

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2020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。

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2020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2020年6月30日止六個月

	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	3	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	5	172,950	136,079
其他收益及虧損	5	(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		(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		(153,852)	(76,203)
應佔採用權益法入賬的投資的業績		135,633	(23,966)
除稅前溢利		2,722,044	2,463,034
所得稅開支	6	(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	8	37.06	35.13

簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核 及經重列)
期內溢利	<u>1,589,444</u>	<u>1,417,618</u>
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	<u>(1,571)</u>	<u>2,464</u>
期內全面收入總額	<u>1,587,873</u>	<u>1,420,082</u>
應佔期內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	<u>1,460,230</u>	<u>1,386,331</u>
— 非控股權益	<u>127,643</u>	<u>33,751</u>
	<u>1,587,873</u>	<u>1,420,082</u>

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	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		7,739,887	7,841,906
物業及設備		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		2,142,342	985,051
按公允價值計入損益的金融資產		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	9	88,781	124,934
		<u>12,885,215</u>	<u>11,560,175</u>
流動資產			
庫存物業		36,107,572	34,112,077
貿易及其他應收款項	9	7,398,634	7,177,335
按公允價值計入損益的金融資產		147,461	168,775
預付所得稅		480,218	563,705
受限制/已質押銀行存款		1,237,792	2,123,101
現金及現金等價物	10	7,889,020	6,030,412
		<u>53,260,697</u>	<u>50,175,405</u>
總資產		<u>66,145,912</u>	<u>61,735,580</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	7,163,151	6,395,483
已收預售按金		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	12	3,049,663	4,667,930
衍生金融工具		272,068	–
優先票據	13	4,922,107	314,084
		<u>39,629,858</u>	<u>35,949,680</u>
流動資產淨值		<u>13,630,839</u>	<u>14,225,725</u>
總資產減流動負債		<u>26,516,054</u>	<u>25,785,900</u>

		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	12	9,313,677	7,462,249
衍生金融工具		157,183	238,387
租賃負債		6,000	7,317
已收預售按金		531,293	500,510
遞延稅項負債		750,307	779,587
優先票據	13	2,285,025	4,960,692
		<u>13,043,485</u>	<u>13,948,742</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本		33,870	33,870
儲備		11,130,937	9,825,610
		<u>11,164,807</u>	<u>9,859,480</u>
非控股權益		<u>2,307,762</u>	<u>1,977,678</u>
總權益		<u>13,472,569</u>	<u>11,837,158</u>
總權益及非流動負債		<u>26,516,054</u>	<u>25,785,900</u>

中期財務資料附註

截至2020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。

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。

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。
- (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。

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(c)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。

- (a) 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。
- (b) 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

(c) 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. 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	<u>8,559,230</u>	<u>6,730,468</u>
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
	<u>8,559,230</u>	<u>6,730,468</u>

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	<u>8,183,123</u>	<u>6,490,208</u>

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%。

4. 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。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
其他收入		
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
	<u>172,950</u>	<u>136,079</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	(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
	<u>(153,682)</u>	<u>(17,271)</u>

6. 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
	<u>1,280,402</u>	<u>998,278</u>
遞延所得稅	(147,802)	47,138
	<u>1,132,600</u>	<u>1,045,416</u>

7. 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。

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	
	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)	<u>1,461,801</u>	<u>1,383,867</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>3,944,252</u>	<u>3,939,111</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>37.06</u>	<u>35.13</u>

(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。

9. 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
	<u>7,563,292</u>	<u>7,376,923</u>
減：虧損撥備	(75,877)	(74,654)
	<u>7,487,415</u>	<u>7,302,269</u>
減：其他應收款項的非流動部分(b)	(88,781)	(124,934)
	<u>7,398,634</u>	<u>7,177,335</u>

(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)
	<u>441,113</u>	<u>312,509</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：

	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
	<u>464,896</u>	<u>321,910</u>

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。

(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(附註1)	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	<u>256,641</u>	<u>157,006</u>
	5,757,238	5,957,013
減：減值撥備	<u>(52,094)</u>	<u>(65,253)</u>
	5,705,144	5,891,760
減：信託融資安排的按金的非流動部分	<u>(88,781)</u>	<u>(124,934)</u>
其他應收款項的流動部分—淨額	<u>5,616,363</u>	<u>5,766,826</u>

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。

附註1：金額主要為向合營企業的墊款。

(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。

10. 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)	<u>(1,017,511)</u>	<u>(1,864,018)</u>
	<u>(1,237,792)</u>	<u>(2,123,101)</u>
現金及現金等價物	<u>7,889,020</u>	<u>6,030,412</u>

- (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	<u>1,142</u>	<u>1,090</u>
	<u>9,126,812</u>	<u>8,153,513</u>

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。

11. 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	388,962	-
	<u>7,163,151</u>	<u>6,395,483</u>

- (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
	<u>3,354,636</u>	<u>3,639,200</u>

- (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。

12. 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
	<u>4,778,660</u>	<u>4,060,555</u>
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
	<u>7,213,494</u>	<u>7,703,229</u>
其他貸款		
– 有抵押	–	66,395
– 有抵押及有擔保	371,186	300,000
	<u>371,186</u>	<u>366,395</u>
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	<u>(3,049,663)</u>	<u>(4,667,930)</u>
列為非流動負債之款項	<u>9,313,677</u>	<u>7,462,249</u>

13. 優先票據

優先票據指：

		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)
	附註		
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	—
		<u>7,207,132</u>	<u>5,274,776</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項		<u>(4,922,107)</u>	<u>(314,084)</u>
計入非流動負債		<u>2,285,025</u>	<u>4,960,692</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。
- (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，另加截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。

業務回顧

市場回顧

2020年上半年，儘管新型冠狀病毒(「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66,895億元，同比下降約5%。

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，以較低溢價於上海、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」。

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 揚州佳源玫瑰灣	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

物業項目

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。

投資物業

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	1,588	–	–	–
6. 佳源玖瓏灣 ⁽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*	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。

* 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 %	
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	佳源玖瓏灣	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 %	
長三角地區								
18	佳源名府	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	42,054	11,475	100%
19	新天地	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	190,802	338,606	100%
20	羌溪花苑	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	69,486	5,846	100%
21	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰州市	竣工	-	混合	83,048	142,825	100%
22	東方不夜城	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
23	東方巴黎城	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	231,702	29,918	100%
24	鵲仙島一號	江蘇省泰州市	竣工	-	住宅	68,330	13,127	100%
25	佳源中心廣場	江蘇省泰州市	在建	2022年第四季	混合	15,702	15,702	100%
26	佳源都市	江蘇省蘇州市	在建	2020年第四季	住宅	52,988	127,969	100%
27	江灣瀾庭	江蘇省常熟市	擬建	2023年第二季	住宅	69,993	238,914	80%
28	佳源一號院	江蘇省宿遷市	在建	2023年第二季	住宅	91,822	129,361	100%
29	名人國際花園	江蘇省宿遷市	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
30	公園一號	江蘇省宿遷市	竣工	-	住宅	126,183	25,786	90%
31	巴黎都市	江蘇省宿遷市	在建	2021年第三季	住宅	220,520	478,761	90%
32	羅馬都市	江蘇省宿遷市	在建	2020年第四季	住宅	302,505	233,260	100%
33	外灘一號	江蘇省宿遷市	在建	2021年第二季	住宅	83,991	158,985	100%
34	佳源中心廣場	江蘇省常州市	竣工	-	混合	58,601	51,160	100%
35	君宸府	江蘇省常州市	在建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	51%
36	悅府	江蘇省常州市	在建	2020年第三季	住宅	17,996	47,692	100%
37	佳源都市	江蘇省南通市	在建	2021年第二季	住宅	198,434	265,694	100%
38	佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市	在建	2020年第四季	住宅	119,607	89,105	100%
39	奉城名都	上海市	竣工	-	混合	8,442	14,232	90%

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 %	
長三角地區								
40	匯景華庭	上海市	竣工	-	混合	5,162	7,844	90%
41	佳源夢想廣場	上海市	在建	2020年第四季	混合	31,528	84,833	90%
42	上海網谷項目	上海市	在建	2022年第四季	混合	37,218	91,329	50%
43	鹽城佳源廣場	江蘇省鹽城市	在建	2022年第四季	混合	130,827	480,701	65%
44	蚌埠東方都市	安徽省蚌埠市	在建	2021年第二季	混合	210,248	341,255	82%
45	鳳台佳源都市	安徽省淮南市	在建	2020年第四季	混合	75,920	100,914	100%
46	和縣中央城	安徽省馬鞍山市	在建	2023年第一季	混合	322,462	402,802	79%
47	六安佳源華府	安徽省六安市	在建	2022年第三季	混合	136,533	391,658	70%
48	廬江東方都市	安徽省合肥市	在建	2020年第四季	混合	180,704	111,695	42%
49	渦陽佳源星港城	安徽省亳州市	在建	2021年第四季	混合	189,200	425,633	91%
50	優優城南	安徽省亳州市	在建	2024年第二季	住宅	82,918	208,136	100%
51	利辛佳源都市	安徽省亳州市	在建	2020年第三季	混合	66,800	48,023	60%
52	合肥巴黎都市	安徽省合肥市	在建	2020年第三季	混合	416,995	944,607	100%
53	蒙城碧桂園	安徽省亳州市	在建	2020年第四季	混合	120,100	173,800	30%
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%

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 %	
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	惠州南灣半島	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%
72	金逸項目	廣東省惠州市	擬建	2022年第三季	混合	38,550	78,064	50%
73	鹽田畔山	廣東省深圳市	在建	2022年第四季	混合	31,077	61,572	50%
74	珠江廣場	廣東省深圳市	竣工	-	商業	52,430	169,732	50%
75	佳源帝都溫泉山莊	廣東省恩平市	在建	2021年第一季	住宅	593,637	1,180,000	90%

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 %	
其他重點省市								
76	恒豐佳源	貴州省貴陽市	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	61%
77	佳源印象里	貴州省貴陽市	擬建	2024年第三季	混合	59,930	242,256	100%
78	俄羅斯文化綜合體	海南省東方市	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	柬埔寨金邊市	擬建	2023年第一季	住宅	1,308,092	1,308,092	50%
80	佳源都市	新疆烏魯木齊市	擬建	2023年第一季	住宅	74,000	295,087	90%
81	新疆絲路文化城	新疆烏魯木齊市	擬建	2023年第二季	混合	720,404	1,867,311	60%
項目合計						<u>11,148,838</u>	<u>17,238,442</u>	

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。

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6月30日止六個月的毛利率為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。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。

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。本集團於本公告日期並無任何未來的重大投資計劃。

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。

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即將寄發予本公司股東的中期報告內。

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並未經過審核或審閱。

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。

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2020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，2020年8月12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。