



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

2020
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	19
中期財務資料的審閱報告	26
簡明綜合收益表	27
簡明綜合全面收益表	28
簡明綜合財務狀況表	29
簡明綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
中期財務資料附註	34



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

獨立非執行董事

戴國良
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

審核委員會

戴國良(主席)
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)
戴國良
卓曉楠

提名委員會

沈天晴(主席)
張惠彬，太平紳士
顧雲昌

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
招商永隆銀行有限公司
南洋商業銀行
創興銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大豐銀行

註冊辦事處

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

總辦事處

香港
皇后大道中9號1403室

中國主要營業地點

中國
南京
玄武區
顧家營路59號

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

網站

www.jiayuanintl.com

股份代號

2768

* 張翼先生自2020年8月12日起辭任本公司總裁，而沈宏杰先生於同日獲委任為本公司總裁。

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2020年6月30日，本集團的總土地儲備超過17百萬平方米。

憑藉二十五年物業開發經驗，透過優質的規劃、完善的品質監控、成熟的管理體系及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，成功鞏固「佳源」品牌。

截至2020年6月30日，集團在中國擁有的物業項目共81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；及於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扎根於長三角地區。於2020年，本集團競拍取得位於江蘇省及安徽省重點城市的多個項目，標誌著本集團持續國際化發展。

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社區中心。本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

- (i) 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；
- (ii) 休閒價值：集團一般會撥出大面積地盤建造古典地標，及歐式或中式的主題公園和廣場，致在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；及
- (iii) 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。

財務摘要

- 截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核合約銷售額約人民幣11,671百萬元，總銷售面積約為1,078,227平方米。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的收益約人民幣8,559百萬元，較2019年同期約人民幣6,730百萬元增加約人民幣1,829百萬元或27%。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的毛利增加27%至約人民幣3,203百萬元，而2019年同期則為人民幣2,526百萬元。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的淨利潤約為人民幣1,589百萬元，較2019年同期增加約人民幣172百萬元或12%。
- 截至2020年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤⁽¹⁾約為人民幣1,846百萬元，較2019年同期增加43%。
- 於2020年6月30日，本集團淨資本負債比率⁽²⁾為78%，本集團於2020年6月30日的現金及銀行結餘⁽³⁾為人民幣91.3億元(於2019年12月31日：人民幣81.5億元)。
- 每股基本盈利約為人民幣37.06分；撇除估值收益等影響，每股核心盈利⁽¹⁾較上年度增加42%至人民幣0.47元。
- 於2020年6月30日，本集團擁有土地儲備17百萬平方米。
- 於2020年6月26日，本公司附屬公司佳源服務就申請佳源服務股份於聯交所主板上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。佳源服務及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

註1：本集團截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月的核心淨利潤及每股核心盈利不包括投資物業的公允價值變動及其相關遞延稅項、外匯虧損淨額、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、出售按公允價值計入損益的金融資產虧損及出售附屬公司及聯營公司收益/(虧損)。

註2：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已質押/受限制銀行存款)除以總權益。

註3：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物以及受限制/已質押銀行存款。

主席報告書

各位股東：

踏入2020年，新型冠狀疫情的意外出現導致中國房地產市場在一季度出現了短暫的銷售低谷。儘管新冠疫情依然肆虐全球，但強有力的防疫舉措令中國在二季度率先實現經濟的復蘇。

上半年中國的房地產市場緊跟國家經濟形勢，銷售從2020年第二季度開始恢復，各地為了促進房地產業的健康發展調控措施鬆緊有度，「因城施策」，全國房地產總體平穩運行，保持著穩中求進的態勢。

上半年，本集團通過強化銷售團隊建設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116.71億元和1,078,227平方米。收入和核心淨利潤分別達到人民幣85.59億元和人民幣18.46億元，同比分別增長27%和43%。另外，本集團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4,322,587平方米。而與此同時，本集團仍然保持了穩健的財務狀況，淨負債比例維持在78%的健康水平。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，在國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局下，我們將堅定不移地遵循穩健化的發展戰略和做精做細做好做強的戰略目標。發展是永恒的主題，本集團將繼續加大在長三角經濟圈、粵港澳大灣區、重點省會城市以及一帶一路沿綫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

2020年8月12日

管理層討論及分析

業務回顧

I. 市場回顧

2020年上半年，儘管COVID-19疫情帶來不確定的國際形勢，中國經濟運行保持在合理區間，展示出總體平穩、穩中有進的發展態勢。從中央到地方、供給管理及需求管理體現了高度的政策協同，中央在重要會議及時強調「房住不炒」，各地政府根據形勢變化及時跟進政策，採取「因城施策」例如「一城一策」以確保市場平穩運行。

回顧2020年上半年，開發商復工及銷售表現理想，中國100強房企銷售額及銷售面積均錄升幅，中國50強房企銷售額平均增長5%，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，今年首兩個月全國住宅銷售額受疫情及農曆新年假期因素影響，同比下跌35%，3月及4月跌幅逐步收窄至12%及3%，上半年末銷情已有明顯改善，5月至6月回復至增長15%，主要受二線及強三線城市推動，因當地政府樓市限

制措施與一線城市相比較寬鬆，經濟狀況亦較低線城市好。2020年1-6月份，全國房地產開發投資約人民幣62,780億元，同比增長約2%；商品房銷售面積69,400萬平方米，同比下降約8%；商品房銷售額約人民幣66,895億元，同比下降約5%。

II. 業績表現

本集團深化區域聚焦的開發戰略，主要經營指標取得平穩增長。2020年上半年，本集團物業合約銷售額為約人民幣11,671百萬元；合同銷售面積為約1,078,227平方米；收入較2019年同期增長約27%至約人民幣8,559百萬元，本公司擁有人應佔溢利由2019年上半年約人民幣1,384百萬元增加約6%至2020年上半年約人民幣1,462百萬元；截至2020年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣37.06分，較2019年同期約人民幣35.13分增加約5%。撇除估值收益等影響，每股核心盈利較上年度增加42%至人民幣0.47元。截至2020年6月30日，本集團擁有土地儲備1,700萬平方米，江蘇省和安徽省分別佔總土儲的36%和23%。在中國各大城市持有的物業組合共81個，包括35個住宅綜合體、1個商業綜合體及45個混合用途綜合體，開發區域涵蓋長三角區域、粵港澳大灣區城市群、一帶一路沿線地區及其他重點省會城市。

本集團於2020年上半年透過公開市場招拍掛與合作開發模式，以較低溢價於惠州、揚州、蘇州、宿遷、亳州、合肥、深圳、貴陽、烏魯木齊及柬埔寨新增19個優質項目，進一步開拓本集團在粵港澳大灣區城市群及「一帶一路」沿線城市的業務版圖。本集團緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上以粵港澳大灣區、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為四大深耕區域，旨在進一步拓展大型住宅與商業綜合體項目，構建更為多元化的物業項目，提升土地價值。

本集團深入貫徹落實以穩健的財政實力推展多元化業務發展，以穩定的現金流作為重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠、加強資金預算管理和規範融資成本標準。於2020年6月成功發行1.2億美元優先票據以及2020年7月3千萬美元優先票據，進一步加強本集團的財務資金流動性。於2020年6月30日，本集團淨資本負債比率為78%，現金及銀行結餘為人民幣91.3億元。於2020年4月7日，穆迪發布評級報告，確認佳源國際「B2」企業家族評級，展望「穩定」，本集團維持標準普爾公開給予長期發行人信用等級「B」。

III. 未來展望

展望2020年下半年，面對中美貿易戰升級背景，預計我國經濟不斷向好的長期方向仍然不變，房地產調控政策將以穩為主，因城施策仍將是房地產調控的主基調。下半年房地產市場仍將以「穩」為中央第一要務，進而落實穩地價、穩房價、穩預期的長期調控目標。面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障穩定的經營性現金流和投資回報率。

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

下表載列本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月按項目劃分的合約銷售、合約總建築面積(「建築面積」)及合約平均售價(「平均售價」)的明細：

項目	截至2020年6月30日止六個月			截至2019年6月30日止六個月		
	合約銷售* 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1 安徽佳源巴黎都市	859	45,500	18,879	-	-	-
2 揚州佳源雨潤桂府	765	41,722	18,336	-	-	-
3 安徽佳源星港城	664	84,176	7,888	-	-	-
4 揚州佳源雨潤華府	628	39,774	15,789	290	20,701	14,010
5 佳源國際天域	594	22,771	26,086	-	-	-
6 揚州佳源玖瓏灣	532	32,700	16,269	-	-	-
7 泰州威尼斯城	1,025	75,100	13,648	2,730	210,916	12,941
8 烏魯木齊佳源都市	458	39,020	11,738	-	-	-
9 安徽民和民居	448	58,700	7,632	-	-	-
10 南京紫金華府	412	9,888	41,667	389	9,275	41,907
11 揚州世紀天城榮御府	396	30,934	12,801	202	17,294	11,682
12 安徽佳源和縣中央城	390	49,500	7,879	-	-	-
13 安徽六安佳源華府	366	64,700	5,657	-	-	-
14 安徽城南學府	363	43,319	8,380	-	-	-
15 宿遷巴黎都市	356	40,200	8,856	1,524	172,652	8,827
16 安徽蒙城碧桂園	346	47,800	7,238	-	-	-
17 其他	3,069	352,423	8,708	3,588	256,360	13,997
總計	11,671	1,078,227	10,824	8,723	687,198	12,693

* 本節所列示的合約銷售乃由本集團及其聯營公司及合營企業取得。

投資物業

本集團保留若干由其開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2020年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為200萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。

下表載列本集團於2020年6月30日投資物業的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至6月30日止六個月	
			2020年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2019年 (人民幣百萬元) (未經審核)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.1	0.1
2. 世紀花園	8,653	8,653	0.7	0.5
3. 世紀天城榮御府 ⁽¹⁾	4,537	-	-	-
4. 佳源世紀天城	99,991	99,991	5.7	6.2
5. 佳源雨潤桂府 ⁽¹⁾	1,588	-	-	-
6. 佳源玫瑰灣 ⁽¹⁾	24,928	-	-	-
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	45,888	2.3	0.6
8. 威尼斯城	101,232	62,221	43.5	-
9. 新天地	26,862	26,862	4.8	1.7
10. 羌溪花苑	2,550	2,550	0.3	0.3
11. 佳源名府	14,275	14,275	0.7	1.3
12. 東方不夜城	34,419	34,419	1.8	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,192	1.1	1.2
14. 古溪佳源中心廣場	37,296	29,842	-	-
宿遷				
15. 羅馬都市	43,886	37,534	1.9	1.6
常州				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	2.6	2.3

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額	
			截至6月30日止六個月	
			2020年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2019年 (人民幣百萬元) (未經審核)
南京				
17. 紫金華府	55,124	30,575	8.5	—
18. 佳源國際天域 ⁽¹⁾	20,000	—	—	—
上海				
19. 夢想廣場 ⁽¹⁾	21,260	21,260	16.1	19.0
20. 奉城名都	13,621	13,621	6.0	6.4
21. 匯景華庭	7,844	7,844	5.8	—
安徽				
22. 合肥巴黎都市 ⁽¹⁾	216,729	67,896	9.1	1.8
23. 和縣中央城 ⁽¹⁾	29,886	—	—	—
24. 渦陽佳源星港城 ⁽¹⁾	31,130	—	—	—
柬埔寨				
25. 柬埔寨金邊 ⁽²⁾	1,308,092	—	—	—
其他	—	—	—	4.1
總計	2,212,396	564,121	111.0	50.0

附註1：部份項目目前為在建中。

附註2：該項目為擬建。

土地儲備

下表載列本集團於2020年6月30日按項目劃分的土地儲備概要：

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %
長三角地區							
1	佳源世紀天城	江蘇省揚州市	在建	2022年第一季 混合	214,260	316,883	100%
2	世紀天城榮御府	江蘇省揚州市	在建	2021年第一季 混合	167,826	472,809	100%
3	佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市	在建	2020年第四季 住宅	143,822	91,548	70%
4	佳源世紀豪園	江蘇省揚州市	竣工	- 住宅	391,088	1,803	100%
5	佳源世紀花園	江蘇省揚州市	竣工	- 住宅	234,671	8,653	100%
6	公園一號	江蘇省揚州市	竣工	- 住宅	75,591	721	100%
7	佳源世紀景園	江蘇省揚州市	竣工	- 住宅	60,972	915	100%
8	佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市	在建	2020年第三季 住宅	119,973	23,076	100%
9	佳源雨潤華府	江蘇省揚州市	在建	2020年第四季 住宅	91,722	74,995	100%
10	佳源玖龍灣	江蘇省揚州市	在建	2021年第四季 混合	49,676	165,170	100%
11	世紀宸章	江蘇省揚州市	擬建	2022年第二季 住宅	66,397	144,054	100%
12	西城印象	江蘇省揚州市	擬建	2023年第四季 混合	106,709	255,713	100%
13	紫金華府	江蘇省南京市	竣工	- 住宅	339,008	82,169	100%
14	佳源國際天域	江蘇省南京市	在建	2022年第三季 住宅	58,609	678,977	51%
15	優優華府	江蘇省泰州市	在建	2022年第四季 住宅	56,910	117,322	100%
16	威尼斯城	江蘇省泰州市	在建	2022年第三季 住宅	660,576	764,854	100%
17	泰興佳源中心廣場	江蘇省泰州市	竣工	- 混合	81,887	56,697	100%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %
18	佳源名府	竣工	-	混合	42,054	11,475	100%
19	新天地	竣工	-	混合	190,802	338,606	100%
20	羌溪花苑	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
21	古溪佳源中心廣場	竣工	-	混合	83,048	142,825	100%
22	東方不夜城	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
23	東方巴黎城	竣工	-	住宅	231,702	29,918	100%
24	鵲仙島一號	竣工	-	住宅	68,330	13,127	100%
25	佳源中心廣場	在建	2022年第四季	混合	15,702	15,702	100%
26	佳源都市	在建	2020年第四季	住宅	52,988	127,969	100%
27	江灣瀾庭	擬建	2023年第二季	住宅	69,993	238,914	80%
28	佳源一號院	在建	2023年第二季	住宅	91,822	129,361	100%
29	名人國際花園	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
30	公園一號	竣工	-	住宅	126,183	25,786	90%
31	巴黎都市	在建	2021年第三季	住宅	220,520	478,761	90%
32	羅馬都市	在建	2020年第四季	住宅	302,505	233,260	100%
33	外灘一號	在建	2021年第二季	住宅	83,991	158,985	100%
34	佳源中心廣場	竣工	-	混合	58,601	51,160	100%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %
35	君宸府	在建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	51%
36	悅府	在建	2020年第三季	住宅	17,996	47,692	100%
37	佳源都市	在建	2021年第二季	住宅	198,434	265,694	100%
38	佳源巴黎都市	在建	2020年第四季	住宅	119,607	89,105	100%
39	奉城名都	竣工	-	混合	8,442	14,232	90%
40	匯景華庭	竣工	-	混合	5,162	7,844	90%
41	佳源夢想廣場	在建	2020年第四季	混合	31,528	84,833	90%
42	上海網谷項目	在建	2022年第四季	混合	37,218	91,329	50%
43	鹽城佳源廣場	在建	2022年第四季	混合	130,827	480,701	65%
44	蚌埠東方都市	在建	2021年第二季	混合	210,248	341,255	82%
45	鳳台佳源都市	在建	2020年第四季	混合	75,920	100,914	100%
46	和縣中央城	在建	2023年第一季	混合	322,462	402,802	79%
47	六安佳源華府	在建	2022年第三季	混合	136,533	391,658	70%
48	廬江東方都市	在建	2020年第四季	混合	180,704	111,695	42%
49	渦陽佳源星港城	在建	2021年第四季	混合	189,200	425,633	91%
50	優優城南	在建	2024年第二季	住宅	82,918	208,136	100%
51	利辛佳源都市	在建	2020年第三季	混合	66,800	48,023	60%
52	合肥巴黎都市	在建	2020年第三季	混合	416,995	944,607	100%
53	蒙城碧桂園	在建	2020年第四季	混合	120,100	173,800	30%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權權益 %
54	名邦學府	安徽省亳州市	在建	2020年第四季 混合	184,221	103,972	51%
55	民和民居	安徽省亳州市	在建	2022年第四季 混合	77,463	223,697	67%
56	城南學府	安徽省合肥市	在建	2021年第四季 混合	104,014	263,748	100%
57	柏林春天	安徽省六安市	竣工	- 混合	48,500	17,269	55%
58	東方華庭	安徽省合肥市	竣工	- 混合	120,408	3,425	99%
59	佳源新安印象	安徽省合肥市	在建	2022年第二季 混合	27,853	66,265	100%
60	閱廬春曉	安徽省合肥市	在建	2023年第一季 混合	72,868	142,189	51%
粵港澳大灣區							
61	匯賢一號	香港	竣工	- 混合	1,793	25,409	70%
62	成功中心	香港	在建	2020年第三季 混合	1,394	22,205	70%
63	菁雋	香港	竣工	- 住宅	2,202	2,110	70%
64	悅峯	澳門	擬建	2022年第四季 住宅	5,597	60,969	100%
65	深圳鼎曦	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季 混合	4,940	41,140	100%
66	深圳松齡	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季 混合	4,281	38,100	100%
67	畔山悅海	廣東省惠州市	在建	2022年第三季 混合	44,020	172,590	50%
68	惠州國際公寓	廣東省惠州市	在建	2022年第三季 混合	6,166	46,749	50%
69	惠州藍灣半島	廣東省惠州市	在建	2021年第四季 混合	35,413	129,305	50%
70	文強項目	廣東省惠州市	擬建	2022年第四季 混合	23,407	63,199	50%
71	聯大項目	廣東省惠州市	擬建	2023年第四季 混合	26,597	71,812	50%

項目	位置	狀況	預計竣工日期	項目種類	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	擁有權益 %
72	金逸項目	擬建	2022年第三季	混合	38,550	78,064	50%
73	鹽田畔山	在建	2022年第四季	混合	31,077	61,572	50%
74	珠江廣場	竣工	-	商業	52,430	169,732	50%
75	佳源帝都溫泉山莊	在建	2021年第一季	住宅	593,637	1,180,000	90%
其他重點省市							
76	恒豐佳源	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	61%
77	佳源印象里	擬建	2024年第三季	混合	59,930	242,256	100%
78	俄羅斯文化綜合體	在建	2020年第四季	混合	223,304	85,910	36%
一帶一路沿線							
79	柬埔寨金邊	擬建	2023年第一季	住宅	1,308,092	1,308,092	50%
80	佳源都市	擬建	2023年第一季	住宅	74,000	295,087	90%
81	新疆絲路文化城	擬建	2023年第二季	混合	720,404	1,867,311	60%
合計					11,148,838	17,238,442	

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2020年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣8,559百萬元，與2019年同期約人民幣6,730百萬元比較增加約27%。截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔期內溢利約為人民幣1,462百萬元，較2019年同期約人民幣1,384百萬元增加約6%。

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。物業開發收益由截至2019年6月30日止六個月約人民幣6,490百萬元增加約26%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣8,183百萬元。增加的主要原因是由於2020年上半年交付已竣工的長三角預售物業所致。

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2020年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣111百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣50百萬元增加約122%。增加的主要原因是由於已於2019年下半年竣工的物業自出租合約產生租金收入所致。

物業管理

本集團於2019年1月21日完成收購創源控股有限公司(連同其附屬公司統稱「創源集團」)的全部股權，該集團從事中國物業管理業務。

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

物業管理所得收益由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣190百萬元增加約39%至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣265百萬元。增幅與集團於2019年對已竣工物業的交付一致。

於2020年6月26日，本公司附屬公司佳源服務控股有限公司(「佳源服務」)就申請佳源服務股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市及獲准買賣，向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)。佳源服務及其附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

毛利及毛利率

毛利由2019年同期約人民幣2,526百萬元增加約27%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣3,203百萬元。本集團截至2020年及2019年6月30日止六個月的毛利率維持約為37%。

其他收入

本集團於截至2020年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣173百萬元，較截至2019年6月30日止六個月約人民幣136百萬元增加約人民幣37百萬元或27%。增加乃主要由於按公允價值計入損益的金融資產利息收入以及銀行存款利息收入增加所致。

其他收益及虧損

本集團的其他虧損由截至2019年6月30日止六個月的約人民幣17百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月的約人民幣154百萬元。其他虧損增加的主要原因為按公允價值計入損益的金融資產的公允價值虧損約人民幣22百萬元以及衍生金融工具的公允價值虧損約人民幣135百萬元所致。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣108百萬元增加至截至2020年6月30日止六個月約人民幣155百萬元，增幅約43%，主要是由於向物業代理支付的銷售佣金增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣176百萬元，增加約12%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣197百萬元，主要由於本集團經營規模擴大導致員工薪金及津貼增加所致。

融資成本

本集團利息資本化後的融資成本由截至2019年6月30日止六個月約人民幣76百萬元增至截至2020年6月30日止六個月約人民幣154百萬元。融資成本增幅約為102%乃由於2019年下半年已發行優先票據增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止六個月約人民幣1,045百萬元增至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,133百萬元。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」)所作出的付款及撥備減遞延稅項。增加與本集團截至2020年6月30日止六個月的應課稅溢利增加一致。

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2019年6月30日止六個月約人民幣1,386百萬元增加約5%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,460百萬元，這與本集團於2020年上半年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2020年6月30日，本集團的已質押／受限制銀行存款以及銀行結餘及現金總額約為人民幣9,127百萬元(於2019年12月31日：約人民幣8,154百萬元)，較2019年12月31日增加約12%。於2020年6月30日，受限制／已質押銀行存款約人民幣1,238百萬元(於2019年12月31日：約人民幣2,123百萬元)僅限於指定物業開發項目用途或已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

銀行及其他借款

於2020年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,363百萬元(於2019年12月31日：約人民幣12,130百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,050百萬元(於2019年12月31日：約人民幣4,668百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣9,313百萬元(於2019年12月31日：約人民幣7,462百萬元)將須於一年後償還。

淨資本負債比率

於2020年6月30日，本集團的淨資本負債比率為78%。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

除以外幣計值的銀行存款、人壽保險的已付按金、借款及優先票據外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。本公司董事（「董事」）預期人民幣匯率波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。本集團會定期監察匯率變動的風險，於有需要時作外匯對沖的安排。本集團認為暫不需要作外匯對沖安排。

本集團主要在中國經營業務。

承擔

於2020年6月30日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣10,783百萬元（於2019年12月31日：約人民幣9,676百萬元）。

擔保

於2020年6月30日，本集團就其物業買家獲授的銀行按揭貸款，提供約人民幣14,621百萬元（於2019年12月31日：約人民幣13,290百萬元）的擔保。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解除。

董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初始確認時及於相關報告日期時並不重大，因此，董事認為本集團物業買家違約可能性極低，故此截至2020年6月30日止六個月的財務報表並無確認提供該等擔保合約。

重大收購及處置

本集團於截至2020年6月30日止六個月並無任何重大收購及處置附屬公司、聯營公司或合資企業。

重要投資

除「管理層討論及分析」一節以及綜合財務報表附註15及17所披露者外，本集團於截至2020年6月30日止期間並無任何重要投資。

報告期後事項

於2020年7月23日，本集團寄發代息股份股票及現金股息支票，總金額為433,868,000港元（約人民幣388,962,000元）。截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股11港仙（約人民幣9.9分）已於2020年6月10日的本公司股東週年大會上獲批准。末期股息已以現金86,711,000港元（約人民幣78,274,000元）及以代息股份347,157,000港元（約人民幣313,377,000元）的方式派付。

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、薪酬政策及購股權計劃

於2020年6月30日，本集團已聘用約6,163名僱員（於2019年6月30日：6,082名僱員）。截至2020年6月30日止六個月，本集團已招致僱員成本約人民幣283百萬元（截至2019年6月30日止六個月：約人民幣239百萬元）。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21頁「購股權計劃」一節。

其他資料

企業管治常規

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2020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2020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2020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

概無董事資料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2020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。而且，本公司審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的本中期報告。

簡明綜合財務狀況表的比較資料以本集團於2019年12月31日經審核的綜合財務報表作為基礎。截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合收益表、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，以及相關附註說明的比較資料已由本公司審核委員會審閱。

中期股息

董事會不建議派發截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019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2020年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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2020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2020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4.44%。

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2020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 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁵⁾
沈天晴先生	受控制法團權益	2,667,095,044股股份 ⁽²⁾ (L)	67.62%
	實益擁有人	64,715,680股股份 ⁽³⁾ (L)	1.64%
	受控制法團權益	500,000,000股股份 ^{(2)、(4)} (S)	12.68%

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。
- (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。
- (5) 於2020年6月30日，本公司的已發行股份總數為3,944,252,161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 ⁽¹⁾	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2020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2020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 ⁽¹⁾	於本公司的權益百分比 ⁽⁸⁾
王新妹女士 ⁽²⁾	配偶權益	2,731,810,724股股份 (L)	69.26%
	配偶權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (S)	12.68%
明源投資 ⁽³⁾	實益擁有人	2,667,095,044股股份 (L)	67.62%
	實益擁有人	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (S)	12.68%
建銀國際海外有限公司 ^{(5)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L)	12.68%
Design Time Limited ⁽⁶⁾	實益擁有人	26,228,771股股份 (L)	0.66%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 ⁽¹⁾	於本公司的 權益百分比 ⁽⁸⁾
建銀國際投資有限公司 ⁽⁶⁾	受控制法團權益	26,228,771股股份 (L)	0.66%
建銀國際(控股)有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L) 26,228,771股股份 (L)	12.68% 0.66%
建行金融控股有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L) 26,228,771股股份 (L)	12.68% 0.66%
建行國際集團控股有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L) 26,228,771股股份 (L)	12.68% 0.66%
中國建設銀行股份有限公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L) 26,228,771股股份 (L)	12.68% 0.66%
中央匯金投資有限責任公司 ^{(5)、(6)、(7)}	於股份中擁有抵押權益之人士 受控制法團權益	500,000,000股股份 ⁽⁴⁾ (L) 26,228,771股股份 (L)	12.68% 0.66%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 該等股份由明源投資持有，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。
- (4) 於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。
- (5) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。

其他資料

- (6) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (7) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，後者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，後者由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (8) 於2020年6月30日，本公司的已發行股份總數為3,944,252,161股股份。

除上文所披露者外，於2020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。

中期財務資料的審閱報告

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27至64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2020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。

其他事項

簡明綜合財務狀況表的比較資料是根據貴集團2019年12月31日的經審核綜合財務報表。截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合收益表、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的比較資料，以及相關的附註解釋乃未經審核或審閱。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年8月12日

簡明綜合收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	6	8,559,230	6,730,468
銷售成本		(5,356,309)	(4,204,656)
毛利		3,202,921	2,525,812
其他收入	8	172,950	136,079
其他收益及虧損	9	(153,682)	(17,271)
金融資產減值(虧損)/撥回淨額		(1,102)	33,862
投資物業公允價值變動	15	(126,609)	170,804
銷售及營銷開支		(155,271)	(108,263)
行政開支		(197,130)	(175,646)
其他開支		(1,814)	(2,174)
融資成本	10	(153,852)	(76,203)
應佔採用權益法入賬的投資的業績	17	135,633	(23,966)
除稅前溢利		2,722,044	2,463,034
所得稅開支	11	(1,132,600)	(1,045,416)
期內溢利		1,589,444	1,417,618
應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		1,461,801	1,383,867
— 非控股權益		127,643	33,751
		1,589,444	1,417,618
本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	14	37.06	35.13

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	1,589,444	1,417,618
其他全面(虧損)/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)	2,464
期內全面收入總額	1,587,873	1,420,082
應佔期內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	1,460,230	1,386,331
— 非控股權益	127,643	33,751
	1,587,873	1,420,082

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	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	7,739,887	7,841,906
物業及設備	16	122,611	132,880
無形資產		38,759	31,328
使用權資產		12,054	10,694
採用權益法入賬的投資	17	2,142,342	985,051
按公允價值計入損益的金融資產	18	873,037	668,204
用作收購的按金		1,151,728	1,167,684
遞延稅項資產		716,016	597,494
貿易及其他應收款項	20	88,781	124,934
		12,885,215	11,560,175
流動資產			
庫存物業	19	36,107,572	34,112,077
貿易及其他應收款項	20	7,398,634	7,177,335
按公允價值計入損益的金融資產	18	147,461	168,775
預付所得稅		480,218	563,705
受限制／已質押銀行存款	21	1,237,792	2,123,101
現金及現金等價物	21	7,889,020	6,030,412
		53,260,697	50,175,405
總資產			
		66,145,912	61,735,580
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	7,163,151	6,395,483
已收預售按金	23	18,645,241	19,940,467
租賃負債		5,480	3,597
即期所得稅負債		5,572,148	4,628,119
銀行及其他借款	24	3,049,663	4,667,930
衍生金融工具	25	272,068	–
優先票據	25	4,922,107	314,084
		39,629,858	35,949,680
流動資產淨值			
		13,630,839	14,225,725
總資產減流動負債			
		26,516,054	25,785,900

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	9,313,677	7,462,249
衍生金融工具	25	157,183	238,387
租賃負債		6,000	7,317
已收預售按金	23	531,293	500,510
遞延稅項負債		750,307	779,587
優先票據	25	2,285,025	4,960,692
		13,043,485	13,948,742
本公司擁有人應佔權益			
股本	26	33,870	33,870
儲備		11,130,937	9,825,610
		11,164,807	9,859,480
非控股權益		2,307,762	1,977,678
總權益		13,472,569	11,837,158
總權益及非流動負債		26,516,054	25,785,900

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔					
	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2019年1月1日		21,083	9,045,432	9,066,515	1,470,165	10,536,680
期內全面收入總額		–	1,386,331	1,386,331	33,751	1,420,082
股息	13	–	(247,441)	(247,441)	–	(247,441)
於收購前共同控制實體支付股息		–	(751,766)	(751,766)	(42,259)	(794,025)
就收購共同控制實體而發行股份		434	(434)	–	–	–
收購共同控制實體	1.2(b)	–	(304,650)	(304,650)	–	(304,650)
收購一間附屬公司		–	–	–	101,561	101,561
於2019年6月30日(未經審核及經重列)		21,517	9,127,472	9,148,989	1,563,218	10,712,207
於2020年1月1日(經審核)		33,870	9,825,610	9,859,480	1,977,678	11,837,158
期內全面收入總額		–	1,460,230	1,460,230	127,643	1,587,873
股息	13	–	(388,962)	(388,962)	–	(388,962)
非控股權益注資	30	–	263,064	263,064	236,936	500,000
收購非控股權益	30	–	(29,005)	(29,005)	(30,995)	(60,000)
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)		33,870	11,130,937	11,164,807	2,307,762	13,472,569

上述簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
經營活動所得現金流量		
經營業務所得現金	416,594	3,637,921
已付所得稅	(252,886)	(408,821)
經營活動所得現金淨額	163,708	3,229,100
投資活動所得現金流量		
信託融資安排的已付按金	-	(73,267)
信託融資安排的已付按金退款	58,300	190,531
添置物業及設備	(4,168)	(24,441)
出售物業及設備所得款項	977	146
添置投資物業	(43,448)	(20,486)
向關聯公司墊款	(78,979)	(2,070,115)
向非控股權益墊款	(241,479)	(163,866)
自關聯公司的還款	886,285	3,025,618
自非控股權益所得還款	11,507	-
已收利息	238,425	98,915
收購的已付按金退款	-	473,716
收購的已付按金付款	(216,567)	-
收購一間附屬公司的現金流量淨額	-	216,669
向採用權益法入賬的投資注資	(882,796)	(248,200)
添置無形資產	(35)	-
存放受限制／已質押銀行存款	-	(1,459,258)
提取受限制／已質押銀行存款	885,309	1,747,177
按公允價值計入損益的金融資產的付款	(145,817)	-
投資活動所得現金淨額	467,514	1,693,139

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
融資活動所得現金流量		
借款所得款項	2,406,457	3,546,713
償還借款	(2,159,116)	(3,148,973)
租賃付款本金部分	(4,007)	(725)
已付利息	(1,116,206)	(525,908)
發行優先票據所得款項	1,847,927	366,289
償還優先票據	–	(3,088,682)
自關聯方所得墊款	30,000	763,745
償還關聯方款項	(240,547)	(623,943)
自非控股權益所得墊款	2,480	7,055
付予非控股權益還款	(25,119)	(44,442)
收購非控股權益	(60,000)	–
付予非控股權益的股息	(3,500)	–
於收購前由共同控制實體支付的股息	–	(794,025)
自非控股權益所得的注資	500,000	–
融資活動所得／(所用)現金淨額	1,178,369	(3,542,896)
現金及現金等價物增加淨額	1,809,591	1,379,343
期初的現金及現金等價物	6,030,412	4,599,715
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	49,017	(1,102)
期末的現金及現金等價物	7,889,020	5,977,956

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2020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2020年8月12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2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表(「2019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

- (a) 於2019年1月21日，本公司完成向最終股東收購創源控股有限公司(「創源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「創源收購事項」)，代價為發行予最終股東的50,180,189股本公司新發行普通股。創源及其附屬公司(「創源集團」)的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務。

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)

- (b) 於2019年4月26日，本公司與最終股東訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購徽源投資控股有限公司(「徽源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的100%股權，代價為發行予最終股東的1,377,959,475股本公司新發行普通股(「徽源收購事項」)。徽源及其附屬公司(「徽源集團」)的主要業務為於中國從事物業開發及物業投資。作為徽源收購事項之條件，徽源集團於2019年4月及5月，從受最終股東控制的浙江佳源房地產集團有限公司，以總代價人民幣304,650,000元收購蚌埠明源房地產開發有限公司的82.48%股權及廬江縣佳源房地產開發有限公司的42%股權。人民幣304,650,000元之代價於2019年8月以應收受最終股東控制的實體的其他應收款項結餘結付。於2019年8月8日，徽源收購事項已完成。

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

- (c) 創源收購事項已於編製截至2019年6月30日止六個月中期財務資料時入賬。由於徽源收購事項已於2019年8月8日完成，截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合收益表、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的比較資料已予重列，以納入徽源集團的經營業績，猶如徽源收購事項自各業務受本公司共同控制之日起完成。

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)

該等重列對於截至2019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		抵銷公司	
	及原先呈列 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	間結餘及交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收益	5,303,985	1,430,226	(3,743)	6,730,468
銷售成本	(3,463,539)	(741,117)	–	(4,204,656)
毛利	1,840,446	689,109	(3,743)	2,525,812
其他收入	134,500	1,579	–	136,079
其他收益及虧損	(39,006)	21,735	–	(17,271)
金融資產減值撥回淨額	33,862	–	–	33,862
投資物業公允價值變動	156,599	14,205	–	170,804
銷售及營銷開支	(74,992)	(33,271)	–	(108,263)
行政開支	(134,924)	(44,465)	3,743	(175,646)
其他開支	(1,988)	(186)	–	(2,174)
融資成本	(39,119)	(37,084)	–	(76,203)
採用權益法入賬的應佔投資業績	(872)	(23,094)	–	(23,966)
除稅前溢利	1,874,506	588,528	–	2,463,034
所得稅開支	(700,906)	(344,510)	–	(1,045,416)
期內溢利	1,173,600	244,018	–	1,417,618
應佔期內溢利：				
– 本公司擁有人	1,125,642	258,225	–	1,383,867
– 非控股權益	47,958	(14,207)	–	33,751
	1,173,600	244,018	–	1,417,618

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)

該等重列對於截至2019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	徽源集團 人民幣千元	抵銷公司 間結餘及交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
期內溢利	1,173,600	244,018	–	1,417,618
其他全面收入				
可被重新分類至損益之項目：				
– 換算海外業務所產生之匯兌差額	2,464	–	–	2,464
期內全面收入總額	1,176,064	244,018	–	1,420,082
應佔期內全面收入總額：				
– 本公司擁有人	1,128,106	258,225	–	1,386,331
– 非控股權益	47,958	(14,207)	–	33,751
	1,176,064	244,018	–	1,420,082

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)

該等重列對於2019年6月30日的本集團權益的財務影響概要如下：

	未經審核		抵銷公司	
	及原先呈列 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	間結餘及交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
股本	21,512	283,255	(283,250)	21,517
儲備	8,650,211	176,011	301,250	9,127,472
總計	8,671,723	459,266	18,000	9,148,989
非控股權益	1,311,757	251,461	-	1,563,218
總權益	9,983,480	710,727	18,000	10,712,207

該等重列對於截至2019年6月30日止六個月本集團每股盈利的影響如下：

	人民幣分
未經審核及原先重列	43.95
共同控制的業務合併所產生調整	(8.82)
經重列	35.13

1.3 本報告期間的重大事宜

自2020年年初爆發新型冠狀病毒(「COVID-19」)以來，中國已實施一系列防控措施。本公司董事已審慎考慮並重新評估其對本集團流動資金風險、庫存及投資物業估值、貿易及其他應收款項存續期內的預期信貸虧損以及經營業績的影響。董事認為，爆發COVID-19對截至2020年6月30日止六個月的綜合財務報表並無重大不利影響。

2 主要會計政策概要

所採用的會計政策與2019年財務報表所述者一致，惟下文附註2.3所解釋的會計政策變動除外。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 多項新訂或經修訂準則包括香港財務報告準則第16號(修訂本)、香港財務報告準則第3號(修訂本)、香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)、2018年財務報告概念框架及香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)，於本報告期間適用。董事認為本期間採用香港財務報告準則的該等新準則、修訂本及詮釋對本集團於本期間及以往期間的財務表現及財務狀況及／或本中期財務資料中所列載之披露並無重大影響。

2.2 以下新準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，本集團並無提早採納如下：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—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)	有償合約—履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述	2022年1月1日
香港財務報告準則2018年至 2020年的年度改進		2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月
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

2.3 會計政策變動

於2019年財務報表中，單獨儲備項目呈列於綜合權益變動表。在編製截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料時，為方便閱讀及減少大量細節，本集團將所有儲備項目合併為一個單項，以簡化簡明綜合權益變動表的呈列。截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合權益變動表的比較資料已經追溯重列，以符合本期間的呈列方式。此會計政策變動並不會對本集團的業績及現金流量造成影響。

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2019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所披露者外，截至2020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2019年財務報表一併閱讀。

自截至2019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。

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

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，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。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。

	按要求			未折現現金	
	或1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年6月30日					
貿易及其他應付款項 ^(*)	3,583,832	–	–	3,583,832	3,583,832
租賃負債	6,073	3,512	2,881	12,466	11,480
銀行及其他借款					
– 定息	3,413,108	6,663,163	256,802	10,333,073	9,090,222
– 浮息	221,890	912,561	2,449,638	3,584,089	3,273,118
優先票據	5,961,922	2,476,396	–	8,438,318	7,207,132
	13,186,825	10,055,632	2,709,321	25,951,778	23,165,784
財務擔保					
– 按揭擔保	14,621,371	–	–	14,621,371	–
於2019年12月31日					
貿易及其他應付款項 ^(*)	3,944,611	–	–	3,944,611	3,944,611
租賃負債	5,501	3,631	4,280	13,412	10,914
銀行及其他借款					
– 定息	5,454,375	5,068,098	457,908	10,980,381	9,380,127
– 浮息	428,744	309,980	2,440,073	3,178,797	2,750,052
優先票據	805,328	670,805	5,743,048	7,219,181	5,274,776
	10,638,559	6,052,514	8,645,309	25,336,382	21,360,480
財務擔保					
– 按揭擔保	13,289,638	–	–	13,289,638	–

* 不包括墊款、應付營業稅及其他稅項、應計費用、按金及其他應付款項。

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)。

按公允價值計入損益的金融資產：	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允價值層級
香港債務工具	259,485	107,827	第三層級
海外債務工具	598,756	545,511	第三層級
人壽保險的已付按金	14,796	14,866	第三層級
香港上市股權投資	147,461	168,775	第一層級
總計	1,020,498	836,979	
金融負債—確認為衍生金融工具的 優先票據的認沽權	380,621	202,910	第二層級
確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權	48,630	35,477	第三層級
總計	429,251	238,387	

截至2020年6月30日止六個月及截至2019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2020年6月30日止六個月及截至2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
產品及服務種類		
物業銷售	8,183,123	6,490,208
物業管理服務	264,820	190,065
物業租金	111,287	50,195
總計	8,559,230	6,730,468
收益確認：		
客戶合約：		
— 於某時點	8,187,672	6,490,208
— 隨時間轉移	260,271	190,065
其他來源：租金收入	8,447,943	6,680,273
	111,287	50,195
	8,559,230	6,730,468

按地區市場劃分的物業銷售

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
中國內地	8,118,493	6,490,208
香港	64,630	—
總計	8,183,123	6,490,208

截至2020年及2019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，故概無呈列地區分部分分析。

8 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
應收貸款利息收入	63,311	68,067
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	43,569	37,030
銀行存款利息收入	36,648	20,387
政府補助金	2,272	486
補償金收入	17,187	1,152
其他	9,963	8,957
	172,950	136,079

9 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	(21,605)	(57,252)
衍生金融工具的公允價值變動	(135,450)	(36,481)
出售按公允價值計入損益的金融資產的虧損	-	(3,953)
外匯(虧損)/收益淨額	(3,170)	58,676
其他	6,543	21,739
	(153,682)	(17,271)

10 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	639,504	465,853
— 優先票據	527,404	263,516
— 租賃負債	391	178
	1,167,299	729,547
減：合資格資產資本化金額	(1,013,447)	(653,344)
	153,852	76,203

截至2020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7.71%（截至2019年6月30日止六個月：6.41%）的平均比率資本化。

11 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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	772,034	595,579
— 土地增值稅	508,368	402,699
	1,280,402	998,278
遞延所得稅	(147,802)	47,138
	1,132,600	1,045,416

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的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%（2019年：16.5%）計提撥備。

11 所得稅開支(續)

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

所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發的成本和若干費用)。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土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

12 期內溢利

期內溢利經扣除下列項目後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
確認為開支的持作出售物業成本	5,153,488	4,204,656
物業及設備折舊費用	7,816	8,110
使用權資產折舊費用	2,822	794
僱員福利開支(包括董事酬金)	282,998	238,569

13 股息

董事會並不建議就截至2020年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

截至2018年12月31日止年度的末期股息每股普通股11港仙(相當於人民幣9.9分)，總金額為281,727,000港元(約人民幣247,441,000元)，已於2019年6月13日的股東週年大會上獲批准，並已於2019年7月以現金263,981,000港元(約人民幣232,438,000元)及以股代息選擇17,746,000港元(約人民幣15,616,000元)的方式派付。

截至2019年12月31日止年度的末期股息每股普通股11港仙(相當於人民幣9.9分)，總金額為433,868,000港元(約人民幣388,962,000元)，已於2020年6月10日的股東週年大會上獲批准，並已於2020年7月以現金86,711,000港元(約人民幣78,274,000元)及以股代息選擇347,157,000港元(約人民幣313,377,000元)的方式派付。

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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)	1,461,801	1,383,867
已發行普通股加權平均數(以千計)	3,944,252	3,939,111
每股基本盈利(人民幣分)	37.06	35.13

(b) 每股攤薄盈利

截至2020年及2019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
公允價值			
於2019年1月1日(經重列)	4,662,833	2,908,885	7,571,718
添置	–	20,486	20,486
匯兌差額	–	410	410
竣工時轉撥	2,477,372	(2,477,372)	–
公允價值變動	158,857	11,947	170,804
於2019年6月30日(未經審核及經重列)	7,299,062	464,356	7,763,418
於2020年1月1日(經審核)	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)	7,477,357	262,530	7,739,887

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團只有第三層級的投資物業。

16 物業及設備

截至2020年6月30日止六個月，本集團添置物業及設備人民幣4,168,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣24,441,000元)。此外，本集團於截至2020年6月30日止六個月已出售賬面淨值人民幣969,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣130,000元)的物業及設備。

17 採用權益法入賬的投資

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於合營企業的權益(a)	2,091,025	931,896
於聯營公司的權益(b)	51,317	53,155
	2,142,342	985,051

(a) 於合營企業的權益

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於1月1日	931,896	—
添置	1,021,658	536,253
分佔業績	137,471	(21,034)
於6月30日	2,091,025	515,219

17 採用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

下列實體有註冊股本／股本由本集團直接持有。註冊成立國家亦為其主要營業地點，而擁有權益比例與所持有的表決權比例相同。合營企業為非上市公司，其股權概無市場報價。

實體名稱	註冊成立地點	持有的權益比例		主要業務
		2020年 6月30日	2019年 12月31日	
南京康星科技產業園營運有限公司	中國	51%	51%	物業開發
東方索契投資發展集團有限公司	中國	36%	36%	物業開發
重慶佳寶物業管理有限公司	中國	51%	51%	物業管理
廬江碧源房地產開發有限公司	中國	50%	50%	物業開發
鹽城星洲佳源房地產 開發有限公司(「鹽城星洲」)(i)	中國	65%	65%	物業開發
Gang Yuan (Cambodia) Development Co.,Ltd	柬埔寨	50%	50%	物業開發
美佳(平潭)文化旅遊發展有限公司	中國	30%	30%	文化旅遊開發
浙江星佳物業服務有限公司	中國	51%	51%	物業管理
新疆佳源榮華房地產開發有限公司 (「新疆榮華」)(ii)	中國	60%	—	物業開發
深圳市融佳善居實業發展有限公司 (「融佳善居」)(iii)	中國	50%	—	投資控股
安徽劉莊置業有限責任公司(「安徽劉莊」)(iv)	中國	51%	—	物業開發

17 採用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的權益(續)

根據有關實體的章程細則，該等實體的所有重大及相關事宜需要股東一致同意。因此，該等實體作為本集團的合營企業入賬。

- (i) 截至2020年6月30日止六個月，本公司向鹽城星洲注入額外實繳資本人民幣193,266,000元，該公司為本集團與一名第三方於2019年11月共同成立的公司。
- (ii) 於2020年1月，本集團與一名第三方共同成立新疆榮華。本集團出資人民幣189,530,000元，擁有該公司60%股權。
- (iii) 於2020年6月，本集團與一名第三方共同成立融佳善居。本集團出資人民幣500,000,000元，擁有該公司50%股權。
- (iv) 截至2020年6月30日止六個月，本集團以人民幣132,326,000元收購安徽劉莊51%股權，收購產生議價購入收益人民幣6,535,000元。

(b) 於聯營公司的權益

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
於1月1日 分佔業績	53,155 (1,838)	31,691 (2,932)
於6月30日	51,317	28,759

18 按公允價值計入損益的金融資產

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
香港債務工具	259,485	107,827
海外債務工具	598,756	545,511
人壽保險的已付按金	14,796	14,866
香港上市股權投資	147,461	168,775
	1,020,498	836,979
減：非流動部分	(873,037)	(668,204)
	147,461	168,775

19 庫存物業

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按成本：		
開發中物業	26,028,952	23,648,474
持作出售物業	10,077,924	10,462,723
其他	696	880
	36,107,572	34,112,077

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至兩年。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團的庫存物業位於中國、香港及澳門。

19 庫存物業(續)

開發中物業的金額包括：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	8,508,802	7,839,524
— 土地使用權	15,363,337	14,059,202
— 資本化借款成本	2,156,813	1,749,748
	26,028,952	23,648,474

於2020年6月30日，人民幣8,844,282,000元(2019年12月31日：人民幣8,446,822,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於截至2020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7.71%(截至2019年6月30日止六個月：6.41%)。

20 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(a)	464,896	321,910
其他應收款項(b)	5,757,238	5,957,013
預付款項(c)	1,341,158	1,098,000
	7,563,292	7,376,923
減：虧損撥備	(75,877)	(74,654)
	7,487,415	7,302,269
減：其他應收款項的非流動部分(b)	(88,781)	(124,934)
	7,398,634	7,177,335

20 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	464,896	321,910
減：減值撥備	(23,783)	(9,401)
貿易應收款項－淨額	441,113	312,509

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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	241,053	187,875
61至180日	111,064	83,805
181至365日	76,500	19,008
超過1年	36,279	31,222
	464,896	321,910

於2020年6月30日及2019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2020年6月30日，就貿易應收款項總額作出人民幣23,783,000元(2019年12月31日：人民幣9,401,000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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
向關聯方墊款	1,715,685	2,225,715
向非控股權益墊款	1,039,598	809,626
因收購土地使用權而支付的按金	612,962	420,000
項目相關按金	826,913	911,030
信託融資安排的按金	124,572	146,719
其他按金	542,846	453,642
員工墊款	30,057	55,112
應收貸款	556,196	587,929
應收利息	51,768	190,234
其他應收款項	256,641	157,006
	5,757,238	5,957,013
減：減值撥備	(52,094)	(65,253)
	5,705,144	5,891,760
減：信託融資安排的按金的非流動部分	(88,781)	(124,934)
其他應收款項的流動部分－淨額	5,616,363	5,766,826

上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按年利率介乎12%至23%(2019年：12%至23%)計息的應收貸款除外。

(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／已質押銀行存款以及現金及現金等價物

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於銀行及手持的現金	9,126,812	8,153,513
減：受限制／已質押銀行存款		
— 就按揭擔保的已質押銀行存款(a)	(220,281)	(259,083)
— 受限制銀行存款(b)	(1,017,511)	(1,864,018)
	(1,237,792)	(2,123,101)
現金及現金等價物	7,889,020	6,030,412

- (a) 該等存款已質押予銀行以抵押提供予客戶的按揭擔保，將於買家取得房屋所有權證後解除。
- (b) 受限制銀行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指定物業開發項目。於2020年6月30日，該等銀行結餘按現行年利率0.38%(2019年12月31日：0.38%)計息。
- (c) 於2020年6月30日，存放銀行的現金以及活期存款按現行市場年利率介乎0.01%至3.65%(2019年12月31日：介乎0.01%至3.65%)計息。

於2020年6月30日，存放銀行的現金以下列貨幣為單位：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	6,852,004	6,128,425
港元	285,619	258,457
美元	1,988,047	1,765,541
其他	1,142	1,090
	9,126,812	8,153,513

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

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(a)	3,354,636	3,639,200
自非控股權益所得墊款	707,246	729,885
應付營業稅及其他稅項	624,594	514,091
已收其他按金(b)	515,264	375,913
有關物業銷售的按金	205,086	268,363
自關聯方所得墊款	779,282	234,960
代表物業住戶收款	134,196	210,411
應計費用	132,385	101,160
收購附屬公司的應付代價	95,000	95,000
其他應付代價	226,500	226,500
應付股息(附註13)	388,962	—
	7,163,151	6,395,483

- (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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,838,907	2,152,245
61至180日	741,410	751,103
181至365日	278,882	298,295
超過1年	495,437	437,557
	3,354,636	3,639,200

- (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。

23 已收預售按金

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售相關的合約負債	17,560,686	18,780,511
物業管理服務相關的合約負債	80,653	73,018
應付增值稅	1,535,195	1,587,448
	19,176,534	20,440,977
減：非流動部分	(531,293)	(500,510)
流動部分	18,645,241	19,940,467

24 銀行及其他借款

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款		
—有抵押	3,982,975	3,612,555
—有抵押及有擔保	795,257	447,500
—無抵押	428	500
	4,778,660	4,060,555
信託貸款		
—有抵押	2,383,124	1,292,305
—有抵押及有擔保	4,830,370	5,723,300
—無抵押	—	687,624
	7,213,494	7,703,229
其他貸款		
—有抵押	—	66,395
—有抵押及有擔保	371,186	300,000
	371,186	366,395
銀行及其他借款總額	12,363,340	12,130,179
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	(3,049,663)	(4,667,930)
列為非流動負債之款項	9,313,677	7,462,249

24 銀行及其他借款(續)

於2020年6月30日，固定利率借款人民幣9,090,222,000元(2019年12月31日：人民幣9,380,127,000元)按年利率為介乎1.55%至14.00%(2019年12月31日：1.55%至14.00%)計息。餘下借款人民幣3,273,118,000元(2019年12月31日：人民幣2,750,052,000元)按浮動利率安排，於2020年6月30日的實際年利率介乎4.00%至6.51%(2019年12月31日：4.00%至6.51%)。

每個報告期末的實際利率範圍如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	1.55%至9.00%	1.55%至9.50%
信託貸款	9.00%至14.00%	7.10%至14.00%
其他貸款	7.10%至8.10%	12.00%至12.80%

25 優先票據

附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於2018年發行並於2020年10月到期	124,435	122,533
於2019年發行並於2022年5月到期	1,710,096	1,639,014
於2019年發行並於2022年3月到期 (a)	2,281,481	1,848,218
於2019年發行並於2023年2月到期 (b)	2,285,025	1,665,011
於2020年發行並於2021年6月到期 (c)	806,095	—
	7,207,132	5,274,776
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(4,922,107)	(314,084)
計入非流動負債	2,285,025	4,960,692

25 優先票據(續)

期內優先票據的變動載列如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	5,274,776	7,212,509
已確認衍生金融工具	(51,434)	(160,696)
發行新優先票據所得款項	1,847,927	366,289
償還優先票據	—	(3,088,682)
匯兌差額	85,161	(51,282)
利息開支(附註10)	527,404	263,516
年內已付利息	(476,702)	(381,996)
於6月30日	7,207,132	4,159,658

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I」)，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I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(「2022年3月優先票據II」)，已與2022年3月優先票據I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(「2022年3月優先票據III」)，已與2022年3月優先票據I合併及組成單一系列。

- (b) 於2019年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,413,800,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據I」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行本金額為37,500,000美元(相等於約人民幣263,336,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據II」)，已與2023年2月優先票據I合併及組成單一系列。

於2020年1月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣209,599,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據III」)，已與2023年2月優先票據I合併及組成單一系列。

於2020年2月，本公司發行本金額為60,000,000美元(相等於約人民幣420,348,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據IV」)，已與2023年2月優先票據I合併及組成單一系列。

- (c) 於2020年6月，本公司發行本金額為120,000,000美元(相等於約人民幣849,012,000元)的優先票據(「2021年6月優先票據I」)，票據以固定年利率11.75%計息，並將於2021年6月到期。

25 優先票據(續)

附註：(續)

(d) 倘發生變更控制權觸發事件或除牌事件，本公司必須要約購回已發行的優先票據，購回價相當於其本金額的101%另加應計及未付利息(如有)。董事認為上述提前贖回選擇權的公允價值於首次確認時並不重大。

(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購回其全部或部分本金，於相關的發售通函所載的購買價介乎其本金額的100%至102.795%不等，另加載至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2020年6月30日，該等認沽期權的公允價值已於中期財務資料確認為衍生金融工具，金額為人民幣429,251,000元(2019年：人民幣238,387,000元)。

(f) 優先票據於2020年6月30日的公允價值約為人民幣6,858,311,505元(2019年：人民幣4,962,892,000元)。公允價值按優先票據於簡明綜合財務狀況表日期的市價計算得出。

26 股本

	股份數目 千港元	面值 人民幣千元	面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2019年1月1日、2020年1月1日及2020年6月30日	10,000,000,000	100,000	
已發行及繳足			
於2019年1月1日	2,510,971,802	25,110	21,083
就收購創源集團而發行股份(附註1.2(a))	50,180,189	502	434
於2019年6月30日(未經審核)	2,561,151,991	25,612	21,517
於2020年1月1日及2020年6月30日	3,944,252,161	39,443	33,870

27 資產質押

除質押若干附屬公司的股份作為銀行貸款70,000,000美元的抵押外，於報告期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	10,888,976	9,841,317
持作出售物業	476,980	606,049
投資物業	3,467,100	2,478,600
已質押銀行存款	220,281	259,083
物業及設備	71,495	72,312
按公允價值計入損益的金融資產	14,796	14,866
	15,139,628	13,272,227

28 承擔

開支承擔

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一分類為庫存物業的項目	10,782,793	9,676,191

29 擔保

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
按揭擔保	14,621,371	13,289,638

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，本公司董事認為本集團物業買家違約的機會極低，因此於擔保合約開始時以及於2020年6月30日及2019年12月31日概無確認價值。

30 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：

	人民幣千元
自下列各項產生的本公司擁有人應佔權益變動：	
— 並無失去控制權的情況下視為出售附屬公司權益(a)	263,064
— 收購附屬公司權益(b)	(29,005)
	<u>234,059</u>

- (a) 截至2020年6月30日止六個月，一名第三方向本集團一家附屬公司注資人民幣500,000,000元，以取得該附屬公司30%股權。本集團確認儲備增加人民幣263,064,000元，而非控股權益則增加人民幣236,936,000元。
- (b) 截至2020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，總現金代價為人民幣60,000,000元。本集團確認儲備減少人民幣29,005,000元，而非控股權益則減少人民幣30,995,000元。

31 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

除了上文中期財務資料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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
(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	20,028	5,299
採購建築設計費用	6,977	12,906
提供物業管理服務	19,885	24,334
採購電器	6,257	13,939
向本集團提供財務擔保	7,457,585	3,246,466
(ii) 合營企業		
提供物業管理服務	2,030	577

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

31 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 最終股東、由最終股東控制的實體以及緊密家庭成員		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	28,304	22,195
— 其他應收款項	3,633	2,472
— 預付款項	3,228	1,218
— 貿易應付款項	33,199	72,572
— 其他應付款項	1,000	228
— 預售按金	—	968
非貿易性質及計入：		
— 其他應付款項	492,379	142,580
— 其他應收款項	300,000	—
(ii) 合營企業		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	770	1,020
— 其他應收款項	1,052	1,045
— 貿易應付款項	—	2,792
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	1,415,685	2,222,991
— 其他應付款項	286,903	—
(iii) 聯營公司		
非貿易性質及計入：		
— 其他應付款項	—	92,380

上述應收／付關聯方結餘主要為免息、無抵押及根據合約條款結付，惟有人民幣400,030,000元(2019年：人民幣400,000,000元)應收合營企業金額按8.5%年利率計息。

32 報告期後事項

除附註13所披露的截至2019年12月31日止年度的末期股息支付外，2020年6月30日後並無發生任何重大事項。