

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至2019年6月30日止六個月的 未經審核中期業績公告

業績摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團確認收益約人民幣5,304.0百萬元，較2018年同期增加約人民幣890.3百萬元或20.2%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團毛利增加約27.1%至約人民幣1,840.4百萬元，而毛利率為34.7%。
- 本集團截至2019年6月30日止六個月的純利約為人民幣1,173.6百萬元，較2018年同期增加約人民幣140.8百萬元或13.6%。
- 本集團淨資本負債比率⁽¹⁾由2018年12月31日的約159.3%大幅下降至2019年6月30日的約107.6%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤⁽²⁾為人民幣1,061.3百萬元，較2018年同期增加22.7%。

註1：淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除銀行結餘及現金以及已質押/受限制銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據(包括衍生金融工具))除以總權益。

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

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團的每股基本盈利約為人民幣43.95分，較2018年同期約人民幣40.53分增加約8.4%。
- 於2019年6月30日，本集團擁有土地儲備為約9.6百萬平方米。
- 於2019年4月26日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)訂立買賣協議(經其後進行修訂及補充)(「買賣協議」)，據此，本集團同意收購徽源投資控股有限公司全部已發行股本，其間接持有位於中華人民共和國(「中國」)安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等，代價人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)已由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份(「代價股份」)結付。此項交易已於2019年8月8日完成。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核合約銷售額約人民幣8,722.6百萬元，總銷售面積約為687,198平方米，較去年同期分別增加約18.6%及減少約4.5%。

佳源國際控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同去年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	3	5,303,985	4,413,690
銷售成本	7	(3,463,539)	(2,965,636)
毛利		1,840,446	1,448,054
其他收入	5	134,500	96,523
其他收益及虧損	5	54,727	(204,421)
撥回金融資產減值虧損		33,862	–
投資物業公允價值變動		156,599	470,003
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值變動		(57,252)	20,051
衍生金融工具的公允價值變動		(36,481)	–
分銷及銷售開支		(74,992)	(102,654)
行政開支		(134,924)	(122,223)
其他開支		(1,988)	(5,941)
融資成本		(39,119)	(67,266)
分佔一間聯營公司業績		326	1,058
分佔合資企業業績		(1,198)	–
除稅前溢利		1,874,506	1,533,184
所得稅開支	6	(700,906)	(500,433)
期內溢利		1,173,600	1,032,751
應佔期內溢利：			
本公司擁有人		1,125,642	1,022,148
非控股權益		47,958	10,603
		1,173,600	1,032,751
每股盈利			
基本(人民幣分)	9	43.95	40.53

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

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

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

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

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

附註

11

簡明中期財務資料附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 編製基準

本公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其直接及最終控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；主要營業地點位於香港皇后大道中9號1403室。

中期財務資料以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及按照聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

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

於2019年1月15日，本公司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713,562,000港元(相當於約人民幣610,381,000元)，透過按每股股份14.22港元配發及發行50,180,189股本公司普通股予最終股東悉數結付。創源及其附屬公司(「創源集團」)的主要業務為提供中國物業管理服務。

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

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

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

過往期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表經重列計入滬源集團及/或創源集團的經營業績，猶如該等收購事項自各業務開始受本公司共同控制之日已完成。於2018年12月31日的綜合財務狀況表已經重列，以調整創源集團猶如於2018年12月31日存續的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自首次受本公司共同控制當日起合併(財務影響如下)。

該等重列對於2018年12月31日的本集團權益的財務影響概要如下：

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

2. 主要會計政策

中期財務資料在適用情況下按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之若干物業及金融工具則除外(按情況適用)。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2019年6月30日止六個月之中期財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，對於編製本集團於2019年1月1日或之後開始之年度期間之中期財務資料為強制生效：

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

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

除下文所述外，董事認為本期間應採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本年度及以往年度本集團財務表現及財務狀況及/或中期財務資料中所列載之披露並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」對會計政策之影響及變化

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

租賃之定義

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

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

作為承租人

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

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

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

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

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

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

於2019年1月1日
人民幣千元

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

作為出租人

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

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

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

3. 收益

收益指期內賺取的物業銷售收入、物業管理服務收入、物業租金收入及軟件及系統設備的銷售及安裝服務收入(扣除銷售相關稅)，分析如下：

產品及服務種類	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
物業銷售	5,065,557	4,194,561
物業管理服務	190,065	141,287
物業租金	48,363	16,270
軟件及系統設備的銷售及安裝服務	—	61,572
總計	<u>5,303,985</u>	<u>4,413,690</u>

地區市場

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

4. 分部資料

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，須按照董事會(為主要營運決策者)為對各分部進行資源分配及業績評估而定期審閱的有關本集團組成部分的內部報告。達致本集團的可呈報分部時，並無彙集主要營運決策者所識別的經營分部。

故此，本集團根據香港財務報告準則第8號的經營及可呈報分部如下：

1. 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場
3. 物業管理服務—於2019年收購相關業務後，主要向住宅社區提供物業管理服務
4. 開發服務—開發安置房及其他公共設施
5. 其他—軟件及系統設備銷售及安裝服務。其隨後於2018年9月出售。

概無就提供開發服務呈列任何分部收益及業績，此乃由於截至2019年及2018年6月30日止六個月，此分部並無產生任何收益或招致任何開支。本集團未來將繼續從事提供開發服務。

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的期內收益及業績分析：

	分部收益		分部溢利	
	截至6月30日止六個月		截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)	(未經審核)	(未經審核及經重列)
物業開發	5,065,557	4,194,561	1,571,356	1,185,231
物業管理	190,065	141,287	61,116	49,540
物業投資	48,363	16,270	48,363	16,270
其他	-	61,572	-	17,847
總計	<u>5,303,985</u>	<u>4,413,690</u>	<u>1,680,835</u>	<u>1,268,888</u>
其他收益及虧損			54,727	(204,421)
撥回金融資產減值虧損			33,862	-
利息收入			124,606	91,862
中央行政成本			(42,399)	(46,991)
投資物業公允價值變動			156,599	470,003
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動			(57,252)	20,051
衍生金融工具的公允價值變動			(36,481)	-
融資成本			(39,119)	(67,266)
分佔一間聯營公司業績			326	1,058
分佔合資企業業績			(1,198)	-
除稅前溢利			<u>1,874,506</u>	<u>1,533,184</u>

經營及可呈報分部的會計政策與本集團的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、投資物業公允價值變動、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動、衍生金融工具的公允價值變動、融資成本、分佔一間聯營公司業績及分佔合資企業業績。此為就資源分配及業績評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益指來自外部客戶的收益。

5. 其他收入、收益及虧損

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

6. 所得稅開支

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

由於兩段期間於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就該等公司確認稅項撥備。

由於本集團的應評稅利潤並非產生或衍生自香港及澳門，於兩段期間，本集團概無於中期財務資料中分別就香港利得稅及澳門所得補充稅確認撥備。

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

根據自1994年1月1日起生效且於2012年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。

7. 期內溢利

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

8. 中期股息

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

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

9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內溢利)	<u>1,125,642</u>	<u>1,022,148</u>
	千股	千股
股份數目		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	<u>2,561,152</u>	<u>2,521,747</u>

截至2019年及2018年6月30日止六個月並無呈列每股攤薄盈利，乃由於兩段期間內並無攤薄潛在普通股。

10. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

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

在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至年末出現的任何變動。

11. 貿易及其他應付款項及應計開支

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

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。

下列為於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析：

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

業務回顧

市場回顧

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

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

業績表現

本集團深化區域聚焦的開發戰略，主要經營指標取得明顯增長。2019年上半年，本集團完成物業合約銷售額為約人民幣8,722.6百萬元，較2018年同期大幅增加約18.6%；合同銷售面積為約687,198平方米，較2018年同期減少約4.5%；收入較2018年同期增長約20.2%至約人民幣5,304.0百萬元，本公司擁有人應佔溢利由2018年上半年約人民幣1,022.1百萬元增加約10.1%至2019年上半年人民幣1,125.6百萬元；截至2019年6月30日止六個月，每股基本盈利為人民幣43.95分，較2018年同期約人民幣40.53分增加約8.4%。截至2019年6月30日，本集團的土地儲備面積達約9.6百萬平方米，在中國各大城市持有的物業組合共47個，包括31個住宅綜合體和16個商業綜合體，開發區域涵蓋長三角區域、粵港澳大灣區城市群、一帶一路沿線地區及其他重點省會城市。

本集團於2019年上半年透過公開市場招拍掛與合作開發模式，以較低溢價於南京、揚州新增2個優質項目。在引入更多資產方面，2019年上半年本集團完成收購集團主席、非執行董事及最終控股股東沈先生其私人持有的物業管理業務，並獲沈先生向本集團注入位於安徽省的物業開發項目以增強盈利能力，進一步開拓本集團在長三角經濟區城市群的业务版圖。本集團將緊循國家「十三五」發展規劃，在區域佈局上以粵港澳大灣區、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為三大深耕區域，旨在進一步拓展大型住宅與商業綜合體項目，構建更為多元的物業項目，提升土地價值。

本集團深信穩健的財政實力是推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠、加強資金預算管理。其亦發行優先票據以優化債務結構，其中包括於2019年5月2日成功發行2.25億美元優先票據以及2019年7月11日2.25億美元優先票據，進一步加強本集團的財務流動資金。2019年7月25日，本集團獲穆迪投資者服務調升評級至「B3」並首獲標準普爾公開給予長期發行人信用等級「B」。截止2019年6月30日，淨負債率107.6%，較去年末大幅下降51.7個百分點；截止2019年6月30日，借貸到期結構進一步優化，短債比率由2018年12月31日的46.9%降低至約30.3%，長短債佔比約為7:3(2018年12月31日約為5:5)。

未來展望

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

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

下表載列本集團於截至2019年及2018年6月30日止六個月按項目劃分的合約銷售、合約總建築面積(「建築面積」)及合約平均售價(「平均售價」)的明細：

項目	截至2019年6月30日止六個月			截至2018年6月30日止六個月		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約建築面積 (平方米)	合約平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 泰州威尼斯城	2,729.5	210,916	12,941	733.3	87,371	8,393
2. 宿遷巴黎都市	1,524.0	172,652	8,827	7.4	949	7,824
3. 南通佳源都市	798.7	75,985	10,511	23.2	2,273	10,195
4. 南京紫金華府	388.7	9,275	41,907	180.5	4,589	39,337
5. 揚州世紀天城榮御府	202.0	17,294	11,682	1,000.7	110,822	9,030
6. 揚州西峰玖墅	-	-	-	1,052.3	72,828	14,449
7. 揚州佳源世紀天城	-	-	-	813.8	92,173	8,830
8. 鎮江佳源巴黎都市	179.2	18,474	9,700	324.2	40,258	8,052
9. 揚州佳源雨潤桂府	-	-	-	959.0	77,635	12,353
10. 揚州佳源雨潤華府	290.1	20,701	14,010	593.5	53,441	11,105
11. 常州睿源林悅花苑	426.9	22,682	18,821	-	-	-
12. 宿遷外灘壹號	199.1	26,198	7,600	345.6	46,845	7,377
13. 蘇州佳源都市	-	-	-	776.0	46,669	16,627
14. 新疆佳源都市	428.7	38,530	11,126	-	-	-
15. 香港項目(附註1)	464.0	3,692	125,677	-	-	-
16. 上海項目(附註2)	470.8	21,572	21,825	-	-	-
其他	620.9	49,227	12,693	547.3	83,563	6,550
總計	8,722.6	687,198	12,693	7,356.8	719,416	10,226

附註1: 香港項目包括匯賢一號(新合里)和菁雋

附註2: 上海項目包括上海•滙景華庭、上海•奉成名都和佳源夢想廣場

物業項目

本集團保留若干自主開發的商用物業的所有權，以帶來經常收入。於2019年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為0.63百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50%商用物業，並保留50%商用物業的擁有權作投資物業。

投資物業

下表載列本集團於2019年6月30日投資物業的概要：

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額 截至6月30日止六個月	
			2019年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2018年 (人民幣百萬元) (未經審核)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.1	0.1
2. 世紀花園	8,653	8,653	0.5	1.4
3. 佳源世紀景園	915	–	–	–
4. 世紀天城榮御府(附註)	4,537	–	–	–
5. 佳源世紀天城(附註)	127,002	99,991	6.2	–
6. 佳源雨潤桂府	1,558	1,558	–	–
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	47,567	0.6	0.9
8. 威尼斯城(附註)	101,232	61,780	–	–
9. 新天地	25,191	25,191	1.7	1.7
10. 羌溪花苑	2,772	2,772	0.3	0.3
11. 佳源名府	14,275	14,275	1.3	1.3
12. 東方不夜城	34,419	34,419	2.9	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,428	1.2	1.2
14. 古溪佳源中心廣場(附註)	39,228	–	–	–
宿遷				
15. 羅馬都市	43,886	37,534	1.6	1.6

項目	持作投資的 總建築面積 (平方米)	已出租 建築面積 (平方米)	租金收入總額	
			截至6月30日止六個月 2019年 (人民幣百萬元) (未經審核)	2018年 (人民幣百萬元) (未經審核)
常州				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	2.3	2.2
南京				
17. 紫金華府	55,289	55,289	-	-
18. 五星廣場(附註)	20,000	-	-	-
上海				
19. 夢想廣場(附註)	21,260	21,260	19.0	18.4
20. 奉城名都	13,621	13,621	6.4	5.4
21. 匯景華庭	7,844	7,844	-	1.4
總計	630,175	492,680	44.1	38.8

附註：部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2019年6月30日按項目劃分的土地儲備概要：

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
揚州							
1. 佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第二季	混合	214,260	420,315	100%
2. 世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第四季	混合	167,826	478,272	100%
3. 佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2020年第二季	住宅	143,822	140,951	70%
4. 佳源世紀豪園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5. 佳源世紀花園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	234,671	8,653	100%
6. 公園一號	江蘇省揚州市廣陵區	竣工	-	住宅	75,591	721	100%
7. 佳源世紀景園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	60,972	915	100%
8. 佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020年第二季	住宅	119,973	173,820	100%
9. 佳源雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020年第二季	住宅	91,722	172,978	100%
10. 佳源玖瓏灣	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2021年第四季	混合	49,676	155,027	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %	
南京								
11.	紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2019年第四季	住宅	339,008	91,948	100%
12.	佳源五星廣場	江蘇省南京市江北新區	在建	2022年第三季	住宅	58,609	678,977	51%
泰州								
13.	優優華府	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第四季	住宅	56,910	141,645	100%
14.	威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第三季	住宅	660,576	667,151	100%
15.	泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	竣工	-	混合	81,887	7,181	100%
16.	佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2019年第四季	混合	42,054	13,483	100%
17.	新天地	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	混合	190,802	91,952	100%
18.	羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
19.	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	竣工	-	混合	83,048	98,505	100%
20.	東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
21.	東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2019年第四季	住宅	231,702	33,033	100%
22.	鵲仙島一號	江蘇省泰州市姜堰溱湖 風景區	竣工	-	住宅	68,330	10,028	100%
23.	佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019年第四季	混合	15,702	15,702	100%
蘇州								
24.	佳源都市	江蘇省蘇州市太倉縣	在建	2020年第四季	住宅	52,988	128,360	100%
宿遷								
25.	名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
26.	公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	30,054	90%
27.	巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2023年第四季	住宅	220,520	538,373	90%
28.	羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020年第四季	住宅	302,505	676,466	100%
29.	外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2021年第二季	住宅	83,991	218,245	100%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %	
常州								
30.	佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	50,508	100%
31.	君宸府	江蘇省常州市天甯區	擬建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	50.5%
32.	悅府	江蘇省常州市新北區	在建	2022年第二季	住宅	17,996	47,692	100%
南通								
33.	佳源都市	江蘇省南通市通州區	在建	2021年第二季	住宅	198,434	421,500	100%
鎮江								
34.	佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2020年第二季	住宅	119,607	126,277	100%
深圳								
35.	深圳鼎曦	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2022年第二季	混合	4,940	41,140	100%
36.	深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2020年第二季	混合	4,281	38,100	100%
澳門								
37.	澳門氹仔	澳門氹仔區	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
江門								
38.	佳源帝都溫泉山莊	廣東省江門市恩平縣	擬建	2022年第四季	住宅	593,637	1,180,000	90%
柬埔寨								
39.	柬埔寨金邊	柬埔寨金邊市水淨華區	擬建	2022年第四季	住宅	608,140	608,140	100%
烏魯木齊								
40.	佳源都市	新疆烏魯木齊市經濟 技術開發區	在建	2021年第四季	住宅	74,000	344,120	90%
貴陽								
41.	恒豐佳源(附註)	貴州省貴陽市南明區	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	61%

項目名稱	位置	狀況	預計 竣工日期	項目 種類	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	擁有權 權益 %	
香港								
42.	匯賢一號(新合里)	香港新界屯門新合里 1號及3號	在建	2019年第三季	混合	1,793	29,925	70.1%
43.	成功中心	香港新界葵涌打磚坪街 26-38號	在建	2020年第二季	混合	1,394	22,205	70.1%
44.	菁雋	香港新界屯門第四區井 財街	在建	2020年第三季	住宅	2,202	21,147	70.1%
上海								
45.	佳源奉城名都	上海市奉賢區	竣工	-	混合	8,442	68,892	90.0%
46.	匯景華庭	上海市奉賢區	竣工	-	混合	5,162	90,723	90.0%
47.	上海夢想廣場	上海市奉賢區	在建	2022年第四季	混合	31,528	433,654	90.0%
合計						<u>6,247,415</u>	<u>9,553,654</u>	

附註：目標土地在收購中，且尚未取得相關土地使用權證。

財務回顧

經營業績

收益

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

物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於擁有權的重大風險及回報轉嫁予買方時(即相關物業已竣工及物業管有權已交付予買方時)確認物業銷售收益。物業開發收益由截至2018年6月30日止六個月約人民幣4,194.6百萬元增加約20.8%至截至2019年6月30日止六個月的約人民幣5,065.6百萬元。增加的主要原因是由於2019年上半年交付已竣工的揚州的佳源西峰玖墅及佳源雨潤桂府以及鎮江的佳源巴黎都市的預售物業所致。

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。截至2019年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣48.4百萬元，較截至2018年6月30日止六個月約人民幣16.3百萬元增加約197.3%。增加的主要原因是由於投資物業出租合約於期內所產生的每月租金收入增加所致。

物業管理

本集團於2019年1月21日完成收購創源集團的全部股權，該集團從事中國物業管理業務，因此物業管理業務於截至2019年6月30日止六個月成為本集團新經營分部。

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

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

其他

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

毛利及毛利率

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

其他收入、收益及虧損

本集團於截至2019年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣134.5百萬元及其他收益及虧損約人民幣54.7百萬元，共計收益約人民幣189.2百萬元。本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得其他收入約人民幣96.5百萬元及其他虧損約人民幣204.4百萬元，共計虧損約人民幣107.9百萬元。其他收入、收益及虧損大幅變動，主要因為償還以美元計值的優先票據帶來變現匯兌收益，引致錄得外匯收益約人民幣58.7百萬元，截至2018年6月30日止六個月則有外匯虧損約人民幣204.4百萬元，此乃主要由於以美元計值的優先票據升值。

投資物業公允價值變動

本集團的投資物業公允價值變動由截至2018年6月30日止六個月約人民幣470.0百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月約人民幣156.6百萬元，截至2019年6月30日止六個月的投資物業公允價值收益主要衍生自位於南京及揚州的投資物業。

分銷及銷售開支

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

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣122.2百萬元，增加約10.4%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣134.9百萬元，主要由於本集團經營規模擴大導致員工薪金及津貼增加所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2018年6月30日止六個月約人民幣67.3百萬元減至截至2019年6月30日止六個月約人民幣39.1百萬元。融資成本減幅約為41.9%乃由於截至2019年6月30日止六個月已發行優先票據減少以及銀行及其他借款的平均借款利率減少所致。

所得稅開支

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

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至2018年6月30日止六個月約人民幣1,024.1百萬元增加約10.2%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣1,128.1百萬元，這與本集團於2019年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

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

借款及本集團的資產抵押

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

於2019年6月30日，銀行及其他借款約人民幣12,111.1百萬元(於2018年12月31日：約人民幣12,575.1百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2019年6月30日，已質押作為授予本集團若干借款的抵押的資產約為人民幣19,512百萬元(於2018年12月31日：約人民幣15,705百萬元)。

優先票據

於2017年4月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年4月優先票據」)。2019年4月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並已於2019年4月到期。於2019年4月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2017年5月，本公司發行於2019年到期本金額為50,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年5月優先票據」)。2019年5月優先票據以固定年利率8.5%計息，每季到期時支付一次，並已於2019年5月到期。於2019年5月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據I」)，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據I以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並已於2019年1月到期。於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

於2018年4月，本公司發行於2019年1月到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(與2019年1月優先票據I合併成為單一系列)(「2019年1月優先票據II」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據II以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並已於2019年1月到期。於2019年1月，本公司已悉數償還所有未償還本金及利息。

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

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

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

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

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

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

淨資本負債比率

於2019年6月30日，本集團之淨資本負債比率大為改善。本集團淨資本負債比率由2018年12月31日的159.3%大幅下降至2019年6月30日的107.6%。淨資本負債比率的計算方法為淨負債(扣除銀行結餘及現金以及已質押／受限制銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據(包括衍生金融工具))除以總權益。

匯率風險

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

承擔

於2019年6月30日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣6,570.0百萬元(於2018年12月31日：約人民幣6,126.6百萬元)。

或然負債

於2019年6月30日，本集團就若干銀行就與本集團物業買家訂立的按揭貸款授出的按揭融資提供約人民幣7,672.7百萬元(於2018年12月31日：約人民幣6,358.6百萬元)的擔保。根據擔保的條款，倘若該等買家欠付按揭款項，本集團須負責償還欠款買家結欠銀行的未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款。本集團因而有權接管有關物業的法定業權。然而，擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時解除。董事認為，截至2019年6月30日止六個月的財務報表內毋須確認擔保合約撥備，此乃由於本集團物業買家違約的可能性極低。

重大收購及處置

本集團於截至2019年6月30日止六個月並無任何重大收購及處置。

報告期後事項

於2019年4月26日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈先生訂立買賣協議(經其後進行修訂及補充)(「買賣協議」)，據此，本集團同意收購徽源投資控股有限公司全部已發行股本，其間接持有位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等，代價人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)已全數由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份(「代價股份」)予以結付。此項交易已於2019年8月8日完成。進一步詳情請參閱本公司日期為2019年4月26日、2019年6月24日及2019年8月8日的公告以及日期為2019年6月25日的通函。

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

未來的重大投資計劃

本集團將繼續投資於其物業開發項目及在其認為適合的選定城市收購合適土地。該等投資將由內部資源及外部借款撥付。除上文所披露者外，本集團於本公告日期並無任何未來的重大投資計劃。

所得款項用途

下表分別載列本集團於2017年6月6日公佈的首次配售及認購(「首次配售及認購」)及於2017年12月18日公佈的第二次配售及認購(「第二次配售及認購」)所得款項淨額截至2019年6月30日的動用情況及實際用途明細：

公告日期	集資活動	完成日期	籌集所得款項淨額	公告披露的所得款項淨額擬定用途	於2019年3月26日(即2018年年報日期)的所得款項淨額實際用途	於2019年6月30日的實際動用情況
2017年6月6日	首次配售及認購	2017年6月9日及2017年6月19日	約1,166.5百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	約1,166.5百萬港元已用於收購土地儲備，即本公司日期為2017年9月6日的公告內披露的澳門土地。	所有所得款項淨額已按照日期為2017年6月6日的公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。
2017年12月18日	第二次配售及認購	2017年12月27日及2017年12月28日	約1,399.8百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	<p>約111.1百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。</p> <p>約67.8百萬港元已用於支付本集團的銀行借款及債務證券利息。</p> <p>約4.6百萬港元已用作本集團的一般營運資金。</p> <p>約1,216.3百萬港元仍未動用(「未動用部分」)，存放於香港持牌銀行。</p>	<p>未動用部分為數約1,216.3百萬港元已於2018年3月27日後按下列方式動用：</p> <p>約601.2百萬港元已用作收購本公司日期為2018年5月24日的公告內披露的香港土地儲備。</p> <p>約279.3百萬港元已用作收購土地儲備，即本公司日期為2018年5月10日的公告內披露位於柬埔寨的土地。</p> <p>約122.7百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。</p> <p>約156.0百萬港元已用作支付本集團的銀行借款及債務證券利息。</p> <p>約57.1百萬港元已用作對本集團中國公司的出資，以作投資或進一步投資用途。</p> <p>所有所得款項淨額已按照日期為2017年12月18日的公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。</p>

企業管治常規

董事會相信，高水平的企業管治標準乃本集團保障股東利益及提升企業價值及問責性之關鍵。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

截至2019年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

本公司已就可能會管有本公司未公佈的內幕消息的董事及僱員進行證券交易採納一套行為守則(「行為守則」)，其條款不低於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定標準。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2019年6月30日止整個六個月期間，均已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2019年6月30日止六個月，本公司概不知悉本集團僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及僱員。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計準則及慣例，並討論有關內部監控及財務申報等事宜，包括審閱本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

中期股息

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊發未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公告分別在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jiayuanintl.com刊發。截至2019年6月30日止六個月之2019年中期報告載有上市規則附錄16所規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2019年8月26日

於本公告日期，本公司董事會包括：(i)主席兼非執行董事沈天晴先生；(ii)副主席兼執行董事張翼先生；(iii)副主席兼執行董事黃福清先生；(iv)執行董事卓曉楠女士；(v)執行董事王建鋒先生；(vi)獨立非執行董事戴國良先生；(vii)獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士；(viii)獨立非執行董事顧雲昌先生及(ix)非執行董事沈曉東先生。