

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12月31日止年度的末期業績公告

### 業績摘要

- 於2020年，本集團錄得物業合約銷售約為人民幣30,828百萬元，較2019年增加約7%，平均售價約為每平方米人民幣11,237元。
- 於2020年，本集團的收益約人民幣18,363百萬元，較2019年的約人民幣16,070百萬元增加約人民幣2,293百萬元或14%。
- 於2020年，本集團的毛利增加13%至約人民幣5,936百萬元，而2019年則為人民幣5,242百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利率為32%，維持與去年相同。
- 於2020年，本集團年度淨利潤約為人民幣3,531百萬元，較2019年的人民幣2,460百萬元增加44%。
- 於2020年，本集團年度核心淨利潤<sup>(註1)</sup>約為人民幣2,852百萬元，較2019年的約人民幣2,343百萬元增加22%。

- 於2020年，本集團每股基本盈利為人民幣82.07分，較2019年同比增加58%。
- 於2020年12月31日，本集團現金及銀行結餘<sup>(註2)</sup>為人民幣10,941百萬元，較2019年的人民幣8,154百萬元同比增加34%。
- 於2020年12月31日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率<sup>(註3)</sup>為67.44%，較2019年12月31日的71.34%減少3.90個百分點。
- 於2020年12月31日，本集團的非受限現金短債比<sup>(註4)</sup>為1.27，2019年12月31日為1.21。
- 本集團的淨資本負債比率<sup>(註5)</sup>由2019年12月31日的約78%下降至2020年12月31日的約60%。
- 於2020年12月31日，本集團擁有土地儲備為17.65百萬平方米。
- 建議派發末期股息(附有以股代息選擇權)每股15.5港仙(2019年末期股息：每股11港仙)。股息佔本公司權益股東應佔核心利潤約20%。

註1：本集團截至2020年12月31日及2019年12月31日止年度的核心淨利潤不包括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收益及其相關遞延稅項、外匯收益／(虧損)、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、議價購入產生的收益、出售按公允價值計入損益的金融資產收益／(虧損)及視為出售附屬公司虧損。

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：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4：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5：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)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2020年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

### 綜合收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	3	<b>18,363,185</b>	16,070,171
銷售成本	8	<b>(12,427,653)</b>	(10,828,170)
<b>毛利</b>		<b>5,935,532</b>	5,242,001
其他收入	4	<b>380,098</b>	308,478
其他收益及虧損	5	<b>852,383</b>	(221,777)
金融資產減值(虧損)/撥回淨額		<b>(27,974)</b>	19,942
投資物業公允價值變動		<b>(177,503)</b>	437,238
銷售及營銷開支	8	<b>(297,942)</b>	(303,407)
行政開支	8	<b>(422,990)</b>	(492,296)
融資成本	6	<b>(317,641)</b>	(282,698)
採用權益法入賬的應佔投資業績		<b>125,041</b>	82,056
<b>除稅前溢利</b>		<b>6,049,004</b>	4,789,537
所得稅開支	7	<b>(2,517,811)</b>	(2,329,054)
<b>年內溢利</b>		<b>3,531,193</b>	2,460,483
<b>應佔年內溢利：</b>			
—本公司擁有人		<b>3,275,473</b>	2,050,664
—非控股權益		<b>255,720</b>	409,819
		<b>3,531,193</b>	2,460,483
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b> (以每股人民幣分列示)			
基本及攤薄	10	<b>82.07</b>	52.03

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內溢利	<u>3,531,193</u>	<u>2,460,483</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>(1,821)</u>	<u>2,511</u>
年內全面收入總額	<u>3,529,372</u>	<u>2,462,994</u>
應佔年內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	<u>3,273,652</u>	<u>2,053,175</u>
— 非控股權益	<u>255,720</u>	<u>409,819</u>
	<u>3,529,372</u>	<u>2,462,994</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,926,545	7,841,906
物業及設備		123,671	132,880
無形資產		38,670	31,328
使用權資產		9,624	10,694
採用權益法入賬的投資		2,289,700	985,051
按公允價值計入損益的金融資產		961,039	668,204
用作收購的按金		1,150,157	1,167,684
遞延稅項資產		668,841	597,494
貿易及其他應收款項	11	38,450	124,934
		<u>13,206,697</u>	<u>11,560,175</u>
<b>流動資產</b>			
庫存物業		42,338,765	34,112,077
貿易及其他應收款項	11	5,286,935	7,177,335
按公允價值計入損益的金融資產		131,880	168,775
預付所得稅		383,901	563,705
受限制/已質押銀行存款		1,938,081	2,123,101
現金及現金等價物		9,002,740	6,030,412
		<u>59,082,302</u>	<u>50,175,405</u>
<b>總資產</b>		<u>72,288,999</u>	<u>61,735,580</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	7,283,549	6,395,483
已收預售按金		18,136,057	19,940,467
即期所得稅負債		6,558,589	4,628,119
銀行及其他借款	13	1,377,858	4,667,930
衍生金融工具		190,913	—
優先票據	14	5,687,872	314,084
租賃負債		6,638	3,597
		<u>39,241,476</u>	<u>35,949,680</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>19,840,826</u>	<u>14,225,725</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>33,047,523</u>	<u>25,785,900</u>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	13	11,254,769	7,462,249
衍生金融工具		-	238,387
已收預售按金		540,412	500,510
遞延稅項負債		726,512	779,587
優先票據	14	3,065,145	4,960,692
租賃負債		2,957	7,317
		<u>15,589,795</u>	<u>13,948,742</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	34,876	33,870
儲備		13,583,354	9,825,610
		<u>13,618,230</u>	<u>9,859,480</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,839,498</u>	<u>1,977,678</u>
<b>總權益</b>		<u>17,457,728</u>	<u>11,837,158</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>33,047,523</u>	<u>25,785,900</u>

# 綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

## 1 一般資料及編製基準

### 1.1 一般資料

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(「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2021年3月29日獲董事會批准刊發。

於2020年12月9日，本集團附屬公司佳源服務控股有限公司(「佳源服務」)在其於聯交所的首次公開發售及上市中以每股3.86港元發行150,000,000股新普通股，募集的所得款項總額約為579,000,000港元(相等於約人民幣486,964,000元)。於2021年1月6日，在行使有關佳源服務上市的超額配股權後以每股3.86港元發行額外11,709,900股股份。額外發售的所得款項總額約為45,200,214港元(相等於約人民幣40,465,724元)。

### 1.2 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據適用的香港財務報告準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)及按公允價值列賬的投資物業除外。

## 2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策列表。該等政策已於所有呈報年度貫徹應用，惟下文附註2.3所解釋的會計政策變動除外。

### 2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已應用於2020年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則對本集團的綜合財務報表概無任何重大影響。

### 2.2 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金 寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二期	2021年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	用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)	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018-2020年周期香港財務 報告準則的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對 包含按要求償還條款之 有期貸款之分類	2023年1月1日
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

### 2.3 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12月31日止年度的綜合財務報表時，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，以簡化綜合權益變動表的呈列。截至2019年12月31日止年度的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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>產品及服務種類</b>		
物業銷售	17,529,537	15,373,501
物業管理服務	579,479	485,778
物業租賃	254,169	210,892
總計	<u>18,363,185</u>	<u>16,070,171</u>
<b>收益確認：</b>		
客戶合約：		
—於某時點	17,538,529	15,373,501
—隨時間轉移	570,487	485,778
	<u>18,109,016</u>	<u>15,859,279</u>
其他來源：租金收入	254,169	210,892
	<u>18,363,185</u>	<u>16,070,171</u>

截至2020年及2019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。

由於本集團逾90%收益乃源自中華人民共和國(「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

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款利息收入	125,011	79,860
應收貸款利息收入	109,287	132,597
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	107,670	80,572
補償金收入	17,786	—
政府補助金	4,371	592
其他	15,973	14,857
	<u>380,098</u>	<u>308,478</u>

## 5 其他收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
外匯收益／(虧損)淨額	697,355	(61,144)
衍生金融工具的公允價值變動	54,053	(55,357)
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益	21,152	-
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	3,694	(80,378)
出售採用權益法入賬的投資收益	7,674	21,712
議價購入產生的收益	67,453	-
出售按公允價值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	756	(15,232)
出售物業及設備虧損	-	(5)
視為出售附屬公司虧損	-	(39,709)
其他	246	8,336
	<b>852,383</b>	<b>(221,777)</b>

## 6 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息開支：		
—銀行及其他借款	1,277,268	1,243,160
—優先票據	1,222,730	621,541
—租賃負債	806	550
	<b>2,500,804</b>	<b>1,865,251</b>
優先票據匯兌虧損	-	22,146
	<b>2,500,804</b>	<b>1,887,397</b>
減：合資格資產資本化金額	<b>(2,183,163)</b>	<b>(1,604,699)</b>
	<b>317,641</b>	<b>282,698</b>

## 7 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 企業所得稅	1,744,597	1,131,003
— 土地增值稅	<u>1,058,612</u>	<u>1,130,859</u>
	2,803,209	2,261,862
遞延所得稅	<u>(285,398)</u>	<u>67,192</u>
	<u>2,517,811</u>	<u>2,329,054</u>

由於年內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(2019年：無)。

香港利得稅乃根據本集團於香港營運的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%(2019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 按性質劃分的開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已售存貨成本	11,448,604	10,480,894
僱員福利開支	530,545	422,230
庫存物業減值撥備	436,305	—
廣告及推廣開支	214,787	198,852
稅費及附加費	151,629	99,032
辦公開支	129,796	88,079
專業服務費	55,851	83,701
差旅及招待開支	40,190	53,636
銀行收費	35,266	57,860
折舊及攤銷費用	31,507	15,294
附屬公司上市開支	27,085	—
核數師酬金		
— 審核服務	8,260	5,500
— 非審核服務	8,887	5,238
租金開支	5,973	18,737
其他開支	<u>23,900</u>	<u>94,820</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	<u>13,148,585</u>	<u>11,623,873</u>

## 9 股息

2020年  
人民幣千元      2019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(2019年：11港仙)

**391,651**      **248,054**

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：

	2020年		2019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	<b>86,711</b>	<b>78,274</b>	263,981	232,438
—以股代息選擇	<b>347,157</b>	<b>313,377</b>	17,746	15,616
	<b>433,868</b>	<b>391,651</b>	281,727	248,054

於報告期末後，董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股普通股15.5港仙(2019年：11港仙)，計及於報告日期已發行的4,055,735,000股(2019年：3,944,252,000股)普通股後，總金額為628,639,000港元，相當於約人民幣527,868,000元(2019年：433,868,000港元，相當於約人民幣388,962,000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。

## 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。

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>3,275,473</u>	<u>2,050,664</u>
已發行普通股加權平均數(以千計)	<u>3,991,160</u>	<u>3,941,295</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>82.07</u>	<u>52.03</u>

### (b) 每股攤薄盈利

截至2020年及2019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股份。

## 11 貿易及其他應收款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項淨額(a)	526,370	312,509
其他應收款項淨額(b)	4,093,026	5,891,760
預付款項	<u>705,989</u>	<u>1,098,000</u>
	5,325,385	7,302,269
減：其他應收款項的非流動部分	<u>(38,450)</u>	<u>(124,934)</u>
貿易及其他應收款項的流動部分	<u>5,286,935</u>	<u>7,177,335</u>

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	561,688	321,910
減：減值撥備	(35,318)	(9,401)
貿易應收款項－淨額	<u>526,370</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 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
0至60日	383,020	187,875
61至180日	51,950	83,805
181至365日	68,107	19,008
超過1年	58,611	31,222
	<u>561,688</u>	<u>321,910</u>

於2020年及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貿易應收款項的預期信貸虧損作出撥備。

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 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
向合營企業及聯營企業墊款	1,148,178	2,225,715
向非控股權益墊款	1,062,932	809,626
應收貸款	509,971	587,929
因收購土地使用權而支付的按金	446,923	420,000
項目相關按金(i)	488,556	911,030
應收利息	62,243	190,234
信託融資安排的按金(ii)	60,178	146,719
員工墊款	37,609	55,112
其他按金(iii)	174,341	453,642
其他應收款項	<u>166,730</u>	<u>157,006</u>
	<b>4,157,661</b>	5,957,013
減：減值撥備	<u>(64,635)</u>	<u>(65,253)</u>
	<b>4,093,026</b>	5,891,760
減：信託融資安排的按金的非流動部分(ii)	<u>(38,450)</u>	<u>(124,934)</u>
其他應收款項的流動部分—淨額	<u><b>4,054,576</b></u>	<u>5,766,826</u>

- (i) 該款項主要指地方政府要求交付之按金，該按金將於相關項目竣工時退還予本集團。
- (ii) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於償還最後一期信託貸款或按要求償還後，按金將退回予本集團。
- (iii) 其他按金主要指就收購物業開發項目按磋商而支付的臨時款項。該等其他按金並無固定還款期，而本公司董事認為該等款項將按要求償還。

## 12 貿易及其他應付款項

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(a)	2,960,397	3,639,200
自關聯方所得墊款	959,508	234,960
自非控股權益所得墊款(b)	789,719	729,885
收購附屬公司的應付代價	689,045	95,000
應付營業稅及其他稅項	688,657	514,091
有關物業銷售的按金	389,615	268,363
應計費用	129,817	101,160
代表住戶收款	154,129	210,411
應付工資	115,066	89,049
已收其他按金(c)	181,096	286,864
其他應付代價	226,500	226,500
	<b>7,283,549</b>	<b>6,395,483</b>

附註：

- (a) 貿易應付款項乃用於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的貿易應付款項賬齡分析：

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
0至60日	2,259,860	2,152,245
61至180日	289,607	751,103
181至365日	103,391	298,295
超過1年	307,539	437,557
	<b>2,960,397</b>	<b>3,639,200</b>

- (b) 該等款項指若干非控股股東根據各自的股東協議條款向非全資附屬公司所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 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。



### 13 銀行及其他借款

	2020年 12月31日 人民幣千元	2019年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款	7,271,276	4,060,555
信託貸款	3,660,945	7,703,229
其他貸款	1,700,406	366,395
	<u>12,632,627</u>	<u>12,130,179</u>
減：於一年內到期或須按要求償還的款項(列為流動負債)	<u>(1,377,858)</u>	<u>(4,667,930)</u>
列為非流動負債的款項	<u>11,254,769</u>	<u>7,462,249</u>

### 14 優先票據

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於2018年發行並於2020年10月到期		-	122,533
於2019年發行並於2022年3月到期	(a)	1,757,054	1,848,218
於2019年發行並於2022年5月到期	(b)	747,265	1,639,014
於2020年發行並於2021年6月到期	(c)	954,730	-
於2019年發行並於2023年2月到期	(d)	2,139,166	1,665,011
於2020年發行並於2022年10月到期	(e)	1,241,069	-
於2020年發行並於2023年4月到期	(f)	1,913,733	-
		<u>8,753,017</u>	<u>5,274,776</u>
減：於一年內到期列為流動負債之款項		<u>(5,687,872)</u>	<u>(314,084)</u>
計入非流動負債		<u>3,065,145</u>	<u>4,960,692</u>

(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1日，本公司發佈公告，以要約購買2022年3月優先票據。本金額合共約為55,750,000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。2021年3月11日，本公司根據2022年3月票據的條款行使認沽期權後進一步回購本金額合共約為61,538,000美元的2022年3月票據。經註銷後，2022年3月優先票據本金餘額為145,000,000美元。

- (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」)，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，已與2022年5月的225,000,000美元11.375%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135,000,000美元(相等於人民幣904,878,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

- (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」)，票據以固定年利率11.75%計息，並將於2021年6月到期。

於2020年7月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣209,883,000元)的優先票據，已與2021年6月優先票據合併及組成單一系列。

- (d) 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」)，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，已與2023年2月優先票據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，已與2023年2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60,000,000美元(相等於約人民幣420,348,000元)的優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

- (e) 於2020年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)的優先票據(「2022年10月優先票據」)，票據以固定年利率12%計息，並將於2022年10月到期。

- (f) 於2020年9月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,340,560,000元)的優先票據(「2023年4月優先票據」)，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年4月到期。

於2020年11月，本公司發行本金額為100,000,000美元(相等於約人民幣657,130,000元)的優先票據，已與2023年4月優先票據合併及組成單一系列。

## 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			
<b>法定</b>			
於2019年1月1日、2019年12月31日及 2020年12月31日	10,000,000,000	100,000	
<b>已發行及繳足</b>			
於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日及2020年1月1日	3,944,252,161	39,443	33,870
根據代息股份計劃發行股份	111,482,462	1,114	1,006
於2020年12月31日	4,055,734,623	40,557	34,876

於2020年6月10日，董事會建議代息股份計劃，其令本公司股東可選擇收取全部2019年末期股息或透過配發新股份代替現金收取部分2019年末期股息。該建議於本公司在2020年6月10日舉行的股東週年大會上獲批准。於2020年7月31日，已按每股3.114港元發行111,482,462股股份予就2019年末期股息根據代息股份計劃選擇收取新股份以代替現金股息的股東。已發行股份為347,157,000港元(相等於人民幣313,377,000元)。

## 主席報告書

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二一年度展望。

### 二零二零年回顧

二零二零年初，新冠肺炎疫情集中爆發，給中國經濟發展帶來較大衝擊。面對經濟下行的壓力，中央加大逆週期調節力度，強調積極的財政政策更加積極有為，穩健的貨幣政策要更加靈活適度，保持流動性合理充裕，多次降准降息下，貨幣環境整體表現較為寬鬆。

從房地產市場來說，中央堅持調控力度不放鬆，即使是在疫情最為嚴重的一季度，仍堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位不變，銀保監會、央行、住建部等中央部委多次召開會議強調保持樓市調控政策的連續性和穩定性。7月以來，受熱點城市房價、地價的不穩定預期增加影響，中央多次召開會議強調不將房地產作為短期刺激經濟的手段，穩地價、穩房價、穩預期，確保房地產市場平穩健康發展。在「房住不炒」基調指導下，為了減弱疫情防控對房地產市場的干擾，各地更加靈活地因城施策，多地從供需兩端陸續出台房地產相關扶持政策。下半年政策環境趨緊，多地升級樓市調控政策，但整體來看，除個別城市外，多數城市出台的調控政策較為溫和。

本集團順應國家政策，面對錯綜複雜的市場環境，積極應對，對內重組管理架構，優化體制機制，對外強調深耕發展，提高土地儲備，加大銷售力度，加快銷售回籠，整體經營業績保持了穩健增長的態勢。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現收入18,363百萬元人民幣，同比增長14%，毛利5,936百萬元人民幣，同比增長13%，本公司擁有人應佔淨利潤3,275百萬元人民幣，同比增長60%。於2020年，本集團管理層致力於加強財務紀律，嚴格控制拿地回籠比，審慎負債擴張，各項流動性指標和債務結構不斷優化。於2020年12月31日，本集團淨負債率為60%，同比下降23%，同時賬面現金足額覆蓋短期負債，成為在「三道紅線」指標考核中處於「綠檔」的民營內房股之一。

二零二零年，本集團堅持深耕發展戰略，重點聚焦長三角、粵港澳大灣區、中西部有潛力的省會城市，通過招拍掛、收併購、合營開發等方式，至本年末共擁有土地儲備約1,765萬平方米，同比增長27%，其中長三角區域為1,013萬平方米，佔比57%，粵港澳大灣區為263萬平方米，佔比15%，區域深耕發展佈局進一步顯現。

受益於充足的土地儲備以及成熟的產品設計、營造能力，本集團於截至2020年12月31日止年度實現合約銷售額30,828百萬元人民幣，同比增長7%，平均銷售單價為人民幣11,237元/平方米。

二零二零年，為抓住風口加快物業服務業務的發展，本集團分拆了物業服務業務，並在年內成功實現佳源服務控股有限公司（「佳源服務」）(1153.hk)在港交所上市，為該業務的持續快速發展奠定了堅實的基礎。

## 二零二一年展望

二零二一年，預測房地產的主基調仍將延續此前的一貫態度，即「房住不炒」「因城施策」「平穩健康發展」將是常態，對經濟尚在復蘇過程中的中國而言，擴內需仍是當前經濟發展的戰略基點，對於關聯上下游產業鏈的房地產行業來說，仍將保持穩定向上的增長態勢，對於居民端來說，剛需及改善仍會得到保障。

基於上述宏觀形勢研判，二零二一年，本集團將繼續順應國家政策導向，聚焦區域和城市發展，苦練企業內功，提升管理水準，推進產品的升級換代。同時要充分考慮經濟、社會、環境這三重底線，踐行企業的社會責任，在國家「十四五」規劃的開局之年，為助推城市的高質量發展，滿足人民對美好生活的嚮往貢獻新的更大的力量。

借此機會，本人謹代表董事局向一直以來信任和支持本集團發展的所有股東、投資者及合作夥伴，向長期以來在本職崗位上勤勉盡責的全體員工表示衷心感謝。

佳源國際控股有限公司  
主席  
沈天晴

2021年3月29日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 一、市場回顧

2020年一季，受新冠肺炎疫情防控的影響，全國各地封城、售樓處關閉，中國房地產市場銷售價量齊跌。隨著全國疫情逐步得到控制，各大房企加大推盤力度，全年流動性寬鬆，保值和避險需求驟升，房地產市場明顯回溫。住宅方面長三角、珠三角、西北及部分區域核心城市領銜量價齊升，隨即熱度擴散並帶動全國銷售最終全年量穩價升。

回顧2020年，全國房地產開發投資人民幣141,443億元，同比增長7.0%；商品房銷售面積約176,086萬平方米，同比增長2.6%；商品房銷售額超過人民幣17萬億元，再度創下新高，同比增長8.7%。房地產市場恢復動能強勁，在國民經濟的恢復中繼續發揮著支柱作用。

2020年，全年土地成交方面，一季因疫情封城使得成交驟降，但隨著疫情得到控制以及寬鬆的貨幣環境下，商品房銷售持續超預期，給與了房企拿地的信心，加之財政壓力之下，地方政府亦推出更多優質地塊，最終帶動土地市場量價齊漲，同時呈現分化態勢，長三角、粵港澳大灣區等核心城市群土地市場熱度較高。2020年，全年招拍掛成交土地出讓金8.05萬億、同比增長18.8%，其中住宅用地出讓金6.62萬億，同比增長19.2%，住宅用地出讓金佔總出讓金的82.2%，較2019年基本持平。

## 二、業務回顧

### 專注核心城市佈局，戰略價值凸顯

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。2020年本集團投資拓展方面取得良好表現，全年通過招拍掛、收併購、合作開發和產業勾地等方式，以較低的溢價，新增實現土地儲備大幅增長，至2020年12月土儲量達到18百萬平方米，同比增長約27%，同時有效控制拿地成本，新拿地平均成本為每平方米人民幣2,727元，為持續穩健發展打下了紮實的基礎。於2020年內，本集團明確對經濟、人口領跑的核心城市群佈局策略，首次進入了廣州、珠海、惠州和鄭州等一二線城市，提升了本集團在粵港澳大灣區及華中地區的品牌影響力。2020年底，本集團長三角區域土儲貨值佔比58%，粵港澳灣區土儲貨值佔比26%，其中一二線土儲貨值佔比56%。

於2021年1月13日，本集團與沈天晴先生（「沈先生」）訂立買賣協議（「買賣協議」），收購沈先生私人所屬的5個位於青島及威海的優質項目，預計將為本集團帶來1,624,854平方米優質土地儲備。更多詳情請參閱「報告期後事項」一段。

### 業績規模穩健增長，具備高權益比及可持續盈利能力

縱觀2020年全年，本集團在新冠肺炎疫情和嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且得益於過往深耕長三角區域以及近年佈局粵港澳大灣區業務的發展機遇，年度合約銷售額穩健增長。於2020年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣308億元，同比上升約7%；權益合約銷售金額約為人民幣257億元，權益比83%；合約銷售面積約為2,743,384平方米，同比上升約12%。於2020年，本集團的毛利增加13%至約人民幣5,936百萬元，毛利率為32%，居於行業較高水準。

## 加強財務紀律，夯實財務實力，深獲市場認可

2020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。信託貸款餘額佔有息負債比重從2019年末46%下降至2020年末23%。於2020年內，本集團管理層精準把握自2020年1月以來海外市場融資窗口，發行多筆優先票據累計金額807.5百萬美元，最長年期達2.5年，深受投資者青睞，獲得數倍超額認購，融資成本進一步降低，於債券二級市場受到追捧。同時，本集團管理層主動調整債務結構，於2020年10月30日悉數回購並註銷2022年5月到期11.375%優先票據135百萬美元，以及2022年3月到期13.75%優先票據60百萬美元。

2021年2月1日，本公司發佈公告，以要約購買於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。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。經註銷上述回購票據後，於2022年3月到期的262.5百萬美元13.75%優先票據本金餘額減至145百萬美元。此舉反映出公司充足的現金流比率，穩健的財務狀況，積極主動的債務管理能力。

於2020年12月31日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率為67.44%，較2019年12月31日的71.34%減少3.90個百分點。於2020年12月31日，本集團的非受限現金短債比為1.27，較2019年12月31日的1.21增加5.19%。本集團的淨資本負債比率由2019年12月31日的約78%下降至2020年12月31日的約60%，成為在「三道紅線」指標考核中處於「綠檔」的民營內房股企業之一。

穩健的財務狀況也得到了資本市場的認可。於2020年內，本集團獲惠譽評級首次授予「B」的長期外幣發行人評級，展望正面。穆迪維持本集團主體評級為B2，展望穩定，並認為沈先生所作的山東資產注入對公司的信貸水準將產生正面影響；標準普爾給予長期發行人信用評級「B」，上調展望至穩定。佳源國際債券也獲得滙豐銀行、渣打銀行、瑞士信貸、野村證券、國泰君安國際、克而瑞證券等國際知名金融機構推薦，獲得「買入」推薦。



## 綜合表現深獲市場認可

本集團於2020年取得亮麗業績，包括榮獲香港股票分析師協會頒發「上市公司年度大獎2020」，香港新城財經台頒發的「香港企業領袖品牌2020之卓越內地地產發展商品牌」及連續五年獲得《經濟一周》頒發「香港傑出企業(主板)」獎項並斬獲「非凡企業大獎」；同時，在2020優質中國房地產企業大獎頒獎典禮上獲得「優質中國房地產企業大獎2020」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，包括揚州佳源西城印象榮獲「2020揚州實力人氣樓盤」、「2020揚州十大精品樓盤」和「2020年第十七屆中國房地產網路人氣榜年度生態宜居樓盤」、合肥閱廬春曉榮獲「2020年度用戶吸引力樓盤」及鳳台佳源都市榮獲「2020年度鳳台網路人氣樓盤」等，已充分體現「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。2020年，本集團積極參與各慈善機構舉行的公益活動，例如組織公司義工隊參加循道衛理觀塘社區服務處舉辦的社區探訪活動，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。旗下集團及項目公司積極組織到當地福利院、敬老院獻愛心，渦陽星港城項目和渦陽縣土地儲備發展中心組織聯合扶貧工作。發揚本集團的企業使命感及社會責任感。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。

此外，在2020年新冠疫情期間，本集團及子公司、聯合營公司都積極投身到所在地的疫情防控中，於多個社區開展暖心社區服務活動，對疫情作出積極貢獻，盡顯社會責任。

## 未來展望

展望2021年，在堅持「房住不炒」的定位和「因城施策」原則的主基調及「三道紅線」的影響下，房地產市場今後的發展方向仍然強調平衡與協調，推動金融、房地產同實體經濟均衡發展，促進各個產業之間關係的協調。樓市正逐步回歸理性，進入平穩發展期。但粵港澳大灣區市場仍有增長空間，長三角等地區市場規模也穩中向上。對於房企來說，機遇和挑戰並存。

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，實現高品質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2020年錄得合約銷售總額約人民幣30,828百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣25,660百萬元，分別佔擁有權權益83%。

下表載列本集團於截止2020年12月31日止年度附屬公司、合營企業和聯營企業的合約銷售情況：

	截至2020年12月31日止年度			佔比
	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)	
合肥	5,712	435,479	13,117	19%
南京	2,595	83,623	31,032	8%
上海	1,061	51,120	20,755	3%
揚州	3,911	220,698	17,721	13%
泰州	4,093	395,741	10,343	13%
宿遷	2,393	309,954	7,721	8%
亳州	2,838	365,788	7,759	9%
蘇州／常州／鎮江／鹽城	1,741	155,117	11,224	6%
蚌埠／淮南／馬鞍山／六安	2,289	365,467	6,263	7%
長三角區域小計	<b>26,633</b>	<b>2,382,987</b>	<b>11,176</b>	<b>86%</b>
粵港澳大灣區域小計	<b>1,266</b>	<b>95,709</b>	<b>13,228</b>	<b>4%</b>
鄭州	552	37,806	14,601	2%
烏魯木齊	1,851	191,598	9,661	6%
海南	526	35,284	14,908	2%
其他城市小計	<b>2,929</b>	<b>264,688</b>	<b>11,066</b>	<b>10%</b>
合計	<b>30,828</b>	<b>2,743,384</b>	<b>11,237</b>	<b>100%</b>

## 土地儲備

下表載列本集團於2020年12月31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	1,566,267	8.9%
上海	170,944	1.0%
南京	757,408	4.3%
揚州	1,284,568	7.3%
泰州	1,506,404	8.5%
宿遷	1,348,112	7.6%
亳州	1,115,593	6.3%
蘇州\常州\南通\鎮江\鹽城	1,223,241	6.9%
蚌埠\淮南\馬鞍山\六安	1,154,543	6.5%
<b>長三角區域小計</b>	<b>10,127,080</b>	<b>57.4%</b>
深圳	310,544	1.8%
廣州	177,850	1.0%
香港	48,787	0.3%
澳門	60,969	0.3%
恩平	1,180,000	6.7%
珠海\惠州	851,688	4.8%
<b>粵港澳大灣區域小計</b>	<b>2,629,838</b>	<b>14.9%</b>
鄭州	455,163	2.6%
烏魯木齊	1,948,426	11.0%
貴州	1,098,631	6.2%
海南	85,910	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.4%
<b>其他城市小計</b>	<b>4,896,222</b>	<b>27.7%</b>
<b>合計</b>	<b>17,653,140</b>	<b>100.0%</b>

## 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2020年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為887,878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。

下表載列本集團於2020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	
			2020年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
<b>揚州</b>				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.3
2. 世紀花園	4,025	4,025	0.7	1.2
3. 世紀天城榮御府 <sup>(1)</sup>	4,537	4,537	-	-
4. 佳源世紀天城	99,991	99,991	9.9	16.4
5. 佳源雨潤桂府	1,588	1,588	0.1	-
6. 佳源玖瓏灣 <sup>(1)</sup>	24,928	-	-	-
<b>泰州</b>				
7. 佳源中心廣場	45,888	45,888	4.5	2.4
8. 威尼斯城	101,232	62,221	113.2	77.9
9. 新天地	24,290	24,290	9.1	3.4
10. 羌溪花苑	2,550	2,550	0.4	0.5
11. 佳源名府	14,275	14,275	1.4	0.5
12. 東方不夜城	34,419	34,419	3.2	8.8
13. 鵲仙島一號	10,124	10,124	2.0	2.4
14. 古溪佳源中心廣場	35,308	35,308	0.3	-
<b>宿遷</b>				
15. 羅馬都市	37,534	37,534	3.8	1.3
<b>常州</b>				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	5.2	1.7
<b>南京</b>				
17. 紫金華府	55,124	32,539	17.9	12.6
18. 佳源五星廣場 <sup>(1)</sup>	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	
			2020年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)
上海				
19. 夢想廣場	21,260	21,260	31.4	38.7
20. 奉城名都	13,621	13,621	11.7	10.0
21. 匯景華庭	7,844	7,844	11.3	13.4
安徽				
22. 合肥巴黎都市 <sup>(1)</sup>	217,826	67,896	20.6	13.6
23. 和縣中央城 <sup>(1)</sup>	29,886	-	-	-
24. 渦陽佳源星港城 <sup>(1)</sup>	31,130	-	-	-
其他	-	-	7.2	5.8
總計	887,878	570,408	254.2	210.9

附註1：部份項目目前為在建中。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益主要來自物業開發、物業管理服務及物業租賃，分別貢獻本集團截至2020年12月31日止年度的收益95.5%、3.2%及1.3%。截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣18,363百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣16,070百萬元增加約14%。

#### (1) 物業開發

本集團來自物業開發的收益包括銷售住宅及商用物業。本集團於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12月31日止年度約人民幣15,374百萬元增加約14%至截至2020年12月31日止年度約人民幣17,530百萬元。大幅貢獻本集團截至2020年12月31日止年度的收益的項目主要來自位於合肥市、揚州市等深耕城市的項目。

#### (2) 物業管理服務

本集團來自物業管理的收益主要由本公司附屬公司佳源服務產生。於2020年12月9日，佳源服務成功在香港聯交所主板上市。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。

物業管理所得收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣486百萬元增加約19%至截至2020年12月31日止年度約人民幣579百萬元。收益增加的主要原因是管建築面積的增長。

### (3) 物業租賃

本集團的物業租賃主要包括出租商用物業(主要為購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。物業租賃所得收益由截至2019年12月31日止年度約人民幣211百萬元增加約21%至截至2020年12月31日止年度約人民幣254百萬元。增加的主要原因是由於泰州、南京及合肥的相關商業圈快速增長所致。

#### 毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度約人民幣5,242百萬元增加13%至截至2020年12月31日止年度約人民幣5,936百萬元。截至2020年12月31日止年度，本集團的毛利率維持約32%。

#### 其他收入

本集團於截至2020年12月31日止年度錄得其他收入約人民幣380百萬元，較截至2019年12月31日止年度約人民幣308百萬元增加約人民幣72百萬元或23%。增加乃由於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所致。

#### 其他收益及虧損

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收益人民幣852百萬元。本集團的其他收益主要包括年內人民幣兌美元匯率增強導致匯兌收益約人民幣697百萬元，本集團的優先票據在二級市場的交易價格上升導致衍生金融工具公允價值收益約人民幣54百萬元，庫存物業轉為投資物業的公允價值收益人民幣21百萬元，以及議價購入產生的收益人民幣67百萬元。

#### 銷售及營銷成本以及行政開支

本集團截至2020年12月31日止年度的銷售及營銷成本以及行政開支約為人民幣721百萬元，截至2019年12月31日止年度則約為人民幣796百萬元，減幅約9%，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

本集團的融資成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣283百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣318百萬元，增幅約為12%。融資成本增加乃由於2020年銀行及其他借款以及優先票據的金額增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2019年12月31日止年度約人民幣2,329百萬元增至截至2020年12月31日止年度約人民幣2,518百萬元。本集團所得稅開支包括2020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8%，與2020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

本集團的年內溢利及全面收入總額由截至2019年12月31日止年度約人民幣2,463百萬元增加約43%至截至2020年12月31日止年度約人民幣3,529百萬元，這與本集團2020年擴充業務營運一致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2020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10,941百萬元(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34%。於2020年12月31日，受限制／已質押銀行存款約人民幣1,938百萬元(於2019年12月31日：約人民幣2,123百萬元)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2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,633百萬元(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1,378百萬元(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11,255百萬元(於2019年12月31日：約人民幣7,462百萬元)將須於一年後償還。

於2020年12月31日，銀行及其他借款約人民幣12,633百萬元(於2019年12月31日：約人民幣11,442百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2020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20,346百萬元(於2019年12月31日：約人民幣13,272百萬元)。

## 淨資本負債比率

本集團之淨資本負債比率於2020年持續改善，由2019年12月31日的78%減少至2020年12月31日的約60%，主要由於本集團於2020年內強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。

## 外幣風險

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2020年12月31日止年度，本集團因匯率波動而錄得匯兌收益人民幣697百萬元。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。

## 或然負債

於2020年12月31日，本集團就其物業買家獲授的按揭銀行貸款，提供約人民幣10,776百萬元(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

本集團於截至2020年12月31日止年度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

### 主要及關連交易收購事項

於2021年1月13日，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售魯源投資控股有限公司（「魯源」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）100%股權，初步代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,142,000,000元）（可予以調整），其中(i) 3,420,640,000港元（相當於約人民幣2,898,847,458元）將由本公司透過發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元（相當於約人民幣2,349,152,542元）將透過發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元（相當於約人民幣894,000,000元）將以現金予以結付。魯源及其附屬公司主要於山東省從事物業開發。

### 發行優先票據

於2021年1月15日，本公司發行本金額為3億美元的優先票據，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年7月21日到期。

### 購回優先票據

於2021年2月1日，本公司發佈公告，以要約購買於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。經註銷上述回購票據後，於2022年3月到期的262.5百萬美元13.75%優先票據本金餘額減至145百萬美元。此舉反映出公司充足的現金流比率，穩健的財務狀況，積極主動的債務管理能力。

### 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2020年12月31日，本集團已聘用約7,137名僱員(於2019年12月31日：5,191名僱員)。截至2020年12月31日止年度，本集團已產生僱員成本約人民幣598百萬元(於2019年12月31日：約人民幣444百萬元)。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2020年12月31日止年度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2020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2020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2020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

本公司的核數師，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2020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2020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15.5港仙的末期股息(2019年末期股息：每股11港仙)。

董事會建議以配發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2021年6月9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

為確定有權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 : 2021年6月3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 : 2021年6月4日(星期五)至2021年6月9日  
(星期三)(包括首尾兩日)

記錄日期 : 2021年6月9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 : 2021年6月16日(星期三)

暫停辦理股份過戶登記  
手續日期 : 2021年6月17日(星期四)至2021年6月18日  
(星期五)(包括首尾兩日)

記錄日期 : 2021年6月18日(星期五)

末期股息派付日期 : 2021年7月30日(星期五)

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

截至2020年12月31日止年度，本公司已贖回其部分於2022年3月到期本金總額為60,000,000美元的322,500,000美元13.75%優先票據以及其部分於2022年5月到期本金總額為135,000,000美元的250,000,000美元11.375%優先票據。

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2020年12月31日，於2022年3月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為262,500,000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115,000,000美元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2020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2020年12月31日止年度之2020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，2021年3月29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。