

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)

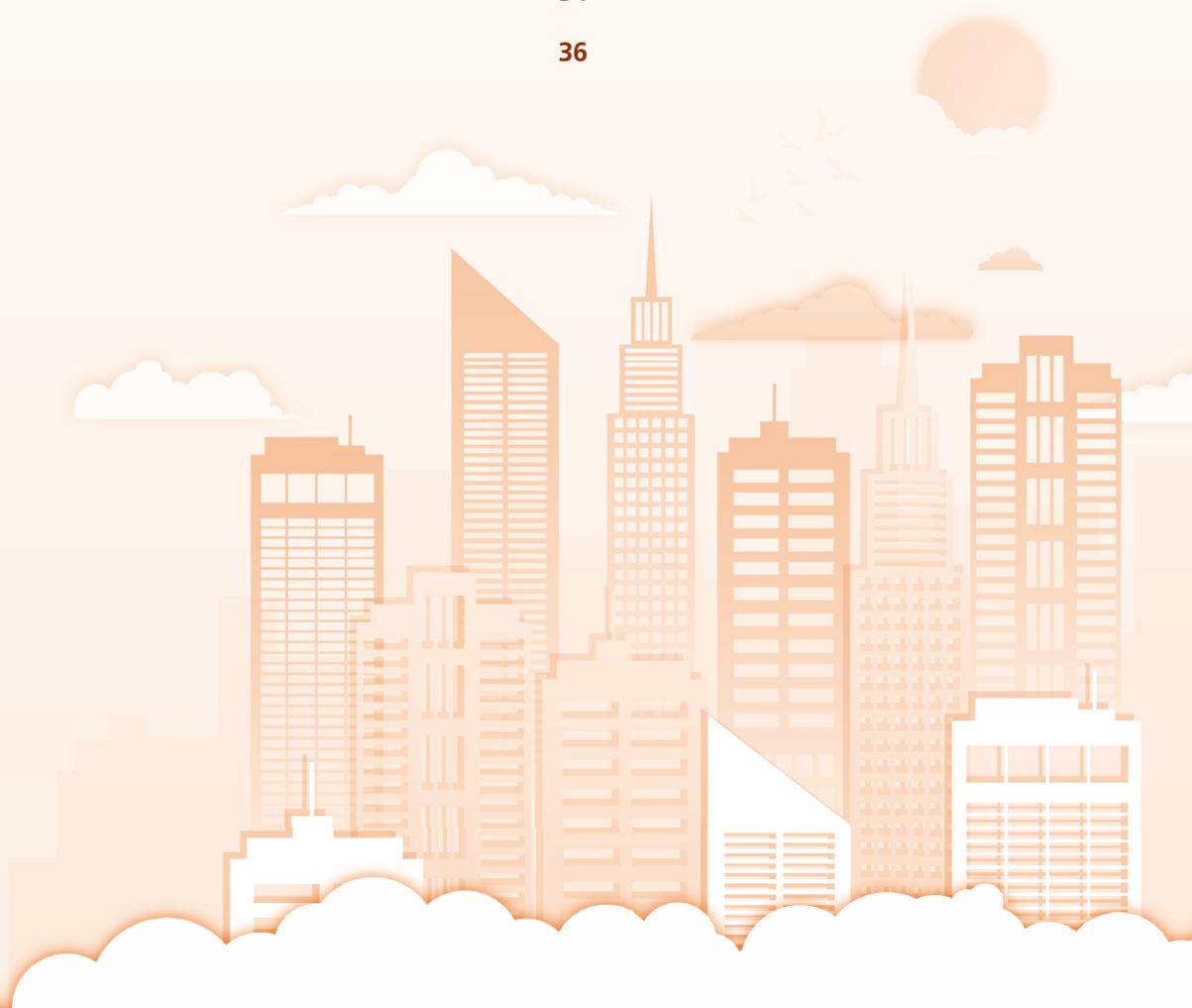
股份代號：2768

2022 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
企業管治及其他資料	17
簡明綜合收益表	29
簡明綜合全面收益表	30
簡明綜合財務狀況表	31
簡明綜合權益變動表	33
簡明綜合現金流量表	34
中期財務資料附註	36



公司資料

董事會

非執行董事

沈天晴(主席)

沈曉東

余安琪(於2022年6月30日獲委任)

執行董事

張翼(副主席)

黃福清(副主席)

卓曉楠

王建鋒(於2022年6月30日辭任)

獨立非執行董事

林少勇(於2022年6月30日獲委任)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

何仕彬(於2022年9月14日獲委任)

戴國良(於2022年6月30日辭任)

蘇玲(於2022年6月30日獲委任並於2022年9月14日辭任)

審核委員會

林少勇(主席)(於2022年6月30日獲委任)

張惠彬，太平紳士

顧雲昌

戴國良(主席)(於2022年6月30日辭任)

薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)

何仕彬(於2022年9月14日獲委任)

張翼

戴國良(於2022年6月30日辭任)

蘇玲(於2022年6月30日獲委任並於2022年9月14日辭任)

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

屯門

新合里3號

匯賢一號雋峰

2樓205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

夏慤道16號

遠東金融中心

17樓

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

公司概況

關於佳源

佳源國際控股有限公司(「佳源」或「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2022年6月30日，本集團的總土地儲備約16.6百萬平方米。

憑藉27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2022年6月30日，集團在中國擁有的物業項目共98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。本集團亦向本公司董事(「董事」)會(「董事會」)主席(「主席」)、本公司非執行董事及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。佳源服務控股有限公司(股份代號：1153.HK)(「佳源服務」)於2020年12月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。於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；及
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2022年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售額約人民幣7,780百萬元，較2021年同期人民幣19,127百萬元減少約59%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益減少至約人民幣7,360百萬元，而2021年同期則約為人民幣9,364百萬元。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣1,636百萬元，毛利率約為22%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的淨利潤約為人民幣536百萬元，較2021年同期減少約人民幣1,634百萬元或75%。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤^(註1)約為人民幣741百萬元。
- 於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘^(註2)為人民幣6,733百萬元，較2021年12月31日減少32%。
- 於2022年6月30日，本集團擁有土地儲備約16.6百萬平方米。

註1：本集團截至2022年6月30日及2021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)及議價購入產生的收益。

註2：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物、受限制銀行存款及短期銀行存款。

主席報告書

各位股東：

踏入2022年，國際環境複雜嚴峻，國內疫情多點散發，經濟發展壓力明顯增大，房地產行業也面臨前所未有的壓力，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。面對異常複雜困難的局面，各地政府高效統籌疫情防控和經濟發展，加大宏觀政策的調節力度，有效實施穩經濟一攬子政策措施。

2022年上半年，在穩經濟、穩增長宏觀政策導向下，地方出台鬆綁性調控政策保持高頻節奏，累計出台房地產調控政策近500條，創下歷史同期新高。但房地產市場觸底回暖依然需要等待時間驗證，消費者的信心還有待恢復。

在此背景下，本集團上半年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，去槓桿、降負債，始終堅定維持企業平穩經營與發展。但由於一季度以來新一波新冠肺炎疫情爆發，導致上海及長三角地區若干核心城市被全市封鎖，對本集團在以上區域開發的項目造成了干擾，建築工程及建築材料運輸都受到影響，上半年交付總建築面積減少，銷售形勢同比往年也不容樂觀。

本集團半年合約銷售金額約人民幣7,780百萬元，銷售面積約638,734平方米。收入和核心淨利潤分別為人民幣7,360百萬元和人民幣741百萬元，經營情況維持穩健。

2022年下半年，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及依然處於深度調整中的房地產行業，我集團將積極尋求企業繼續良性循環和健康發展之路，在長三角經濟圈、粵港澳大灣區、重點省會城市及一帶一路沿線國家和地區深耕發展、拓展經營。同時，將積極推進新增土儲的推盤計畫，為實現全年銷售目標努力奮鬥，並堅持以居住本質為導向，精研客戶需求，精工打磨產品，堅持如期交付，不斷夯實品牌價值，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

2022年8月31日

管理層討論及分析

業務回顧

市場回顧

2022年上半年，國內外環境複雜多變，世界經濟增長放緩態勢明顯。國內疫情多發散發，對經濟穩定運行造成了嚴重衝擊。今年一季度疫情爆發，形勢嚴峻，多個城市採取了封控措施，2022年4月份主要經濟指標深度下跌。2022年5月份隨著疫情防控總體向好，企業復工復產有序推進，一系列穩增長政策措施出台，主要經濟指標降幅收窄。2022年6月份我國經濟企穩回升，今年二季度經濟實現正增長。上半年國內生產總值人民幣562,642億元，同比增長2.5%，對比2021年增速下降明顯。

2022年上半年，受多項超預期因素影響(包括但不限於中國多地疫情反覆)，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，商品房銷售規模大幅下降，房地產開發投資累計同比首次負增長。據國家統計局發佈的資料顯示，2022年1-6月份，全國房地產開發投資人民幣68,314億元，同比下降5.4%；房地產開發企業房屋施工面積848,812萬平方米，同比下降2.8%；房屋新開工面積66,423萬平方米，同比下降34.4%；房屋竣工面積28,636萬平方米，同比下降21.5%；商品房銷售面積68,923萬平方米，同比下降22.2%；商品房銷售額人民幣66,072億元，同比下降28.9%。

面對經濟下行的壓力，各地方政府一邊堅持疫情防控，一邊保證經濟穩健，穩地產、穩經濟、穩增長依然是國家堅持的宏觀政策，在這樣的大背景下，上半年中央和各部委頻繁釋放積極信號，各地全面落實「因城施策」的措施，各地陸續出台了房地產優化政策近500條，創歷史同期新高。在政策的促進下，市場行情出現復蘇回暖跡象，行業政策也逐步進入相對寬鬆的週期。在利好政策的支持下，房地產行業有望能夠逐步企穩回升。

業績表現

審慎土地收購，擁有充裕的土地儲備

於2022年上半年，本集團專注於改善銷售及保項目交付為其主要經營指標，在土地收購方面十分審慎。於2022年上半年的低迷市場環境下，本集團實現合約銷售額人民幣7,780百萬元及銷售面積638,734平方米。截至2022年6月30日，本集團擁有土地儲備16.6百萬平方米，對應貨值為人民幣2,249億元，當中長三角區域貨值人民幣1,174億元，佔總貨值52%，粵港澳大灣區貨值人民幣579億元，佔總貨值26%及山東省貨值人民幣288億元，佔總貨值13%。

透過積極管理債務維持穩定財務結構

2022年上半年，本集團管理層致力於加強財務穩定性，嚴格監控現金狀況及優化債務結構。因此，本集團能夠根據建設進度維持所有在建項目，並為本集團提供穩定的現金流。

茲提述本公司日期為2022年8月24日的公告。本公司自2020年起一直是「三條紅線」指標考核中表現優秀的民營內房股之一。在當前中國房地產行業面臨流動性危機的情況下，本公司選擇透過交換要約積極管理未償還債務。於2022年8月24日，本公司根據日期為2022年8月24日的交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下，就至少1,174,468,500美元或現有優先票據未償還本金總額1,304,965,000美元的90%作為最低接納金額開始交換要約，並徵求合資格持有人同意對規管同意票據的契約的若干建議豁免及修訂。

未來展望

展望2022年下半年，由於疫情在全球持續爆發以及中國政府採取的嚴厲防疫政策，全球經濟全面復蘇仍較困難，中國就此將面臨更大的挑戰，經濟運行的內外部環境存在不確定性，穩就業保民生壓力仍在。伴隨著穩經濟一攬子政策的落地見效以及疫情影響的逐步減弱，國內生產恢復有望進一步加快，經濟不斷向好的長期方向仍保持不變。

政策層面，預計下半年各地將積極結合自身情況繼續出台有利於房地產行業平穩健康發展的政策措施，熱點一二線城市政策調控優化一般會較為謹慎，普通二線及三四線城市房地產市場調整壓力較大，政策調控頻次相對較高。基於市場對調控措施優化有一定的反應時間，敏感性也相對較弱，因此政策在短期內不會出現立竿見影的效果，預計下半年房地產市場會逐步企穩恢復，但全年難改下行態勢。

面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築品質與安全，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，堅持深耕戰略，持續優化專案區位佈局，根據中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，關注各地的購房需求，未來將在穩健發展的基礎上，根據各地市場行情靈活調適，實現高品質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2022年6月30日止六個月錄得合約銷售總額約人民幣7,780百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣6,096百萬元，分別佔擁有權權益78%。

下表載列本集團於截至2022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：

	合約銷售 人民幣(百萬元) (未經審核)	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)	佔比
合肥	870	50,547	17,202	11.20%
南京	316	15,018	21,030	4.10%
揚州	186	18,127	10,274	2.40%
蘇州	251	30,248	8,292	3.20%
泰州	404	61,208	6,608	5.20%
宿遷	422	56,691	7,450	5.40%
亳州	181	38,345	4,710	2.30%
鹽城	408	31,262	13,039	5.20%
長三角區域小計	3,038	301,446	10,076	39.00%
青島	2,948	123,753	23,820	37.90%
威海	26	1,760	14,772	0.30%
山東省小計	2,974	125,513	23,694	38.20%
粵港澳大灣區小計	1,089	96,776	11,256	14.10%
其他城市小計	680	115,026	5,910	8.70%
總計	7,781	638,761	12,181	100.00%

土地儲備

下表載列本集團於2022年6月30日按項目劃分的土地儲備概要：

	總建築面積 (平方米)	佔比
合肥	1,465,560	8.9%
宿遷	1,815,284	11.0%
泰州	1,218,542	7.4%
揚州	1,123,921	6.8%
亳州	680,569	4.1%
南京	669,658	4.0%
上海	156,917	0.9%
蘇州／常州／鎮江／鹽城	977,282	5.9%
蚌埠／淮南／馬鞍山／六安	931,518	5.6%
長三角區域小計	9,039,250	54.6%
粵港澳大灣區域小計	2,690,749	16.2%
青島	945,350	5.7%
威海	35,511	0.2%
山東省區域小計	980,861	5.9%
烏魯木齊	1,732,826	10.5%
貴州	721,182	4.4%
海南	85,910	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.9%
其他區域小計	3,848,010	23.2%
合計	16,558,870	100.0%

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2022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，公允價值約為人民幣7,383百萬元（2021年12月31日：人民幣7,501百萬元）。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)物業銷售、(ii)物業租賃及(iii)物業管理服務。截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣7,360百萬元。

物業銷售

本集團來自物業銷售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2022年6月30日止六個月的物業銷售所得收益約為人民幣6,873百萬元，較2021年同期減少約23%。減少乃主要由於爆發2019冠狀病毒病及Omicron變異株，不同城市於本期間採取暫時封鎖若干城市等控制措施。本集團的經營表現因而受到不利影響，包括但不限於導致物業單位的建設及交付有所延誤。

物業租賃

本集團的物業租賃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2022年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣53百萬元，較2021年同期減少約人民幣44百萬元。減少乃主要由於若干物業於期內關閉以進行翻新所致。

物業管理服務

本集團的物業管理服務收益來自三類服務：(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2021年6月30日止六個月的約人民幣362百萬元增加約20%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣434百萬元。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2022年6月30日止六個月的毛利約為人民幣1,636百萬元，較2021年同期減少45%。毛利率為22%。毛利減少乃主要由於2022年上半年2019冠狀病毒病及Omicron變異株的不利影響所致。

其他收入

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣82百萬元，較截至2021年6月30日止六個月約人民幣164百萬元減少約人民幣81百萬元或50%，乃主要由於按公允價值計入損益的金融資產利息收入因本公司於期內出售部分按公允價值計入損益的金融資產而有所減少所致。

其他收益及虧損

截至2022年6月30日止六個月，本集團的其他收益及虧損確認虧損約人民幣307百萬元，截至2021年6月30日止六個月則約為其他收益約人民幣295百萬元。其他虧損的主要原因為人民幣兌美元貶值產生的匯兌虧損。

銷售及營銷成本以及行政開支

本集團截至2022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231百萬元，截至2021年6月30日止六個月則約為人民幣309百萬元，減幅約25%，主要是由於本集團嚴格控制開支及期內合約銷售減少。

融資成本

本集團的融資成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣29百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣277,000元，主要由於利息開支減少及合資格資產資本化金額百分比增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣938百萬元減至截至2022年6月30日止六個月約人民幣529百萬元。所得稅開支減少乃主要由於收益及除稅前溢利減少所致。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。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2022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及短期銀行存款）總額約為人民幣6,733百萬元（於2021年12月31日：約人民幣9,830百萬元），較2021年12月31日減少約32%。於2022年6月30日，受限制銀行存款及短期銀行存款約人民幣1,212百萬元（於2021年12月31日：約人民幣1,055百萬元）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。

本集團存於銀行的現金約94%以人民幣列值，6%以外幣列值。本集團一直保持外幣現金及現金等價物處於較低比例，以控制匯兌虧損風險。

銀行及其他借款

於2022年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣16,150百萬元（於2021年12月31日：約人民幣13,070百萬元）。在該等借款中，約人民幣7,808百萬元（於2021年12月31日：約人民幣3,628百萬元）將須於一年內償還，而約人民幣8,342百萬元（於2021年12月31日：約人民幣9,442百萬元）將須於一年後償還。

於2022年6月30日，銀行及其他借款約人民幣15,101百萬元（於2021年12月31日：約人民幣12,011百萬元）以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2022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22,132百萬元（於2021年12月31日：約人民幣20,087百萬元）。

於2022年6月30日，本集團的優先票據及可換股債券約為人民幣9,539百萬元(於2021年12月31日：約人民幣9,822百萬元)。在該等確認為負債的優先票據及可換股債券中，約人民幣5,355百萬元(於2021年12月31日：約人民幣2,842百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣4,184百萬元(於2021年12月31日：約人民幣6,980百萬元)將須於一年後償還或轉換。

淨資本負債比率

於2022年6月30日，本集團的淨資本負債比率為71%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(銀行及其他借款、優先票據、可換股債券及租賃負債扣除銀行結餘及現金、受限制銀行存款及短期銀行存款)除以總權益。

或然負債

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團分別有以下或然負債：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
按揭擔保	11,908,028	11,284,483
授予關聯方的融資	2,034,255	2,861,227

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。

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。

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2022年6月30日止六個月，本集團因匯率波動而錄得匯兌虧損人民幣326百萬元。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。截至2022年6月30日止六個月，本集團並無使用任何衍生金融工具以對沖於日常業務過程中產生並與外幣交易以及其他金融資產及負債有關的波動。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，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

重大收購及處置

於2022年5月30日，本公司間接全資附屬公司香港佳源集團有限公司（「香港佳源」）與嘉興越泰置業有限公司（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此，香港佳源同意出售而買方同意購買本公司間接全資附屬公司鹽城祥源房地產有限公司（「目標公司」）全部股本權益，總代價為人民幣879百萬元（「銷售權益」）。

目標公司（透過其持有65%的附屬公司）為物業開發項目的開發商，物業開發項目乃位於中國江蘇省鹽城市人民路以東及南環路以北一幅土地的一個目前在建商住綜合體物業開發項目，佔地面積約為130,827平方米，竣工後總建築面積為469,279平方米。

完成出售銷售權益將於向國家市場監督管理總局的相關地方分局完成辦理有關香港佳源向買方轉讓銷售權益的所有登記手續及買方結付代價後作實。

於本報告日期，銷售權益的出售尚未完成。詳情請參閱本公司日期為2022年6月1日、2022年6月27日及2022年8月24日的公告。

除上文及本報告所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購及處置附屬公司、聯營公司及合營企業。

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。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團已聘用約8,305名僱員（於2021年6月30日：7,481名僱員）。截至2022年6月30日止六個月，本集團已產生僱員成本約人民幣394百萬元（截至2021年6月30日止六個月：約人民幣303百萬元）。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，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（「購股權計劃」），以為合資格僱員提供激勵。本集團亦不時為其僱員提供培訓，以加強彼等的相關技巧及知識。

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2022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2022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。

所持重大投資

除「投資物業」一節及「中期財務資料附註」附註15所披露者外，本集團於截至2022年6月30日止六個月並無任何重大投資。

資產抵押

於2022年6月30日已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存物業	20,018,248	17,852,117
投資物業	2,931,100	2,104,600
受限制銀行存款	39,409	40,607
物業及設備	72,477	73,131
按公允價值計入損益的金融資產	-	16,499
	23,061,234	20,086,954

尚未行使的可換股證券

於2022年6月30日，本公司有以下尚未行使的可換股證券：

(1) 就收購事項的可換股債券

於2021年6月30日，作為魯源投資控股有限公司收購事項代價的一部分，本公司向明源集團投資有限公司（「明源投資」）發行本金總額為3,420,640,000港元（相當於人民幣2,848,025,000元）的可換股債券（「就收購事項的可換股債券」），明源投資可按每股換股股份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股本公司普通股。

就收購事項的可換股債券將於五年內到期且不會計息。債券持有人有權惟並非有責任將就收購事項的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，否則就收購事項的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。就收購事項的可換股債券不得由本公司或債券持有人贖回。

於2022年6月，明源投資將本金總額為120,639,998港元的就收購事項的可換股債券部分轉換為36,557,575股本公司普通股，總面值為365,575.75港元（「部分轉換」）。

於部分轉換後，假設按初步轉換價每股股份3.30港元悉數轉換，1,000,000,000股總面值10,000,000.00港元之普通股將予發行及配發予明源投資，相當於(i)本公司於本報告日期已發行股本約20.22%；(ii)經悉數轉換就收購事項的可換股債券而發行1,000,000,000股換股股份而擴大的本公司已發行股本約16.82%；及(iii)經悉數轉換就收購事項的可換股債券及2025年可換股債券(定義見下文)發行1,000,000,000股換股股份而擴大的本公司已發行股本約16.21%。

有關對每股盈利的攤薄影響，請參閱「中期財務資料附註」附註14。

詳情請參閱本公司日期分別為2021年1月13日、2021年2月25日及2021年6月30日的公告，以及本公司日期為2021年2月26日的通函。

(2) 2025年可換股債券

於2021年7月27日，本公司發行本金額為100,000,000美元(相當於人民幣646,380,000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27日(「到期日」)到期(「2025年可換股債券」)。2025年可換股債券可於2022年7月27日或之後至到期日前七日的任何時間，按每股股份3.50港元的轉換價(可予調整)轉換為本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)。

假設按初步轉換價每股股份3.50港元悉數轉換2025年可換股債券(按認購協議日期前最後交易日之收市價3.30港元計算)，2025年可換股債券將轉換為222,074,285股股份，總面值為2,220,742.85港元，相當於(i)本公司於本報告日期已發行股本約4.49%；(ii)經悉數轉換2025年可換股債券而發行換股股份擴大的本公司已發行股本約4.30%；及(iii)經悉數轉換就收購事項的可換股債券及2025年可換股債券而發行1,000,000,000股換股股份擴大的本公司已發行股本約3.60%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司並無轉換或贖回2025年可換股債券任何部分。

有關對每股盈利的攤薄影響，請參閱「中期財務資料附註」附註14。

詳情請參閱本公司日期為2021年7月22日、2021年7月27日及2021年7月28日的公告。

報告期後事項

(1) 就收購事項轉換可換股債券

於2022年7月4日，明源投資就收購事項將餘下本金額為3,300,000,002港元的可換股債券悉數轉換為1,000,000,000股普通股。

(2) 發行可換股債券

茲提述本公司日期分別為2022年7月8日、2022年7月19日及2022年7月20日的公告。本公司於2022年7月發行本金總額為667,080,000港元、按固定年利率8.0%計息、於2023年7月到期的可換股債券，於全面行使其附帶的轉換權後可轉換為981,000,000股本公司股份。持有人可選擇於發行日期後直至到期日前一個營業日(包括該日)的任何時間按初始轉換價每股換股股份0.68港元將各份可換股債券轉換為本公司每股面值0.01港元的繳足普通股。於本報告日期，2023年可換股債券的持有人已行使彼等各自的權利，將本金總額為599,080,000港元的2023年可換股債券轉換為881,000,000股本公司股份。

(3) 交換優先票據

茲提述本公司日期為2022年8月24日的公告(「8月24日公告」)。本報告所用詞彙具有8月24日公告賦予的相同涵義。於2022年8月24日，本公司根據日期為2022年8月24日的交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下，就至少(i) 89,325,000美元或第一批2022年10月優先票據未償還本金額的90%；(ii) 180,000,000美元或第二批2022年10月優先票據未償還本金額的90%；(iii) 158,143,500美元或2023年2月優先票據未償還本金額的90%；(iv) 270,000,000美元或2023年4月優先票據未償還本金額的90%；(v) 270,000,000美元或2023年7月優先票據未償還本金額的90%；及(vi) 207,000,000美元或2024年2月優先票據未償還本金額的90%開始交換要約，並徵求合資格持有人同意對規管同意票據的契約的若干建議豁免及修訂。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司於2016年2月12日有條件採納一項於上市日期(即2016年3月8日)(「上市日期」)生效的購股權計劃(「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，即於上市日期當時已發行股份總數的10%。

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)而向各名合資格參與人士發行的股份總數不得超過當時已發行股份總數的1%(「個人限額」)。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) 0.01港元，即股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計10年期間維持有效。可採納購股權的期間須根據購股權計劃的條款，及為於購股權被視為已授出及獲接納並可隨即行使的日期後及於董事知會各承授人的期間屆滿前，惟購股權於相關授出日期超過10年後概不可行使。概無規定已授出的購股權行使前須持有的最短期限，惟董事另行規定者除外。

除購股權計劃外，本公司或其任何附屬公司概無其他購股權計劃。

授出購股權

於截至2022年6月30日止六個月，本公司於2022年6月17日（「授出日期」）根據購股權計劃向130名合資格參與人士（「承授人」）授出130,500,000份購股權，以按行使價每股股份0.38港元認購合共130,500,000股股份。股份於授出日期的收市價為每股股份0.335港元。該等購股權的有效期為2022年6月17日至2025年6月16日（包括首尾兩日），所有購股權將於2023年6月17日（即授出日期滿一週年當日）歸屬予承授人。歸屬購股權概無任何業績考核條件。由於截至2022年6月30日止六個月並無所授出的購股權獲歸屬，故截至2022年6月30日止六個月並無購股權獲行使或註銷。截至2022年6月30日止六個月並無購股權失效。

所有承授人均為本集團的僱員。於授出的合共130,500,000份購股權中，3,600,000份購股權乃授予以下董事：

承授人姓名	於本集團的職位	獲授予購股權數目
張翼先生	副主席兼執行董事	1,200,000
黃福清先生	副主席兼執行董事	1,200,000
沈曉東先生	非執行董事	1,200,000
總計：		3,600,000

附註：1,200,000份購股權已授予王建鋒先生，彼於授出日期為執行董事，並自2022年6月30日起辭任執行董事。

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第17.04(1)條及購股權計劃的條款，向以上各董事授出購股權乃經當時獨立非執行董事批准。除上文所披露者外，於本報告日期，概無承授人為本公司董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）。概無承授人獲授超出個人限額的購股權。

於本報告日期，除於2022年6月17日授出購股權外，自採納購股權計劃以來，概無根據購股權計劃授出任何購股權。因此，於本報告日期，根據購股權計劃可供發行的股份數目為49,500,000股股份，即於本報告日期已發行股份總數約0.73%。

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。董事會致力維持高水平的企業管治標準。

於截至2022年6月30日止六個月，本公司已採納、應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「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。

就董事會所深知，本公司於截至2022年6月30日止六個月已全面遵守企業管治守則項下的規定。

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十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)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2022年6月30日止整個六個月期間，均已遵守行為守則的準則規定。截至2022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相關僱員。

審閱中期財務資料

董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名均為獨立非執行董事的成員組成，即林少勇先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。林少勇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。審核委員會已審閱本集團截至2022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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)條，董事資料自本公司截至2021年12月31日止年度的年報刊發直至本報告日期的變動載列如下：

- 戴國良先生自2022年6月30日起辭任獨立非執行董事、審核委員會主席及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員；
- 王建鋒先生自2022年6月30日起辭任執行董事；
- 余安琪先生自2022年6月30日起獲委任為非執行董事；
- 林少勇先生自2022年6月30日起獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席；
- 蘇玲女士自2022年6月30日起獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員，並自2022年9月14日起辭任獨立非執行董事及薪酬委員會成員；及
- 何仕彬博士於2022年9月14日起獲委任為獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2022年4月27日，本公司購買本金總額為96,000,000美元的2022年5月優先票據，佔餘下仍未償還2022年5月優先票據本金總額的93.2%。已回購的2022年5月優先票據已註銷。詳情請參閱本公司日期分別為2019年5月2日及2022年4月27日的公告以及「中期財務資料附註」附註13(a)。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2022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。

董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2022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) 於本公司的股份及相關股份權益

董事姓名	身分／權益性質	所持股份 或相關股份數目 ⁽¹⁾	於本公司 的權益百分比 ⁽⁸⁾
沈天晴先生	受控制法團權益	4,114,572,455 (L) ⁽²⁾	83.18%
	實益擁有人	92,001,718 (L) ⁽³⁾	1.86%
	受控制法團權益	3,212,319,746 (S) ⁽⁴⁾	64.94%
張翼先生	實益擁有人	1,200,000 (L) ⁽⁵⁾	0.02%
黃福清先生	實益擁有人	1,200,000 (L) ⁽⁶⁾	0.02%
沈曉東先生	實益擁有人	1,200,000 (L) ⁽⁷⁾	0.02%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源投資所持本公司權益，而明源投資由沈先生間接擁有70%。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。明源投資所持的該等權益包括(i)明源投資實益持有的3,114,572,455股股份；及(ii) 1,000,000,000股股份，乃本公司於明源投資行使其於部分轉換(定義見下文)後所擁有就收購事項的可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目。於2021年6月30日，本公司完成魯源投資控股有限公司(「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股股份的方式予以結付；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港元的就收購事項的可換股債券，明源投資可行使轉換權，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2022年6月30日，明源投資於2022年6月17日已行使其轉換權以部分轉換36,557,575股換股股份(「部分轉換」)。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日及2021年6月30日的公告、本公司日期為2021年2月26日的通函以及日期為2022年6月17日的翌日披露報表。
- (3) 該等股份由沈先生作為實益擁有人全資擁有。
- (4) 該等所披露權益包括(i) 557,662,171股股份(相當於本公司已發行股本約11.27%)，乃受限於明源投資以中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司建銀國際海外有限公司(「建銀海外」)為受益人而簽立的股份質押(「建銀股份質押」)；(ii) 1,618,100,000股股份(相當於本公司已發行股本約32.71%)，乃受限於明源投資以中融平和財務有限公司為受益人而簽立的股份質押(「中融平和股份質押」)；(iii)(a) 1,000,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約20.22%)，乃本公司於部分轉換後於明源投資行使其就收購事項的可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目，及(b) 36,557,575股已發行股份(相當於本公司已發行股本約0.74%)，均受限於明源投資以新鴻基財務有限公司及AP Diamond Limited為受益人而簽立的股份抵押(「新鴻基及AP股份質押」)。由於明源投資由沈先生間接擁有70%，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。
- (5) 所披露權益為與本公司於2022年6月17日授予張翼先生的購股權有關的相關股份。
- (6) 所披露權益為與本公司於2022年6月17日授予黃福清先生的購股權有關的相關股份。
- (7) 所披露權益為與本公司於2022年6月17日授予沈曉東先生的購股權有關的相關股份。
- (8) 於2022年6月30日，本公司的已發行股份總數為4,946,386,723股股份。

(b) 於本公司相聯法團的股份權益

董事姓名	相聯法團名稱	身分／權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	持股百分比
沈天晴先生	明源投資	實益擁有人	105,000 (L)	70%

附註：

(1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

(c) 於本公司的債券權益

董事姓名	種類	所購入債券數量	債券概約百分比
張惠彬博士， 太平紳士(「張博士」)	2024年2月前到期本金總額 130,000,000美元的11%優先票據	1,840,872美元 ⁽¹⁾	1.42%
沈天晴先生	2024年2月前到期本金總額 130,000,000美元的11%優先票據	31,000,000美元 ⁽²⁾	23.85%

附註：

(1) 張博士於本公司債券中的權益由Ambergate Estates Limited(張博士擁有82%控制權的法團)持有。

(2) 沈先生於本公司債券中的權益由彼及其聯繫人(明源投資及沈先生全資擁有的公司香港建源投資有限公司)持有。

除上文披露者外，於2022年6月30日，概無其他董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第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及淡倉(包括任何該等董事根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；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及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

就董事所知，於2022年6月30日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)及實體於本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露的權益或淡倉，或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：

(a) 於股份權益

主要股東姓名	身分／權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司 的權益百分比 ⁽¹⁴⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	4,206,574,173 (L) ⁽³⁾	85.04%
		3,212,319,746 (S) ⁽⁴⁾	64.94%
明源投資 ⁽⁵⁾	實益擁有人	4,114,572,455 (L) ⁽³⁾	83.18%
		3,212,319,746 (S) ⁽⁴⁾	64.94%
中國佳源控股集團有限公司 ⁽⁵⁾	受控制法團權益	4,114,572,455 (L) ⁽³⁾	83.18%
		3,212,319,746 (S) ⁽⁴⁾	64.94%
Galaxy Emperor Limited ⁽⁵⁾	受控制法團權益	4,114,572,455 (L) ⁽³⁾	83.18%
		3,212,319,746 (S) ⁽⁴⁾	64.94%
中融平和財務有限公司	於股份中擁有 抵押權益之人士	1,618,100,000 (L) ⁽⁶⁾	32.71%
新鴻基財務有限公司	於股份中擁有 抵押權益之人士	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
Top Progress Investments Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
Earnest Finance Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
Easy Capital Investments Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%

主要股東姓名	身分／權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司 的權益百分比 ⁽¹⁴⁾
亞洲聯合財務有限公司 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
Swan Islands Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
UAF Holdings Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
新鴻基有限公司 ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
AP Emerald Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
AP Jade Limited ⁽⁸⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
AP Diamond Limited	於股份中擁有 抵押權益之人士	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
聯合地產發展有限公司 ⁽⁹⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
聯合地產(香港)有限公司 ^{(8)、(9)}	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
陽山投資有限公司 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
開鵬投資有限公司 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
Capscore Limited ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
聯合集團有限公司 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%

主要股東姓名	身分／權益性質	所持股份 或證券數目 ⁽¹⁾	於本公司 的權益百分比 ⁽¹⁴⁾
李成輝先生 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
李淑慧女士 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
李成煌先生 ⁽¹⁰⁾	受控制法團權益	1,036,557,575 (L) ⁽⁷⁾	20.96%
建銀國際海外有限公司	於股份中擁有 抵押權益之人士	557,662,171 (L) ⁽¹¹⁾	11.27%
建銀國際(控股)有限公司 ^{(11)、(12)}	受控制法團權益	557,662,171 (L) ^{(11)、(12)}	11.27%
建行金融控股有限公司 ^{(11)、(12)、(13)}	受控制法團權益	557,662,171 (L) ^{(11)、(12)}	11.27%
建行國際集團控股有限公司 ^{(11)、(12)、(13)}	受控制法團權益	557,662,171 (L) ^{(11)、(12)}	11.27%
中國建設銀行股份有限公司 ^{(11)、(12)、(13)}	受控制法團權益	557,662,171 (L) ^{(11)、(12)}	11.27%
中央匯金投資有限責任公司 ^{(11)、(12)、(13)}	受控制法團權益	557,662,171 (L) ^{(11)、(12)}	11.27%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於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) 該等股份為沈先生於本公司的權益，包括沈先生作為實益擁有人全資擁有的92,001,718股股份及明源投資所持於本公司的權益的4,114,572,455股股份，而明源投資由沈先生擁有70%。以上所披露明源投資於本公司的權益包括(i)明源投資實益持有的3,114,572,455股股份；及(ii) 1,000,000,000股股份，乃本公司於明源投資行使其於部分轉換後擁有的就收購事項的可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目。
- (4) 淡倉3,212,319,746股份包括(i) 557,662,171股股份(相當於本公司已發行股本約11.27%)，乃受限於建銀股份質押；(ii) 1,618,100,000股股份(相當於本公司已發行股本約32.71%)，乃受限於中融平和股份質押；(iii) 1,000,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約20.22%)，乃本公司於部分轉換後於明源投資行使其就收購事項的可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目，及36,557,575股已發行股份(相當於本公司已發行股本約0.74%)，均受限於新鴻基及AP股份質押。由於明源投資由沈先生間接擁有70%，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。
- (5) 明源投資由中國佳源控股集團有限公司持有70%。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為沈先生全資擁有。
- (6) 股份中的抵押權益由中融平和財務有限公司根據中融平和股份質押持有。
- (7) 股份中的抵押權益由新鴻基財務有限公司(「新鴻基財務」)及AP Diamond Limited(「AP Diamond」)根據新鴻基及AP股份質押持有。
- (8) 根據公開記錄，新鴻基財務由Top Progress Investments Limited(「Top Progress」)全資擁有。Top Progress由Earnest Finance Limited(「Earnest Finance」)全資擁有。Earnest Finance由Easy Capital Investments Limited(「Easy Capital」)全資擁有。Easy Capital由亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合」)全資擁有。亞洲聯合由Swan Islands Limited(「Swan Islands」)擁有7.84%及由UAF Holdings Limited(「UAF Holdings」)擁有54.90%。UAF Holdings由Swan Islands全資擁有。Swan Islands由新鴻基有限公司(「新鴻基公司」)全資擁有。新鴻基公司由AP Emerald Limited(「AP Emerald」)擁有73.11%。AP Emerald由AP Jade Limited(「AP Jade」)全資擁有。AP Jade由聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)全資擁有。
- (9) 根據公開記錄，AP Diamond由聯合地產發展有限公司(「聯合發展」)全資擁有。聯合發展由聯合地產全資擁有。
- (10) 根據公開記錄，聯合地產由陽山投資有限公司(「陽山」)、Capscore Limited(「Capscore」)、聯合集團有限公司(「聯合集團」)及開鵬投資有限公司(「開鵬」)分別擁有56.15%、28.97%、14.21%及0.67%。陽山、Capscore及開鵬各自為聯合集團的全資附屬公司。聯合集團由李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生擁有74.99%。
- (11) 股份中的抵押權益由建銀海外持有。根據公開記錄，建銀海外為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。

- (12) 根據公開記錄，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，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (13) 於2022年6月30日，本公司的已發行股份總數為4,946,386,723股股份。

(b) 於本公司的債券權益

於2022年6月30日，(i)明源投資於金額為22,000,000美元的本公司債券中擁有實益權益；(ii)王新妹女士因配偶權益被視為於金額為31,000,000美元的本公司債券中擁有權益。金額為31,000,000美元的本公司債券由沈先生及其聯繫人持有。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或實體於本公司股份、相關股份及債券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。

有關本公司於珠海佳源的全部股權被凍結及轉讓珠海佳源於五間公司持有的股權的法院命令

本公司從公開記錄知悉，一名獨立第三方向珠海市中級人民法院申請法院頒令凍結香港佳源集團有限公司於佳源國際控股(珠海)集團有限公司(「珠海佳源」)的全部股權，理由是拖欠向該名獨立第三方償還於2021年12月18日到期金額為8,000,000美元的付款(「法院命令」)。

珠海佳源及嘉興市嘉港企業管理有限公司(「承讓人附屬公司」)訂立日期為2022年6月27日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，珠海佳源於五(5)個實體(珠海佳源旗下直接持有的一間全資附屬公司、兩間擁有99%權益的附屬公司及兩間擁有50%權益的合營公司)各自持有的股權已轉讓予承讓人附屬公司(「轉讓」)。

根據股權轉讓協議，轉讓於協議日期完成，因此，標的股權附帶的所有權利及義務已於協議日期轉讓予承讓人附屬公司。完成轉讓後，珠海佳源旗下所有項目公司(以附屬公司、合營公司或聯營公司的形式經營)(「項目公司」)已轉讓予承讓人附屬公司。於本報告日期，正在向國家市場監督管理總局的相關地方分局辦理有關轉讓的登記手續(「登記」)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除珠海佳源的全部股權外，概無珠海佳源持有(轉讓前)或承讓人附屬公司持有(轉讓後)的項目公司任何股權或業務經營被凍結或受法院命令不利影響。

簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	7,360,046	9,363,917
銷售成本	12	(5,723,686)	(6,370,024)
毛利		1,636,360	2,993,893
其他收入	8	82,313	163,765
其他收益及虧損	9	(307,320)	294,791
金融資產減值撥回淨額		18,140	4,098
投資物業公允價值變動	15	(117,600)	(35,720)
銷售及營銷開支	12	(66,903)	(144,934)
行政開支	12	(163,886)	(163,789)
融資成本	10	(277)	(29,284)
應佔採用權益法入賬的投資的業績	18	(15,614)	25,268
除稅前溢利		1,065,213	3,108,088
所得稅開支	11	(529,131)	(938,117)
期內溢利		536,082	2,169,971
應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		326,175	1,979,789
— 非控股權益		209,907	190,182
		536,082	2,169,971
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)			
— 每股基本盈利	14	5	33
— 每股攤薄盈利	14	4	33

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	536,082	2,169,971
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	39,237	5,464
期內全面收入總額	575,319	2,175,435
應佔期內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	365,413	1,985,253
— 非控股權益	209,906	190,182
	575,319	2,175,435

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	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	7,383,400	7,501,000
物業及設備	16	143,227	149,125
無形資產		153,174	158,275
使用權資產		4,930	7,605
採用權益法入賬的投資	17	2,400,635	6,296,244
按公允價值計入損益的金融資產	18	778,360	850,390
用作收購的按金		1,161,402	1,263,025
遞延稅項資產		1,113,471	1,031,844
貿易及其他應收款項	20	30,641	29,894
		13,169,240	17,287,402
流動資產			
庫存物業	19	65,603,730	50,383,073
貿易及其他應收款項	20	5,980,478	6,656,181
按公允價值計入損益的金融資產	18	15,411	106,494
預付所得稅		643,929	599,255
短期銀行存款	21	2,028	332,321
受限制銀行存款	21	1,209,558	723,024
現金及現金等價物	21	5,521,203	8,775,042
		78,976,337	67,575,390
		92,145,577	84,862,792
總資產			
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	7,069,296	6,882,743
已收預售按金	23	21,940,884	21,317,280
即期所得稅負債		8,258,767	7,754,171
銀行及其他借款	24	7,808,000	3,627,753
優先票據	25	5,354,514	2,842,463
租賃負債		2,669	5,644
		50,434,130	42,430,054
		28,542,207	25,145,336
流動資產淨值			
		28,542,207	25,145,336
總資產減流動負債		41,711,447	42,432,738

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借款	24	8,341,941	9,442,461
衍生金融工具		58,519	172,331
已收預售按金	23	368,580	354,811
遞延稅項負債		2,146,154	595,414
優先票據	25	3,555,453	6,398,135
可換股債券	29	628,822	581,456
租賃負債		2,485	2,487
		15,101,954	17,547,095
本公司擁有人應佔權益			
股本	28	42,291	41,987
可換股債券	29	2,747,580	2,848,025
儲備		19,035,367	18,568,380
		21,825,238	21,458,392
非控股權益		4,784,255	3,427,251
總權益		26,609,493	24,885,643
總權益及非流動負債		41,711,447	42,432,738

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第29至70頁的中期財務資料已於2022年8月31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2022年1月1日(經審核)	41,987	2,848,025	18,568,380	21,458,392	3,427,251	24,885,643
期內全面收入總額	-	-	365,413	365,413	209,906	575,319
轉換可換股債券	29	304	(100,445)	100,141	-	-
購股權計劃－僱員服務價值	-	-	1,433	1,433	-	1,433
合營企業轉撥至附屬公司	26	-	-	-	1,817,415	1,817,415
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(944)	(944)
出售附屬公司	27	-	-	-	(669,373)	(669,373)
於2022年6月30日(未經審核)	42,291	2,747,580	19,035,367	21,825,238	4,784,255	26,609,493
於2021年1月1日(未經審核)	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	-	-	3,960,000	3,960,000	-	3,960,000
收購共同控制實體	6,994	2,848,025	(3,733,345)	(878,326)	-	(878,326)
非控股權益注資	-	-	-	-	1,169,054	1,169,054
收購非控股權益	-	-	(250,169)	(250,169)	(271,731)	(521,900)
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)	41,870	2,848,025	17,452,992	20,342,887	5,747,468	26,090,355

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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
經營業務所用現金		(3,071,193)	(197,253)
已付所得稅		(231,251)	(177,291)
經營活動所用現金淨額		(3,302,444)	(374,544)
投資活動所得現金流量			
信託融資安排的已付按金退款		-	30,969
添置物業及設備	16	(9,922)	(9,890)
出售物業及設備	16	2,145	664
出售附屬公司現金流量淨額	27	(55,019)	(52,738)
添置投資物業		-	(13,914)
向關聯方墊款		(8,701)	(1,934,093)
向非控股權益墊款		(72,407)	(522,717)
自關聯方的還款		231,094	163,180
自非控股權益所得還款		195,959	331,678
已收利息		150,186	85,888
收購的已付按金退款		100,000	373,079
收購附屬公司的現金流量淨額	26	57,871	(889,028)
向採用權益法入賬的投資注資		-	(54,000)
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
提取短期存款		330,293	-
購入按公允價值計入損益的金融資產		(8,032)	-
出售按公允價值計入損益的金融資產		218,734	16,594
投資活動所得／(所用)現金淨額		1,132,201	(2,065,257)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量		
信託融資安排的已付按金	(28,499)	—
銀行及其他借款所得款項	1,390,668	2,969,892
償還銀行及其他借款	(1,152,080)	(3,530,745)
租賃付款本金部分	(4,983)	(10,856)
已付利息	(866,820)	(1,137,008)
發行優先票據	661,025	2,648,562
償還優先票據	(1,549,743)	(1,832,876)
收購共同控制實體	—	(878,326)
自關聯方所得墊款	82,039	1,470,534
償還關聯方款項	(358)	(1,275,776)
自非控股權益所得墊款	367,264	952,515
付予非控股權益還款	(255)	(63,928)
收購非控股權益	—	(521,900)
付予非控股權益的股息	(944)	—
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
自非控股權益所得的注資	—	1,169,054
融資活動(所用)／所得現金淨額	(1,102,686)	3,764,442
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(3,272,929)	1,324,641
期初的現金及現金等價物	8,775,042	9,151,057
現金及現金等價物匯兌收益	19,090	35,330
期末的現金及現金等價物	5,521,203	10,511,028

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(「明源投資」)，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2022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2022年8月31日獲董事會批准刊發。

由於爆發2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)及Omicron變異株，不同城市於本期間採取暫時封鎖若干城市等控制措施。本集團的經營表現因而受到不利影響，包括但不限於導致物業單位的建設及交付有所延誤以及物業銷售活動暫停。本公司董事將繼續監察2019冠狀病毒病的情況並評估其對本集團經營表現及財務狀況的影響。

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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2021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。

2 主要會計政策概要

所採用的會計政策與2021年財務報表所述者一致。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2022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

下文新訂或經修訂會計準則以及現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
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

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2021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17、26及27披露者外，截至2022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2021年財務報表一併閱讀。

自截至2021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

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，優先票據及可換股債券的餘下合約到期情況包括該等衍生金融工具，而其合約到期情況對瞭解現金流量的時間性至關重要。可換股債券的轉換權不在到期情況分析的範圍內。本集團財務擔保的餘下合約到期情況為分配至擔保最早可被召用期間之最高擔保金額。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定／預期還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要求或			未折現現金	
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2022年6月30日(未經審核)					
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)	6,318,011	—	—	6,318,011	6,318,011
租賃負債	2,870	1,368	1,257	5,495	5,154
銀行及其他借款	9,152,051	5,310,172	2,556,895	17,019,118	16,149,941
優先票據	6,152,708	3,850,957	—	10,003,665	8,909,967
可換股債券(i)	46,959	717,799	—	764,758	687,341
	21,672,599	9,880,296	2,558,152	34,111,047	32,070,414
財務擔保					
— 提供予客戶的按揭擔保	11,908,028	—	—	11,908,028	—
— 提供予合營企業的財務擔保	2,034,255	—	—	2,034,255	—
	13,942,283	—	—	13,942,283	—

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

	按要求或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)					
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)	5,833,237	–	–	5,833,237	5,833,237
租賃負債	5,721	1,256	1,959	8,936	8,131
銀行及其他借款	4,438,793	8,860,381	1,160,512	14,459,686	13,070,214
優先票據	3,810,821	5,542,027	1,547,136	10,899,984	9,240,598
可換股債券(i)	44,632	44,632	709,139	798,403	753,787
	14,133,204	14,448,296	3,418,746	32,000,246	28,905,967
財務擔保					
— 提供予客戶的按揭擔保	11,284,483	–	–	11,284,483	–
— 提供予合營企業的財務擔保	3,329,866	–	–	3,329,866	–
	14,614,349	–	–	14,614,349	–

(i) 可換股債券的賬面值包括可換股債券的主負債及其嵌入式衍生金融工具。

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(尤其是使用估值及輸入數據)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(第一層級內包括的報價除外)(第二層級)；及
- 並非以可觀察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)。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元	公允價值層級	估值方法
按公允價值計入損益的金融資產：				
香港債務工具	-	109,923	第三層級	貼現現金流量
海外債務工具	770,328	723,967	第三層級	貼現現金流量
人壽保險的已付按金	-	16,499	第三層級	貼現現金流量
	770,328	850,389		
香港上市股權投資	15,411	106,495	第一層級	活躍市場的報價
中華人民共和國(「中國」)非上市股權投資	8,032	-	第三層級	市場法
	23,443	106,495		
總計	793,771	956,884		
衍生金融工具：				
已確認可換股債券認沽權及轉換期權	58,519	172,331	第三層級	二項式模型及有無法

截至2022年6月30日止六個月及截至2021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2022年6月30日止六個月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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
產品及服務種類		
物業銷售	6,873,190	8,904,408
物業管理服務	434,158	362,413
物業租金	52,698	97,096
	7,360,046	9,363,917
收益確認：		
客戶合約：		
— 於某時點	6,880,965	8,904,408
— 隨時間轉移	426,383	362,413
	7,307,348	9,266,821
其他來源：租金收入	52,698	97,096
	7,360,046	9,363,917

按地區市場劃分的物業銷售

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	6,873,067	8,891,874
香港及其他	123	12,534
	6,873,190	8,904,408

截至2022年及2021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

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，彙集主要營運決策者（「主要營運決策者」）所識別的所有經營分部。

本集團主要營運決策者按業務性質而非地區管理本集團。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。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，董事會總結認為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。

由於主要營運決策者乃透過業務性質（而非地區）管理本集團，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，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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
應收貸款利息收入	56,455	53,369
銀行存款利息收入	20,186	20,258
政府補助金	2,329	9,451
補償金收入	556	1,162
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	—	68,502
其他	2,787	11,023
	82,313	163,765

9 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
議價購入產生的收益(附註26)	122,949	122,237
衍生金融工具的公允價值變動	118,945	92,669
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
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(21,472)	(2,251)
出售附屬公司的(虧損)/收益(附註27)	(58,858)	30,267
出售採用權益法入賬的投資(虧損)/收益(附註26)	(143,422)	2,977
外匯(虧損)/收益淨額	(326,093)	75,164
其他	631	73
	(307,320)	294,791

10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
利息開支：		
— 優先票據	657,360	714,134
— 銀行及其他借款	490,466	753,048
— 可換股債券	39,261	—
— 租賃負債	277	1,470
	1,187,364	1,468,652
減：合資格資產資本化金額	(1,187,087)	(1,439,368)
	277	29,284

截至2022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12.39%的加權平均比率資本化(截至2021年6月30日止六個月：12.07%)。

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅項		
— 企業所得稅	845,940	788,644
— 土地增值稅	221,126	212,010
遞延所得稅	1,067,066 (537,935)	1,000,654 (62,537)
	529,131	938,117

由於截至2022年及2021年6月30日止六個月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% (2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	5,259,956	6,235,399
僱員福利開支(不包括以股份為基礎的薪酬開支)	336,558	252,240
以股份為基礎的薪酬開支	1,433	–
庫存物業撤銷淨額/(撥回撤銷)	118,773	(89,732)
辦公開支	75,144	67,814
稅費及附加費	71,406	26,308
廣告及推廣開支	35,633	95,062
專業服務費	7,632	14,359
折舊及攤銷費用	15,995	11,740
差旅及招待開支	14,217	22,944
租金開支	4,633	2,907
銀行收費	3,302	22,534
核數師酬金		
– 審核服務	–	1,000
– 非審核服務	–	3,000
其他開支	9,793	13,172
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	5,954,475	6,678,747

13 股息

董事會並不建議就截至2022年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(人民幣千元)	326,175	1,979,789
已發行普通股加權平均數(以千計)	5,946,387	5,932,292
每股基本盈利(人民幣分)	5	33

於2021年6月30日，作為收購魯源投資控股有限公司(「魯源收購事項」)代價的一部分，本公司向明源投資(其由最終股東控制)發行可換股債券。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。由於就魯源收購事項的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「中期財務資料附註」附註29。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數據，計入：

- 與潛在攤薄普通股相關的利息及其他收益及虧損的除所得稅後影響，及
- 在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下，所發行額外普通股的加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司普通權益持有人應佔每股攤薄盈利總額	4	33

14 每股盈利(續)

(c) 計算每股盈利所用盈利對賬

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的本公司擁有人應佔期內溢利	326,175	1,979,789
加：2025年可換股債券的匯兌差額	36,717	—
2025年可換股債券的衍生金融工具公允價值變動	(118,945)	—
用於計算每股攤薄盈利的本公司擁有人應佔溢利	243,947	1,979,789

(d) 用作分母的股份加權平均數

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
計算每股基本盈利時用作分母的普通股加權平均數	5,946,387	5,932,292
加：2025年可換股債券	222,074	—
僱員股份計劃的購股權	131	—
計算每股攤薄盈利時用作分母的普通股及潛在攤薄普通股加權平均數	6,168,592	5,932,292

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2022年1月1日(經審核)	6,937,100	563,900	7,501,000
公允價值變動	(113,200)	(4,400)	(117,600)
於2022年6月30日(未經審核)	6,823,900	559,500	7,383,400
於2021年1月1日(未經審核)	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2022年6月30日及2021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2021年財務報表所披露者並無變動。

16 物業及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團的物業及設備中有人民幣9,922,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣9,890,000元)採購及人民幣79,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣11,775,000元)來自收購附屬公司的添置。此外，本集團於截至2022年6月30日止六個月已出售賬面淨值人民幣2,145,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣664,000元)的物業及設備。

17 採用權益法入賬的投資

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於合營企業的權益(a)	1,838,346	5,734,669
於聯營公司的權益(b)	562,289	561,575
	2,400,635	6,296,244

(a) 於合營企業的權益

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	5,734,669	2,236,558
添置	79,998	4,176,556
分佔業績	(16,328)	28,697
轉撥至附屬公司(附註26)	(3,959,993)	(275,414)
於6月30日	1,838,346	6,166,397

(b) 於聯營公司的權益

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	561,575	53,142
添置	–	4,000
轉撥自附屬公司	–	431,917
分佔業績	714	(3,429)
於6月30日	562,289	485,630

18 按公允價值計入損益的金融資產

強制按公允價值計入損益計量的金融資產如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
債務工具：		
海外債務工具	770,328	723,967
香港債務工具	–	109,923
人壽保險的已付按金	–	16,499
股權工具：		
香港上市股權投資	15,411	106,495
中國非上市股權投資	8,032	–
	793,771	956,884
減：非流動部分	(778,360)	(850,390)
	15,411	106,494

19 庫存物業

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業(a)		
按成本	48,687,226	40,160,932
按可變現淨值(「可變現淨值」)	6,482,661	1,367,121
	55,169,887	41,528,053
持作出售物業(b)		
按成本	5,217,247	5,554,225
按可變現淨值	5,216,596	3,300,795
	10,433,843	8,855,020
總計	65,603,730	50,383,073

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至三年。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團的庫存物業位於中國內地、香港、澳門及柬埔寨。

19 庫存物業(續)

(a) 開發中物業的賬面值包括：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
—包括資本化折舊及員工成本的建造成本	18,268,544	12,561,872
—土地使用權	31,238,297	25,568,547
—資本化借款成本	5,894,608	3,552,448
總成本	55,401,449	41,682,867
減：撇減	(231,562)	(154,814)
賬面值	55,169,887	41,528,053

於2022年6月30日，人民幣12,568,165,000元(2021年12月31日：人民幣13,641,590,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於截至2022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12.39%(截至2021年6月30日止六個月：12.07%)。

(b) 持作出售物業的賬面值包括：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作出售物業總值	10,537,501	8,916,653
減：撇減	(103,658)	(61,633)
賬面值	10,433,843	8,855,020

20 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	471,541	297,693
其他應收款項(b)	4,167,900	5,493,981
預付款項(c)	1,371,678	894,401
	6,011,119	6,686,075
減：其他應收款項的非流動部分(b)	(30,641)	(29,894)
貿易及其他應收款項的流動部分	5,980,478	6,656,181

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	547,468	358,848
減：減值撥備	(75,927)	(61,155)
貿易應收款項—淨額	471,541	297,693

20 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	176,025	51,841
61至180日	105,395	89,285
181至365日	102,964	78,800
超過1年	163,084	138,922
	547,468	358,848

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日，就貿易應收款項總額作出人民幣75,927,000元(2021年12月31日：人民幣61,155,000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。

20 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方墊款(i)(附註33(b))	1,310,848	2,737,400
向非控股權益墊款(ii)	936,852	1,062,326
應收貸款(iii)	435,028	490,249
項目相關按金(iv)	355,892	399,356
因收購土地使用權而支付的按金(v)	338,661	339,112
出售一間附屬公司應收代價	113,382	-
應收利息(iii)	84,722	170,967
信託融資安排的按金(vi)	63,819	35,320
員工墊款	7,348	10,853
其他按金(vii)	277,633	168,564
其他應收款項	333,239	199,048
	4,257,424	5,613,195
減：減值撥備	(89,524)	(119,214)
	4,167,900	5,493,981
減：信託融資安排的按金的非流動部分	(30,641)	(29,894)
其他應收款項的流動部分－淨額	4,137,259	5,464,087

- (i) 該等款項主要指於2022年6月30日向合營企業及聯營公司墊款。
- (ii) 該等款項指若干非全資附屬公司根據各自的合作協議條款向非控股股東所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該等款項指向第三方的貸款，按固定年利率23%計息。
- (iv) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金，該按金將於相關項目竣工時退還予本集團。
- (v) 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。
- (vi) 按等款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於償還最後一期信託貸款或按要求償還後，按金將退回予本集團。

20 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項的詳情如下：(續)

(vii) 其他按金主要指就收購物業開發項目按磋商而支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項將按要求償還。

上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按固定年利率23%(2021年：23%)計息的應收貸款人民幣435,028,000元(2021年：人民幣490,249,000元)除外。

(c) 預付款項主要指建築成本的預付款項、營業稅及其他稅項。

21 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於銀行及手持的現金	6,732,789	9,830,387
減：短期銀行存款(a)	(2,028)	(332,321)
減：受限制銀行存款		
— 已質押作按揭擔保(b)	(39,409)	(40,607)
— 受限制使用(d)	(1,170,149)	(682,417)
	(1,209,558)	(723,024)
現金及現金等價物(e)(f)	5,521,203	8,775,042

(a) 存款期為3個月以上及年利率介乎1%至2.75%。

(b) 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。

(c) 該金額指存放於銀行的存款並已質押作業務夥伴收購若干土地使用權之用。該等存款已於競拍過程完成後解除。

(d) 根據相關中國法規，本集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶以用於指定物業開發項目，於2022年6月30日按現行年利率0.3%(2021年12月31日：0.3%)計息。

(e) 於2022年6月30日，該金額包括於銀行的存款人民幣264,878,000元(2021年12月31日：人民幣220,921,000元)，以用於建設預售物業。

21 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物(續)

- (f) 於2022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%(2021年12月31日：介乎0.01%至2.75%)計息。

於2022年6月30日，存放銀行及手持的現金以下列貨幣為單位：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	6,355,745	8,425,582
港元	259,531	1,331,606
美元(「美元」)	117,212	72,909
其他	301	290
	6,732,789	9,830,387

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。

22 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	1,902,500	2,309,599
自非控股權益所得墊款(b)	1,397,138	1,032,052
自關聯方所得墊款(附註33(b))	1,061,188	977,879
應付營業稅及其他稅項	650,200	920,727
有關物業銷售的按金	575,914	480,849
收購附屬公司的應付代價	530,679	235,264
應計費用	218,716	171,738
應付工資	101,085	128,779
代表物業住戶收款	20,650	61,538
財務擔保合約撥備	581	47,281
已收其他按金(c)	384,145	290,537
其他應付代價	226,500	226,500
	7,069,296	6,882,743

22 貿易及其他應付款項(續)

- (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的貿易應付款項賬齡分析：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
365日內	1,652,312	2,010,812
超過365日	250,188	298,787
	1,902,500	2,309,599

- (b) 該等款項指若干非控股股東根據各自的股東協議條款向非全資附屬公司所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。

- (c) 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。

23 已收預售按金

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售相關的合約負債	20,368,982	19,837,992
物業管理服務相關的合約負債	130,092	129,848
應付增值稅	1,810,390	1,704,251
	22,309,464	21,672,091
減：非流動部分	(368,580)	(354,811)
流動部分	21,940,884	21,317,280

24 銀行及其他借款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
— 有抵押	259,523	259,889
— 有抵押及有擔保	7,541,832	8,497,064
— 無抵押及有擔保	1,049,294	1,059,293
	8,850,649	9,816,246
信託貸款及其他貸款		
— 有抵押	108,660	105,679
— 有抵押及有擔保	7,190,632	3,148,289
	7,299,292	3,253,968
銀行及其他借款總額	16,149,941	13,070,214
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(7,808,000)	(3,627,753)
列為非流動負債之款項	8,341,941	9,442,461

於2022年6月30日，固定利率借款人民幣9,548,455,000元(2021年12月31日：人民幣5,586,343,000元)按年利率為介乎1.55%至12.92%(2021年12月31日：1.55%至12.92%)計息。餘下借款人民幣6,601,486,000元(2021年12月31日：人民幣7,483,871,000元)按浮動利率安排，於2022年6月30日的實際年利率介乎1.60%至9.8%(2021年12月31日：1.60%至9.8%)。

每個報告期末的實際年利率範圍如下：

	2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
銀行貸款	1.55%至11.70%	1.55%至11.70%
信託借款	10.00%至12.00%	10.00%至12.00%
其他借款	7.1%至12.92%	7.10%至12.92%

25 優先票據

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2019年發行並於2022年3月到期	(a)	–	866,686
於2019年發行並於2022年5月到期	(b)	–	638,212
於2019年發行並於2023年2月到期	(c)	1,207,422	1,128,039
於2020年發行並於2022年10月到期	(d)	1,360,646	1,283,131
於2020年發行並於2023年4月到期	(e)	2,034,906	1,915,928
於2021年發行並於2023年7月到期	(f)	2,077,144	1,955,767
於2021年發行並於2024年2月到期	(g)	1,550,997	1,452,835
於2022年發行並於2022年10月到期	(h)	678,852	–
		8,909,967	9,240,598
減：於一年內到期並須按要求償還之款項		(5,354,514)	(2,842,463)
計入非流動負債		3,555,453	6,398,135

期內優先票據的變動載列如下：

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日		9,240,598	8,753,017
發行新優先票據		661,025	2,648,562
償還		(1,549,743)	(1,832,876)
於購回時消除		–	20,474
匯兌差額		431,371	(32,541)
利息開支(附註10)		657,360	714,134
已付利息		(530,644)	(540,498)
於6月30日		8,909,967	9,730,272

25 優先票據(續)

附註：

- (a) 於2019年，本公司發行本金額為255,000,000美元(相等於約人民幣1,756,046,000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2020年，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2022年3月優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年，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，本公司購回本金總額為129,870,000美元(相等於約人民幣841,430,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的40.27%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司償還本金總額為132,630,000美元(相當於約人民幣845,609,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的41.13%。

- (b) 於2019年，本公司發行本金額為250,000,000美元(相等於約人民幣1,691,013,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據」)，票據以固定年利率11.375%計息，並於2022年5月到期。部分2022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10月到期的2018年優先票據)。

於2020年，本公司購回本金總額為135,000,000美元(相等於約人民幣904,878,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

於2021年，本公司購回本金總額為12,000,000美元(相當於約人民幣77,582,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的4.8%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司以本金總額為99,250,000美元(相當於約人民幣661,025,000元)的2022年5月優先票據交換為第二批2022年10月優先票據(定義見(h))。用作交換的2022年5月優先票據佔原本已發行票據本金總額的39.7%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司償還本金總額為3,750,000美元(相當於約人民幣23,909,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的1.5%。

- (c) 於2019年，本公司發行本金額為237,500,000美元(相等於約人民幣1,677,136,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2023年2月到期。

於2020年，本公司發行本金額為90,000,000美元(相等於約人民幣629,947,000元)的2023年2月優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

於2021年，本公司購回本金總額為151,785,000美元(相當於約人民幣979,315,000元)的2023年2月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的46.34%。

25 優先票據(續)

附註：(續)

- (d) 於2020年，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)的優先票據(「第一批2022年10月優先票據」)，票據以固定年利率12%計息，並將於2022年10月到期。
- (e) 於2020年，本公司發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,997,690,000元)的優先票據(「2023年4月優先票據」)，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年4月到期。
- (f) 於2021年，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。
- (g) 於2021年，本公司發行本金額為230,000,000美元(相等於約人民幣1,488,587,000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。
- (h) 截至2022年6月30日止六個月，本公司發行本金額為99,250,000美元(相等於約人民幣661,025,000元)的優先票據(「第二批2022年10月優先票據」)以交換金額為99,250,000美元的2022年5月優先票據。第二批2022年10月優先票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年10月到期。
- (i) 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)。

本公司有權選擇於2023年5月17日或之後任何時間及不時以相等於所贖回票據本金額102.5%的贖回價全部或部分贖回2024年2月優先票據，另加截至贖回日期止(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2022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(2021年12月31日：無)。

26 業務合併

於2022年3月前，本集團持有青島領世華府地產有限公司(「領世華府」)63%股權，該公司為本集團的合營企業。於2022年3月，本集團透過向一名第三方以代價人民幣300,000,000元收購領世華府的合營夥伴珠海橫琴曦華富利置業有限公司的100%股權取得領世華府的7%股權。根據領世華府的章程細則，本集團於交易完成後可控制領世華府。因此，領世華府成為本集團的附屬公司。

領世華府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2022年6月30日應付現金代價	300,000
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	3,816,571
總代價	4,116,571
可識別之所收購資產及所承擔負債之總金額：	
物業及設備	79
庫存物業	20,080,000
貿易及其他應收款項	922,760
預付所得稅	283,821
受限制銀行存款	225,034
現金及現金等價物	60,631
貿易及其他應付款項	(1,980,403)
已收預售按金	(6,954,787)
銀行及其他借款	(4,567,701)
遞延稅項負債	(2,012,499)
可識別資產淨額總額	6,056,935
非控股權益	(1,817,415)
所收購資產淨額	4,239,520
議價購入產生的收益	122,949
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	3,816,571
減：業務合併前於所持合營企業的投資的賬面值	(3,959,993)
視作出售虧損	(143,422)
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	60,631
收購的現金流出淨額	60,631

26 業務合併(續)

所收購的業務自收購日期起至2022年6月30日止期間貢獻本集團總收益人民幣5,024,796,000元及純利人民幣597,135,000元。倘該收購已於2022年1月1日完成，本集團截至2022年6月30日止六個月的收益將為人民幣7,360,046,000元及本集團截至2022年6月30日止六個月的純利將為人民幣535,579,000元。

本集團選擇按其應佔所收購可識別資產的比例確認非控股權益。

此項收購的議價購入產生的收益乃主要由於領世華府的合營夥伴因營運戰略而有意退出青島房地產市場。

27 出售附屬公司

中巍(青島)房地產開發有限公司(「青島中巍」)為本集團於2022年2月前擁有80%權益的附屬公司。蒙城民和民居房地產開發有限公司(「蒙城民和」)為本集團於2022年3月前擁有67%權益的附屬公司。於2022年3月，本集團分別以現金代價人民幣2,446,797,000元及人民幣110,470,000元向第三方出售其於青島中巍及蒙城民和的全部股權。

出售詳情如下：

	人民幣千元
出售總代價	
— 已收現金代價	79,050
— 應付第三方的其他應付款項非現金結算	2,364,835
— 於2022年6月30日尚未償還	<u>113,382</u>
	2,557,267
減：附屬公司股權總賬面值	<u>(2,616,125)</u>
出售虧損	<u>(58,858)</u>
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 2022年收到的總現金代價	79,050
— 減：附屬公司現金及現金等價物總額	<u>(134,069)</u>
出售現金流出淨額	<u>(55,019)</u>

28 股本

	股份數目	面值 千港元	面值 人民幣千元 (經審核)
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2021年1月1日、2022年1月1日及2022年6月30日	10,000,000,000	100,000	–
已發行及繳足			
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	840,000,000	8,400	6,994
於2021年6月30日	4,895,734,623	48,957	41,870
於2022年1月1日	4,909,829,148	49,098	41,987
轉換可換股債券(附註29)	36,557,575	366	304
於2022年6月30日	4,946,386,723	49,464	42,291

29 可換股債券

(a) 就收購事項的可換股債券

於2021年6月30日，作為魯源收購事項代價的一部分，本公司向明源投資發行本金總額為3,420,640,000港元（相當於人民幣2,848,025,000元）的可換股債券（「就收購事項的可換股債券」），明源投資可按每股換股股份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。就收購事項的可換股債券將於五年內到期且不會計息。債券持有人有權惟並非有責任將就收購事項的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，否則就收購事項的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。就收購事項的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，該等就收購事項的可換股債券於初始確認時確認並計入在權益中。

於2022年6月，明源投資將人民幣100,445,000元的就收購事項的可換股債券轉換為36,557,575股普通股，相當於股本人民幣304,000元。轉換價與股本之間的差額獲確認為儲備人民幣100,141,000元。

29 可換股債券(續)

(b) 2025年可換股債券

於2021年7月，本公司以發行價100%發行本金總額為100,000,000美元(相當於人民幣646,380,000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(「2025年可換股債券」)。扣除發行成本人民幣16,693,000元後，本集團就發行所收到的現金所得款項為97,417,000美元(相當於人民幣629,687,000元)。2025年可換股債券包含持有人的轉換權、持有人的認沽權及本公司的認購期權產生的三種嵌入式衍生工具如下：

由於持有人的轉換權及持有人的認沽權會大幅修改主合約的現金流量，且與主合約的經濟特徵及風險並無密切關係。相反，由於本公司的認購期權價格與認購期權日期的本金連同應計利息相近，故本公司的認購期權不會大幅修改主合約的現金流量，且與主合約的經濟特徵及風險有密切關係。因此，持有人的轉換權及持有人的認沽權與主合約分開，而本公司的認購期權並無與主合約分開。

2025年可換股債券主合約的初始公允價值乃以於發行日的等值不可換股普通債券的市場利率計算。負債隨後按攤銷成本計量，直至轉換、提早贖回或債券到期而消除為止。

由於轉換貨幣與本公司的功能貨幣不同，故本公司不會以定額現金或另一金融資產交換其自有固定數目的權益工具的方式結算轉換權。因此，持有人的轉換權被列為金融負債。

由於持有人的認沽權及持有人的轉換權包含於單一合約中，故兩者被列為單一複合嵌入式衍生金融負債。

截至2022年6月30日止六個月，2025年可換股債券變動如下：

	衍生金融工具 人民幣千元	主負債 人民幣千元
於期初	172,331	581,456
衍生金融工具公允價值變動	(118,945)	-
匯兌差額	5,133	31,584
利息開支(附註10)	-	39,261
期內已付利息	-	(23,479)
於2022年6月30日	58,519	628,822

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
庫存物業	20,018,248	17,852,117
投資物業	2,931,100	2,104,600
受限制銀行存款	39,409	40,607
物業及設備	72,477	73,131
按公允價值計入損益的金融資產	—	16,499
	23,061,234	20,086,954

31 承擔

資本開支承擔：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
向採用權益法入賬的投資注資	143,081	143,081
建設投資物業	23,872	86,807

32 財務擔保

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
提供予客戶的按揭擔保	11,908,028	11,284,483
提供予合營企業的財務擔保	2,034,255	2,861,227

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。

於2022年6月30日，本集團就授予合營企業的信貸融資提供擔保，金額達人民幣2,034,255,000元(2021年：人民幣2,861,227,000元)。

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 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
(i) 由最終股東及最終股東的緊密家庭成員控制的實體		
採購智慧系統設備	12,661	17,115
採購建築設計服務	1,025	100
提供物業管理服務	24,217	26,516
結算租賃負債	83	76
租賃負債的利息開支	12	13
添置使用權資產	-	1,085
優先票據的利息開支	12,647	-
向本集團提供財務擔保	11,679,371	8,905,399
(ii) 由最終股東共同控制的實體		
提供物業管理服務	587	410
(iii) 最終股東對其有重大影響的實體		
提供景觀建設	19,423	31,547
提供物業管理服務	841	52
(iv) 合營企業		
提供物業管理服務	2,031	926
向本集團提供財務擔保	10,505	8,616
(v) 聯營公司		
提供物業管理服務	1,205	-

於2022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537,525,047元的抵押(2021年12月31日：人民幣352,212,146元)。

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

33 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 由最終股東控制的實體		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	74,493	58,024
— 其他應收款項	5,805	4,522
— 預付款項	932	70
— 貿易應付款項	813,391	82,210
— 其他應付款項	1,219	1,192
— 優先票據	210,325	195,949
— 租賃負債	234	156
非貿易性質及計入：		
— 其他應付款項	404,200	402,531
— 其他應收款項	50	190,906
(ii) 合營企業		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	7,958	3,195
— 其他應收款項	32,035	—
— 預付款項	3,020	—
— 貿易應付款項	2,148	—
— 其他應付款項	5,639	164
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	682,379	1,918,265
— 其他應付款項	656,988	575,348
(iii) 聯營公司		
貿易性質及計入：		
— 預付款項	46,706	—
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	628,241	628,229
(iv) 最終股東對其有重大影響的實體		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	1,873	1,469
— 預付款項	60,456	60,456
— 貿易應付款項	92,444	107,564
— 其他應付款項	30,000	30,117
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	178	—

上述應收關聯方結餘為免息、無抵押及須按要求償還。

34 報告期後事項

(1) 就收購事項轉換可換股債券

於2022年7月4日，明源投資就收購事項將餘下本金額為人民幣2,747,580,000元的可換股債券悉數轉換為1,000,000,000股普通股，相當於股本人民幣8,326,000元。轉換價與股本之間的差額確認為儲備人民幣2,739,254,000元。

(2) 發行可換股債券

本公司於2022年7月發行本金總額為667,080,000港元、按固定年利率8.0%計息、於2023年7月到期的可換股債券。持有人可選擇於發行日期後直至到期日前一個營業日(包括該日)的任何時間按初始轉換價每股換股股份0.68港元將各份可換股債券轉換為本公司每股面值0.01港元的繳足普通股。於本報告日期，2023年可換股債券的持有人已行使彼等各自的權利，將本金總額為599,080,000港元的2023年可換股債券轉換為881,000,000股本公司股份。

(3) 交換優先票據

於2022年8月24日，本公司根據交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下，就至少(i) 89,325,000美元或第一批2022年10月優先票據未償還本金額的90%；(ii) 180,000,000美元或第二批2022年10月優先票據未償還本金額的90%；(iii) 158,143,500美元或2023年2月優先票據未償還本金額的90%；(iv) 270,000,000美元或2023年4月優先票據未償還本金額的90%；(v) 270,000,000美元或2023年7月優先票據未償還本金額的90%；及(vi) 207,000,000美元或2024年2月優先票據未償還本金額的90%開始交換要約，並徵求合資格持有人同意對規管同意票據的契約的若干建議豁免及修訂。