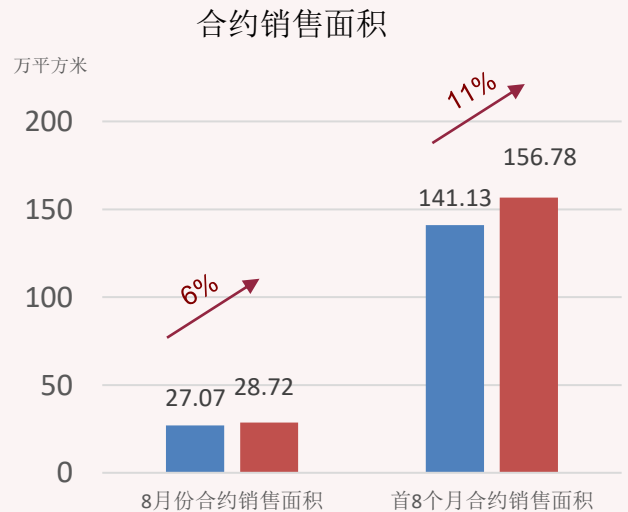
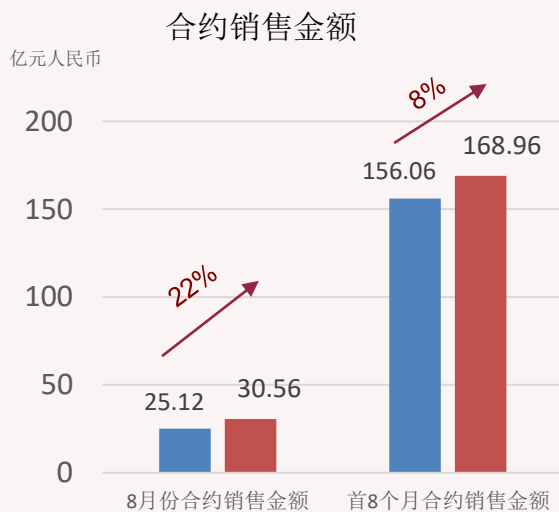




## 二〇二〇年八月 月度通讯

# 合约销售

- 8月份单月合约销售金额约人民币30.562亿元，同比增长约22%；首8个月合约销售金额约人民币168.957亿元，同比增长约8%。
- 8月份单月合约销售面积约287,161平方米，同比上升约6%；首8个月合约销售面积约1,567,804平方米，同比上升约11%。



# 新增土储

项目名称	所在城市	权益比	获取方式	总建筑面积 (平方米)	平均成本 (元/平方米)
新安印象	安徽合肥	100%	招拍挂	66,265	6,369
阅庐春晓	安徽合肥	51%	招拍挂	142,189	5,436
西城印象	江苏扬州	100%	招拍挂	255,713	3,948
丝路文化城	新疆乌鲁木齐	60%	招拍挂	1,867,311	321
世纪宸章	江苏扬州	100%	招拍挂	144,054	5,429
佳源一号院	江苏宿迁	100%	收并购	129,361	1,855
优优城南	安徽亳州	100%	招拍挂	208,136	1,434
江湾澜庭	江苏常熟	100%	招拍挂	238,914	3,183
佳源印象里	贵州凯里	100%	招拍挂	242,256	342
网谷项目	上海	50%	收并购	91,329	2,500
盐田畔山	广东深圳	50%	收并购	61,572	
龙岗珠江广场	广东深圳	50%	收并购	169,732	
大亚湾畔山悦海	广东惠州	50%	收并购	172,590	
国际公寓	广东惠州	50%	收并购	46,749	
蓝湾半岛	广东惠州	50%	收并购	129,305	
文强项目	广东惠州	50%	收并购	63,199	
联大项目	广东惠州	50%	收并购	71,812	
金逸项目	广东惠州	50%	收并购	78,064	
金边项目	柬埔寨金边	100%	收并购	144,038	
合肥蜀山	安徽合肥	100%	招拍挂	101,500	7823
四季公馆	江苏宿迁	100%	招拍挂	399,800	2123
珠海金湾	广东珠海	100%	收并购	25,700	7393

## “半年业绩喜人，线上发布会引发广泛

8月13日，佳源国际控股有限公司对2020年中期业绩进行了线上发布。公司管理层分别在嘉兴、南京、常州、香港四地连线出席，吸引了近300位媒体和投资者参加。公司半年业绩亮点如下：

<b>1. 合约销售表现稳健</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 上半年合约销售额为<b>116.7亿元人民币</b>，同比增长<b>33.8%</b><sup>1</sup></li> <li>❖ 上半年合约销售面积达<b>107.8万平方米</b>，同比提升约<b>56.9%</b><sup>1</sup></li> <li>❖ 上半年合约销售权益占比高达<b>86.6%</b>，回款率维持<b>76.5%</b>高位</li> </ul>
<b>2. 物业服务分拆上市</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 旗下<b>佳源服务控股有限公司</b>（“佳源服务”）已于2020年6月26日向港交所递交了A1招股书，计划由佳源国际<b>分拆上市</b></li> <li>❖ 佳源服务在2020中国物业服务百强企业排名第<b>35位</b><sup>2</sup>，总在管建筑面积<b>2,614万平方米</b>，总合约建筑面积<b>3,880万平方米</b></li> <li>❖ 2017年至2019年，佳源服务收入复合增长率为<b>47.2%</b>，利润复合增长率为<b>65.4%</b></li> </ul>
<b>3. 主体评级维持稳定</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 在众多地产公司被下调评级的背景下，穆迪维持主体评级「<b>B2</b>」，评级展望为「<b>稳定</b>」</li> <li>❖ 标准普尔维持长期发行人信用评级「<b>B</b>」</li> </ul>
<b>4. 土地储备优质充足</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 上半年新增江苏、安徽、广东、新疆、贵州多幅优质地块，并首次进军惠州和凯里市场，新增土储共计<b>432.3万平米</b>，总地价<b>68.7亿元人民币</b>，平均土地成本约为<b>1,589元/平方米</b>，权益占比高达<b>79.6%</b></li> <li>❖ 截至2020年6月末，总土储达<b>1723.8万平米</b>，货值超过<b>2,000亿人民币</b>，平均土地成本约为<b>1,854元/平方米</b>，权益占比近<b>78.4%</b>，一二线城市土储占比提升至<b>51.4%</b><sup>3</sup></li> </ul>
<b>5. 财务指标持续优化</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 净负债率维持在<b>78%</b>的行业合理水平，与2019年12月末相同（2019年同期为114%）</li> <li>❖ 信托占比进一步下降：由2019年12月末的<b>46%</b>下降至2020年6月末的<b>37%</b>（2019年同期为40%）</li> <li>❖ 现金短债比为<b>1.14:1</b>，足额覆盖短期债务（若不考虑美元债一年内的可回售权，则现金短债比为<b>2.29:1</b>）</li> </ul>
<b>6. 盈利能力稳步提升</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ 2020年上半年收入实现<b>85.6亿元人民币</b>，同比大幅提升<b>61.4%</b><sup>1</sup></li> <li>❖ 核心净利润为<b>18.5亿元人民币</b>，同比大幅提升<b>74.5%</b><sup>1</sup>，核心净利润率<b>21.6%</b></li> <li>❖ 毛利为<b>32.0亿元人民币</b>，同比大幅提升<b>74.0%</b><sup>1</sup>，毛利率<b>37.4%</b>，维持行业较高水平</li> </ul>

注：

1.于去年同期未重述安徽资产注入前数据相比

2.根据中指院资料排名

3.数据来源：中指院《2020中国地级以上城市房地产开发投资吸引力研究》

# 公司新闻

(续)

- ◆ 野村国际首次覆盖佳源国际
- ◆ 穆迪再次确认“B2”主体评级，展望稳定；标普确认“B”
- ◆ 国泰君安国际、渣打银行、克而瑞证券、瑞士信贷、  
汇丰银行更新研报，并推荐公司债券

8月7日，国泰君安国际公布了对佳源国际2022年到期美元债的评估报告。基于公司近一年来的稳运营、降杠杆、强盈利等方面成绩，推荐认购此长债，并看好佳源国际未来发展。



國泰君安國際  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

8月14日，野村国际香港有限公司对佳源国际进行了首次覆盖。覆盖中野村国际肯定了佳源国际2020年在项目销售和资本市场的表现。



NOMURA

8月18日，穆迪发布了对佳源国际2020中期业绩跟踪评级报告。基于2020年上半年的良好表现，穆迪将佳源国际企业家族评级维持在“B2”，展望“稳定”。



MOODY'S  
INVESTORS SERVICE

8月19日，渣打银行肯定了佳源国际领先业界的高毛利率以及持续优化的债务结构。同时认为佳源国际的债券表现符合预期。给与“持有”评级（market weight）。



Standard  
Chartered

8月31日，克而瑞证券更新了对佳源国际的研究报告。报告中克而瑞对公司的土储总量、拿地成本、资金使用灵活度以及债务结构做出了分析。表示公司“偿还能力有一定的安全边际，建议关注”。



CRIC  
SECURITIES CO. LTD.  
克而瑞證券有限公司