

# JOVAN 佳源

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

2021

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	6
其他資料	14
中期財務資料的審閱報告	22
簡明綜合收益表	23
簡明綜合全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
中期財務資料附註	30

# 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)  
黃福清(副主席)  
卓曉楠  
王建鋒(副總裁)

### 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  
張翼\*

### 提名委員會

沈天晴(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 總裁

沈宏杰

### 聯席公司秘書

卓曉楠  
劉綺華

### 授權代表

卓曉楠  
劉綺華

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 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  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
大豐銀行  
交通銀行  
中國民生銀行  
徽商銀行  
中國農業發展銀行  
上海浦東發展銀行

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

## 股份代號

2768

\* 卓曉楠女士自2021年3月29日起不再擔任董事會薪酬委員會成員，而張翼先生於同日獲委任為薪酬委員會成員。

# 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2021年6月30日，本集團的總土地儲備約18.70百萬平方米。

憑藉二十六年物業開發經驗，透過優質的規劃、完善的質量監控、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2021年6月30日，集團在中國擁有的物業項目共100個。自創立以來，本集團一直深耕江蘇及安徽區域的物業項目開發。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；於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場。本集團亦向本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)購入上海優質資產，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，本集團亦收購物業管理服務，就此，集團的物業管理服務紮根於長三角地區。佳源服務(股票代號：01153.HK)於2020年12月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。2021年，本集團收購沈先生其私人持有的山東物業開發項目，進一步拓展開發區域。

本集團於經濟體規模及人口龐大的城市的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的小區中心。本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

1. 教育價值：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地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
2. 休閒價值：在項目打造上集團一般會騰出一定面積的地盤建造歐式或中式的主題公園和廣場，旨在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；
3. 商業價值：集團旗下住宅物業附近包括零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要；
4. 綠色價值：綠色建築與綠色創新是踐行環境責任的重要領域，集團將愈加重視綠色發展，將綠色理念貫穿於規劃、設計、建造、運營的全過程，打造更高質量的綠色建築和健康建築。同時，積極推進住宅產業化，落實節能降耗要求，多管齊下提升環境績效表現。

# 財務摘要

- 截至2021年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售額約人民幣19,127百萬元，較同期增加約64%並實現全年目標的47%。
- 本集團的收益穩定，截至2021年6月30日止六個月約為人民幣9,364百萬元，而2020年同期則約為人民幣9,354百萬元，較收購魯源<sup>(註1)</sup>前的同期約為人民幣8,559百萬元增加約人民幣805百萬元或9%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣2,994百萬元，毛利率約為32%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的淨利潤約為人民幣2,170百萬元，較2020年同期增加約人民幣425百萬元或24%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤<sup>(註2)</sup>約為人民幣2,051百萬元。
- 於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘<sup>(註3)</sup>為人民幣12,261百萬元，較2020年12月31日增加10%。
- 於2021年6月30日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率<sup>(註4)</sup>為62.11%，較2020年12月31日的64.28%減少2.17個百分點。
- 於2021年6月30日，本集團的非受限現金短債比<sup>(註5)</sup>為1.29，與2020年12月31日維持同樣水平。
- 本集團的淨資本負債比率<sup>(註6)</sup>由2020年12月31日的約53.85%下降至2021年6月30日的約40.71%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的每股基本盈利約為人民幣33分，較2020年同期增加約19%。
- 於2021年6月30日，本集團擁有土地儲備約18.70百萬平方米。

註1：於2021年6月30日，本集團完成魯源投資控股有限公司(「魯源」)的收購事項，該公司於中國山東省從事物業開發項目。魯源由沈天晴先生(「沈先生」)全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,034,318,000元)，其中(i) 3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。詳情請參閱本公司於2021年6月30日的公告。

註2：本集團截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的核心淨利潤不包括投資物業公允價值變動、金融資產減值撥回/(虧損)淨額、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其相關遞延稅項、外匯收益/(虧損)。

註3：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物及受限制銀行存款。

註4：扣除已收預售按金後的資產負債比率的計算方法為總負債減已收預售按金(包括合約負債及相關增值稅)除以總資產減已收預售按金(包括合約負債及相關增值稅)。

註5：非受限現金短債比的計算方法為現金及現金等價物除以即期借款。

註6：淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據)除以總權益。

# 主席報告書

各位股東：

進入2021年以來，國內外環境依然複雜多變，新冠肺炎疫情仍在持續帶來影響，中國在強有力的防疫舉措和大規模的疫苗接種下，國內整體疫情得到了有效控制，在積極的財政政策、穩健的貨幣政策作用下，上半年中國經濟持續恢復增長，經濟結構調整優化，創新動能持續增強，民生保障持續改善，經濟社會發展呈現穩中加固、穩中向好的態勢。上半年中國的房地產市場緊跟國家經濟形勢，年初延續2020年末熱度，二季度整個行情上漲。各地為了促進房地產業的健康發展出台了相應的調控措施，「因城施策」、「房住不炒」依然是調控的主旋律，房地產市場的運行更加規範，全國房地產總體平穩運行。

上半年，本集團通過強化銷售團隊建設、調整深耕佈局策略和持續優化資本負債結構等舉措，各項經營指標繼續保持良好表現。半年合約銷售金額和銷售面積分別達到人民幣19,127百萬元和1,491,382平方米。收入和核心淨利潤分別達到人民幣9,364百萬元和人民幣2,051百萬元。另外，上半年在投資拓展方面取得了不錯的成績，新增開發建築面積114.7萬平方米。而與此同時，本集團仍然保持了穩健的財務狀況，淨資本負債比率下降至40.71%。下半年，集團將重點推進新增土儲的推盤計劃，對全年銷售目標的達成充滿信心。

接下來，我國經濟持續穩定恢復，穩中向好，高質量發展將不斷取得成效。但全球疫情仍然在持續演變，外部環境更趨複雜嚴峻，國內經濟恢復面臨的考驗依然存在。面對複雜多變的環境，我們依然會堅定不移地遵循穩健化的發展戰略，堅持深耕發展、聚焦發展，持續加大在長三角經濟圈、粵港澳大灣區、中西部重點省會城市以及一帶一路沿線國家和地區的拓展和經營，通過提高自身管理水平，實現高質量發展，為客戶提供優質產品，不斷為股東創造效益。

沈天晴

主席

佳源國際控股有限公司

香港

2021年8月25日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 市場回顧

2021上半年，面對複雜多變的國內外環境，中國經濟持續穩定恢復，主要宏觀指標均處於合理區間，經濟發展呈現穩中加固、穩中向好態勢。2021上半年國內生產總值為人民幣532,167億元，同比增長12.7%，分季度看，一季度同比增長18.3%，二季度增長7.9%，增速逐漸放緩。

2021年上半年中國房地產市場，從整體走勢來看，呈現「先抑後揚、高位趨穩」的特徵。年初成交延續2020年末熱度，2月份受到春節假期等因素影響成交走弱。隨著3、4月份樓市「小陽春」的到來，上述期間內部分熱點區域熱點城市成交熱度提升，帶動整體行情上行。5、6月份隨著多城頻頻加碼調控以及信貸環境收緊等因素，成交逐漸回穩。

從城市分布來看，樓市「南北分化、中部突起」。城市分化繼續上演，熱度向高能級優質城市聚集，長三角熱度仍然領銜各大經濟圈，珠三角以及成渝經濟圈表現不俗，其他省份地區大多呈現省會中心城區強、郊縣與三四綫大力度以價換量的格局。

從數據分析來看，1-6月份，商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%；房地產開發投資為人民幣72,179億元，同比增長15.0%；房屋新開工面積101,288萬平方米，同比增長3.8%；商品房銷售額為人民幣92,931億元，同比增長38.9%；新房成交均價為人民幣每平方米16,877元，同比增長3.51%。

## 業績表現

### 地域集中，多元化程度提高

本集團深化區域聚焦的開發戰略，主要經營指標取得平穩增長。2021年上半年，本集團物業合約銷售額為約人民幣19,127百萬元，截至2021年6月30日止期間較截至2020年6月30日止期間增長64%；合同銷售面積為約1,491,382平方米。截至2021年6月30日，本集團擁有土地儲備1,870萬平方米，對應貨值為人民幣2,503億元，當中長三角區域貨值人民幣1,265億元，佔總貨值51%，粵港澳大灣區貨值人民幣581億元，佔總貨值23%及山東省貨值人民幣364億元，佔總貨值15%。

本集團於2021年上半年透過公開市場招拍掛及收併購於合肥、揚州、宿遷、珠海及佛山新增七個優質項目。隨著有效控制土地收購成本，新土地收購平均成本為每平方米5,225人民幣，為持續穩健發展打下了紮實的基礎。

於2021年6月30日，與沈天晴先生(「沈先生」)就收購沈先生私人所屬的五個位於青島及威海的優質項目的買賣協議所載之所有條件均已達成。於買賣協議完成後，該五個位於青島及威海的項目已成為本集團的優質土地儲備。

#### 優化財務結構，積極管理債務

2021年上半年本集團管理層致力於加強財務紀律，嚴格控制購地回籠比，審慎負債擴張，各項流動性指標和債務結構不斷優化。穆迪投資者服務於2021年4月13日將本公司的評級展望由「穩定」改為「正面」，反映本公司於未來12至18個月將在保持盈利能力的同時擴展其經營規模、維持強健信貸指標及完善其資本結構。

於2021年2月5日，本公司購回於2022年3月到期的13.75%優先票據(「2022年票據」)。本金額合共約為55.8百萬美元的2022年票據已有效交回並根據本公司的購買要約獲接納。於2021年3月11日，本公司根據2022年票據的條款行使認沽期權後進一步回購本金額合共約為61.5百萬美元的2022年票據。

於2021年7月20日，本公司從市場回購本金總額分別為5.0百萬美元及3.0百萬美元的2023年7月到期優先票據(「2023年票據」)及2024年2月到期優先票據(「2024年票據」)，分別約佔原先發行的2023年票據及2024年票據本金總額的1.66%及2.31%。

於2021年8月17日，本公司公佈，截至屆滿期限2021年8月13日，本金額約為43.9百萬美元的2022年3月到期優先票據及本金額約為84.9百萬美元的2023年2月到期優先票據已根據於2021年7月29日公佈的購買要約獲有效提交，且並未被撤回。本公司已於2021年8月20日結算本金額約為12.6百萬美元的2022年3月到期優先票據及本金額約為80.6百萬美元的2023年2月到期優先票據。

於2021年7月21日，本公司發行本金金額為100百萬美元，利率為7.00%於2025年到期的可換股債券，為首間發行綠色融資可換股債券的中國物業開發商。發行可換股債券乃拓展本公司融資渠道的一次創新，可有效降低融資成本並有助本公司進一步優化其財務結構。長遠而言，其將增加流動資金及本公司股份的交易量，為沈先生日後的資產注入提供更大空間。

於2021年7月9日，標普評級就本公司的綠色融資框架（「該框架」）出具其綠色框架一致性意見，認為該框架與2021年綠色債券原則及2021年綠色貸款原則的四個部分一致。該框架釐清，根據綠色融資籌集的資金將用於合資格綠色項目，例如綠色建築、污染防治、可持續水務管理等。其為本集團致力推動綠色行業發展及達致可持續增長記下另一個里程碑。

### 未來展望

展望2021年下半年，全球經濟全面復蘇仍較困難，隨著歐美寬鬆貨幣政策逐漸退出，全球性通脹或將年內見頂。受新冠肺炎疫情持續影響，經濟復蘇仍然不穩固。中國經濟復蘇在下半年將面臨更大的挑戰，但不斷向好的長期方向仍然保持不變。

從房地產行業來看，在「房住不炒」的政策導向下，調控升級的城市或將繼續擴圍，市場成交規模和成交均價仍將以「穩」為主。各等級城市間的分化將進一步加劇，一線城市預計在調控政策進一步發酵下，下半年活躍度或將有所回落，但仍然維持在較高位。二線城市內部加速分化，部分熱點區域如長三角、珠三角、成渝經濟圈的重點城市熱度仍然居高。同時，在熱點城市調控升級的背景下，部分次熱點城市將會承接一部分外溢需求，熱度被抬升。

對於房企來說，隨著行業集中度逐漸提升，加上「三道紅綫」新規、房貸集中度管理制度、集中供地政策的影響，行業面臨新變革，對於房企的挑戰更加嚴峻，市場逐步從「以量取勝」向「以質取勝」轉變，精細化運營時代到來。

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，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。

同時，將繼續以務實策略補充優質土地儲備，堅持深耕戰略，持續優化項目區位布局，並且根據中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，關注各地的市場需求，未來將在穩健發展的基礎上，根據各地市場行情靈活調整，實現高質量的協調發展以持續提升盈利能力，為股東創造最大價值。

### 合約銷售

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得合約銷售總額(包括本集團附屬公司、合營企業和聯營公司的合約銷售)約人民幣19,127百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣15,450百萬元，分別佔實際擁有權權益81%。

下表載列本集團於截至2021年6月30日止六個月附屬公司、合營企業和聯營公司的合約銷售情況：

	截至2021年6月30日止六個月			佔比
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審計)	合約建築面積 (「建築面積」) (平方米)	合約平均售價 (「平均售價」) (每平方米 人民幣元)	
合肥	2,478	137,353	18,040	13.0%
揚州	2,376	160,618	14,791	5.4%
宿遷	1,632	198,005	8,242	12.4%
鹽城	1,453	113,863	12,761	6.6%
泰州	1,264	152,507	8,289	8.5%
南京	1,028	35,349	29,081	3.7%
亳州	704	95,972	7,333	7.6%
上海／蘇州／常州／六安	1,019	85,443	11,934	5.3%
<b>長三角區域小計</b>	<b>11,954</b>	<b>979,110</b>	<b>12,209</b>	<b>62.5%</b>
青島	2,588	82,305	31,448	13.5%
威海	197	15,527	12,655	1.0%
<b>山東省區域小計</b>	<b>2,785</b>	<b>97,832</b>	<b>28,466</b>	<b>14.5%</b>
<b>粵港澳大灣區域小計</b>	<b>1,162</b>	<b>99,523</b>	<b>11,671</b>	<b>6.1%</b>
鄭州	1,589	109,219	14,551	8.4%
烏魯木齊	1,437	188,033	9,661	7.5%
海南	200	17,665	11,322	1.0%
<b>其他城市小計</b>	<b>3,226</b>	<b>314,917</b>	<b>10,245</b>	<b>16.9%</b>
<b>合計</b>	<b>19,127</b>	<b>1,491,382</b>	<b>12,825</b>	<b>100.0%</b>

## 土地儲備

下表載列本集團於2021年6月30日按城市劃分的土地儲備概要：

	總建築面積 (平方米)	佔比
合肥市	1,658,591	8.9%
南京市	756,172	4.0%
上海市	168,702	0.9%
揚州市	1,238,511	6.6%
泰州市	1,355,136	7.3%
宿遷市	1,866,671	10.0%
亳州市	863,450	4.6%
蘇州市／常州市／鎮江市／鹽城市	992,282	5.3%
蚌埠市／淮南市／馬鞍山市／六安市	942,401	5.0%
<b>長三角區域小計</b>	<b>9,841,916</b>	<b>52.7%</b>
深圳	310,544	1.7%
廣州	177,850	1.0%
佛山	201,399	1.1%
珠海	317,464	1.7%
惠州	512,575	2.7%
香港	26,582	0.1%
澳門	60,969	0.3%
恩平	1,136,636	6.1%
<b>粵港澳大灣區域小計</b>	<b>2,744,019</b>	<b>14.7%</b>
青島	1,589,343	8.5%
威海	35,511	0.2%
<b>山東省區域小計</b>	<b>1,624,854</b>	<b>8.7%</b>
烏魯木齊市	1,892,509	10.1%
鄭州市	455,163	2.4%
貴州	721,182	3.9%
海南	85,909	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.0%
<b>其他區域小計</b>	<b>4,462,855</b>	<b>23.9%</b>
<b>合計</b>	<b>18,673,644</b>	<b>100.0%</b>

### 投資物業

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2021年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為885,064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，而本集團將透過第三方物業管理公司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。

### 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)物業管理服務。截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣9,364百萬元。

##### 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。本集團於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回代價時確認物業銷售收益。截至2021年6月30日止六個月的物業開發所得收益約為人民幣8,904百萬元。此乃主要由於2021年上半年交付已竣工的預售物業所致。

##### 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2021年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣97百萬元。有關收入的主要原因是由於出租合約的租金收入所致。

##### 物業管理

本集團的物業管理收益來自三類服務：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理所得收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣265百萬元增加約37%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣362百萬元。增幅乃主要由於(i)在管建築面積增加；及(ii)平均物業管理費增加。

##### 毛利及毛利率

本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利約為人民幣2,994百萬元。本集團截至2021年6月30日止六個月的毛利率為32%。

##### 其他收入

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣164百萬元，較截至2020年6月30日止六個月約人民幣173百萬元減少約人民幣9百萬元或5%，乃主要由於期內補償金收入減少所致。

##### 其他收益及虧損

截至2021年6月30日止六個月，本集團的其他收益及虧損確認收益約人民幣295百萬元。其他收益增加的主要原因為人民幣兌美元升值產生的匯兌收益及收購附屬公司議價購入產生的收益所致。

##### 銷售及營銷成本以及行政開支

本集團截至2021年6月30日止六個月的銷售及營銷成本以及行政開支約為人民幣309百萬元，截至2020年6月30日止六個月則約為人民幣360百萬元，減幅約14%，主要是由於本集團嚴格控制開支及成本，以實現其股東利益最大化。

### 融資成本

本集團的融資成本由截至2020年6月30日止六個月約人民幣154百萬元減少約81%至截至2021年6月30日止六個月人民幣29百萬元，主要由於合資格資產資本化金額增加所致。

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,248百萬元減至截至2021年6月30日止六個月約人民幣938百萬元。本集團所得稅開支包括期內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)所作出的撥備減遞延稅項。減少乃主要由於按累進稅率30%至60%繳稅的土地增值稅撥備減少所致。

### 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2020年6月30日止六個月約人民幣1,617百萬元增加約23%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,985百萬元。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物(包括受限制銀行存款)總額約為人民幣12,261百萬元(於2020年12月31日：約人民幣11,154百萬元)，較2020年12月31日增加約10%。於2021年6月30日，受限制銀行存款約人民幣1,750百萬元(於2020年12月31日：約人民幣2,003百萬元)受局限用於特定物業開發項目或質押作為本集團提供的按揭擔保的抵押。

#### 擔保

### 銀行及其他借款

於2021年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣13,152百萬元(於2020年12月31日：約人民幣13,605百萬元)。在該等借款中，約人民幣4,375百萬元(於2020年12月31日：約人民幣1,380百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣8,777百萬元(於2020年12月31日：約人民幣12,224百萬元)將須於一年後償還。

### 淨資本負債比率

於2021年6月30日，本集團的淨資本負債比率為40.71%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(銀行及其他借款及優先票據扣除銀行結餘及現金以及受限制/已質押銀行存款)除以總權益。

### 匯率風險

由於本集團大部分的經營實體位於中國內地，本集團以人民幣收取其大部分收益，而本集團大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

截至2021年6月30日止六個月，本集團因匯率波動而錄得匯兌收益人民幣75百萬元。然而，匯率波動並無對本集團的經營業務現金流量及流動資金造成大幅影響。本集團管理層將繼續密切監察匯率波動並積極採取相應措施以盡量降低外幣風險。

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
按揭擔保	13,932,563	11,041,907
授予關聯方的融資	200,000	300,000

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及於相關報告日期並不重大。因此，概無就該等合約確認價值。

### 重大收購及處置

於2021年6月30日，本公司完成魯源的重大收購，該公司於中國山東省從事物業開發項目。魯源於收購事項前由沈先生最終及全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,034,318,000元），其中(i) 3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。

### 重要投資

除「管理層討論及分析」一節以及中期財務資料附註15、18所披露者外，本集團於截至2021年6月30日止六個月並無任何重要投資。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2021年6月30日，本集團已聘用7,481名僱員（於2020年6月30日：6,163名僱員）。截至2021年6月30日止六個月，本集團已招致僱員成本約人民幣303百萬元（截至2020年6月30日止六個月：約人民幣283百萬元）。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，有關詳情載於本中期報告第16頁「購股權計劃」一節。

根據中國的規章法規，本集團的中國僱員參與各種界定供款退休福利計劃，根據有關計劃，本集團及中國僱員須每月供款，供款額按僱員薪金若干百分比計算。

截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月，概無已沒收供款用於抵銷僱主的供款，而於2020年12月31日及2021年6月30日，概無已沒收供款可用於削減未來年度應付的供款。

### 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。本集團於本報告日期並無任何未來的重大投資計劃。

### 報告期後事項

#### 發行可換股債券

於2021年7月21日，本公司發行本金額為100百萬美元，利率為7.00%並於2025年到期的可換股債券。

可換股債券可於結算日第一週年直至到期前第七日當日或之後的任何時間轉換。初步轉換價為3.50港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年7月27日及2021年7月28日的公告。

#### 購回優先票據

於2021年7月20日，本公司從市場購回其部分於2023年7月到期的300,000,000美元12.5%優先票據及於2024年2月到期的130,000,000美元11.0%優先票據，本金總額分別為5,000,000美元及3,000,000美元。

於2021年8月20日，本公司購回其部分於2022年3月到期的145,207,000美元13.75%優先票據，本金總額為12,577,000美元，及其部分於2023年2月到期的327,500,000美元13.75%優先票據，本金總額為80,638,000美元。

#### 分派末期股息

於2021年7月30日，本集團寄發代息股份股票及現金股息支票，總金額為628,639,000港元。截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股15.5港仙已於2021年6月9日的本公司股東週年大會上獲批准。末期股息已以現金578,040,000港元及以代息股份50,599,000港元的方式派付。

## 其他資料

### 企業管治常規

本公司董事(「董事」)會(「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。董事會致力維持高水平的企業管治標準。

於截至2021年6月30日止六個月，本公司已採納、應用及遵守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」)的守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

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2021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2021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

張惠彬博士，太平紳士自2021年3月31日起不再為九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。

除上文所披露者外，本公司並不知悉任何其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條在本中期報告予以披露。

### 審閱中期財務資料

截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料乃未經審核，惟已由本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒布的香港審閱工作準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱，而羅兵咸永道會計師事務所審閱中期財務資料的報告載於本中期報告內。

審核委員會由三名均為獨立非執行董事的成員組成，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生具備合適專業資格及會計事務經驗，為審核委員會主席。董事會審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料，並已就審閱、內部控制及其他相關事宜與本公司管理層進行討論。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司已贖回其部分於2022年3月到期的262,500,000美元13.75%優先票據，本金總額為117,293,000美元，以及其部分於2022年5月到期的115,000,000美元11.375%優先票據，本金總額為12,000,000美元。本公司已根據票據及契約的條款註銷回購優先票據。於註銷後，截至2021年6月30日，於2022年3月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為145,207,000美元以及於2022年5月到期的11.375%優先票據的未償還本金總額為103,000,000美元。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

## 董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。自2016年3月8日(「上市日期」，即本公司完成首次公開發售，其股份在聯交所主板上市的日期)起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

## 董事於重大交易、安排及合約中權益

於截至2021年6月30日止六個月任何時間，概無其他董事於本公司、其任何控股股東或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2021年6月30日止六個月生效，並於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

## 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獲行使時可予發行的股份數目上限(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)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，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，佔本報告日期已發行股份約3.68%。

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

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，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10年期間維持有效。購股權可行使的期間將由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權於授出超過10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2021年6月30日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有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(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(5)</sup>
沈天晴先生	受控制法團權益	4,632,865,993股股份 <sup>(2)</sup> (L)	94.63%
	實益擁有人	72,001,718股股份 <sup>(3)</sup> (L)	1.47%
	受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(2)、(4)</sup> (S)	8.73%

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」)所持本公司權益，而明源投資由沈天晴先生間接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，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。於2021年6月30日，本公司完成魯源的主要收購，該公司於中國山東省從事物業開發項目。魯源於收購事項前由沈先生最終及全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,034,318,000元)，其中(i)3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券的方式予以結付；(ii)2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股的方式予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。於完成日期，本公司已發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券，明源投資(其由沈先生間接全資擁有)可行使可換股債券附帶的轉換權，按每股換股股份3.30港元的轉換價(可就攤薄事件予以調整)，將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份。於本報告日期，概無行使任何轉換權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年1月13日、2021年2月25日、2020年2月26日及2021年6月30日的公告。
- (3) 該等股份由沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有。
- (4) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。於2020年12月31日，質押股份的其中90,000,000股已獲解除。
- (5) 於2021年6月30日，本公司的已發行股份總數為4,895,734,623股股份。

**(b) 於明源投資的股份權益**

董事姓名	權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	持股 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2021年6月30日，董事、本公司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)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券之權益及淡倉**

就董事所知，於2021年6月30日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(9)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	4,704,867,711股股份 <sup>(4)</sup> (L)	96.10%
	配偶權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.73%
Galaxy Emperor Limited <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	4,632,865,993股股份 <sup>(4)</sup> (L)	94.63%
	受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.73%
中國佳源控股集團有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	4,632,865,993股股份 <sup>(4)</sup> (L)	94.63%
	受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.73%
明源投資 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	4,632,865,993股股份 <sup>(4)</sup> (L)	94.63%
	實益擁有人	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.73%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(9)</sup>
建銀國際海外有限公司 <sup>(6)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L)	8.73%
Design Time Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	26,228,771股股份 (L)	0.54%
建銀國際投資有限公司 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.54%
建銀國際(控股)有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
紀升投資有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
譽美投資有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
建行金融控股有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
建行國際集團控股有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
中國建設銀行股份有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(5)</sup> (L) 26,228,771股股份 (L)	8.73% 0.54%

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) 中國佳源控股集團有限公司是Galaxy Emperor Limited的全資附屬公司，而Galaxy Emperor Limited為沈天晴先生全資擁有。
- (4) 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。所披露的股權包括可能根據本公司的零息可換股債券發行的換股股份，有關可換股債券已獲發行以結付向沈先生收購魯源投資控股有限公司的部分代價。於2021年6月30日，本公司完成魯源的主要收購，該公司於中國山東省從事物業開發項目。魯源於收購事項前由沈先生最終及全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,034,318,000元），其中(i)3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券的方式予以結付；(ii)2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股的方式予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。於完成日期，本公司已發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券，明源投資（其由沈先生間接全資擁有）可行使可換股債券附帶的轉換權，按每股換股股份3.30港元的轉換價（可就攤薄事件予以調整），將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份。於本報告日期，概無行使任何轉換權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2021年1月13日、2021年2月25日、2020年2月26日及2021年6月30日的公告。
- (5) 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除由明源投資持有的2,712,244,324股股份中的600,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為由沈天晴先生全資擁有的一家公司於2017年6月29日向建銀國際海外有限公司發行有抵押票據的抵押品之一。同日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有以建銀國際海外有限公司為受益人的2,712,244,324股股份中的500,000,000股股份抵押，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。於2020年12月31日，質押股份的其中90,000,000股已獲解除。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 建銀國際（控股）有限公司和紀升投資有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，後者為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。譽美投資有限公司為紀升投資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，後者由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (9) 於2021年6月30日，本公司的已發行股份總數為4,895,734,623股股份。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，董事並不知悉任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

### 倘所有尚未行使的可換股證券獲轉換對股份的攤薄影響

於2021年6月30日，本公司已向明源投資發行本金額為人民幣3,420,640,000元的可換股債券，有關可換股債券可按每股3.30港元的轉換價(可就攤薄事件予以調整)轉換為最多1,036,557,575股換股股份。可換股債券已獲發行以結付收購魯源投資控股有限公司的部分代價，該公司於中國山東省從事物業開發項目。有關更多詳情，請參閱本公司於2021年6月30日的公告。倘於2021年6月30日所有尚未行使的可換股債券已獲轉換，對本公司當時的已發行股份數目及本公司主要股東各自的股權的攤薄影響將會如下：

	於2021年6月30日		按每股換股股份3.30港元的 價格悉數轉換可換股債券後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
沈先生及其聯繫人	3,668,310,136	74.93	4,704,867,711	79.31
公眾股東	1,227,424,487	25.07	1,227,424,487	20.69
<b>總計</b>	<b>4,895,734,623</b>	<b>100.00</b>	<b>5,932,292,198</b>	<b>100.00</b>

附註：

倘於可換股債券持有人將可換股債券任何本金額轉換及發行換股股份後，本公司將違反上市規則所訂明的最低公眾持股量規定，則持有人無權如此兌換，而本公司亦不得發行相關換股股份。

# 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致佳源國際控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第23至76頁的中期財務資料，此中期財務資料包括佳源國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2021年8月25日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	6	9,363,917	9,354,254
銷售成本	12	(6,370,024)	(5,858,987)
<b>毛利</b>		<b>2,993,893</b>	3,495,267
其他收入	8	163,765	173,050
其他收益及虧損	9	294,791	(155,663)
金融資產減值撥回/(虧損)淨額		4,098	(12,276)
投資物業公允價值變動	15	(35,720)	(126,609)
銷售及營銷開支	12	(144,934)	(156,337)
行政開支	12	(163,789)	(203,385)
其他開支	12	-	(1,814)
融資成本	10	(29,284)	(154,298)
應佔採用權益法入賬的投資的業績	18	25,268	135,633
<b>除稅前溢利</b>		<b>3,108,088</b>	2,993,568
所得稅開支	11	(938,117)	(1,248,255)
<b>期內溢利</b>		<b>2,169,971</b>	1,745,313
<b>應佔期內溢利：</b>			
— 本公司擁有人		1,979,789	1,619,011
— 非控股權益		190,182	126,302
		<b>2,169,971</b>	1,745,313
<b>本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)</b>			
— 每股基本及攤薄盈利	14	33	28

上述簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	2,169,971	1,745,313
其他全面收入／(虧損)		
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	5,464	(1,571)
期內全面收入總額	2,175,435	1,743,742
應佔期內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	1,985,253	1,617,440
— 非控股權益	190,182	126,302
	2,175,435	1,743,742

上述簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 簡明綜合財務狀況表

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	7,732,477	7,926,545
物業及設備	16	137,145	125,437
無形資產	17	146,222	38,670
使用權資產		13,170	9,624
採用權益法入賬的投資	18	6,652,027	2,289,700
按公允價值計入損益的金融資產	19	971,373	961,039
用作收購的按金		778,104	1,150,157
遞延稅項資產		815,715	692,987
貿易及其他應收款項	21	29,209	38,450
		<b>17,275,442</b>	13,232,609
<b>流動資產</b>			
庫存物業	20	50,876,459	44,863,464
貿易及其他應收款項	21	8,739,944	7,929,056
按公允價值計入損益的金融資產	19	124,277	131,880
預付所得稅		474,429	397,964
受限制銀行存款	22	1,749,904	2,002,900
現金及現金等價物	22	10,511,028	9,151,057
		<b>72,476,041</b>	64,476,321
<b>總資產</b>		<b>89,751,483</b>	77,708,930
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	11,371,731	7,506,257
已收預售按金	24	20,660,022	18,918,597
即期所得稅負債		7,503,229	6,654,592
銀行及其他借款	25	4,375,271	1,380,497
衍生金融工具	26	76,692	190,913
優先票據	26	3,752,787	5,687,872
租賃負債		9,416	6,638
		<b>47,749,148</b>	40,345,366
<b>流動資產淨值</b>		<b>24,726,893</b>	24,130,955
<b>總資產減流動負債</b>		<b>42,002,335</b>	37,363,564

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	25	<b>8,776,740</b>	12,224,169
已收預售按金	24	<b>227,768</b>	540,412
遞延稅項負債		<b>925,930</b>	726,512
優先票據	26	<b>5,977,485</b>	3,065,145
租賃負債		<b>4,057</b>	2,957
		<b>15,911,980</b>	16,559,195
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	28	<b>41,870</b>	34,876
可換股債券	29	<b>2,848,025</b>	-
儲備		<b>17,452,992</b>	16,169,358
		<b>20,342,887</b>	16,204,234
<b>非控股權益</b>		<b>5,747,468</b>	4,600,135
<b>總權益</b>		<b>26,090,355</b>	20,804,369
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>42,002,335</b>	37,363,564

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第23至76頁的中期財務資料已於2021年8月25日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署。

張翼  
董事

卓曉楠  
董事

# 簡明綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2021年1月1日 (未經審核及經重列)	34,876	–	16,169,358	16,204,234	4,600,135	20,804,369
期內全面收入總額	–	–	1,985,253	1,985,253	190,182	2,175,435
股息	13	–	(523,405)	(523,405)	–	(523,405)
於收購前共同控制實體支付股息	13	–	(154,700)	(154,700)	–	(154,700)
自最終股東所得的注資	1.2	–	3,960,000	3,960,000	–	3,960,000
收購共同控制實體	1.2	6,994	(3,733,345)	(878,326)	–	(878,326)
非控股權益注資	33	–	–	–	1,169,054	1,169,054
收購非控股權益	33	–	(250,169)	(250,169)	(271,731)	(521,900)
自第三方收購附屬公司	–	–	–	–	68,433	68,433
向非控股權益分派的股息	–	–	–	–	(8,605)	(8,605)
於2021年6月30日 (未經審核及經重列)	41,870	2,848,025	17,452,992	20,342,887	5,747,468	26,090,355
於2020年1月1日 (未經審核及經重列)	33,870	–	9,819,641	9,853,511	2,123,087	11,976,598
期內全面收入總額	–	–	1,617,440	1,617,440	126,302	1,743,742
股息	13	–	(388,962)	(388,962)	–	(388,962)
收購非控股權益	33	–	(29,005)	(29,005)	(30,995)	(60,000)
最終股東注資	–	–	1,633,798	1,633,798	–	1,633,798
非控股權益注資	33	–	263,063	263,063	549,413	812,476
向非控股權益分派的股息	–	–	–	–	(3,500)	(3,500)
於2020年6月30日 (未經審核及經重列)	33,870	–	12,915,975	12,949,845	2,764,307	15,714,152

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

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營業務所用現金		(197,253)	(888,210)
已付所得稅		(177,291)	(255,418)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(374,544)</b>	<b>(1,143,628)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>			
信託融資安排的已付按金退款		30,969	58,300
添置物業及設備	16	(9,890)	(5,708)
出售物業及設備	16	664	977
出售附屬公司現金流量淨額		(52,738)	-
添置投資物業		(13,914)	(43,448)
向關聯方墊款		(1,934,093)	(78,979)
向非控股權益墊款		(522,717)	(241,479)
自關聯方的還款		163,180	1,919,091
自非控股權益所得還款		331,678	11,507
已收利息		85,888	238,496
收購的已付按金退款		373,079	-
收購的已付按金付款		-	(216,567)
收購附屬公司的現金流量淨額	27	(889,028)	-
向採用權益法入賬的投資注資		(54,000)	(882,796)
添置無形資產		-	(35)
出售投資物業		144,698	-
存放受限制銀行存款		(309,663)	-
提取受限制銀行存款		574,036	901,129
購入按公允價值計入損益的金融資產		-	(145,817)
出售按公允價值計入損益的金融資產		16,594	-
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>(2,065,257)</b>	<b>1,514,671</b>

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
借款所得款項		2,969,892	2,406,457
償還借款		(3,530,745)	(2,174,116)
租賃付款本金部分		(10,856)	(4,006)
已付利息		(1,137,008)	(1,135,428)
發行優先票據		2,648,562	1,847,927
償還優先票據		(1,832,876)	–
收購共同控制實體	1.2	(878,326)	–
自關聯方所得墊款		1,470,534	30,000
償還關聯方款項		(1,275,776)	(1,882,523)
自非控股權益所得墊款		952,515	2,480
付予非控股權益還款		(63,928)	(25,119)
收購非控股權益		(521,900)	(60,000)
付予非控股權益的股息		–	(3,500)
於收購共同控制實體前支付的股息		(154,700)	–
自最終股東所得的注資		3,960,000	1,633,798
自非控股權益所得的注資		1,169,054	812,476
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>3,764,442</b>	<b>1,448,446</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>1,324,641</b>	<b>1,819,489</b>
期初的現金及現金等價物		9,151,057	6,036,655
現金及現金等價物匯兌收益		35,330	49,017
<b>期末的現金及現金等價物</b>		<b>10,511,028</b>	<b>7,905,161</b>

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

## 1 一般資料、編製基準及業務合併

佳源國際控股有限公司(「本公司」)於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。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(「上市」)。其直接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。其最終控股公司為Galaxy Emperor Limited，該公司為於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地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

除另有說明外，截至2021年6月30日止六個月的中期財務資料(「中期財務資料」)以人民幣(「人民幣」)呈列並已於2021年8月25日獲董事會批准刊發。

### 1.1 編製基準

本中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本中期財務資料應與本公司截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2020年財務報表」)(根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)而編製)一併閱讀。

### 1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2021年1月13日，本公司與最終股東訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而最終股東已同意出售魯源投資控股有限公司(「魯源」)100%股權(「魯源收購事項」)，初步代價為7,247,560,000港元(「港元」)，其中(i) 3,420,640,000港元將由本公司透過發行最多1,036,557,575份可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元將由本公司透過發行840,000,000股普通股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元將以現金予以結付。

魯源收購事項的目的為收購由最終股東於中華人民共和國(「中國」)控制或共同控制的若干物業開發業務(「目標業務」)。目標業務主要通過威海市祥源房地產開發有限公司(「威海祥源」)、中巍(青島)房地產開發有限公司(「青島中巍」)、青島水清木華創意發展有限公司(「青島水清木華」)及青島領世華府地產有限公司(「領世華府」)開展。威海祥源、青島中巍及青島水清木華由最終股東控制而領世華府由最終股東共同控制。

就籌備及作為完成收購事項的條件，魯源及其附屬公司(統稱「魯源集團」)已於完成日期前完成以下重組(「重組」)。

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

- (a) 最終股東向魯源轉讓其威海祥源100%股權、青島中巍79.93%股權及青島水清木華68.5%股權。
- (b) 最終股東向魯源集團注資現金人民幣3,960,000,000元，為魯源集團收購領世華府提供資金。
- (c) 魯源集團以代價人民幣3,960,000,000元收購領世華府63%股權。

於重組完成後，威海祥源、青島中巍及青島水清木華成為魯源的附屬公司而領世華府成為魯源集團的合營企業。

於2021年6月30日，魯源收購事項已告完成而魯源成為本集團的附屬公司。本公司最後於完成日期發行840,000,000股普通股、發行1,036,557,575份可換股債券及支付現金1,054,920,000港元(相當於人民幣878,326,000元)作為代價。已發行普通股2,772,000,000港元(相當於人民幣2,307,967,000元)及可換股債券3,420,640,000港元(相當於人民幣2,848,025,000元)的公允價值乃經參考每股普通股3.30港元(即本公司普通股於2021年6月30日的聯交所報收市價)釐定。

鑑於魯源集團於魯源收購事項前後均受最終股東控制，魯源收購事項被視為共同控制下的業務合併。本集團已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魯源收購事項以將魯源收購事項入賬。本集團及魯源集團因此被視為持續經營的實體。因此，截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料的比較金額乃經重列至現值，猶如魯源集團已於各自業務受最終股東共同控制日期起被本集團合併。重列對中期財務資料的影響披露於附註1.3。

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響

(a) 重列對於截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合收益表按項目列示的影響如下：

	未經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
收益	8,559,230	795,317	(293)	9,354,254
銷售成本	(5,356,309)	(502,678)	–	(5,858,987)
<b>毛利</b>	<b>3,202,921</b>	<b>292,639</b>	<b>(293)</b>	<b>3,495,267</b>
其他收入	172,950	100	–	173,050
其他收益及虧損	(153,682)	(1,981)	–	(155,663)
金融資產減值虧損淨額	(1,102)	(11,174)	–	(12,276)
投資物業公允價值變動	(126,609)	–	–	(126,609)
銷售及營銷開支	(155,271)	(1,066)	–	(156,337)
行政開支	(197,130)	(6,548)	293	(203,385)
其他開支	(1,814)	–	–	(1,814)
融資成本	(153,852)	(446)	–	(154,298)
採用權益法入賬的應佔投資業績	135,633	–	–	135,633
<b>除稅前溢利</b>	<b>2,722,044</b>	<b>271,524</b>	<b>–</b>	<b>2,993,568</b>
所得稅開支	(1,132,600)	(115,655)	–	(1,248,255)
<b>期內溢利</b>	<b>1,589,444</b>	<b>155,869</b>	<b>–</b>	<b>1,745,313</b>
<b>應佔期內溢利：</b>				
— 本公司擁有人	1,461,801	157,210	–	1,619,011
— 非控股權益	127,643	(1,341)	–	126,302
	<b>1,589,444</b>	<b>155,869</b>	<b>–</b>	<b>1,745,313</b>

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)

(b) 重列對於截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合全面收益表按項目列示的影響如下：

	未經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
期內溢利	1,589,444	155,869	–	1,745,313
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	(1,571)	–	–	(1,571)
期內全面收入總額	1,587,873	155,869	–	1,743,742
應佔期內全面收入總額：				
– 本公司擁有人	1,460,230	157,210	–	1,617,440
– 非控股權益	127,643	(1,341)	–	126,302
	1,587,873	155,869	–	1,743,742

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)

(c) 重列對於2020年12月31日簡明綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：

	經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	7,926,545	–	–	7,926,545
物業及設備	123,671	1,766	–	125,437
無形資產	38,670	–	–	38,670
使用權資產	9,624	–	–	9,624
採用權益法入賬的投資	2,289,700	–	–	2,289,700
按公允價值計入損益的金融資產	961,039	–	–	961,039
用作收購的按金	1,150,157	–	–	1,150,157
遞延稅項資產	668,841	24,146	–	692,987
貿易及其他應收款項	38,450	–	–	38,450
	<b>13,206,697</b>	<b>25,912</b>	<b>–</b>	<b>13,232,609</b>

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)

(d) 重列對於2020年12月31日簡明綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：

	經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
庫存物業	42,338,765	2,524,699	–	44,863,464
貿易及其他應收款項	5,286,935	2,643,718	(1,597)	7,929,056
按公允價值計入損益的金融資產	131,880	–	–	131,880
預付所得稅	383,901	14,063	–	397,964
受限制銀行存款	1,938,081	64,819	–	2,002,900
現金及現金等價物	9,002,740	148,317	–	9,151,057
	59,082,302	5,395,616	(1,597)	64,476,321
<b>總資產</b>	72,288,999	5,421,528	(1,597)	77,708,930
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,283,549	224,305	(1,597)	7,506,257
已收預售按金	18,136,057	782,540	–	18,918,597
即期所得稅負債	6,558,589	96,003	–	6,654,592
銀行及其他借款	1,377,858	2,639	–	1,380,497
衍生金融工具	190,913	–	–	190,913
優先票據	5,687,872	–	–	5,687,872
租賃負債	6,638	–	–	6,638
	39,241,476	1,105,487	(1,597)	40,345,366
<b>流動資產淨值</b>	19,840,826	4,290,129	–	24,130,955
<b>總資產減流動負債</b>	33,047,523	4,316,041	–	37,363,564

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)

(d) 重列對於2020年12月31日簡明綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：(續)

	經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	11,254,769	969,400	–	12,224,169
已收預售按金	540,412	–	–	540,412
遞延稅項負債	726,512	–	–	726,512
優先票據	3,065,145	–	–	3,065,145
租賃負債	2,957	–	–	2,957
	<u>15,589,795</u>	<u>969,400</u>	<u>–</u>	<u>16,559,195</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	34,876	2,509,619	(2,509,619)	34,876
儲備	13,583,354	76,385	2,509,619	16,169,358
	<u>13,618,230</u>	<u>2,586,004</u>	<u>–</u>	<u>16,204,234</u>
<b>非控股權益</b>	<u>3,839,498</u>	<u>760,637</u>	<u>–</u>	<u>4,600,135</u>
<b>總權益</b>	<u>17,457,728</u>	<u>3,346,641</u>	<u>–</u>	<u>20,804,369</u>
<b>總權益及非流動負債</b>	<u>33,047,523</u>	<u>4,316,041</u>	<u>–</u>	<u>37,363,564</u>

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)

(e) 重列對於2020年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	33,870	20,000	(20,000)	33,870
儲備	9,825,610	(25,969)	20,000	9,819,641
	9,859,480	(5,969)	–	9,853,511
<b>非控股權益</b>	1,977,678	145,409	–	2,123,087
<b>總權益</b>	11,837,158	139,440	–	11,976,598

(f) 重列對於2020年6月30日的本集團權益的財務影響概要如下：

	未經審核及 原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	未經審核 及經重列 人民幣千元
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	33,870	20,000	(20,000)	33,870
儲備	11,130,937	1,765,038	20,000	12,915,975
	11,164,807	1,785,038	–	12,949,845
<b>非控股權益</b>	2,307,762	456,545	–	2,764,307
<b>總權益</b>	13,472,569	2,241,583	–	15,714,152

**1 一般資料、編製基準及業務合併(續)**

**1.3 重列對共同控制的業務合併的影響(續)**

(g) 重列對於截至2020年6月30日止六個月本集團每股盈利的影響如下：

	截至2020年 6月30日 止六個月 人民幣分
基本及攤薄	
未經審核及原先呈列	37
共同控制的業務合併所產生調整	(9)
	<hr/>
未經審核及經重列	<u>28</u>

## 2 主要會計政策概要

所採用的會計政策與2020年財務報表所述者一致，惟附註2.3所解釋的關於可換股債券的會計政策採納除外。所得稅開支乃根據管理層預期整個財政年度之估計年度所得稅率確認。

### 2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已應用於2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則對本集團的綜合財務報表概無任何重大影響。

### 2.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且本集團亦未提前採納的新訂準則以及對現有準則的修訂本：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018-2020年周期香港財務報告準則的 年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號及香港財務報告 準則第17號(修訂本)	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號	借款人對包含按要求償還條款之有期貸款 之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則實務聲明第2號及香港 會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及錯誤	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延 稅項	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售 或注入資產	待定

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 採納新的會計政策－可換股債券

可換股債券負債部分的公允價值按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。該金額按攤餘成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。剩餘發行所得分配為轉換期權和贖回權(如有)。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為權益或衍生金融負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。

初始確認後，可換股債券的負債組成部份利用實際利率法按攤餘成本計量。除非債券持有人行權轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生金融負債部分以公允價值計量，公允價值的變動在損益中確認。

誠如附註29所披露，本公司發行可換股債券作為魯源收購事項代價的一部分，該等可換股債券於初始確認時確認並計入在權益中。

## 3 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設。該等判斷、估計和假設會影響會計政策的應用及所呈報資產及負債、收入及開支之金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

於編製本中期財務資料時，管理層就應用本集團會計政策所作出之重大判斷及估計不明朗因素之主要來源與應用於2020年財務報表者相同。

## 4 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司之重大變動

除附註1.2、附註18及附註27披露者外，截至2021年6月30日止六個月，本集團的主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司概無重大變動。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

中期財務資料並不包括年度財務報表所規定的所有財務風險管理資料及披露事項，故應與2020年財務報表一併閱讀。

自截至2020年12月31日止年度起，風險因素及管理政策概無重大變動。

### 5.2 流動資金風險

本公司董事密切監察本集團的現金流量，並在必要情況下於到期時安排重續銀行貸款及發行新優先票據，以讓本集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，本公司董事認為本集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列本集團金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按還款日期計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 流動資金風險(續)

	按要求或			未折現現金	賬面值
	1年內	1-2年	2-5年	流量總額	
	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
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>					
貿易及其他應付款項(不包括應付營業稅及其他稅項、應付工資)	10,544,906	-	-	10,544,906	10,544,906
租賃負債	9,934	2,694	2,123	14,751	13,473
銀行及其他借款	5,446,606	7,588,410	1,935,339	14,970,355	13,152,011
優先票據	4,783,514	3,964,249	2,993,063	11,740,826	9,730,272
	<b>20,784,960</b>	<b>11,555,353</b>	<b>4,930,525</b>	<b>37,270,838</b>	<b>33,440,662</b>
<b>財務擔保</b>					
— 按揭擔保	13,932,563	-	-	13,932,563	-
— 授予關聯方的融資	200,000	-	-	200,000	-
<b>於2020年12月31日(未經審核及經重列)</b>					
貿易及其他應付款項(不包括應付營業稅及其他稅項、應付工資)	6,681,173	-	-	6,681,173	6,681,173
租賃負債	7,179	3,061	94	10,334	9,595
銀行及其他借款	2,773,632	10,173,827	2,991,322	15,938,781	13,604,666
優先票據	6,180,809	1,701,528	2,152,124	10,034,461	8,753,017
	<b>15,642,793</b>	<b>11,878,416</b>	<b>5,143,540</b>	<b>32,664,749</b>	<b>29,048,451</b>
<b>財務擔保</b>					
— 按揭擔保	11,041,907	-	-	11,041,907	-
— 授予關聯方的融資	300,000	-	-	300,000	-

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 金融工具的公允價值計量

本集團的部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關釐定該等金融資產及金融負債的方法以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值層級(第一層級至第三層級)。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)；
- 就資產或負債可直接(價格)或間接(源自價格)觀察的輸入數據(第一級內包括的報價除外)(第二層級)；及
- 並非以可觀察市場輸入數據為準的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三層級)。

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元	公允價值 層級	估值方法、主要輸入數據及 不可觀察輸入值與公允價值的關係
按公允價值計入損益的金融資產：				
香港債務工具	242,247	263,875	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
海外債務工具	712,591	680,560	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
人壽保險的已付按金	16,535	16,604	第三層級	貼現現金流量。未來現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。  內部回報率越高，公允價值越低。
香港上市股權投資	124,277	131,880	第一層級	活躍市場的報價。
總計	1,095,650	1,092,919		

## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 金融工具的公允價值計量(續)

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元	公允價值 層級	估值方法、主要輸入數據及 不可觀察輸入值與公允價值的關係
衍生金融工具				
已確認優先票據認沽權	76,692	132,887	第二層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價 基於可觀察輸入數據的公平值與純債券 價值之間的差額而釐定。
已確認優先票據認沽權	-	58,026	第三層級	認沽權的公允價值乃通過評估債券按報價 基於不可觀察輸入數據(包括貼現率)的 公平值與純債券價值之間的差額而釐 定。  貼現率越高，公允價值越低。
總計	76,692	190,913		

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止年度並無在第一層級、第二層級及第三層級之間發生轉移。

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止年度估值方法及主要輸入數據並無變動。

## 6 收益

收益於扣除銷售相關稅項後列值，並分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>產品及服務種類</b>		
物業銷售	<b>8,904,408</b>	8,978,440
物業管理服務	<b>362,413</b>	264,527
物業租金	<b>97,096</b>	111,287
總計	<b>9,363,917</b>	9,354,254
<b>收益確認：</b>		
客戶合約：		
— 於某時點	<b>8,904,408</b>	8,982,989
— 隨時間轉移	<b>362,413</b>	259,978
其他來源：租金收入	<b>9,266,821</b>	9,242,967
	<b>97,096</b>	111,287
	<b>9,363,917</b>	9,354,254

### 按市場劃分的物業銷售

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
中國內地	<b>8,891,874</b>	8,913,810
香港	<b>12,534</b>	64,630
總計	<b>8,904,408</b>	8,978,440

截至2021年及2020年6月30日止六個月，概無個別客戶貢獻總收益超過10%。

## 7 分部資料

本集團主要從事物業開發，其收益佔總營業額超過90%。

由於分部資產及負債並無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。

本集團僅有一個可呈報分部－物業開發。就分部呈報而言，其他分部個別及共同並不重大。因此，並無呈列分部資料。

由於本集團逾90%收益乃源自中國內地的業務及客戶，且本集團非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)賬面值逾90%位於中國內地，故概無呈列地區分部分析。

## 8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	68,502	43,569
應收貸款利息收入	53,369	63,311
銀行存款利息收入	20,258	36,719
政府補助金	9,451	2,281
補償金收入	1,162	17,187
其他	11,023	9,983
	<b>163,765</b>	<b>173,050</b>

## 9 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(2,251)	(21,605)
衍生金融工具的公允價值變動	92,669	(135,450)
視為出售附屬公司收益(附註18)	30,267	-
視為出售合營企業收益	2,977	-
出售投資物業虧損	(27,564)	-
於購回優先票據時滅失權利產生的收益	1,219	-
外匯收益/(虧損)淨額	75,164	(5,119)
議價購入產生的收益(附註27)	122,237	6,535
其他	73	(24)
	<b>294,791</b>	<b>(155,663)</b>

## 10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
利息開支：		
— 銀行及其他借款	753,048	668,152
— 優先票據	714,134	527,404
— 租賃負債	1,470	391
	<b>1,468,652</b>	<b>1,195,947</b>
減：合資格資產資本化金額	(1,439,368)	(1,041,649)
	<b>29,284</b>	<b>154,298</b>

截至2021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12.07%的平均比率資本化(截至2020年6月30日止六個月：11.10%)。

## 11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
即期所得稅項		
— 企業所得稅	788,644	842,653
— 土地增值稅	212,010	580,220
	1,000,654	1,422,873
遞延所得稅	(62,537)	(174,618)
	938,117	1,248,255

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。

香港利得稅乃根據本集團於香港營運的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%(2020年：16.5%)計提撥備。

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

所有中國內地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、土地開發的成本和若干費用)。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開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

## 12 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
已售存貨成本	6,235,399	5,676,085
僱員福利開支	252,240	259,208
廣告及推廣開支	95,062	119,710
銀行收費	22,534	12,326
辦公開支	67,814	48,693
稅費及附加費	26,308	28,054
差旅及招待開支	22,944	13,542
專業服務費	14,359	9,197
折舊及攤銷費用	11,740	10,553
核數師酬金	4,000	8,359
租金開支	2,907	5,214
庫存物業減值撥回(a)	(89,732)	-
附屬公司上市開支	-	13,451
其他開支	13,172	16,131
銷售成本、銷售及營銷成本，以及行政開支及其他開支總額	6,678,747	6,220,523

(a) 庫存物業減值撥回乃主要因銷售相關物業所致。

### 13 股息

董事會並不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股15.5港仙(2019年：11港仙)，總金額為628,639,000港元(約人民幣523,405,000元)(2019年：433,868,000港元(約人民幣388,962,000元))，已於2021年6月9日的股東週年大會上獲批准，並已於2021年6月30日確認為負債。

於2月28日，威海祥源向其當時的股東宣派及支付股息人民幣154,700,000元。

### 14 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣千元)	1,979,789	1,619,011
已發行普通股加權平均數(以千計)	5,932,292	5,820,810
每股基本盈利(人民幣分)	33	28

就尚未行使的普通股數目變動而資源並無相應變動的情況下(包括就魯源收購事項作為代價而發行的普通股及可換股債券)，已發行普通股的加權平均數已經調整。由於可換股債券須強制轉換為普通股，其已被納入每股基本盈利的計算內。有關普通股及可換股債券的詳情載於附註1.2及附註29。

#### (b) 每股攤薄盈利

截至2021年及2020年6月30日止六個月，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，乃由於兩段期間內並無攤薄潛在股份。

## 15 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
於2021年1月1日(未經審核及經重列)	7,405,988	520,557	7,926,545
添置	–	13,914	13,914
出售	(172,262)	–	(172,262)
公允價值變動	(38,339)	2,619	(35,720)
於2021年6月30日(未經審核)	7,195,387	537,090	7,732,477
於2020年1月1日(未經審核及經重列)	7,647,680	194,226	7,841,906
添置	–	43,448	43,448
轉撥至庫存物業	(18,858)	–	(18,858)
公允價值變動	(151,465)	24,856	(126,609)
於2020年6月30日(未經審核及經重列)	7,477,357	262,530	7,739,887

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團只有第三層級的投資物業。

估值流程及估值技術與2020年財務報表所披露者並無變動。

## 16 物業及設備

截至2021年6月30日止六個月，本集團的物業及設備中有人民幣9,890,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣5,708,000元)採購及人民幣11,775,000元(截至2020年6月30日止六個月：零)來自收購附屬公司的添置。此外，本集團於截至2021年6月30日止六個月已出售賬面淨值人民幣664,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣969,000元)的物業及設備。

## 17 無形資產

期內，本集團因收購上海保集物業管理有限公司(「上海保集」)的商譽(附註27)導致添置無形資產人民幣110,495,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣35,000元)。

## 18 採用權益法入賬的投資

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於合營企業的權益(a)	6,166,397	2,236,558
於聯營公司的權益(b)	485,630	53,142
	<b>6,652,027</b>	<b>2,289,700</b>

### (a) 於合營企業的權益

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於1月1日	2,236,558	931,896
添置	4,176,556	1,021,658
分佔業績	28,697	137,471
轉撥至附屬公司(附註27)	(275,414)	-
於6月30日	<b>6,166,397</b>	<b>2,091,025</b>

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

- (i) 截至2021年6月30日止六個月，本集團就50%股權向珠海橫琴佳源領謙投資有限公司(「橫琴佳源」)注入實繳資本人民幣50,000,000元，該公司為本集團與一名第三方共同成立的公司。
- (ii) 誠如附註1.2所披露，魯源集團於2021年6月向最終股東收購領世華府63%股權，代價為人民幣3,960,000,000元。交易詳情如下：

	人民幣千元
領世華府於收購日期可識別資產及負債的公允價值的63%	3,960,000
以抵銷魯源集團應收最終股東控制公司其他款項的結餘結付的代價	3,960,000

本公司董事已於收購時釐定領世華府的可識別資產及負債的公允價值，其乃經參照獨立估值師編製的估值報告而定。領世華府的可識別資產及負債(主要包括開發中物業及持作出售物業)的公允價值乃使用餘值估價法。估值中的餘值估價法透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、開支、稅項、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。此外，其他重大可識別資產及負債(主要包括現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項、已收預售按金、銀行及其他借款，以及即期及遞延所得稅負債)的公允價值乃於收購時根據其可收回金額或責任(倘適用)而釐定。

魯源收購事項完成後，領世華府由本集團、于曦華先生及一名第三方分別擁有63%、7%及30%股權。根據領世華府的章程細則及股東協議，領世華府的相關行動決定需要三分之二或以上股東投票一致同意。由於本集團及于曦華先生就領世華府的管理一致行動，故領世華府入賬為本集團的合營企業。

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

下表提供對本集團而言屬重大的合營企業領世華府的未經審核財務資料概要。所披露的財務資料反映領世華府的財務報表所呈列的金額，而非本公司分佔的金額。該等金額已修改以反映本公司於採用權益法時所作出之調整(包括公允價值調整及就會計政策差異的修訂)。

#### 資產負債表概要

	於收購日期及 2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	
物業及設備	82
遞延稅項資產	31,735
非流動資產總額	31,817
流動資產	
庫存物業	16,428,000
貿易及其他應收款項	2,205,225
預付所得稅	191,087
現金及現金等價物	113,634
流動資產總額	18,937,946
總資產	18,969,763
流動負債	
貿易及其他應付款項	1,897,307
已收預售按金	4,396,976
銀行及其他借款	200,000
流動負債總額	6,494,283
非流動負債	
銀行及其他借款	4,068,850
遞延稅項負債	2,120,916
非流動負債總額	6,189,766
資產淨值	6,285,714

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

與賬面值的對賬：

	於收購日期及 2021年6月30日 人民幣千元
領世華府的資產淨值	6,285,714
本集團分佔的百分比	63%
本集團分佔的人民幣	3,960,000
賬面值	3,960,000

由於領世華府乃於2021年6月30日被收購，本集團於期內並無分佔領世華府的業績。

### (b) 於聯營公司的權益

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於1月1日	53,142	53,155
添置	4,000	—
轉撥自附屬公司	431,917	—
分佔業績	(3,429)	(1,838)
於6月30日	485,630	51,317

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (b) 於聯營公司的權益(續)

- (i) 於2021年1月前，渦陽縣佳源房地產開發有限公司(「渦陽佳源」)為本集團100%全資擁有的附屬公司。於2021年1月，一名第三方向渦陽佳源注資人民幣560,000,000元作為額外資本，擁有渦陽佳源70%股權。因此，渦陽佳源成為本集團的聯營公司，而該交易當作視為出售一間附屬公司處理。

視為出售事項的詳情如下：

	人民幣千元
渦陽佳源30%股權的公允價值	241,755
減：渦陽佳源於出售日期的資產淨值	240,258
出售收益	1,497
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 已收現金代價	—
— 減：出售渦陽佳源的現金及現金等價物	(2,316)
出售現金流出淨額	(2,316)

## 18 採用權益法入賬的投資(續)

### (b) 於聯營公司的權益(續)

- (ii) 於2021年4月前，鳳台縣明源房地產開發有限公司(「鳳台明源」)為本集團100%全資擁有的附屬公司。於2021年4月，一名第三方向鳳台明源注資人民幣495,000,000元作為額外資本，擁有鳳台明源70.83%股權。因此，鳳台明源成為本集團的聯營公司，而該交易當作視為出售一間附屬公司處理。

視為出售事項的詳情如下：

	人民幣千元
鳳台明源29.17%股權的公允價值	190,162
減：鳳台明源於出售日期的資產淨值	161,392
出售收益	28,770
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 已收現金代價	—
— 減：出售鳳台明源的現金及現金等價物	(50,422)
出售現金流出淨額	(50,422)

## 19 按公允價值計入損益的金融資產

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
債務工具：		
香港債務工具	242,247	263,875
海外債務工具	712,591	680,560
人壽保險的已付按金	16,535	16,604
債務工具：		
香港上市股權投資	124,277	131,880
	<b>1,095,650</b>	1,092,919
減：非流動部分	<b>(971,373)</b>	(961,039)
	<b>124,277</b>	131,880

## 20 庫存物業

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
開發中物業(a)		
按成本	<b>39,885,072</b>	34,053,503
按可變現淨值(「可變現淨值」)	<b>246,417</b>	524,258
	<b>40,131,489</b>	34,577,761
持作出售物業(b)		
按成本	<b>8,795,966</b>	8,308,143
按可變現淨值	<b>1,949,004</b>	1,977,560
	<b>10,744,970</b>	10,285,703
總計	<b>50,876,459</b>	44,863,464

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至三年。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團的庫存物業位於中國內地、香港及澳門。

## 20 庫存物業(續)

### (a) 開發中物業的金額包括：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
—包括資本化折舊及員工成本的建造成本	10,262,049	7,403,898
—土地使用權	26,845,631	24,265,408
—資本化借款成本	3,128,325	3,105,962
總成本	40,236,005	34,775,268
減：減值撥備	(104,516)	(197,507)
淨額	40,131,489	34,577,761

於2021年6月30日，人民幣14,029,114,000元(2020年12月31日：人民幣14,046,568,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於截至2021年6月30日止六個月用於資本化一般借款利息的資本化年利率為12.07%(截至2020年6月30日止六個月：11.10%)。

### (b) 持作出售物業的金額包括：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
持作出售物業總值	10,987,027	10,524,501
減：減值撥備	(242,057)	(238,798)
淨額	10,744,970	10,285,703

## 21 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
貿易應收款項(a)	530,398	524,773
其他應收款項(b)	5,755,180	6,190,838
預付款項(c)	2,483,575	1,251,895
	<b>8,769,153</b>	7,967,506
減：其他應收款項的非流動部分(b)	(29,209)	(38,450)
貿易及其他應收款項的流動部分	<b>8,739,944</b>	7,929,056

### (a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
貿易應收款項	577,894	560,091
減：減值撥備	(47,496)	(35,318)
貿易應收款項—淨額	<b>530,398</b>	524,773

## 21 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 貿易應收款項的詳情如下：(續)

貿易應收款項主要來自物業租賃及提供物業管理服務。客戶一般獲授零至1個月的信貸期。按物業交付日期或發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
0至60日	356,741	381,423
61至180日	92,276	51,950
181至365日	78,569	68,107
超過1年	50,308	58,611
	<b>577,894</b>	560,091

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應收款項主要以人民幣計值。

本集團應用簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2021年6月30日，就貿易應收款項總額作出人民幣47,496,000元(2020年12月31日：人民幣35,318,000元)的撥備。

由於本集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

## 21 貿易及其他應收款項(續)

### (b) 其他應收款項的詳情如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
向關聯方墊款(i)	1,499,213	3,171,273
向非控股權益墊款	1,331,971	1,140,932
因收購土地使用權而支付的按金(ii)	1,260,810	446,923
項目相關按金(iii)	661,776	488,556
信託融資安排的按金	29,209	60,178
其他按金	321,180	186,869
員工墊款	39,246	37,609
應收貸款(iv)	512,802	509,971
應收利息	118,484	62,243
其他應收款項	73,275	187,141
	<b>5,847,966</b>	6,291,695
減：減值撥備	<b>(92,786)</b>	(100,857)
	<b>5,755,180</b>	6,190,838
減：信託融資安排的按金的非流動部分	<b>(29,209)</b>	(38,450)
其他應收款項的流動部分－淨額	<b>5,725,971</b>	6,152,388

(i) 該等款項主要指向合營企業及聯營公司墊款以及由魯源集團向最終股東墊款。

(ii) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金。該等按金將於競拍過程中未能競得土地使用權時退還予本集團。

(iii) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金。該等按金將於相關項目竣工時退還予本集團。

(iv) 上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按固定年利率23%(2020年：23%)計息的應收貸款人民幣512,802,000元(2020年：人民幣509,971,000元)除外。

(c) 預付款項主要指預付款項，包括土地使用權代價、建築成本、營業稅及其他稅項。

## 22 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於銀行及手持的現金	12,260,932	11,153,957
減：受限制銀行存款		
— 用作按揭擔保(a)	(114,455)	(76,128)
— 用作收購土地使用權(b)	(600,000)	(800,000)
— 用作物業開發(c)	(1,035,449)	(1,126,772)
	<b>(1,749,904)</b>	(2,002,900)
現金及現金等價物	<b>10,511,028</b>	9,151,057

- (a) 該等存款已質押予銀行以抵押提供予客戶的按揭擔保，將於客戶取得房屋所有權證後解除。
- (b) 該等存款已質押作業務夥伴收購若干土地使用權之用。該等存款將於競拍過程完成後解除。
- (c) 該等存款指根據適用的政府法規存放於銀行賬戶內的存款。該等銀行結餘僅可用於建造指定物業開發項目，於2021年6月30日按現行年利率0.71%(2020年12月31日：0.57%)計息。
- (d) 於2021年6月30日，存放銀行的現金按現行市場年利率介乎0.01%至2.75%(2020年12月31日：介乎0.01%至2.75%)計息。

於2021年6月30日，存放銀行及手持的現金以下列貨幣為單位：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
人民幣	10,058,696	9,455,494
港元	853,063	1,229,860
美元(「美元」)	1,348,853	467,080
其他	320	1,523
	<b>12,260,932</b>	11,153,957

人民幣兌換及匯離中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管理的相關規章法規。

## 23 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
貿易應付款項(a)	3,656,869	3,019,258
自非控股權益所得墊款	1,708,306	819,719
應付營業稅及其他稅項	724,577	703,706
其他按金(b)	176,198	193,655
有關物業銷售的按金	401,392	425,465
自關聯方所得墊款(c)	3,388,076	1,021,120
代表物業住戶收款	93,546	156,594
應計費用	106,730	129,817
收購附屬公司的應付代價	255,279	689,045
其他應付代價	226,500	226,500
應付工資	102,248	121,378
應付股息	532,010	—
	<b>11,371,731</b>	<b>7,506,257</b>

- (a) 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
0至60日	2,726,601	2,312,315
61至180日	396,379	293,135
181至365日	145,996	103,678
超過1年	387,893	310,130
	<b>3,656,869</b>	<b>3,019,258</b>

- (b) 該等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。

- (c) 自關聯方所得墊款主要指自合營企業、聯營公司及最終股東控制的實體所得墊款。

## 24 已收預售按金

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
物業銷售相關的合約負債	19,055,322	17,907,643
物業管理服務相關的合約負債	117,374	87,853
應付增值稅	1,715,094	1,463,513
	<b>20,887,790</b>	19,459,009
減：非流動部分	<b>(227,768)</b>	(540,412)
流動部分	<b>20,660,022</b>	18,918,597

## 25 銀行及其他借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
銀行貸款		
—有抵押	319,563	304,338
—有抵押及有擔保	9,563,800	7,938,978
	<b>9,883,363</b>	8,243,316
信託貸款及其他貸款		
—有抵押及有擔保	3,268,648	5,361,350
	<b>3,268,648</b>	5,361,350
銀行及其他借款總額	<b>13,152,011</b>	13,604,666
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	<b>(4,375,271)</b>	(1,380,497)
列為非流動負債之款項	<b>8,776,740</b>	12,224,169

## 25 銀行及其他借款(續)

於2021年6月30日，固定利率借款人民幣8,081,185,000元(2020年12月31日：人民幣9,700,464,000元)按年利率為介乎1.55%至14.00%(2020年12月31日：1.55%至14.00%)計息。餘下借款人民幣5,070,826,000元(2020年12月31日：人民幣3,904,202,000元)按浮動利率安排，於2021年6月30日的實際年利率介乎3.65%至12.00%(2020年12月31日：3.65%至12.00%)。

每個報告期末的實際年利率範圍如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
銀行貸款	1.55%至11.70%	1.55%至11.70%
信託貸款及其他貸款	7.10%至14.00%	7.10%至14.00%

## 26 優先票據

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元
於2019年發行並於2022年3月到期	(a)	942,153	1,757,054
於2019年發行並於2022年5月到期	(b)	655,626	747,265
於2019年發行並於2023年2月到期		2,155,008	2,139,166
於2020年發行並於2022年10月到期		1,290,031	1,241,069
於2020年發行並於2023年4月到期		1,921,341	1,913,733
於2020年發行並於2021年6月到期		—	954,730
於2021年發行並於2023年7月到期	(c)	1,964,783	—
於2021年發行並於2024年2月到期	(d)	801,330	—
		<b>9,730,272</b>	8,753,017
減：於一年內到期並須按要求償還之款項		<b>(3,752,787)</b>	(5,687,872)
計入非流動負債		<b>5,977,485</b>	3,065,145

## 26 優先票據(續)

期內優先票據的變動載列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	8,753,017	5,274,776
已確認衍生金融工具	-	(51,434)
發行新優先票據所得款項	2,648,562	1,847,927
償還優先票據	(1,832,876)	-
於購回優先票據後消除	20,474	-
匯兌差額	(32,541)	85,161
利息開支(附註10)	714,134	527,404
已付利息	(540,498)	(476,702)
於6月30日	<b>9,730,272</b>	7,207,132

附註：

- (a) 於2019年7月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,545,233,000元)的優先票據(「2022年3月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2022年3月到期。部分2022年3月優先票據已用作交換於2020年10月到期本金額合共為174,671,000美元的優先票據。

於2019年11月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣210,813,000元)的優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年2月，本公司發行本金額為67,500,000美元(相等於約人民幣472,891,500元)的優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年10月，本公司購回本金總額為60,000,000美元(相等於約人民幣402,168,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的18.60%。

於2021年2月，本公司購回本金總額55,755,000美元(相當於人民幣360,306,000元)的優先票據，佔原本已發行票據本金總額的17.29%。

於2021年3月，本公司購回本金總額61,538,000美元(相當於人民幣399,812,000元)的優先票據，佔原本已發行票據本金總額的19.08%。

## 26 優先票據(續)

附註：(續)

- (b) 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1,514,588,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據I」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據I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2019年8月，本公司發行於2022年5月到期本金額為25,000,000美元(相等於人民幣176,425,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據II」)，已與2022年5月225,000,000美元11.375%優先票據I合併及組成單一序列。

於2020年10月，本公司購回本金總額135,000,000美元(相當於人民幣904,878,000元)的優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

於2021年5月，本公司購回本金總額12,000,000美元(相當於人民幣77,542,800元)的優先票據，佔原本已發行票據本金總額的4.8%。

- (c) 於2021年1月，本公司發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,957,470,000元)的優先票據(「2023年7月優先票據」)，票據以固定年利率12.50%計息，並將於2023年7月到期。

- (d) 於2021年5月，本公司發行本金額為130,000,000美元(相等於約人民幣840,047,000元)的優先票據(「2024年2月優先票據」)，票據以固定年利率11.00%計息，並將於2024年2月到期。

- (e) 若干優先票據包含負債部分及提早贖回權：

該等優先票據的持有人有權選擇要求本公司於指定購回日期以其本金額102.795%的購買價購回其全部或部分本金，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2021年6月30日，該等認沽期權已按公允價值確認為衍生金融工具，金額為人民幣76,692,000元(2020年12月31日：人民幣190,913,000元)。

- (f) 提早贖回認購期權：

本公司有權選擇於到期日前任何時候以相等於各自本金額100%的贖回價贖回全部上述票據而非各自部分本金，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

本公司有權選擇於到期日前任何時候以介乎其各自本金額111%至112.5%不等的贖回價贖回若干優先票據最多35%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2021年6月30日，該等認購期權並未確認為衍生金融工具，乃由於其公允價值金額並不重大(2020年12月31日：無)。

- (g) 優先票據於2021年6月30日的公允價值約為人民幣9,961,697,000元(2020年12月31日：人民幣8,783,497,000元)。公允價值按優先票據於綜合財務狀況表日期的市價計算得出。

## 27 業務合併

- (a) 於2021年6月前，本集團持有本集團合營企業Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd (「Gang Yuan」)的50%股權。於2021年6月，本集團自合營夥伴以代價30,000,000美元(相當於約人民幣193,914,000元)收購其50%Gang Yuan股權。因此，本集團所持有Gang Yuan的股權由50%增加至100%，Gang Yuan因而成為本集團的附屬公司。Gang Yuan於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
代價	
已付現金代價	193,803
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	278,391
	<u>472,194</u>
可識別之所收購資產及所承擔負債之總確認金額：	
物業及設備	6,280
庫存物業	773,070
貿易及其他應收款項	36,888
現金及現金等價物	5,675
即期所得稅負債	(59)
貿易及其他應付款項	(202,693)
遞延稅項負債	(62,379)
	<u>556,782</u>
可識別資產淨額總額	<u>556,782</u>
議價購入產生的收益	<u>84,588</u>
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	278,391
減：業務合併前於所持合營企業的投資的賬面值	(275,414)
	<u>2,977</u>
視為出售收益	<u>2,977</u>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 已付現金代價	(193,803)
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	5,675
	<u>(188,128)</u>
收購的現金流出淨額	<u>(188,128)</u>

所收購的業務自其收購日期起至2021年6月30日止期間貢獻本集團零總收益及零純利。倘該收購已於2021年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣9,363,917,000元及本集團年內純利將為人民幣2,173,303,000元。

議價購入產生的收益乃主要由於其他股東因營運戰略變動導致有意退出其於所收購業務的投資。

**27 業務合併(續)**

- (b) 於2021年4月，本集團自一名第三方以現金代價人民幣65,000,000元收購深圳市嘉勝源房地產開發有限公司(「深圳嘉勝源」)的60%股權。深圳嘉勝源於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
代價	
於2021年結付	-
於2021年6月30日尚未償還	65,000
總現金代價	<u>65,000</u>
可識別之所收購資產及所承擔負債之總確認金額：	
物業及設備	523
庫存物業	836,000
預付所得稅	22,813
貿易及其他應收款項	46,236
受限制銀行存款	11,377
貿易及其他應付款項	(374,651)
已收預售按金	(313,147)
遞延稅項負債	(58,069)
可識別資產淨額總額	171,082
非控股權益	(68,433)
可識別資產淨額的60%	<u>102,649</u>
議價購入產生的收益	<u>37,649</u>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 已付現金代價	-
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	-
收購的現金流入淨額	<u>-</u>

所收購的業務自其收購日期起至2021年6月30日止期間貢獻本集團總收益人民幣568,536,000元及純利人民幣169,135,000元。倘該收購已於2021年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣9,363,917,000元及本集團年內純利將為人民幣2,168,985,000元。

本集團已選擇就是次收購按公允價值所佔比例確認非控股權益。

議價購入產生的收益乃主要由於出售方因營運策略導致有意退出其於深圳嘉勝源的投資。

## 27 業務合併(續)

- (c) 於2021年4月，本集團以代價人民幣139,238,000元收購上海保集的100%股權。購買代價、所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
代價	
於截至2021年6月30日止六個月結付	113,559
於2021年6月30日尚未償還	25,679
	<hr/>
總現金代價	<u>139,238</u>
可識別之所收購資產及所承擔負債之總確認金額如下：	
物業及設備	4,971
無形資產－物業管理合約	26,850
貿易及其他應收款項	80,274
現金及現金等價物	6,704
合約負債	(22,839)
貿易及其他應付款項	(29,586)
即期所得稅負債	(4,069)
遞延稅項負債	(6,712)
	<hr/>
可識別資產淨額總額	55,593
加：商譽	83,645
	<hr/>
所收購資產淨值	<u>139,238</u>
收購業務的現金流出，扣除於2021年收購的現金：	
－ 一部分結付現金代價	(113,559)
－ 已收購附屬公司的現金及現金等價物	6,704
	<hr/>
收購的現金流出淨額	<u>(106,855)</u>

收購產生的商譽乃主要由於將本集團與已收購實體的業務合併產生的預期協同效應。

所收購的業務自收購日期起至2021年6月30日止期間貢獻本集團總收益人民幣19,258,000元及純利人民幣4,621,000元。

倘此業務自2021年1月1日起綜合入賬，本集團的簡明綜合全面收益表將顯示截至2021年6月30日止六個月的備考收益及溢利分別為人民幣9,398,517,000元及人民幣2,173,529,000元。

## 28 股本

	股份數目	面值 千港元	面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
<b>法定</b>			
於2020年1月1日、2021年1月1日及2021年6月30日	10,000,000,000	100,000	—
<b>已發行及繳足</b>			
於2020年1月1日及2020年6月30日	3,944,252,161	39,443	33,870
於2021年1月1日	4,055,734,623	40,557	34,876
就魯源收購事項而發行股份(附註1.2)	840,000,000	8,400	6,994
於2021年6月30日	<b>4,895,734,623</b>	<b>48,957</b>	<b>41,870</b>

## 29 可換股債券

誠如附註1.2所披露，於2021年6月30日，作為魯源收購事項代價的一部分，本公司向最終股東發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券，最終股東可按每股換股股份3.30港元的轉換價(將就攤薄事件予以調整)將有關可換股債券轉換為1,036,557,575股普通股。可換股債券將於五年後到期且不會計息。債券持有人有權惟並非有責任將可換股債券的尚未行使本金額全面或局部轉換為有關數目的本公司繳足股份。除非先前已獲轉換，否則可換股債券當時的尚未行使本金額須於到期日按本金額100%全數轉換。倘債券持有人於到期日決定將該等債券轉換為本公司的普通股，本公司將不會收取額外代價。可換股債券不得由本公司或債券持有人贖回。

由於本公司並無合約義務須交付現金或其他金融資產或交付可變數目的股份，該等可換股債券於初始確認時確認並計入在權益中。

### 30 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與業務夥伴若干銀行及其他融資的抵押：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
庫存物業	19,167,978	18,196,452
投資物業	3,423,910	3,462,100
受限制銀行存款	714,455	876,111
物業及設備	71,039	72,395
按公允價值計入損益的金融資產	16,535	16,504
	<b>23,393,917</b>	<b>22,623,562</b>

### 31 承擔

資本開支承擔：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
已訂約但未撥備：		
採用權益法入賬的投資	143,774	143,774
投資物業	484,859	622,471
收購實體	187,891	269,811

### 32 財務擔保

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
按揭擔保	13,932,563	11,041,907
授予關聯方的融資	200,000	300,000

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及於相關報告日期並不重大。因此，概無就該等合約確認價值。

### 33 與非控股權益的交易

與非控股權益的交易對本公司擁有人應佔權益的合計影響如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
自下列各項產生的本公司擁有人應佔權益變動：		
— 非控股權益注資(a)	—	263,063
— 收購非控股權益(b)	(250,169)	(29,005)
	<b>(250,169)</b>	<b>(234,058)</b>

(a) 截至2021年6月30日止六個月，第三方向本集團若干附屬公司注資人民幣1,169,054,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣549,413,000元)，以取得非控股股權。

(b) 截至2021年6月30日止六個月，本集團向非控股權益收購一間附屬公司的額外股權，總代價為人民幣521,900,000元。本集團分別確認儲備減少人民幣250,169,000元，而非控股權益則減少人民幣271,731,000元。

### 34 關聯方交易及結餘

本公司由最終股東沈天晴先生最終控制。

#### (a) 關聯方交易

除了上文披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>(i) 由最終股東控制的實體</b>		
採購智慧系統設備	17,115	20,028
採購建築設計服務	100	6,977
提供物業管理服務	26,186	19,592
提供增值服務	330	–
採購電器	–	6,257
向本集團提供財務擔保	8,905,399	7,457,585
<b>(ii) 合營企業</b>		
提供物業管理服務	926	2,030
向本集團提供財務擔保	8,616	–

於2021年6月30日，一間由最終股東控制的公司的100%股權已質押作為本集團銀行貸款人民幣364,776,000元的抵押(2020年12月31日：人民幣306,661,000元)。

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

**34 關聯方交易及結餘(續)****(b) 關聯方結餘**

各報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
<b>(i) 由最終股東控制的實體</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	65,129	53,075
— 其他應收款項	4,456	3,381
— 預付款項	1,457	2,311
— 貿易應付款項	61,512	63,218
— 其他應付款項	2,138	2,251
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	37,332	2,023,095
— 其他應付款項	353,309	667,317
<b>(ii) 合營企業</b>		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	1,458,715	1,104,746
— 其他應付款項	1,792,919	130,800
<b>(iii) 聯營公司</b>		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	3,166	43,432
— 其他應付款項	1,241,848	223,003

上述應收關聯方結餘為免息、無抵押及須按要求償還(2020年：無)。

**35 主要非現金交易**

期內主要非現金交易指收購領世華府(附註1.2)。代價人民幣3,960,000,000元已於應收關聯方款項中抵銷。

**36 報告期後事項**

截至2020年12月31日止年度的末期股息已於2021年7月以現金578,040,000港元(約人民幣480,519,000元)及以代息股份50,599,000港元(約人民幣42,062,000元)的方式派付。

於2021年7月，本公司發行本金總額為100,000,000美元(約人民幣648,493,000元)的可換股債券，債券以固定年利率7.0%計息，並將於2025年1月到期。各份可換股債券將(按持有人選擇權)可於2022年7月27日及之後的任何時間轉換為本公司每股面值0.01港元的繳足普通股，初步轉換價為每股換股股份3.50港元。