

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。

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)

**截至2021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2021年6月30日止六個月，本集團實現合約銷售額約人民幣19,127百萬元，較同期增加約64%並實現全年目標的47%。
- 本集團的收益穩定，截至2021年6月30日止六個月約為人民幣9,364百萬元，而2020年同期則約為人民幣9,354百萬元，較收購魯源^(註1)前的同期約為人民幣8,559百萬元增加約人民幣805百萬元或9%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣2,994百萬元，毛利率約為32%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的淨利潤約為人民幣2,170百萬元，較2020年同期增加約人民幣425百萬元或24%。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團的核心淨利潤^(註2)約為人民幣2,051百萬元。
- 於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘^(註3)為人民幣12,261百萬元，較2020年12月31日增加10%。
- 於2021年6月30日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率^(註4)為62.11%，較2020年12月31日的64.28%減少2.17個百分點。

- 於2021年6月30日，本集團的非受限現金短債比^(註5)為1.29，與2020年12月31日維持同樣水平。
- 本集團的淨資本負債比率^(註6)由2020年12月31日的約53.85%下降至2021年6月30日的約40.71%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月的每股基本盈利約為人民幣33分，較2020年同期增加約19%。
- 於2021年6月30日，本集團擁有土地儲備約18.70百萬平方米。

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

註2：本集團截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的核心淨利潤不包括投資物業公允價值變動、金融資產減值撥回／（虧損）淨額、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動、衍生金融工具的公允價值變動及其相關遞延稅項、外匯收益／（虧損）。

註3：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物及受限制銀行存款。

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

註5：非受限現金短債比的計算方法為現金及現金等價物除以即期借款。

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

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2021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：

簡明綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

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

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
期內溢利	<u>2,169,971</u>	<u>1,745,313</u>
其他全面收入／(虧損) 可被重新分類至損益之項目： －換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>5,464</u>	<u>(1,571)</u>
期內全面收入總額	<u>2,175,435</u>	<u>1,743,742</u>
應佔期內全面收入總額：		
－本公司擁有人	<u>1,985,253</u>	<u>1,617,440</u>
－非控股權益	<u>190,182</u>	<u>126,302</u>
	<u>2,175,435</u>	<u>1,743,742</u>

簡明綜合財務狀況表
於2021年6月30日

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

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
非流動負債			
銀行及其他借款	12	8,776,740	12,224,169
已收預售按金		227,768	540,412
遞延稅項負債		925,930	726,512
優先票據	13	5,977,485	3,065,145
租賃負債		4,057	2,957
		<u>15,911,980</u>	<u>16,559,195</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	41,870	34,876
可換股債券	15	2,848,025	-
儲備		17,452,992	16,169,358
		<u>20,342,887</u>	<u>16,204,234</u>
非控股權益		<u>5,747,468</u>	<u>4,600,135</u>
總權益		<u>26,090,355</u>	<u>20,804,369</u>
總權益及非流動負債		<u>42,002,335</u>	<u>37,363,564</u>

中期財務資料附註

截至2021年6月30日止六個月

1. 一般資料、編製基準及業務合併

本公司於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。於2016年3月，本公司股份完成首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。其直接控股公司為明源集團投資有限公司，該公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股公司為Galaxy Emperor Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其最終控股方為沈天晴先生(「最終股東」)。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

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

1.1 編製基準

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

1.2 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

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

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

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

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

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

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

鑑於魯源集團於魯源收購事項前後均受最終股東控制，魯源收購事項被視為共同控制下的業務合併。本集團已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)將合併會計法應用於魯源收購事項以將魯源收購事項入賬。本集團及魯源集團因此被視為持續經營的實體。因此，截至2020年6月30日止六個月的中期財務資料的比較金額乃經重列至現值，猶如魯源集團已於各自業務受最終股東共同控制日期起被本集團合併。

2. 收益

收益於扣除銷售相關稅項後列值，並分析如下：

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

按地區市場劃分的物業銷售

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

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

3. 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。

4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	68,502	43,569
應收貸款利息收入	53,369	63,311
銀行存款利息收入	20,258	36,719
政府補助金	9,451	2,281
補償金收入	1,162	17,187
其他	11,023	9,983
	<u>163,765</u>	<u>173,050</u>
其他收益及虧損		
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(2,251)	(21,605)
衍生金融工具的公允價值變動	92,669	(135,450)
視為出售附屬公司收益	30,267	—
視為出售合營企業收益	2,977	—
出售投資物業虧損	(27,564)	—
於購回優先票據時滅失權利產生的收益	1,219	—
外匯收益/(虧損)淨額	75,164	(5,119)
議價購入產生的收益	122,237	6,535
其他	73	(24)
	<u>294,791</u>	<u>(155,663)</u>

5. 融資成本

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

6. 所得稅開支

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

7. 股息

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

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

截至2021年6月30日止六個月，威海祥源向其當時的股東宣派及支付股息人民幣154,700,000元。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

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

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

(b) 每股攤薄盈利

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

9. 採用權益法入賬的投資

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

(a) 於合營企業的權益

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

- (i) 截至2021年6月30日止六個月，本集團向珠海橫琴佳源領謙投資有限公司(「橫琴佳源」)注入實繳資本人民幣50,000,000元，該公司為本集團與一名第三方共同成立的公司。
- (ii) 誠如附註1.2所披露，魯源於2021年6月25日向最終股東收購領世華府63%股權，代價人民幣3,960,000,000元。交易詳情如下：

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

(b) 於聯營公司的權益

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

10. 貿易及其他應收款項

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

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

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

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

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

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

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

由於本集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

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

(i) 該等款項主要指於2021年6月30日向合營企業及聯營公司墊款以及於2020年12月31日由魯源集團向最終股東墊款及由本集團向合營企業及聯營公司墊款。

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

11. 貿易及其他應付款項

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

- (a) 貿易應付款項包括建築成本及其他按本集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。貿易應付款項的平均信貸期為30日。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

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

- (b) 自關聯方所得墊款主要指自合營企業及聯營公司所得墊款。

12. 銀行及其他借款

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

13. 優先票據

優先票據指：

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

附註：

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

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

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

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

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

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

- (b) 於2019年5月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,514,588,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據I」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據I已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2019年8月，本公司發行於2022年5月到期本金額為25,000,000美元(相等於人民幣176,425,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據II」)，已與2022年5月225,000,000美元11.375%優先票據I合併及組成單一系列。

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

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

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

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

14. 股本

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

15. 可換股債券

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

由於本公司並無合約義務須交付現金或其他金融資產或交付可變數目的股份，可換股債券於初始確認時分類為權益。

業務回顧

市場回顧

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

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

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

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

業績表現

地域集中，多元化程度提高

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

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

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

優化財務結構，積極管理債務

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

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

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

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

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

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

未來展望

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

從房地產行業來看，在「房住不炒」的政策導向下，調控升級的城市或將繼續擴圍，市場成交規模和成交均價仍將以「穩」為主。各等級城市間的分化將進一步加劇，一綫城市預計在調控政策進一步發酵下，下半年活躍度或將有所回落，但仍然維持在較高位。二綫城市內部加速分化，部分熱點區域如長三角、珠三角、成渝經濟圈的重點城市熱度仍然居高。同時，在熱點城市調控升級的背景之下，部分次熱點城市將會承接一部分外溢需求，熱度被抬升。

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

面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障穩定的經營性現金流和投資回報率。

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

合約銷售

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得合約銷售總額約人民幣19,127百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣15,450百萬元，分別佔擁有權權益81%。

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

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

土地儲備

下表載列本集團於2021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
合肥市	1,658,591	8.9%
南京市	756,172	4.0%
上海市	168,702	0.9%
揚州市	1,238,511	6.6%
泰州市	1,355,136	7.3%
宿遷市	1,866,671	10.0%
亳州市	863,450	4.6%
蘇州市／常州市／鎮江市／鹽城市	992,282	5.3%
蚌埠市／淮南市／馬鞍山市／六安市	942,401	5.0%
長三角區域小計	9,841,916	52.7%
深圳	310,544	1.7%
廣州	177,850	1.0%
佛山	201,399	1.1%
珠海	317,464	1.7%
惠州	512,575	2.7%
香港	26,582	0.1%
澳門	60,969	0.3%
恩平	1,136,636	6.1%
粵港澳大灣區域小計	2,744,019	14.7%
青島	1,589,343	8.5%
威海	35,511	0.2%
山東省區域小計	1,624,854	8.7%
烏魯木齊市	1,892,509	10.1%
鄭州市	455,163	2.4%
貴州	721,182	3.9%
海南	85,909	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.0%
其他區域小計	4,462,855	23.9%
合計	18,673,644	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2021年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為885,064平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將透過第三方物業管理公司保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發、(ii)物業投資及(iii)物業管理服務。截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣9,364百萬元。

物業開發

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

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。截至2021年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣97百萬元。有關收入的主要原因是由於出租合約的租金收入所致。

物業管理

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

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

毛利及毛利率

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

其他收入

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

其他收益及虧損

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

銷售及營銷成本以及行政開支

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

融資成本

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

所得稅開支

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

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,617百萬元增加約23%至截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,985百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

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

銀行及其他借款

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

淨資本負債比率

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

匯率風險

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

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

擔保

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

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時及於相關報告日期並不重大。因此，概無就該等合約確認價值。

重大收購及處置

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

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。本集團於本公告日期並無任何未來的重大投資計劃。

報告期後事項

發行可換股債券

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

購回優先票據

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

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

分派末期股息

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

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2021年6月30日止六個月，本公司已採納、應用及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為本公司企業管治常規的依據。

董事將盡力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

證券交易的標準守則

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

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於截至2021年6月30日止整個六個月期間，均已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2021年6月30日止六個月，本公司概不知悉本集團僱員不遵守行為守則之情況。倘若本公司知悉任何有關買賣本公司證券的限制期，本公司將會事先通知其董事及僱員。

審閱中期財務資料

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

中期股息

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司已贖回其部分於2022年3月到期的262,500,000美元13.75%優先票據，本金總額為117,293,000美元，以及其部分於2022年5月到期的115,000,000美元11.375%優先票據，本金總額為12,000,000美元。

本公司已根據票據及契約的條款註銷回購優先票據。於註銷後，截至2021年6月30日，於2022年3月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為145,207,000美元以及於2022年5月到期的11.375%優先票據的未償還本金總額為103,000,000美元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。本公司截至2021年6月30日止六個月之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，2021年8月25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)副總裁兼執行董事王建鋒先生；(v)聯席公司秘書兼執行董事卓曉楠女士；(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。