

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12月31日止年度的末期業績公告

業績摘要

- 於2019年，本集團錄得合約銷售約為人民幣28,868百萬元，總銷售面積約為2,445,666平方米，較2018年分別增加約43%及37%。
- 於2019年，本集團的收益約人民幣16,070百萬元，較2018年的約人民幣13,616百萬元增加約人民幣2,454百萬元或18%。本集團2018年年報所載其2018年的收益為人民幣10,459百萬元(重列前)。
- 於2019年，本集團的毛利增加16%至約人民幣5,242百萬元，而2018年則為人民幣4,504百萬元。本集團2018年年報所載其2018年的毛利為人民幣3,306百萬元(重列前)。
- 截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團的毛利率維持穩定在33%。
- 於2019年，本集團年度核心淨利潤^(註1)約為人民幣2,343百萬元，較2018年的約人民幣1,936百萬元增加21%。本集團2018年末期業績公告所載其2018年的核心淨利潤為人民幣1,463百萬元(重列前)。

註1：本集團截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度的核心淨利潤不包括投資物業的公允價值變動、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益及其相關遞延稅項、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)。

- 於2019年，本集團每股核心盈利為人民幣59.44分，較2018年的人民幣49.47分增加約人民幣9.97分，增幅為20%。
- 於2019年，本集團的年內純利約為人民幣2,460百萬元，較2018年的人民幣2,352百萬元增加5%。2018年年報所載的本集團2018年的純利為人民幣1,863百萬元(重列前)。
- 於2019年，本集團每股基本盈利為人民幣52.03分。
- 於2019年12月31日，本集團現金及銀行結餘^(註2)為人民幣8,154百萬元，較2018年的人民幣6,703百萬元同比增加22%。
- 本集團的淨資本負債比率^(註3)由2018年12月31日的約145%大幅下降至2019年12月31日的約78%。
- 於2019年12月31日，本集團擁有土地儲備為14百萬平方米。
- 建議派發末期股息(附有以股代息選擇權)每股11港仙(2018年末期股息：每股11港仙)。
- 於2019年1月21日，本公司完成收購創源控股有限公司(「創源」)的全部已發行股本，該公司於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務。
- 於2019年8月8日，本公司完成收購徽源投資控股有限公司(「徽源」)全部已發行股本，該公司於中國從事物業開發及物業投資。

註2：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物及受限制／已質押銀行存款。

註3：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／已質押銀行存款後的銀行及其他借款及優先票據(不包括衍生金融工具))除以總權益。

業績

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12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
收益	3	16,070,171	13,616,003
銷售成本		(10,828,170)	(9,112,135)
毛利		5,242,001	4,503,868
其他收入	4	308,478	351,707
其他收益及虧損	5	(141,399)	(179,135)
金融資產減值撥回/(虧損)淨額		19,942	(94,764)
投資物業公允價值變動		437,238	365,890
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益		–	520,917
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動		(80,378)	12,930
銷售及營銷開支		(303,407)	(358,984)
行政開支		(492,296)	(420,010)
其他開支		–	(2,266)
融資成本	6	(282,698)	(293,400)
採用權益法入賬的應佔投資業績		82,056	86,449
除稅前溢利		4,789,537	4,493,202
所得稅開支	7	(2,329,054)	(2,141,018)
年內溢利		2,460,483	2,352,184
應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		2,050,664	2,234,821
—非控股權益		409,819	117,363
		2,460,483	2,352,184
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	10	52.03	57.11

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>2,460,483</u>	<u>2,352,184</u>
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	2,511	(6,087)
不會重新分類至損益之項目：		
—按公允價值計入其他全面收益的權益工具 投資公允價值變動	<u>-</u>	<u>2,681</u>
年內其他全面收入，扣除稅項	<u>2,511</u>	<u>(3,406)</u>
年內全面收入總額	<u>2,462,994</u>	<u>2,348,778</u>
應佔全面收入總額：		
—本公司擁有人	2,053,175	2,233,197
—非控股權益	<u>409,819</u>	<u>115,581</u>
	<u>2,462,994</u>	<u>2,348,778</u>

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
非流動資產			
投資物業		7,841,906	7,571,718
物業及設備		132,880	133,765
無形資產		31,328	1,487
使用權資產		10,694	–
採用權益法入賬的投資		985,051	245,465
按公允價值計入損益的金融資產		668,204	80,871
用作收購的按金		1,167,684	1,935,423
遞延稅項資產		597,494	559,179
貿易及其他應收款項	11	124,934	3,909
		<u>11,560,175</u>	<u>10,531,817</u>
流動資產			
庫存物業		34,112,077	32,080,889
貿易及其他應收款項	11	7,177,335	10,131,059
按公允價值計入損益的金融資產		168,775	707,499
預付所得稅		563,705	513,848
受限制/已質押銀行存款		2,123,101	2,103,123
現金及現金等價物		6,030,412	4,599,433
		<u>50,175,405</u>	<u>50,135,851</u>
總資產		<u>61,735,580</u>	<u>60,667,668</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	6,395,483	6,162,953
已收預售按金		19,940,467	17,264,139
租賃負債		3,597	–
即期所得稅負債		4,628,119	3,156,105
銀行及其他借款	13	4,667,930	7,012,996
優先票據	14	314,084	4,477,446
		<u>35,949,680</u>	<u>38,073,639</u>
流動資產淨值		<u>14,225,725</u>	<u>12,062,212</u>
總資產減流動負債		<u>25,785,900</u>	<u>22,594,029</u>

		於12月31日	
	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
銀行及其他借款	13	7,462,249	7,787,925
衍生金融工具		238,387	–
租賃負債		7,317	–
已收預售按金		500,510	647,722
遞延稅項負債		779,587	660,139
優先票據	14	4,960,692	2,735,063
其他應付款項	12	–	226,500
		<u>13,948,742</u>	<u>12,057,349</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	33,870	21,083
儲備		9,825,610	9,045,432
		<u>9,859,480</u>	<u>9,066,515</u>
非控股權益		<u>1,977,678</u>	<u>1,470,165</u>
總權益		<u>11,837,158</u>	<u>10,536,680</u>
總權益及非流動負債		<u>25,785,900</u>	<u>22,594,029</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 集團重組及綜合財務報表編製基準

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(「香港聯交所」)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。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2019年12月31日止年度的該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已於2020年3月9日獲董事會批准刊發。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

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」)的主要業務為於中國提供物業管理服務。按照本公司於完成日期每股普通股4.4港元的市值計算,創源收購事項的代價的公允價值為220,793,000港元(相當於人民幣188,866,000元)。

於2019年4月26日,本公司與最終股東訂立買賣協議(經其後修訂及補充),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,徽源集團從受最終股東控制的浙江佳源房地產集團有限公司,分別於2019年4月及5月,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。按照本公司於完成日期每股普通股3.18港元的市值計算,徽源收購事項的代價的公允價值為4,381,911,000港元(相當於人民幣3,914,053,000元)。

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創源收購事項及徽源收購事項(即涉及共同控制實體的業務合併)。本集團、創源集團及徽源集團已被視為持續經營的實體。

因此,綜合財務報表中2018年的比較金額乃經調整至現值,猶如所收購業務已於2018年初合併。

重列對截至2018年12月31日止年度的綜合收益表的影響如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收益	10,458,841	435,427	2,749,595	(27,860)	13,616,003
銷售成本	(7,152,499)	(299,848)	(1,659,788)	-	(9,112,135)
毛利	3,306,342	135,579	1,089,807	(27,860)	4,503,868
除稅前溢利	3,456,978	96,920	939,304	-	4,493,202
所得稅開支	(1,594,092)	(21,708)	(525,218)	-	(2,141,018)
年內溢利	1,862,886	75,212	414,086	-	2,352,184
應佔年內溢利：					
—本公司擁有人	1,794,430	66,654	373,737	-	2,234,821
—非控股權益	68,456	8,558	40,349	-	117,363
	1,862,886	75,212	414,086	-	2,352,184

重列對2018年12月31日的綜合財務狀況表的影響如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	創源集團 人民幣千元	徽源集團 人民幣千元	抵銷 公司間交易 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產	8,606,679	10,995	1,914,143	-	10,531,817
流動資產	38,140,685	376,346	12,218,103	(599,283)	50,135,851
總資產	46,747,364	387,341	14,132,246	(599,283)	60,667,668
流動負債	25,991,882	225,643	12,473,397	(617,283)	38,073,639
流動資產淨值	12,148,803	150,703	(255,294)	18,000	12,062,212
總資產減流動負債	20,755,482	161,698	1,658,849	18,000	22,594,029
非流動負債	11,812,443	186	244,720	-	12,057,349
本公司擁有人應佔權益	7,679,240	161,512	1,207,763	18,000	9,066,515
非控股權益	1,263,799	-	206,366	-	1,470,165
總權益	8,943,039	161,512	1,414,129	18,000	10,536,680
總權益及非流動負債	20,755,482	161,698	1,658,849	18,000	22,594,029

重列對本集團截至2018年12月31日止年度的每股盈利的影響如下：

基本及攤薄

	人民幣分
經審核及原先呈列	72.21
共同控制的業務合併所產生調整	<u>(15.10)</u>
經重列	<u>57.11</u>

2 會計政策變動

2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日開始之年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」；
- 具負補償的預付款特色－香港財務報告準則第9號(修訂本)；
- 於聯營及合營企業的長期權益－香港會計準則第28號(修訂本)；
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進；
- 計劃修訂、縮減或清償－香港會計準則第19號(修訂本)；及
- 所得稅處理的不確定性－香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號。

除香港財務報告準則第16號外，上文所列其他修訂對過往期間確認的金額沒有任何影響，並預期不會對本期間或未來期間有重大影響。本集團因採納香港財務報告準則第16號而必須更改其會計政策。本集團選擇追溯採納有關新規定，惟已確認於2019年1月1日首次採納新準則的累計影響(附註2.3)。

2.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

已公佈若干在本年度尚未生效的新會計準則以及現存準則的修訂本及詮釋，而本集團並無提早採納。

		於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	財務報告之經修訂概念 框架	2020年1月1日
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	對沖會計(修訂本)	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	保險合約 投資者與其聯營公司或 合營企業之間出售或 注入資產	2021年1月1日 待定

上述新準則以及現存準則的修訂本及詮釋在2020年1月1日後開始的年度期間生效，但尚未在編製此等綜合財務報表中應用。預期此等準則以及修訂本及詮釋不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

2.3 會計政策變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響。

誠如上文附註2.1所示，本集團已於2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號「租賃」，但經該準則特定過渡條款允許，並無重列2018年報告期間的比較資料。因此，新租賃規則引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初綜合財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認相關租賃負債。以剩餘租賃款項的現值計量租賃負債，並採用承租人截至2019年1月1日的增量借款利率進行折現。於2019年1月1日應用於租賃負債的承租人增量借款利率加權平均值為6.42%。

(a) 已採用可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；

- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估，作為進行減值審閱的替代方法—於2019年1月1日並無虧損性合約；
- 將於2019年1月1日的餘下租期少於12個月的經營租賃入賬為短期租賃；
- 於首次應用日期撇除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合約包含延長或終止租約的選擇權時，使用事後分析釐定租期。

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為租賃或包含租賃。相反，就於過渡日期之前訂立的合約而言，本集團依據其採用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」作出的評估。

(b) 租賃負債之計量

	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
採用承租人於首次應用日增量借款利率貼現	1,430
(減)：確認豁免—短期租賃	(1,342)
確認豁免—低價值資產	(88)
於2019年1月1日已確認之租賃負債	—

已確認租賃負債與以下各類負債有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
流動租賃負債	3,597	—
非流動租賃負債	7,317	—
租賃負債總額	10,914	—

(c) 使用權資產之計量

使用權資產按相等於租賃負債之金額計量，按有關於2018年12月31日在綜合財務狀況表中確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

已確認使用權資產與以下各類資產有關：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
租賃物業	<u>10,694</u>	<u>-</u>

下表呈列截至2019年12月31日止年度使用權資產的變動：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於12月31日的結餘	-	-
採納香港財務報告準則第16號的調整	<u>-</u>	<u>-</u>
經重列的期初結餘	-	-
添置	13,005	-
折舊	<u>(2,311)</u>	<u>-</u>
期末賬面淨值	<u>10,694</u>	<u>-</u>

(d) 於收益表確認之金額

收益表呈列以下有關租賃之金額：

	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊開支—租賃物業	2,311
利息開支(計入融資成本)	550
有關短期租賃的開支(計入行政開支)	1,342
有關低值租賃的開支(計入行政開支)	<u>88</u>

2019年租賃之現金流出總額為人民幣4,071,000元。

概無對2019年1月1日的保留盈利造成淨影響。

(e) 出租人會計處理

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號而對根據經營租賃持有的資產(作為出租人)會計處理作出任何調整。

3 收益及分部資料

收益扣除銷售相關稅項列示及分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
產品及服務種類		
物業銷售	15,373,501	13,127,092
物業管理服務	485,778	318,246
物業租賃	210,892	76,977
軟件及系統設備的銷售及安裝服務	–	89,322
諮詢服務	–	4,366
總計	16,070,171	13,616,003
收益確認：		
客戶合約：		
– 於某時點	15,373,501	13,211,726
– 隨時間轉移	485,778	327,300
其他來源：租金收入	15,859,279	13,539,026
	210,892	76,977
	16,070,171	13,616,003

按地區市場劃分的物業銷售

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	14,062,528	13,127,092
香港	1,310,973	–
總計	15,373,501	13,127,092

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無個別客戶貢獻總收益超過10%。

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。

於2018年，本集團識別兩個可呈報分部—物業開發及物業投資。年內，董事會重新評估本集團的表現及經營，並總結認為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

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
應收貸款利息收入	132,597	190,491
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	80,572	63,791
銀行存款利息收入	79,860	72,196
政府補助金	592	1,944
其他	14,857	23,285
	<u>308,478</u>	<u>351,707</u>

5 其他收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
出售聯營公司投資收益	21,712	-
衍生金融工具的公允價值變動	(55,357)	-
出售物業及設備(虧損)/收益	(5)	115
出售按公允價值計入損益的金融資產虧損	(15,232)	-
視為出售附屬公司虧損	(39,709)	-
外匯虧損淨額	(61,144)	(167,016)
其他	8,336	(12,234)
	<u>(141,399)</u>	<u>(179,135)</u>

6 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
利息開支：		
—銀行及其他借款	1,243,160	1,395,105
—優先票據	621,541	777,336
—租賃負債(附註2.3)	550	-
	<u>1,865,251</u>	<u>2,172,441</u>
優先票據匯兌虧損	22,146	-
減：合資格資產資本化金額	(1,604,699)	(1,879,041)
	<u>282,698</u>	<u>293,400</u>

截至2019年12月31日止年度，在建投資物業及開發中庫存物業的融資成本已按每年6.79% (2018年：6.36%)的平均比率資本化。

7 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅項		
—企業所得稅	1,131,003	1,063,579
—土地增值稅	1,130,859	1,030,723
	<u>2,261,862</u>	<u>2,094,302</u>
遞延所得稅	67,192	46,716
	<u>2,329,054</u>	<u>2,141,018</u>

由於兩個年度於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就彼等確認稅項撥備。

香港利得稅乃根據本集團於香港的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5% (2018年：16.5%) 計提撥備。

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%。

8 年內溢利

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (經重列)
確認為開支的持作出售物業成本	<u>10,480,894</u>	<u>8,756,711</u>
物業及設備折舊費用	12,785	14,553
使用權資產折舊費用	<u>2,311</u>	<u>—</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他津貼	443,688	313,440
退休福利成本	24,812	20,676
開發中物業資本化	<u>(46,270)</u>	<u>(19,215)</u>
	<u>422,230</u>	<u>314,901</u>

9 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內確認為分派股息：		
上個年度宣派末期股息		
—每股11港仙(2018年：19港仙)	248,054	405,036
中期股息		
—每股零港元(2018年：10港仙)	—	220,250
	<u>248,054</u>	<u>625,286</u>
本年度建議派付之末期股息：		
—每股普通股11港仙(2018年：11港仙)	<u>388,962</u>	<u>247,441</u>

於報告期末後，董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股11港仙(2018年：11港仙)，計及於報告日期已發行的3,944,252,000股(2018年：2,561,151,991股)普通股後，總金額為433,868,000港元，相當於約人民幣388,962,000元(2018年：281,727,000港元，相當於約人民幣247,441,000元)，須待本公司股東於應屆股東週年大會上通過後方可作實。報告期末後建議的末期股息可由股東選擇以現金支付或以部分或全部收取本公司的新繳足股份方式收取。擬派付的末期股息並未於該等綜合財務報表內確認為負債。

年內，就宣派的股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2019年		2018年	
	千港元	等值 人民幣千元	千港元	等值 人民幣千元
股息				
—現金	263,981	232,438	147,901	129,631
—以股代息選擇	<u>17,746</u>	<u>15,616</u>	<u>565,813</u>	<u>495,655</u>
	<u>281,727</u>	<u>248,054</u>	<u>713,714</u>	<u>625,286</u>

10 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年內已發行普通股加權平均數計算。

	2019年	2018年 (經重列)
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>2,050,664</u>	<u>2,234,821</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>3,941,295</u>	<u>3,913,111</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>52.03</u>	<u>57.11</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2019年及2018年12月31日止年度，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，乃由於兩年內並無攤薄潛在普通股。

11 貿易及其他應收款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項(a)	321,910	169,791
其他應收款項(b)	5,957,013	8,509,584
預付款項	<u>1,098,000</u>	<u>1,550,214</u>
	7,376,923	10,229,589
減：虧損撥備	<u>(74,654)</u>	<u>(94,621)</u>
	7,302,269	10,134,968
減：其他應收款項的非流動部分(b)	<u>(124,934)</u>	<u>(3,909)</u>
貿易及其他應收款項的流動部分	<u>7,177,335</u>	<u>10,131,059</u>

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	321,910	169,791
減：減值撥備	<u>(9,401)</u>	<u>(6,936)</u>
貿易應收款項－淨額	<u>312,509</u>	<u>162,855</u>

貿易應收款項主要來自物業銷售、物業租賃及物業管理服務。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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	187,875	61,131
61至180日	83,805	34,156
181至365日	19,008	52,436
超過1年	<u>31,222</u>	<u>22,068</u>
	<u>321,910</u>	<u>169,791</u>

於2019年及2018年12月，貿易應收款項主要以人民幣計值。

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。於2019年12月31日，就貿易應收款項總額作出人民幣9,401,000元(2018年：人民幣6,936,000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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
向關聯方墊款(i)	2,225,715	3,479,249
向非控股權益墊款	809,626	281,990
付予投資對象收購土地使用權墊款	-	1,543,472
因收購土地使用權而支付的按金	420,000	456,199
項目相關按金	911,030	847,354
信託融資安排的按金	146,719	366,711
其他按金	453,642	275,022
員工墊款	55,112	49,393
應收貸款	587,929	705,376
應收利息	190,234	164,341
其他應收款項	157,006	340,477
	<u>5,957,013</u>	<u>8,509,584</u>
減：減值撥備	(65,253)	(87,685)
	<u>5,891,760</u>	<u>8,421,899</u>
減：信託融資安排的按金的非流動部分	(124,934)	(3,909)
其他應收款項的流動部分—淨額	<u>5,766,826</u>	<u>8,417,990</u>

(i) 該等金額主要指於2019年12月31日向合資企業墊款及徽源集團於2018年12月31日向最終股東墊款。

12 貿易及其他應付款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	3,639,200	3,013,951
自非控股權益所得墊款	729,885	843,830
應付營業稅及其他稅項	514,091	438,479
其他按金	375,913	505,025
有關物業銷售的按金	268,363	223,406
自關聯方所得墊款	234,960	682,959
代表住戶收款	210,411	103,285
應計費用	101,160	239,900
收購附屬公司的應付代價	95,000	97,016
自承租人所得墊款	-	15,102
其他應付代價	226,500	226,500
	6,395,483	6,389,453
減：其他應付款項的非流動部分	-	(226,500)
貿易及其他應付款項的流動部分	6,395,483	6,162,953

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：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	2,152,245	1,214,667
61至180日	751,103	836,029
181至365日	298,295	491,048
超過1年	437,557	472,207
	3,639,200	3,013,951

13 銀行及其他借款

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
銀行貸款	4,060,555	6,646,875
信託貸款	7,703,229	5,831,200
其他貸款	366,395	2,322,846
	12,130,179	14,800,921

14 優先票據

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於2017年發行並於2019年4月到期	–	343,473
於2017年發行並於2019年5月到期	–	340,117
於2018年發行並於2019年1月到期	–	1,897,271
於2018年發行並於2019年1月到期	–	760,433
於2018年發行並於2019年10月到期	–	1,136,152
於2018年發行並於2020年10月到期	122,533	2,735,063
於2019年發行並於2022年5月到期	1,639,014	–
於2019年發行並於2022年3月到期	1,848,218	–
於2019年發行並於2023年2月到期	1,665,011	–
	5,274,776	7,212,509
減：於一年內到期列為流動負債之款項	(314,084)	(4,477,446)
計入非流動負債	4,960,692	2,735,063

15 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2018年1月1日、2018年12月31日及 2019年12月31日	10,000,000,000	100,000	
已發行及繳足			
於2018年1月1日	2,452,000,000	24,520	20,564
根據代息股份計劃發行股份	39,405,402	394	345
就收購共同控制實體而發行股份	19,566,400	196	174
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,510,971,802	25,110	21,083
就收購創源集團而發行股份	50,180,189	502	434
根據代息股份計劃發行股份	5,140,695	51	45
就收購徽源集團而發行股份	1,377,959,475	13,780	12,308
於2019年12月31日	3,944,252,161	39,443	33,870

於2019年3月26日，董事會就2018年末期股息建議代息股份計劃，據此，本公司股東將透過配發及發行代息股份方式全數收取末期股息，除非股東選擇全數以現金或部分以現金或部分以代息股份收取末期股息。該建議於本公司在2019年6月13日舉行的股東週年大會上獲批准。於2019年7月30日，每股面值0.01港元的5,140,695股股份已按每股3.452港元就2018年末期股息根據代息股份計劃配發及發行予股東。已發行股份為17,746,000港元(相等於人民幣15,616,000)元。

主席報告書

各位股東：

2019年中國房地產政策環境整體偏緊，各地調控措施鬆緊結合，「因城施政」是調控主基調，全國房地產總體平穩運行，保持著穩中求進的態勢，商品房銷售面積維持高位，銷售金額再創新高。

在瞬息萬變的市場環境下，本集團積極應對，通過一系列內部改革，加大銷售力度和優化資本負債結構等舉措，集團2019年各項經營指標繼續保持良好表現，區域聚焦、做精做透的經營策略成效顯著。集團於2019年的合約銷售金額和物業銷售均價分別達到約人民幣289億元和人民幣11,804元/平方米（「平方米」），分別同比增長43%和5%；另外，於2019年，合同銷售面積達2,445,666平方米，同比上升37%。

本集團於2019年繼續堅持積極外拓與審慎投資並舉的策略，不斷加大發展。2019年下半年，集團順利完成了向本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生（「沈先生」）收購安徽省物業開發項目，同時在江蘇省及其他地區繼續拓展獲得新的土地儲備。本集團亦擴大其業務版圖及其在安徽省的影響力。另外，本集團有業務戰略，沿一帶一路地區進一步打進東南亞，為未來海外發展打下良好基礎。目前，集團在長三角經濟圈、粵港澳大灣區、一帶一路沿綫國家和地區的發展佈局已經形成，標志著集團在做大做強的道路上邁向新台階。

未來展望

踏入2020年，新型冠狀疫情的意外出現客觀上導致房地產市場出現了短暫的銷售低谷。然而，隨著今後疫情的緩解和消除，本集團相信暫時擱置的市場將釋放有效能量，預計房地產市場將迎來「新春」和「朝陽」。

因城施策、雙向調控是中國房地產的長期政策基調，政府調控的目的是促進房地產的健康發展。本集團將繼續堅定穩健化的發展戰略，遵循做大做強的戰略目標。本集團把握當前形勢，著力發展長三角經濟圈、粵港澳大灣區、一帶一路地區的沿綫國家和地區，進一步提高自身管理水平，實現高質量發展，為客戶提供滿足其美好生活嚮往的優質產品，不斷為股東創造效益。

管理層討論及分析

業務回顧

一、市場回顧

2019年，儘管中國境內外存在不明朗因素，經濟表現依然保持合理穩定增長。此外，中美經貿摩擦逐步解決，中國經濟繼續保持良好的增長勢頭。中國地方政府在中央「房住不炒」和「因城施策」的精神指導下根據當地實際情況實施差異化地方政策，確保房地產市場繼續保持穩定發展。

回顧2019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月至12月全國房地產開發投資約人民幣132,190億元，同比增長約10%；商品房銷售面積約1,716百萬平方米，同比減少約0.1%；全國商品房銷售額約人民幣159,730億元，同比上升約7%。

二、業務回顧

合約銷售再創新高

縱觀2019年全年，本集團在嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且精準把握中國經濟持續增長的發展機遇，落實「地產為主、多元並行」的發展模式，銷售額取得大幅增長。於2019年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣290億元，同比上升約43%；合約銷售面積約為2,445,666平方米，同比上升約37%；合約銷售均價約為每平方米人民幣11,804元，同比上升約5%。

全國佈局，戰略價值突顯

本集團深明土地儲備為房地產開發商賴以發展的重要基石。2019年，本集團透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低溢價於安徽、南京、揚州及鹽城取得優質項目，新增總建築面積(「建築面積」)達5百萬平方米。此外，本集團將繼續緊循國家「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、重點省會城市，和「一帶一路」沿線地區為四大深耕區域。本集團將繼續專注於開發大型住宅與商業綜合體項目，同時拓展多元化業務，進一步提升土地價值。

粵港澳大灣區佈局初顯

香港政府已出台的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》強調要把大灣區打造成國際科技創新中心。作為中國綜合實力最強、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，人口超過7,000萬，大灣區被視為未來全球經濟發展的主要驅動力。本集團於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，並在香港、澳門、深圳和廣東省其他城市儲備優質土地，以迎接大灣區經濟騰飛的大時代。隨著高端人才持續流入以及基礎設施和生活配套逐步完善，本集團預計，粵港澳大灣區由中心城市到周邊城市屆時將形成一小時優質生活圈，區內的物業也將迎來巨大的升值潛力。

廣泛融資渠道，強化財務實力

本集團深信穩健的財政實力是多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於2019年內致力加快銷售款項回籠、強化主動控制扛杆水平、加強資金管理能力及費用控制，並通過不同的融資渠道設立專項計劃和發行優先票據以優化債務及資本結構，其中包括於2019年9月設立「金元-佳源國際購房尾款資產支持專項計劃向合資格投資者發行購房尾款應收賬款資產支持證券，發行規模約人民幣4.3億元，於上海證券交易所掛牌及買賣和公開發行於2022年到期的5.05億美元優先票據及於2023年到期的2.38億美元優先票據。

2019年內，本集團長短債的佔比由5:5，優化為7:3，淨資本負債比率亦大幅改善，減少至約78%，進一步加強本集團的財務實力，協助本集團未來開拓更多的融資渠道。於2019年10月，穆迪投資者服務公司將本公司的公司家族評級上調至「B2」，評級展望穩定。

良好投資者關係，提升公司透明度

2019年，本集團持續參與各大金融機構舉辦的交流會與投資者路演，如興業證券2019年中期策略會，以及由上市公司跨境路演平台及申萬宏源研究聯合舉辦的2019上市公司跨境路演周。本集團透過此等互動，與境內外的投資銀行、評級機構、投資者及分析師分享其取得的表現與發展，成功建立了良好的雙向溝通渠道。

綜合表現深獲市場認可

本集團於2019年取得的亮麗業績，包括榮獲香港股票分析師協會頒發「上市公司年度大獎2019」、《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎2019—主板(大市值)」及連續四年獲得《經濟一周》頒發「香港傑出企業」等殊榮。此外，本集團旗下多個樓盤同樣獲得多家媒體與機構的嘉許，包括揚州佳源玖瓏灣獲得「2019年揚州人氣樓盤獎」、揚州佳源桂府榮獲房天下頒發「第十五屆中國房地產網絡人氣榜品質影響力樓盤」以及泰興佳源威尼斯城獲得「江蘇人居環境典範樓盤」等，已充分說明「佳源」品牌在中國房地產市場的影響力。

履行企業社會責任，推動可持續發展

本集團用心經營每個社區，並且履行企業社會責任以推動社區的可持續發展。2019年，本集團亦參與各慈善機構舉行的公益活動，例如參加循道衛理觀塘社會服務處舉辦的社區青年及長者探訪活動，在傳遞正能量的同時鼓勵該等青年及長者以積極正面的態度面對人生。與此同時，本集團積極推廣社區內的環保意識，鼓勵員工實踐低碳生活，還全力支持及參與體育、文化相關的慈善活動。

三、土地儲備持續增加

本集團植根長三角區域多年，於2016年率先進入粵港澳大灣區城市群，透過項目併購與合營開發模式獲得多個位於粵港澳大灣區核心城市的物業項目，同時向具備良好基本面的重點省會城市調配資源，以及開拓「一帶一路」沿線地區的優質項目，土地儲備十分充足。截至2019年12月31日，本集團合共擁有63個發展項目，分佈在19個境內外城市，土地儲備總建築面積約1千4百萬平方米，涵蓋長三角地區、安徽省、粵港澳大灣區城市群、「一帶一路」沿線地區城市及其他重點省會城市。本集團相信目標地區及城市已足夠其未來三到五年的發展需求。由此可見充裕的土地儲備將為本集團未來業績的持續增長提供強而有力的保障。

本集團於2019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、揚州新增兩個優質項目。在引入更多資產方面，2019年上半年本集團完成收購沈先生私人持有的物業管理業務，並於2019年第三季完成收購沈先生位於安徽省的私人持有物業。該等資產注入擬進一步加強盈利能力並推進本集團在長三角經濟區城市群的業務版圖。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、重點省會城市，和「一帶一路」沿線地區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，構建更為多元的物業項目，提升土地價值。

四、未來展望

2020年，本集團預計中國政府將繼續實行差別化調控政策，加快建立長效機制以促進中國房地產市場平穩健康發展；然而，由於城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續。在面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將繼續嚴格執行穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和勞工安全，強化合同銷售和回款，嚴控各項成本和費用支出，以保障現金流和投資回報率的良好表現。

2020年初爆發COVID-19對整體經濟造成了一定影響，本集團在湖北省無項目，但全國的疫情防控對本集團2月份的銷售也產生了影響。本集團相信該影響是短期的、有限的，本集團及時有效的採取了多種防疫措施，積極拓展線上銷售等創新模式，加強應收賬款的管理，以變應變、以變制變。在2020年1月24日至2月8日期間，本集團為旗下的可出租物業提供租金減免，積極配合中國政府的疫情防控工作，援助抗疫，本集團高度重視業主、員工的身體健康，做好自我防護工作，為社區築牢抗疫的安全防線。隨著中國政府大力支持和堅強領導下，國內疫情防控情況逐步向好，相關幫扶政策不斷出台，各行各業有序恢復營運，本集團相信中國經濟長期向好的趨勢不會改變。目前，本集團各項目已逐步有序復工復產，本集團對房地產市場長遠發展充滿信心。

此外，本集團將繼續以務實的拿地策略補充優質土地儲備，持續優化各主要區域的戰略佈局，並且因應中國城鎮化的不同階段開發具有競爭力的優質物業，務求滿足各地市場的購房需求。展望未來，本集團將在穩健發展的基礎上，根據市場情況靈活調適，持續實現高質量的協同發展以提升整體盈利能力，為我們的股東創造最大價值。

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12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為2百萬平方米。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。

項目	截至2019年12月31日止年度			截至2018年12月31日止年度		
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	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)	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	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)
1. 南京佳源五星廣場	3,822	149,057	25,641	-	-	-
2. 揚州世紀天城榮御府	1,935	157,760	12,267	3,055	301,319	10,140
3. 泰州威尼斯城	1,496	154,977	9,651	2,420	267,548	9,045
4. 安徽佳源巴黎都市	1,350	71,563	18,867	-	-	-
5. 香港項目 ⁽¹⁾	1,393	9,614	144,869	295	3,619	81,487
6. 南通佳源都市	1,267	155,228	8,160	1,110	142,115	7,811
7. 烏魯木齊佳源都市	1,267	130,370	9,715	-	-	-
8. 宿遷巴黎都市	1,524	172,652	8,827	183	26,334	6,949
9. 揚州佳源雨潤華府	1,225	93,488	13,103	1,319	109,235	12,079
10. 安徽佳源星港城	1,071	162,012	6,612	-	-	-
11. 揚州佳源雨潤桂府	1,068	73,396	14,546	3,141	217,441	14,445
12. 揚州西峰玖墅	931	52,668	17,681	2,471	167,286	14,770
13. 安徽佳源和縣中央城	854	111,280	7,676	-	-	-
14. 安徽名邦學府	734	101,555	7,230	-	-	-
15. 安徽蒙城碧桂園	624	87,664	7,118	-	-	-
16. 常州睿源佳源悅府	614	32,562	18,846	-	-	-
17. 常州德信君宸府	600	17,305	34,701	-	-	-

項目	截至2019年12月31日止年度			截至2018年12月31日止年度		
	合約 建築面積 (「建築 面積」)	合約 平均售價 (「平均 售價」)	合約 銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約 建築面積 (「建築 面積」)	合約 平均售價 (「平均 售價」)	合約 銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)
18. 南京紫金華府	573	13,856	41,368	352	8,967	39,230
19. 揚州佳源玖瓏灣	561	34,417	16,292	-	-	-
20. 安徽蚌埠東方都市	560	66,678	8,403	-	-	-
21. 安徽鳳台佳源都市	548	81,017	6,768	-	-	-
22. 安徽六安佳源華府	545	100,025	5,449	-	-	-
23. 上海項目 ⁽²⁾	680	32,788	20,735	1,107	60,601	18,258
24. 其他項目	3,626	383,734	9,450	4,727	482,744	9,793
合計	28,868	2,445,666	11,804	20,180	1,787,209	11,292

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·匯景華庭、上海·奉成名都和佳源夢想廣場

投資物業

下表載列本集團於2019年12月31日投資物業(不包括停車場)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12月31日止年度	
			2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.3
2. 世紀花園	8,653	8,653	1.2	0.9
3. 佳源世紀景園	915	915	-	-
4. 世紀天城榮御府 ⁽¹⁾	4,537	4,537	-	-
5. 佳源世紀天城	127,002	99,991	16.4	-
6. 佳源雨潤桂府	1,588	1,588	-	-
7. 佳源玫瑰灣 ⁽¹⁾	24,928	-	-	-
泰州				
8. 佳源中心廣場	47,567	47,567	2.4	1.8
9. 威尼斯城	101,232	62,221	77.9	-
10. 新天地	24,354	24,354	3.4	3.4
11. 羌溪花苑	2,550	2,550	0.5	0.5
12. 佳源名府	14,275	14,275	0.5	2.4
13. 東方不夜城	34,419	34,419	8.8	5.8
14. 鵲仙島一號	10,428	10,192	2.4	3.0
15. 古溪佳源中心廣場	37,296	29,842	-	-
宿遷				
16. 羅馬都市	43,886	37,534	1.3	3.2
常州				
17. 佳源中心廣場	49,777	49,777	1.7	2.2
南京				
18. 紫金華府	55,124	30,575	12.6	-
19. 佳源五星廣場 ⁽¹⁾	20,000	-	-	-

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12月31日止年度 2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
上海				
20. 夢想廣場 ⁽¹⁾	21,260	21,260	38.7	36.8
21. 奉城名都	13,621	13,621	10.0	10.7
22. 匯景華庭	7,844	7,844	13.4	2.7
安徽				
23. 合肥巴黎都市 ⁽¹⁾	216,729	67,240	13.6	–
24. 和縣中央城 ⁽¹⁾	29,886	–	–	–
25. 渦陽佳源星港城 ⁽¹⁾	31,130	–	–	–
柬埔寨				
26. 柬埔寨金邊*	1,164,054	–	–	–
其他	–	–	5.8	–
總計	2,093,776	569,676	210.9	73.7

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2019年12月31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	420,315	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	478,272	100%
3	佳源西峰玖墅	江蘇省揚州市	在建	2020年第二季	住宅	143,822	129,791	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	137,009	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	156,243	100%
10	佳源玖瓏灣	江蘇省揚州市	在建	2020年第二季	混合	49,676	155,027	100%
11	紫金華府	江蘇省南京市	竣工	-	住宅	339,008	86,343	100%
12	佳源五星廣場	江蘇省南京市	在建	2022年第三季	住宅	58,609	678,977	51%
13	優優華府	江蘇省泰州市	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	在建	2022年第三季	住宅	660,576	682,313	100%
15	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)	擁有權益 %
長三角地區							
16	佳源名府	江蘇省泰州市	竣工	- 混合	42,054	16,839	100%
17	新天地	江蘇省泰州市	竣工	- 混合	190,802	91,951	100%
18	羌溪花苑	江蘇省泰州市	竣工	- 住宅	69,486	5,846	100%
19	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰州市	竣工	- 混合	83,048	144,489	100%
20	東方不夜城	江蘇省泰州市	竣工	- 住宅	77,021	34,419	100%
21	東方巴黎城	江蘇省泰州市	竣工	- 住宅	231,702	30,470	100%
22	鵲仙島一號	江蘇省泰州市	竣工	- 住宅	68,330	13,127	100%
23	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%
24	佳源都市	江蘇省蘇州市	在建	2020年第四季 住宅	52,988	128,360	100%
25	名人國際花園	江蘇省宿遷市	竣工	- 住宅	53,970	389	90%
26	公園一號	江蘇省宿遷市	竣工	- 住宅	126,183	26,610	90%
27	巴黎都市	江蘇省宿遷市	在建	2021年第三季 住宅	220,520	479,397	90%
28	羅馬都市	江蘇省宿遷市	在建	2020年第四季 住宅	302,505	700,419	100%
29	外灘一號	江蘇省宿遷市	在建	2021年第二季 住宅	83,991	172,186	100%
30	佳源中心廣場	江蘇省常州市	竣工	- 混合	58,601	54,469	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)	擁有權益 %	
長三角地區								
31	君宸府	江蘇省常州市	在建	2020年第四季	住宅	26,768	77,075	51%
32	悅府	江蘇省常州市	在建	2020年第三季	住宅	17,996	47,692	100%
33	佳源都市	江蘇省南通市	在建	2021年第二季	住宅	198,434	370,949	100%
34	佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市	在建	2020年第四季	住宅	119,607	123,638	100%
35	奉城名都	上海市	竣工	-	混合	8,442	14,232	90%
36	匯景華庭	上海市	竣工	-	混合	5,162	7,844	90%
37	佳源夢想廣場	上海市	在建	2020年第四季	混合	31,528	86,481	90%
38	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%
39	蚌埠東方都市	安徽省蚌埠市	在建	2021年第二季	混合	210,248	345,400	82%
40	鳳台佳源都市	安徽省淮南市	在建	2020年第四季	混合	75,920	188,600	100%
41	和縣中央城	安徽省馬鞍山市	在建	2023年第一季	混合	322,462	481,482	79%
42	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%
43	廬江東方都市	安徽省合肥市	在建	2020年第四季	混合	180,704	155,225	42%
44	渦陽佳源星港城	安徽省亳州市	在建	2021年第四季	混合	189,200	487,907	91%
45	利辛佳源都市	安徽省亳州市	在建	2020年第三季	混合	66,800	98,857	60%

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)	擁有權益 %	
長三角地區								
46	合肥巴黎都市	安徽省合肥市	在建	2020年第三季	混合	416,995	860,582	100%
47	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%
48	名邦學府	安徽省亳州市	在建	2020年第四季	混合	184,221	131,266	51%
49	民和民居	安徽省亳州市	在建	2022年第四季	混合	77,463	223,697	67%
50	城南學府	安徽省合肥市	在建	2021年第四季	混合	104,014	263,748	60%
51	柏林春天	安徽省六安市	竣工	-	混合	48,500	17,269	55%
52	東方華庭	安徽省合肥市	竣工	-	混合	120,408	3,425	99%
粵港澳大灣區								
53	匯賢一號	廣東省香港	在建	2020年第一季	混合	1,793	25,409	70%
54	成功中心	廣東省香港	在建	2020年第二季	混合	1,394	22,205	70%
55	菁雋	廣東省香港	竣工	-	住宅	2,202	2,110	70%
56	悅峯	廣東省澳門	擬建	2022年第四季	住宅	5,597	60,969	100%
57	深圳鼎曦	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季	混合	4,940	41,140	70%
58	深圳松齡	廣東省深圳市	擬建	2022年第二季	混合	4,281	38,100	70%
59	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	78%
其他重點省市								
60	恒豐佳源	貴州省貴陽市	擬建	2023年第一季	住宅	120,000	856,375	43%
61	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								
62	東埔寨金邊	柬埔寨金邊市	擬建	2023年第一季	住宅	1,164,054	1,164,054	50%
63	佳源都市	新疆烏魯木齊市	擬建	2023年第一季	住宅	74,000	295,087	63%
項目合計						<u>9,411,028</u>	<u>13,852,284</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2019年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣16,070百萬元，與2018年約人民幣13,616百萬元比較增加約18%。截至2019年12月31日止年度的溢利及全面收入總額約為人民幣2,463百萬元，較2018年約人民幣2,349百萬元增加約5%。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,504百萬元增加16%至截至2019年12月31日止年度約人民幣5,242百萬元，本集團截至2019年及2018年12月31日止年度的毛利率均保持在33%。

其他收入

本集團於截至2019年12月31日止年度錄得其他收入約人民幣308百萬元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣352百萬元減少約人民幣44百萬元或13%。減少乃由於應收貸款利息收入減少及按公允價值計入損益的金融資產以及銀行存款利息收入增加的綜合影響所致。

其他收益及虧損

本集團的其他虧損由截至2018年12月31日止年度的約人民幣179百萬元減少21%至截至2019年12月31日止年度的約人民幣141百萬元。其他虧損減少的主要原因為於2019年外匯虧損淨額下降約人民幣106百萬元的綜合影響所致，此乃主要由於人民幣兌美元貶值而導致以美元計值的借款外匯虧損，及於2019年出售於聯營公司投資的收益人民幣22百萬元以及衍生金融工具的公允價值虧損人民幣55百萬元及視同出售附屬公司虧損人民幣40百萬元。

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12月31日止年度約人民幣366百萬元增加至截至2019年12月31日止年度約人民幣437百萬元，增幅為約19%，主要來自位於南京、揚州及合肥的投資物業。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣359百萬元減少至截至2019年12月31日止年度約人民幣303百萬元，減幅約16%，主要是由於2019年與客戶進行的直接銷售增加導致向物業代理支付的銷售佣金減少。

行政開支

本集團的行政開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣420百萬元，增加約17%至截至2019年12月31日止年度約人民幣492百萬元，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。

融資成本

本集團的融資成本由截至2018年12月31日止年度約人民幣293百萬元減至截至2019年12月31日止年度約人民幣283百萬元，減幅約為3%。融資成本減少乃由於2019年銀行及其他借款以及優先票據的金額減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,141百萬元減至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,329百萬元。本集團所得稅開支包括2019年內就企業所得稅及土地增值稅減遞延稅項所作出的付款及撥備。所得稅開支增幅約9%，與2019年本集團的應課稅溢利增加一致。

年內溢利及全面收入總額

年內溢利及全面收入總額由截至2018年12月31日止年度約人民幣2,349百萬元增加約5%至截至2019年12月31日止年度約人民幣2,463百萬元，這與本集團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12月31日，本集團的受限制／已質押銀行存款以及現金及現金等價物總額約為人民幣8,154百萬元(於2018年12月31日：約人民幣6,703百萬元)，較2018年12月31日增加約22%。於2019年12月31日，受限制／已質押銀行存款約人民幣2,123百萬元(於2018年12月31日：約人民幣2,103百萬元)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。

借款及本集團的資產抵押

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,130百萬元(於2018年12月31日：約人民幣14,801百萬元)。在該等借款中，約人民幣4,668百萬元(於2018年12月31日：約人民幣7,013百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣7,462百萬元(於2018年12月31日：約人民幣7,788百萬元)將須於一年後償還。

於2019年12月31日，銀行及其他借款約人民幣11,442百萬元(於2018年12月31日：約人民幣14,751百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2019年12月31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13,272百萬元(於2018年12月31日：約人民幣17,659百萬元)。

優先票據

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」)(以交換於2019年10月到期的優先票據，其本金額為160,000,000美元，以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次)，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。

於2019年7月，本公司發行於2022年3月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2022年3月優先票據」)(當中的174,671,000美元用以交換優先票據(於2020年10月到期本金額為25,000,000美元的有抵押優先票據，將與於2018年10月發行的225,000,000美元12%的2020年10月優先票據、於2018年11月發行及於2020年10月到期的70,000,000美元12%優先票據及於2018年12月發行及於2020年10月到期的80,000,000美元12%優先票據合併及組成單一系列)的一部分)(「交換票據」)，其於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)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174,671,000美元的所有交換票據已經註銷，在註銷後，交換票據的餘下未償還本金總額為225,329,000美元。

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(將與2022年5月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2022年5月優先票據I」)，並於法蘭克福證券交易所上市。2022年5月優先票據I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。

於2019年10月，本公司發行於2023年2月到期本金額為200,000,000美元的優先有抵押票據(「2023年2月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：40023)。2023年2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2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行於2023年2月到期本金額為37,500,000美元(將與2023年2月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2023年2月優先票據I」)，並於香港聯交所上市(股份代號：40023)。2023年2月優先票據I以固定年利率13.75%計息，每半年到期時支付一次，並將於2023年2月到期。

於2019年11月，本公司發行於2022年3月到期本金額為30,000,000美元(將與2022年3月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2022年3月優先票據I」)，並於香港聯交所上市(股份代號：4418)。2022年3月優先票據I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。

淨資本負債比率

於2019年12月31日，本集團之淨資本負債比率大幅改善，由2018年12月31日的145%減少至約78%，主要由於本集團於2019年內致力加快物業銷售現金回籠，強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。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/已質押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、人壽保險的已付按金、借款及優先票據外，本集團於2019年並無任何其他外匯波動的重大直接風險，儘管人民幣兌美元及港元貶值，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2019年12月31日，本集團就在建投資物業及物業開發支出的承擔付款約為人民幣9,676百萬元(於2018年12月31日：人民幣8,776百萬元)。

或然負債

於2019年12月31日，本集團就其物業買家獲授的銀行貸款，提供約人民幣13,289百萬元(於2018年12月31日：約人民幣11,393百萬元)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2019年12月31日止年度的財務報表並無確認提供該等擔保合約。

重大收購及處置

於2019年1月21日，本集團完成本集團與沈先生訂立買賣協議的交易，據此，本公司同意收購創源全部已發行股本，代價為688,974,000港元，已全數由本公司向沈先生或其代名人發行及配發50,180,189股代價股份予以支付。創源集團主要於中國從事物業管理業務。

於2019年8月8日，本公司完成收購徽源(主要於中國從事物業開發及物業投資)全部已發行股本。徽源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。徽源由沈先生全資擁有。根據有關買賣協議，代價人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)已由本公司向沈先生或其代名人配發及發行1,377,959,475股代價股份結付。

除上文所披露者外，本集團於截至2019年12月31日止年度並無任何重大收購及處置。

報告期後事項

於2020年初爆發COVID-19後，亞洲區內已經實施一系列預防及控制措施。本集團將密切留意爆發COVID-19的進展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。截至本份財務報表獲授權刊發當日，本集團並不知悉爆發COVID-19對其財務報表造成任何重大不利影響。

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。

僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2019年12月31日，本集團已聘用約5,191名僱員（於2018年12月31日：4,326名僱員）。截至2019年12月31日止年度，本集團已產生僱員成本約人民幣444百萬元（於2018年12月31日：約人民幣313百萬元）。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規，本集團參與各種僱員福利計劃，包括養老保險、醫療保險及人身傷害保險。本公司於2016年2月12日採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵。

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。

本公司已採納香港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。

本公司於截至2019年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的守則條文。

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

本公司已採納就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之董事及僱員進行證券交易之行為守則(「行為守則」)，該守則的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之標準守則(「標準守則」)所訂標準。

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12月31日止年度內已遵守標準守則及行為守則的準則規定。

截至2019年12月31日止年度，本公司概不知悉有關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相關僱員。

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，包括審閱截至2019年12月31日止年度之全年業績及經審核綜合財務報表。審核委員會亦已檢討本集團內部監控系統、財務申報系統及風險管理系統之有效性，並認為該等系統實屬有效及足夠。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團此末期業績公告中有關本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團截至2019年12月31日止年度的經審計綜合財務報表所列載數額比較，而金額屬一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements)或《香港鑒證準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發出任何鑒證意見。

末期股息

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股息政策。於考慮本集團溢利及現金流的組成部份後，董事會建議派付每股11港仙的末期股息(2018年末期股息：每股11港仙)，派息率約為19%。

董事會建議以發行代息股份方式全數支付末期股息。股東將可選擇全數以現金以代替該等配發，或部分以現金及部分以代息股份的方式收取末期股息(「代息股份計劃」)。代息股份計劃受限於：(1)建議末期股息於本公司應屆股東週年大會上獲批准；及(2)香港聯交所就據此發行的新股份授出的上市及交易批准。

股東週年大會

本公司的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2020年6月10日(星期三)舉行，而股東週年大會的通告將於適當時候按照上市規則的規定刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票，以及收取建議末期股息的權利，本公司將於以下期間暫停辦理股份過戶登記手續：

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利：

交回股份過戶文件的
最後時限

： 2020年6月4日(星期四)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記
手續日期

： 2020年6月5日(星期五)至2020年6月10日
(星期三)(包括首尾兩日)

記錄日期

： 2020年6月10日(星期三)

為確定股東收取建議末期股息的權利：

交回股份過戶文件的
最後時限

： 2020年6月15日(星期一)下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記
手續日期

： 2020年6月16日(星期二)至2020年6月17日
(星期三)(包括首尾兩日)

記錄日期

： 2020年6月17日(星期三)

末期股息派付日期

： 2020年7月23日(星期四)或前後

為確保有權出席股東週年大會並於會上投票及合資格獲派末期股息，務請將所有過戶文件連同有關的股票於上述最後時限前送抵本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊發全年業績及年度報告

本全年業績公告分別在香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jiayuanintl.com刊發。截至2019年12月31日止年度之2019年度報告載有根據上市規則附錄十六所規定的所有資料，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3月9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。