

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2017年6月30日止六個月的中期業績公告

業績摘要

- 截至2017年6月30日止六個月，本集團錄得未經審核合約銷售約人民幣3,872.8百萬元，總銷售面積約為466,554平方米，較去年同期分別增加約93.0%及164.4%。
- 截至2017年6月30日止六個月，本集團確認收益人民幣2,907.8百萬元，較2016年同期增加約人民幣809.2百萬元或38.6%。
- 於2017年上半年，本集團毛利增加約44.7%至約人民幣1,012.6百萬元，而毛利率為34.8%。
- 本集團截至2017年6月30日止六個月的純利約為人民幣522.0百萬元。
- 於2017年上半年，每股基本盈利為人民幣26.91分。
- 於2017年6月30日，銀行結餘及現金以及受限制／已質押銀行存款約為人民幣3,344.9百萬元，較於2016年12月31日約人民幣1,416.4百萬元增加約136.1%。
- 於2017年6月19日完成股權配售，按每股3.35港元配售352,500,000股，集資約人民幣10.2億元淨額，主要用作強化財務實力及土地併購。
- 於2017年6月30日，本集團完成收購揚州嘉聯置業發展有限公司（「揚州嘉聯」）的全部股權。揚州嘉聯持有位於中國江蘇省揚州市的一個多用途在建物業開發項目。

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2017年6月30日止六個月的未經審核綜合簡明中期業績，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2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收益		2,907,794	2,098,644
銷售成本		(1,895,156)	(1,398,624)
毛利		1,012,638	700,020
其他收入	5	14,824	33,014
其他收益及虧損	5	15,619	33,616
投資物業公允價值變動		132,969	106,741
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		-	15,412
分銷及銷售開支		(58,450)	(59,539)
行政開支		(49,687)	(44,083)
其他開支		(383)	(12,186)
融資成本		(43,219)	(57,318)
分佔聯營公司業績		(1)	-
除稅前溢利		1,024,310	715,677
所得稅開支	6	(502,268)	(335,558)
期內溢利及全面收入總額	7	522,042	380,119
應佔期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		515,034	380,727
非控股權益		7,008	(608)
		522,042	380,119
每股盈利			
基本(人民幣分)	9	26.91	22.81
攤薄(人民幣分)	9	26.91	22.81

簡明綜合財務狀況表
於2017年6月30日

		2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,537,019	2,173,368
物業及設備		84,588	85,507
聯營公司權益		14,999	—
可供出售投資		52,200	53,820
人壽保險的預付款項及已付按金		9,478	9,513
用作收購附屬公司的按金		1,610,000	1,400,000
遞延稅項資產		278,227	216,673
		4,586,511	3,938,881
流動資產			
庫存物業			
—持作出售		1,315,898	730,211
—開發中		10,751,025	9,836,441
應收客戶合約工程款項		109,170	110,580
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	10	1,630,277	1,168,969
持至到期投資		125,889	129,796
預付所得稅		139,551	66,400
應收關聯方款項		625	3,934
受限制／已質押銀行存款		729,343	438,795
銀行結餘及現金		2,615,593	977,653
		17,417,371	13,462,779
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	11	1,807,999	1,052,061
已收預售按金		5,972,127	5,167,027
應付稅項		1,032,806	700,563
應付一名關聯方款項		668	140
銀行及其他借款			
—一年內到期		2,150,373	3,385,640
		10,963,973	10,305,431
流動資產淨值		6,453,398	3,157,348
總資產減流動負債		11,039,909	7,096,229

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	18,625	15,558
儲備	<u>4,802,767</u>	<u>3,191,752</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>4,821,392</u>	3,207,310
非控股權益	<u>25,680</u>	<u>107,942</u>
總權益	<u>4,847,072</u>	<u>3,315,252</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—一年後到期	4,019,221	2,314,420
遞延收入	11 447,448	436,341
遞延稅項負債	367,808	334,566
優先票據	<u>1,358,360</u>	<u>695,650</u>
	<u>6,192,837</u>	<u>3,780,977</u>
	<u>11,039,909</u>	<u>7,096,229</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 一般資料

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8日，本公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。

本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；香港主要營業地點為香港皇后大道中9號1403室。

簡明綜合中期財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 編製及呈列基準

本簡明綜合財務報表乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量之投資物業則除外。

截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會所頒佈於本中期期間強制生效的若干經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

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。

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. 開發服務—開發安置房及其他公共設施

截至2017年及2016年6月30日止六個月均無源自開發服務的收益。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	
	2017年	2016年	2017年	2016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)	(未經審核)	(未經審核)
物業開發	2,896,531	2,088,081	904,975	589,868
物業投資	11,263	10,563	11,263	10,563
總計	<u>2,907,794</u>	<u>2,098,644</u>	<u>916,238</u>	600,431
其他收益及虧損			15,619	33,616
利息收入			12,723	32,750
中央行政成本			(10,019)	(5,981)
投資物業公允價值變動			132,969	106,741
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動			-	15,412
其他開支			-	(9,974)
融資成本			(43,219)	(57,318)
分佔聯營公司業績			(1)	-
除稅前溢利			<u>1,024,310</u>	<u>715,677</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、若干其他開支、投資物業公允價值變動、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動及融資成本。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上述報告的收益代表來自外部客戶的收益。所呈報期內概無分部間銷售。

其他分部資料

物業及設備折舊	
截至6月30日止六個月	
2017年	2016年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

計入分部損益計量的款項：

物業開發	<u>2,372</u>	<u>1,542</u>
------	--------------	--------------

地理資料

下表載列根據出售物業及投資物業所在地，按中華人民共和國(「中國」)城市劃分有關本集團來自外部客戶收益的資料。非流動資產資料按資產所在地理位置分析。

來自外部客戶收益		
截至6月30日止六個月		
2017年	2016年	
人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)	(未經審核)	
常州	147,673	242,617
南京	1,556,365	1,253,571
宿遷	299,043	149,588
泰興	898,677	416,038
泰州	4,351	35,001
揚州	<u>1,685</u>	<u>1,829</u>
	<u>2,907,794</u>	<u>2,098,644</u>

	非流動資產	
	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
常州	363,093	314,948
香港	76,810	77,772
南京	4,799	5,451
南通	228	309
深圳	79	–
宿遷	222,516	218,173
太倉	168	–
泰興	824,484	831,341
泰州	423,609	418,540
揚州	705,209	392,165
鎮江	612	176
	<u>2,621,607</u>	<u>2,258,875</u>

附註：非流動資產不包括聯營公司權益、可供出售投資、人壽保險的預付款項及已付按金、用作收購附屬公司的按金及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於所呈報期間，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
銀行存款利息收入	2,126	7,520
應收委託貸款利息收入	–	25,230
可供出售投資利息收入	7,491	–
持至到期投資利息收入	3,106	–
其他	2,101	264
	<u>14,824</u>	<u>33,014</u>
其他收益及虧損		
處置物業及設備收益	18	–
外匯收益	15,601	33,616
	<u>15,619</u>	<u>33,616</u>

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	284,862	134,169
土地增值稅(「土地增值稅」)	245,717	147,086
	<u>530,579</u>	<u>281,255</u>
遞延稅項	(28,311)	54,303
	<u>502,268</u>	<u>335,558</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，故並無就彼等確認稅項撥備。

由於本集團收入既非源自亦非得自香港，於兩段期間，本集團概無於簡明綜合財務報表中就香港利得稅確認撥備。

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》(統稱「土地增值稅條例」)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，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、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格、有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。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%。

7. 期內溢利

截至6月30日止六個月
2017年 2016年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

期內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：

確認為開支的持作出售物業成本	1,895,156	1,398,624
物業及設備折舊	3,035	1,558
減：開發中物業資本化之金額	(663)	(16)
	<u>2,372</u>	<u>1,542</u>
上市開支(計入其他開支)	<u>-</u>	<u>8,639</u>

8. 股息

截至2017年6月30日止六個月，本公司並無派付亦不建議派付股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

9. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃基於下列數據：

截至6月30日止六個月
2017年 2016年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (未經審核)

盈利

用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利
(本公司擁有人應佔期內溢利)

<u>515,034</u>	<u>380,727</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

1,914,240	1,668,832
-----------	-----------

具攤薄潛力普通股之影響：

超額配股權

<u>-</u>	<u>305</u>
----------	------------

就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股數目

<u>1,914,240</u>	<u>1,669,137</u>
------------------	------------------

10. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租金	42,604	38,212
預付建築成本	636,697	494,151
預付營業稅及其他稅項	239,568	218,002
收購土地使用權按金	125,786	1,466
項目相關按金	122,766	99,156
信託融資安排的按金(附註i)	4,800	4,800
其他按金	66,232	20,368
應收票據	2,500	700
員工墊款	8,896	22,411
其他應收貸款(附註ii)	250,000	-
其他應收款項(附註iii)	130,428	269,703
	1,630,277	1,168,969

附註：

- (i) 該款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團一間附屬公司。該款項將於償還最後信託貸款後退回予本集團。
- (ii) 其他應收貸款指給予一名獨立第三方的無抵押、年利率為12%的貸款。
- (iii) 其他應收款項主要指向承包商支付的臨時付款和建築商墊款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2017年6月30日及2016年12月31日，概無貿易應收款項。

於2017年6月30日及2016年12月31日，並無貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

11. 貿易及其他應付款項及應計開支

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	363,505	405,118
應付營業稅及其他稅項	86,065	18,889
應計費用(附註i)	28,125	123,892
遞延收入(附註ii)	452,254	442,629
收購土地應付款項	-	39,143
有關物業銷售的按金	32,015	49,222
按金及其他應付款項(附註iii)	313,483	224,987
收購附屬公司的應付代價	980,000	98,052
其他無抵押免息墊款	-	86,470
	<u>2,255,447</u>	<u>1,488,402</u>
減：遞延收入的非流動部分	<u>(447,448)</u>	<u>(436,341)</u>
流動部分	<u>1,807,999</u>	<u>1,052,061</u>

附註：

- (i) 應計費用主要包括根據施工進度的應計建築成本。
- (ii) 遞延收入包括：(i)本集團投資物業的遞延租金收入及(ii)轉讓本集團並無取得房屋所有權證的地下停車場的土地使用權所得的遞延收入。銷售地下停車場所得收入於土地使用權期間作為租金收入轉入損益，並以直線法攤銷。
- (iii) 按金及其他應付款項主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的應計貸款利息及各類按金。

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。

主席報告書

各位股東：

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發企業，在中國開發大型住宅及商業綜合體項目。回顧2017年上半年，中國熱點城市調控政策頻繁，一、二線城市房價受壓，但三、四線城市由於住房需求仍然旺盛，銷量保持高增長，由此可見政府去庫存政策效果顯著。

集團回顧

雖然受調控政策影響，不同地區的物業銷情分化，但中國房地產市場的整體成交量及價格於2017年上半年仍持續上升。本集團於2016年以企業併購方式完成的多宗重大交易，部分住宅項目已於2017年上半年開售，銷情理想。

為保持強勁的合同銷售增長，加上為本集團長遠發展補充優質土地資源，集團於2017年上半年分別完成收購位於揚州邗江區及位於太倉核心區的兩個住宅項目，同時亦透過招拍掛競得一塊位於泗陽的住宅及商業用地。截至2017年6月30日，本集團在中國各大城市的物業組合達29個，擁有土地儲備面積逾688萬平方米，開發區域已覆蓋了江蘇省大部分主要城市。除了繼續深耕長三角地區外，集團亦會持續在珠三角都市圈進行投資，配合中央的《粵港澳大灣區城市群發展規劃》，集團相信在該區的投資無論在物業價值或發展潛力將日益突顯，有助提升佳源在珠三角地區的品牌影響力。

未來展望

集團預計中國經濟將繼續保持穩步增長，中央政府堅持住房供應回歸居住屬性的政策導向，並加快研究出台促進行業健康穩定發展的長效機制，適量地增加土地供應，這將有利於行業長期發展。集團認為房地產行業自身具備龐大的規模，加上國家新型城鎮化的發展，作為支撐國民經濟健康穩定發展的支柱行業，地位不會改變。

放眼2017年下半年，本集團將繼續聚焦江蘇省，同時亦會留意其他省份如海南省的房地產動向，並且配合集團的戰略發展，重點拓展珠三角地區，積極參與城市更新項目以獲取優質土地儲備，提升集團在中國的市場份額。此外，集團以香港為業務拓展中心，正積極開拓周邊國家如越南、澳洲等國家及港澳兩地的優質項目，逐步增加海外優質土地儲備，實現內外同步發展的良好局面。本集團將靈活應對市場變化，並持續關注市場風險，為我們的股東創造最大價值。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧2017年上半年，在中央分類調控、因城施策的措施下，全國房地產市場逐步回歸理性，增速平穩，但銷售量仍維持在高位。根據國家統計局的數據，2017年1至6月中中國商品房銷售面積為7.5億平方米，同比增長16.1%；銷售金額達人民幣5.9萬億元，同比增長21.5%。

不同城市的房地產政策及市場表現顯著分化，一、二線熱點城市密集出台調控政策，遏止過熱現象，三、四線城市則延續往年的去庫存政策，及受惠於一、二線城市的房地產資金外溢，成交持續活躍。本集團把握了此輪調控帶來的契機，採取積極銷售策略，使二、三線城市的物業銷售額取得穩步增長。

業績表現

本集團在上半年堅持區域聚焦的戰略，主要經營指標取得了明顯增長。截至2017年6月30日止六個月，集團完成物業合同銷售額約達人民幣38.7億元，較2016年同期大幅增加約93.0%；物業合同銷售面積約46.7萬平方米，較2016年同期大幅增加約164.4%。集團收入較2016年同期增長約38.6%至約人民幣29.1億元，股東應佔溢利由2016年上半年約人民幣3.81億元增加約35.3%至人民幣5.15億元。每股盈利約為人民幣26.91分，對比2016年同期增加約18%。

房地產開發

於2017年6月30日，本集團擁有土地儲備面積逾688萬平方米，在中國各大城市的物業組合達到29個，包括21個住宅綜合體項目，及8個商業綜合體項目。開發區域涵蓋深圳、南京、揚州、太倉、南通、鎮江等城市，覆蓋了江蘇省大部分主要城市。

建立良好的投資者關係

集團於2017年上半年舉辦一場為期三日的投資者考察團，參觀集團旗下的新項目，包括鎮江巴黎都市、揚州世紀天城及南通佳源都市，實地考察了各項目的營運情況和工程質量。投資人對集團在項目運營上取得的優秀成果表示高度認可，同時表示對集團在香港資本市場的前景充滿信心。除此之外，集團亦定期參加國內投研機構舉辦的港股交流會、路演及投資論壇，與中港兩地機構投資者會面，就公司未來在資本市場上的計劃展開對話，為日後合作打好基礎。

獲得業界充分肯定

集團公司股價自2016年3月上市後累計升幅逾80%。於2017年上半年，集團市值首次突破100億港元，並榮獲多家機構頒發殊榮，包括由騰訊網及財華社聯合頒發「新股增長動力獎」，及香港投資者關係協會頒發「Certificate of Excellence」卓越證書，以表揚集團取得的驕人成績。此外，集團旗下的項目公司表現亦相當出色，如揚州世紀天城和南通佳源都市分別獲得騰訊網頒發「2016年度揚州最暢銷樓盤」及「2017年度南通潛力樓盤」，再次印證了本集團具備強大的綜合實力。

2017年下半年展望

在宏觀經濟的背景下，集團認為2017年下半年，中國房地產政策將以維穩為主調。政策走向將繼續為熱點都市圈內一、二線城市的市場降溫，同時促進表現落後的二線城市及非主要都市圈內的三線城市去庫存，預期房價將不會大幅度上漲，而政策亦不會有所變動。相較2016年，今年中國房地產的銷售總量仍能錄得輕微增長。長遠而言，中國一、二線核心熱點城市的住房需求依然旺盛，房地產現時仍然是中國的支柱產業，而政府政策亦將因應當時情況而不時有所變動。

集團除了繼續在江蘇省主要城市開發新項目外，亦會積極拓展珠三角地區的優質項目。目前，集團的房地產業務版圖已拓展至深圳，未來將拓展至廣東省其他城市，重點發掘粵港澳、珠江口經濟圈的價值窪地，透過參與城市更新項目以獲取優質土地儲備，提升集團在中國的市場份額。此外，集團以香港為業務拓展中心，並緊隨著國家「一帶一路」的戰略規劃，開拓周邊地區如越南、澳洲等國家的優質項目，逐步增加集團的海外土地儲備，實現內外同步發展的良好局面。

佳源一直以來無懼潮起潮落，跨越數個行業週期仍砥礪前行，始終緊守房地產主業，推進中國城鎮化發展。本集團追求的是實現可持續而均衡的增長戰略，以謹慎的態度審視風險，為股東創造價值。

下表載列本集團於截至2017年及2016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2017年6月30日止六個月			截至2016年6月30日止六個月		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (概約) (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) (概約) (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. 佳源都市	820	109,211	7,508	-	-	-
2. 紫金華府	765	23,617	32,366	1,181	45,187	26,136
3. 佳源世紀天城	623	67,487	9,228	-	-	-
4. 威尼斯城	524	76,369	6,855	131	19,869	6,583
5. 鎮江巴黎都市	253	32,567	7,780	-	-	-
6. 黃橋佳源中心廣場	236	44,260	5,335	110	18,858	5,823
7. 羅馬都市	192	46,049	4,176	57	13,113	4,339
8. 新天地	188	17,235	10,922	228	20,280	11,257
其他	272	49,759	5,468	299	59,128	5,057
總計	3,873	466,554	8,301	2,006	176,435	11,371

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2017年6月30日，本集團投資物業的總建築面積約為0.4百萬平方米。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50.0%商用物業，並保留50.0%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2017年6月30日投資物業(不包括停車場)的概要：

項目	項目種類	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日止年度	
				2017年 (人民幣 百萬元) (未經審核)	2016年 (人民幣 百萬元) (未經審核)
揚州					
1. 揚州公園一號	住宅	721	721	0.1	0.1
2. 世紀花園	住宅	8,653	8,653	0.6	0.6
3. 佳源世紀天城(附註1)	混合	127,002	-	-	-
泰興					
1. 黃橋佳源中心廣場	混合	47,567	43,601	0.9	0.7
2. 新天地	混合	25,191	20,643	1.7	1.7
3. 羌溪花苑	住宅	3,046	3,046	0.3	-
泰州					
1. 東方不夜城	住宅	34,419	34,303	2.9	2.9
2. 鵲仙島一號	住宅	10,028	9,939	1.2	1.2

項目	項目種類	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日止年度	
				2017年 (人民幣 百萬元) (未經審核)	2016年 (人民幣 百萬元) (未經審核)
泗陽					
1. 羅馬都市	住宅	43,886	37,534	1.6	1.4
常州					
1. 雪堰佳源中心廣場(附註2)	混合	49,849	3,818	-	-
總計		350,362	162,258	9.3	8.6

附註1：項目目前為在建中。

附註2：部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2017年6月30日按項目劃分的土地儲備概要：

項目名稱	項目種類	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
揚州				
1 佳源世紀天城	混合	214,206	717,691	100%
2 世紀天城榮御府	混合	167,810	573,803	100%
3 世紀玫瑰園	住宅	143,822	239,056	70%
4 世紀豪園	住宅	391,088	1,803	100%
5 世紀花園	住宅	234,671	4,317	100%
南京				
6 紫金華府	住宅	339,008	174,907	100%

項目名稱	項目種類	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	擁有權 權益 %
泰興				
7 威尼斯城	住宅	660,576	1,536,020	100%
8 黃橋佳源中心廣場	混合	81,887	72,103	100%
9 黃橋佳源名府	混合	42,054	69,822	100%
10 新天地	混合	190,802	355,436	100%
11 羌溪花苑	住宅	69,486	7,917	100%
12 古溪佳源中心廣場	混合	83,048	148,347	100%
泰州				
13 東方不夜城	住宅	77,021	44,487	100%
14 東方巴黎城	住宅	231,702	80,365	100%
15 鵲仙島一號	住宅	68,330	18,686	100%
16 泰州佳源中心廣場	混合	15,702	15,702	100%
太倉				
17 海藝豪庭	住宅	52,988	168,118	100%
宿遷				
18 名人國際花園	住宅	53,970	687	90%
19 宿遷公園一號	住宅	126,183	133,022	90%
泗陽				
20 巴黎都市	住宅	220,520	563,915	90%
21 羅馬都市	住宅	302,505	767,193	100%
22 外灘一號	住宅	83,991	218,245	100%
常州				
23 雪堰佳源中心廣場	混合	58,601	77,167	100%
南通				
24 佳源都市	住宅	198,434	518,500	100%

項目名稱	項目種類	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	擁有權 權益 %	
鎮江					
25	佳源巴黎都市	住宅	119,607	280,981	100%
深圳					
26	深圳鼎曦	住宅	4,940	55,514	100%
27	深圳松齡	住宅	4,280	38,100	49%
項目合計			4,237,234	6,881,904	

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；及(ii)物業投資。截至2017年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣2,907.8百萬元，較2016年上半年約人民幣2,098.6百萬元增加約38.6%，本集團擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約為人民幣515.0百萬元，較2016年上半年約人民幣380.7百萬元增加約35.3%。

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2016年上半年約人民幣2,088.1百萬元增加約38.6%至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣2,896.5百萬元。增加的主要原因是由於交付已竣工的紫金華府項目的預售物業所致。

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2017年6月30日止六個月的物業投資所得收益約為人民幣11.3百萬元，較2016年上半年約人民幣10.6百萬元增加約6.6%。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。

毛利及毛利率

毛利由2016年上半年約人民幣700.0百萬元增加約44.7%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣1,012.6百萬元，本集團的毛利率由2016年上半年的33.4%增加至2017年上半年的34.8%。毛利率增加主要是由於交付的項目(包括紫金華府及新天地等項目)為本集團貢獻相對較高的毛利率所致。

其他收入、收益及虧損

我們於截至2017年及2016年6月30日止六個月的其他收入及收益分別約為人民幣30.4百萬元及約人民幣66.6百萬元。其他收入及收益大幅減少主要因為截至2017年6月30日止六個月的外匯收益由截至2016年6月30日六個月的外匯收益約人民幣33.6百萬元減至約人民幣15.6百萬元，此乃主要由於人民幣升值，導致本集團以港元計值的銀行結餘及現金貶值所致。

庫存物業轉撥至投資物業／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2016年6月30日止六個月約人民幣122.2百萬元增加至截至2017年6月30日止六個月約人民幣133.0百萬元，增幅約8.9%，主要因為2017年部份投資物業於期內接近完成使其價值得以反映所致。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣59.5百萬元減少至截至2017年6月30日止六個月約人民幣58.5百萬元，減幅約1.8%，主要是由於2017年上半年銷售佣金減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣44.1百萬元，增加約12.7%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣49.7百萬元，主要由於擴充本集團營運規模導致員工薪金及津貼增加所致。

其他開支

本集團的其他開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣12.2百萬元大幅減至截至2017年6月30日止六個月約人民幣0.4百萬元。開支減少約96.9%，主要是由於2017年上半年並無產生2016年上半年的非經常性上市開支所致。

融資成本

本集團的融資成本由截至2016年6月30日止六個月約人民幣57.3百萬元減至截至2017年6月30日止六個月約人民幣43.2百萬元，減幅約為24.6%，主要是由於平均借款利率下跌所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2016年6月30日止六個月約人民幣335.6百萬元增至截至2017年6月30日止六個月約人民幣502.3百萬元，增幅約為49.7%，主要由於除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加所致。

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2016年6月30日止六個月約人民幣380.7百萬元增加約35.3%至截至2017年6月30日止六個月約人民幣515.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017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3,344.9百萬元(於2016年12月31日：約人民幣1,416.4百萬元)，較2016年12月31日增加約136.1%。於2017年6月30日，銀行存款約人民幣17.9百萬元(於2016年12月31日：約人民幣107.6百萬元)已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2017年6月30日的受限制銀行存款約為人民幣686.0百萬元(於2016年12月31日：約人民幣305.4百萬元)，有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

借款及本集團的資產抵押

於2017年6月30日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣6,169.6百萬元(於2016年12月31日：約人民幣5,700.1百萬元)。在該等借款中，約人民幣2,150.4百萬元(於2016年12月31日：約人民幣3,385.6百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣4,019.2百萬元(於2016年12月31日：約人民幣2,314.4百萬元)將須於一年後償還。

於2017年6月30日，銀行及其他借款約人民幣6,168.6百萬元(於2016年12月31日：約人民幣5,668.7百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2017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10,002.4百萬元(於2016年12月31日：約人民幣10,721.8百萬元)。

優先票據

於2016年，本公司發行於2018年到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：4329)。2018年優先票據以固定年利率9.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年9月到期。

於贖回日期，本集團可隨時贖回(全數但非部分)2018年優先票據，贖回價相當於2018年優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。本集團可於2017年9月15日當日或之後隨時贖回(全數或部分)2018年優先票據，贖回價相當於優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生要約通函所載的控制權變動觸發事件或除牌事件，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的2018年優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2017年，本公司發行於2019年4月到期本金額為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，並將於2019年4月到期。

本集團可在給予不少於15日但不超過60日的通知後贖回(全數但非部分)2019年4月優先票據，贖回價相當於2019年4月優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。本集團可於2018年4月7日當日或之後隨時贖回(全數或部分)2019年4月優先票據，贖回價相當於2019年4月優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生票據購買協議所載的控制權變動觸發事件，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的2019年4月優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

於2017年，本公司發行於2019年5月到期本金額為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，並將於2019年5月到期。

本集團可在給予不少於15日但不超過60日的通知後贖回(全數但非部分)2019年5月優先票據，贖回價相當於2019年5月優先票據本金額的100%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。本集團可於2018年5月19日當日或之後隨時贖回(全數或部分)2019年5月優先票據，贖回價相當於2019年5月優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)。如發生票據購買協議所載的控制權變動觸發事件，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的2019年5月優先票據，購買價相當於其本金額的101%，另加截至購回日期止的應計及未付利息(如有)。

董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

淨資本負債比率

於2017年6月30日，本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2016年12月31日的150.2%大幅下降至86.3%。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上述的優先票據)除以總權益。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。截至2017年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率下跌，惟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。

承擔

於2017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2,818.0百萬元(於2016年12月31日：約人民幣3,696.9百萬元)。

或然負債

於2017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3,608.3百萬元(於2016年12月31日：約人民幣3,376.4百萬元)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。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2017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

截至2017年6月30日止六個月，本集團完成收購揚州嘉聯的全部股權，其持有位於中國江蘇省揚州市的一個多用途在建物業開發項目。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年6月30日的公告(「該公告」)。

除該公告所披露者外，本集團於截至2017年6月30日止六個月並無任何重大收購及處置。

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、外部借款及全球發售所得款項撥付。除上文所披露者外，本集團於本中期業績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。董事會已致力維持高水平的企業管治標準。

本公司已採納上市規則附錄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2017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

本公司已採納一套有關董事進行證券交易之行為守則，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2017年6月30日止整個六個月期間，均已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行為守則的準則規定。

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2017年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績。

本集團截至2017年6月30日止六個月的綜合中期財務報表乃未經審核，但本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」作出審閱。

中期股息

董事會議決不就截至2017年6月30日止六個月宣派任何中期股息（截至2016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2017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2017年6月30日止六個月之2017年中期報告載有根據上市規則附錄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，2017年8月23日

於本公告日期，本公司的非執行董事為沈天晴先生；本公司執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及本公司獨立非執行董事為戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。