

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2018年12月31日止年度的末期業績公告

業績摘要

- 於2018年度，本集團錄得未經審核合約銷售人民幣20,180.4百萬元，總銷售面積約為1,787,209平方米，較2017年分別增加約95%及52%。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團確認收益人民幣10,458.8百萬元，較2017年增加約人民幣2,852.3百萬元或37.5%。於2018年，毛利增加約28.4%至約人民幣3,306.3百萬元，而2018年的毛利率為31.6%，2017年的毛利率則為33.8%。
- 於2018年度，本集團的年內純利約為人民幣1,862.9百萬元，同比增幅為38.6%。
- 年度核心淨利潤^{註1}為人民幣1,463.2百萬元，同比增幅為32.5%。
- 於2018年度，每股基本盈利為人民幣72.21分，同比增幅為12.7%。
- 於2018年12月31日，本集團擁有土地儲備為9.2百萬平方米。

^{註1} 年度核心淨利潤不包括投資物業及庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動，並扣除相關遞延稅項、匯兌損益及減值撥備。

- 於2018年3月8日，本集團與貴州恒豐偉業房地產開發有限公司(「貴州恒豐」)訂立合作協議，據此，各方同意按61:39基準成立一間合資公司(「貴陽合資企業」)，以投資位於中華人民共和國(「中國」)貴州省貴陽市南明區一幅土地上的棚戶區改造項目(「貴陽項目」)。本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資金出資總額為人民幣3,739,300,000元。貴陽合資企業現已成立，由本集團及貴州恒豐各自擁有61%及39%股權，並作為本公司的非全資附屬公司入賬。
- 於2018年5月24日，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購一間目標公司全部已發行股本的70.1%，而該目標公司間接持有(a)位於香港新界屯門新合里1號及3號的物業；(b)位於香港新界葵涌打磚坪街26-38號的物業；及(c)位於香港新界屯門青棉徑2號的物業，代價為2,620,256,684港元(代價可予調整)。
- 於2018年6月5日，本集團與本公司主席、非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)訂立買賣協議，據此，本集團同意收購目標公司的全部已發行股本，而目標公司及其附屬公司持有上海項目90%的股權，其由以下項目組成(i)上海·滙景華庭(ii)上海·奉成名都(iii)佳源夢想廣場，代價為693,628,828港元，其中(i) 277,451,552港元將由本公司按發行價每股代價股份14.18港元向沈先生或其代名人配發及發行19,566,400股代價股份予以結付；而(ii) 416,177,276港元則以現金結付。
- 於2018年9月19日，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司同意收購，即創源控股有限公司的全部已發行股本，代價為688,974,000港元，全數由本公司按發行價每股代價股份13.73港元向沈先生或其代名人配發及發行50,180,189股代價股份予以支付，而目標公司及其附屬公司主要在中國從事物業管理業務。
- 建議派發末期股息(附有以股代息選擇權)每股11港仙，連同中期股息每股10港仙，每股股息總額為21港仙(2017年：每股19港仙)。

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2018年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	10,458,841	7,606,548
銷售成本		(7,152,499)	(5,031,761)
毛利		3,306,342	2,574,787
其他收入	5	336,393	58,569
其他收益及虧損	5	(257,398)	79,016
投資物業公允價值變動		354,996	143,737
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		520,917	71,631
按公允價值計入損益的金融資產的平值收益		12,930	-
分銷及銷售開支		(297,569)	(166,548)
行政開支		(310,252)	(215,334)
其他開支		(2,266)	(2,778)
融資成本	6	(208,208)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績		1,093	598
除稅前溢利		3,456,978	2,366,386
所得稅開支	7	(1,594,092)	(1,022,270)
年內溢利	8	1,862,886	1,344,116
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,794,430	1,332,501
非控股權益		68,456	11,615
		1,862,886	1,344,116
每股盈利			
基本(人民幣分)	10	72.21	64.10

綜合損益及其他全面收益表
截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	1,862,886	1,344,116
其他全面(支出)收入		
其後不可被重新分類至損益的項目：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	(6,087)	-
其後可被重新分類至損益之項目：		
可供出售投資公允價值收益	-	1,656
年內全面收入總額	<u>1,856,799</u>	<u>1,345,772</u>
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	1,790,795	1,334,157
非控股權益	<u>66,004</u>	<u>11,615</u>
	<u>1,856,799</u>	<u>1,345,772</u>

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	2018年 12月31日 附註 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	5,998,818	3,906,142	2,766,868
物業及設備	113,539	87,012	85,759
聯營公司權益	31,691	15,598	–
可供出售投資	–	59,678	53,820
按公允價值計入損益的金融資產	80,871	–	–
人壽保險的預付款項及已付按金	–	9,444	9,513
用作收購附屬公司的按金	1,935,423	1,524,053	1,400,000
遞延稅項資產	446,337	360,729	228,378
	8,606,679	5,962,656	4,544,338
流動資產			
庫存物業	26,119,077	19,736,566	11,868,933
應收客戶合約工程款項	–	–	110,580
持有到期投資	–	–	129,796
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11 5,602,933	2,305,397	1,407,361
應收非控股權益款項	–	1,337,612	842,336
應收關聯方款項	1,878	1,350	5,788
按公允價值計入損益的金融資產	707,499	–	–
預付所得稅	375,722	271,485	76,376
受限制/已質押銀行存款	1,427,072	1,003,094	480,847
銀行結餘及現金	3,906,504	5,802,281	1,073,110
	38,140,685	30,457,785	15,995,127
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	12 2,871,353	2,099,914	1,743,907
已收預售按金	10,153,352	7,979,129	5,771,515
應收非控股權益款項	799,388	182,565	54,282
應付關聯方款項	381,756	411,875	390,980
應付稅項	2,507,291	1,569,742	745,012
銀行及其他借款	4,801,296	3,372,604	4,557,016
優先票據	4,477,446	3,681,736	–
	25,991,882	19,297,565	13,262,712
流動資產淨值	12,148,803	11,160,220	2,732,415
總資產減流動負債	20,755,482	17,122,876	7,276,753

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	21,083	20,564	15,558
儲備	<u>7,658,157</u>	<u>6,927,992</u>	<u>3,316,306</u>
本公司擁有人應佔權益	7,679,240	6,948,556	3,331,864
非控股權益	<u>1,263,799</u>	<u>44,127</u>	<u>121,781</u>
總權益	8,943,039	<u>6,992,683</u>	<u>3,453,645</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	7,773,825	8,357,305	2,314,420
遞延收入	647,722	693,230	436,341
遞延稅項負債	655,833	430,442	376,697
優先票據	<u>2,735,063</u>	<u>649,216</u>	<u>695,650</u>
	<u>11,812,443</u>	<u>10,130,193</u>	<u>3,823,108</u>
	20,755,482	<u>17,122,876</u>	<u>7,276,753</u>

綜合財務報表附註

截至2018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；主要營業地點為香港皇后大道中9號1403室。綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2018年7月25日，本公司向最終股東收購滬源控股有限公司(「滬源」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本(「收購事項」)，代價為693,629,000港元(相當於約人民幣615,790,000元)，將透過(i)按每股股份14.18港元配發及發行19,566,400股本公司普通股予最終股東或其代名人結付277,452,000港元(相當於約人民幣245,934,000元)；及(ii)現金結付416,177,000港元(相當於約人民幣369,856,000元)。滬源及其附屬公司(「滬源集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)上海發展及投資物業。

本公司董事確定，根據香港會計師公會(「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收購滬源集團(即涉及共同控制實體的企業合併)，將為財務報表使用者提供更多相關及有用的資料，因其更能反映交易的經濟實質。本集團及已收購滬源被視為持續經營的實體。

根據合併會計法及會計指引第5號所載的指引，綜合財務報表包含涉及共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等實體或業務從合併實體或業務首次受控制方控制的日期起已合併入賬。

合併實體或業務的資產淨值按控制方角度的現有賬面值綜合入賬。概不就商譽或收購方在被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併的時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。已於綜合權益變動表的其他儲備就合併實體或業務的股份／註冊資本與相關投資成本的抵銷作出調整。

過往年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及共同綜合現金流量表經重列計入滬源集團的經營業績，猶如該收購自各業務開始受本公司控制的日已完成。於2017年1月1日及2017年12月31日的綜合財務狀況表已經重列，以調整滬源集團於2017年1月1日及2017年12月31日存續的資產及負債的賬面值，猶如該等實體或業務自首次受本公司共同控制當日起合併(財務影響如下)。

上述重列對截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表按項目列示的影響如下：

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制業務的 業務合併 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收益	6,948,775	657,773	7,606,548
銷售成本	(4,550,110)	(481,651)	(5,031,761)
毛利	2,398,665	176,122	2,574,787
其他收入	58,569	–	58,569
其他收益及虧損	79,016	–	79,016
投資物業公允價值變動	137,237	6,500	143,737
物業庫存轉撥的公允價值變動	71,631	–	71,631
分銷及銷售開支	(155,366)	(11,182)	(166,548)
行政開支	(178,308)	(37,026)	(215,334)
其他開支	(2,778)	–	(2,778)
融資成本	(150,756)	(26,536)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績	598	–	598
除稅前溢利	2,258,508	107,878	2,366,386
所得稅開支	(968,196)	(54,074)	(1,022,270)
年內溢利	<u>1,290,312</u>	<u>53,804</u>	<u>1,344,116</u>
應佔年內溢利：			
本公司擁有人	1,284,077	48,424	1,332,501
非控股權益	<u>6,235</u>	<u>5,380</u>	<u>11,615</u>
年內溢利	<u>1,290,312</u>	<u>53,804</u>	<u>1,344,116</u>
年內溢利	1,290,312	53,804	1,344,116
其他全面收入			
可能於其後重新分類至損益的項目：			
可供出售投資公允價值收益	<u>1,656</u>	<u>–</u>	<u>1,656</u>
年內溢利	<u>1,291,968</u>	<u>53,804</u>	<u>1,345,772</u>
應佔年內全面收入總額：			
本公司擁有人	1,285,733	48,424	1,334,157
非控股權益	<u>6,235</u>	<u>5,380</u>	<u>11,615</u>
	<u>1,291,968</u>	<u>53,804</u>	<u>1,345,772</u>

該等重列對於2017年1月1日的綜合財務狀況表的影響如下：

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制業務的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	2,173,368	593,500	2,766,868
物業及設備	85,507	252	85,759
可供出售投資	53,820	–	53,820
人壽保險的預付款項及已付按金	9,513	–	9,513
用作收購附屬公司的按金	1,400,000	–	1,400,000
遞延稅項資產	216,673	11,705	228,378
	<u>3,938,881</u>	<u>605,457</u>	<u>4,544,338</u>
流動資產			
庫存物業	10,566,652	1,302,281	11,868,933
應收客戶合約工程款項	110,580	–	110,580
持至到期投資	129,796	–	129,796
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	1,168,969	238,392	1,407,361
應收關聯方款項	3,934	1,854	5,788
預付所得稅	66,400	9,976	76,376
應收非控股權益款項	–	842,336	842,336
受限制／已質押銀行存款	438,795	42,052	480,847
銀行結餘及現金	977,653	95,457	1,073,110
	<u>13,462,779</u>	<u>2,532,348</u>	<u>15,995,127</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	1,052,061	691,846	1,743,907
已收預售按金	5,167,027	604,488	5,771,515
應收非控股權益款項	–	54,282	54,282
應付關聯方款項	140	390,840	390,980
應付稅項	700,563	44,449	745,012
銀行及其他借款	3,385,640	1,171,376	4,557,016
	<u>10,305,431</u>	<u>2,957,281</u>	<u>13,262,712</u>
流動資產淨值(負債)	<u>3,157,348</u>	<u>(424,933)</u>	<u>2,732,415</u>
總資產減流動負債	<u>7,096,229</u>	<u>180,524</u>	<u>7,276,753</u>

該等重列對於2017年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制業務的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	15,558	–	15,558
儲備	3,191,752	124,554	3,316,306
本公司擁有人應佔權益	3,207,310	124,554	3,331,864
非控股權益	107,942	13,839	121,781
總權益	3,315,252	138,393	3,453,645
非流動負債			
銀行及其他借款	2,314,420	–	2,314,420
遞延收入	436,341	–	436,341
遞延稅項負債	334,566	42,131	376,697
優先票據	695,650	–	695,650
	3,780,977	42,131	3,823,108
	7,096,229	180,524	7,276,753

該等重列對於2017年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2017年 1月1日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制的 業務合併 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
股本	15,558	–	15,558
股份溢價	1,020,394	–	1,020,394
其他儲備	196,843	–	196,843
特別儲備	–	22,500	22,500
法定盈餘公積	48,690	5,661	54,351
保留盈利	1,925,825	96,393	2,022,218
總計	3,207,310	124,554	3,331,864
非控股權益	107,942	13,839	121,781
總權益	3,315,252	138,393	3,453,645

該等重列對於2017年12月31日的綜合財務狀況表的影響如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制業務的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
投資物業	3,306,142	600,000	3,906,142
物業及設備	85,268	1,744	87,012
聯營公司權益	15,598	–	15,598
可供出售投資	59,678	–	59,678
人壽保險的預付款項及已付按金	9,444	–	9,444
用作收購附屬公司的按金	1,524,053	–	1,524,053
遞延稅項資產	359,992	737	360,729
	<u>5,360,175</u>	<u>602,481</u>	<u>5,962,656</u>
流動資產			
庫存物業	18,364,374	1,372,192	19,736,566
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	2,117,135	188,262	2,305,397
應付非控股權益款項	–	1,337,612	1,337,612
應付關聯方款項	–	1,350	1,350
預付所得稅	237,146	34,339	271,485
受限制／已質押銀行存款	1,001,427	1,667	1,003,094
銀行結餘及現金	5,715,274	87,007	5,802,281
	<u>27,435,356</u>	<u>3,022,429</u>	<u>30,457,785</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	1,735,640	364,274	2,099,914
已收預售按金	6,358,397	1,620,732	7,979,129
應付非控股權益款項	–	182,565	182,565
應付關聯方款項	6,576	405,299	411,875
應付稅項	1,559,516	10,226	1,569,742
銀行及其他借款	3,233,346	139,258	3,372,604
優先票據	3,681,736	–	3,681,736
	<u>16,575,211</u>	<u>2,722,354</u>	<u>19,297,565</u>
流動資產淨值	<u>10,860,145</u>	<u>300,075</u>	<u>11,160,220</u>
總資產減流動負債	<u>16,220,320</u>	<u>902,556</u>	<u>17,122,876</u>

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制業務的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
資本及儲備			
股本	20,564	–	20,564
儲備	6,755,015	172,978	6,927,993
本公司擁有人應佔權益	6,775,579	172,978	6,948,557
非控股權益	24,907	19,219	44,126
總權益	6,800,486	192,197	6,992,683
非流動負債			
銀行及其他借款	7,690,605	666,700	8,357,305
遞延收入	693,230	–	693,230
遞延稅項負債	386,783	43,659	430,442
優先票據	649,216	–	649,216
	9,419,834	710,359	10,130,193
	16,220,320	902,556	17,122,876

該等重列對於2017年12月31日的本集團權益的財務影響概要如下：

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核及 原先呈列)	涉及共同 控制的 業務合併 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
股本	20,564	–	20,564
股份溢價	3,216,102	–	3,216,102
其他儲備	278,665	–	278,665
特別儲備	–	22,500	22,500
投資重估儲備	1,656	–	1,656
法定盈餘公積	212,955	6,750	219,705
保留盈利	3,045,637	143,728	3,189,365
總計	6,775,579	172,978	6,948,557
非控股權益	24,907	19,219	44,126
總權益	6,800,486	192,197	6,992,683

該等重列對本集團截至2017年12月31日止年度的每股基本盈利的影響如下：

	截至2017年 12月31日止年度 人民幣分
經審核及原先呈列	62.35
涉及共同控制的業務合併產生的調整	1.75
	<hr/>
經重列	64.10
	<hr/>

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度 改進的一部份

於編製本集團截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表時，本集團已提前應用香港會計準則第40號(修訂本)轉讓投資物業，首次應用日期為2017年1月1日，且對於2017年1月1日的營運保留溢利並無重大影響。

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載之披露事項概無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用此準則的累計影響已於初次應用日期(2018年1月1日)確認。於初次應用日期的任何差額會在期初保留盈利中確認，並未重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅向於2018年1月1日未完成的合約追溯應用此準則。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號及相關詮釋編製。

本集團確認的收益來自以下主要來源：

- 物業開發以供銷售
- 物業投資(非香港財務報告準則第15號範圍內)

投資物業租賃收益將繼續根據香港會計準則第17號租賃入賬，其他來源的收益將根據香港財務報告準則第15號入賬。

經考慮因首次應用香港財務報告準則第15號而產生的會計政策變動後，本公司董事認為，首次應用香港財務報告準則第15號對本集團的綜合財務資料並無重大影響。

2.2 香港財務報告準則第9號金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及隨之產生對其他香港財務報告準則作出的相應修訂。香港財務報告準則第9號就以下各項引入新規定：1) 金融資產及金融負債的分類和計量；2) 金融資產及財務擔保合約的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3) 總帳會計。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日（初次應用日期）未取消確認的工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下的減值），且並無對於2018年1月1日已取消確認的工具應用有關規定。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值兩者之間的差額乃於期初保留盈利及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製。

首次應用香港財務報告準則第9號產生的影響概要

下表闡述金融資產及金融負債以及根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號受制於預期信貸虧損之其他項目於初次應用日期（2018年1月1日）之分類及計量（包括減值）。

	附註	可供出售 投資 人民幣千元	人壽保險 的預付款項 及已付按金 人民幣千元	按公允價值 計入損益 （「計入損益」） 的金融資產 人民幣千元	投資重估 儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於2017年12月31日的 期末結餘—香港會計 準則第39號	(a),(b)	59,678	9,444	-	1,656	3,189,365
初次應用香港財務報告 準則第9號產生的影響：						
重新分類						
由可供出售投資	(a)	(59,678)	-	59,678	(1,656)	1,656
由貸款及應收款項	(b)	-	(9,444)	9,444	-	-
於2018年1月1日的期初結餘		-	-	69,122	-	3,191,021

(a) 可供出售(「可供出售」)投資

由可供出售投資至按公允價值計入損益

於首次應用香港財務報告準則第9號當日，公允價值人民幣559,678,000元的債務工具已由可供出售投資重新分類至按公允價值計入損益的金融資產，原因是儘管本集團的業務模式是持有金融資產以收集合約現金流量，但該等投資的現金流量並不符合香港財務報告準則第9號純為支付本金及未償還本金所生利息的準則。於2018年1月1日，先前按公允價值列值的該債務工具公允價值收益人民幣1,656,000元已由投資重估儲備轉撥至保留盈利。

(b) 貸款及應收款項

由攤銷成本至按公允價值計入損益

應用香港財務報告準則第9號後，先前分類為貸款及應收款項的人壽保險的預付款項及已付按金人民幣9,444,000元已重新分類至按公允價值計入損益，原因是其現金流量並非純為支付本金及未償還本金所生利息。

(c) 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式項下減值

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收租金採用使用期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收租金已按共同信貸風險特點分組。

按攤銷成本計算之其他金融資產的虧損撥備主要包括其他按金、其他應收款項、受限制/已質押銀行存款及銀行結餘以及應收貸款，乃按12個月預期信貸虧損基準計量。

應用香港財務報告準則第9號並無對金融資產減值撥備及於2018年1月1日的保留盈利產生任何重大影響。

3. 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，須按照本公司執行董事(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為基準。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：

- (i) 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
- (ii) 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場
- (iii) 開發服務—開發安置房及其他公共設施

概無就提供開發服務呈列任何分部收益及業績，此乃由於截至2018年及2017年12月31日止年度，此分部並無產生任何收益或招致任何開支。本集團於日後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

列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

	分部收益		分部溢利	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業開發	10,381,864	7,529,336	2,580,197	2,191,791
物業投資	76,977	77,212	76,977	77,212
總計	10,458,841	7,606,548	2,657,174	2,269,003
其他收益及虧損			(166,901)	79,016
利息收入			315,186	54,647
中央行政成本			(30,209)	(74,954)
投資物業公允價值變動			354,996	143,737
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動			520,917	71,631
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值收益			12,930	-
融資成本			(208,208)	(177,292)
分佔一間聯營公司的業績			1,093	598
除稅前溢利			3,456,978	2,366,386

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、投資物業公允價值變動、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動、融資成本及分佔一間聯營公司的業績。此為就資源分配及業績評估向主要經營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。於呈報年度概無分部間銷售。

其他分部資料

	物業開發	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
計入分部損益計量的款項：		
物業及設備折舊	9,546	6,170
出售物業及設備之收益	(115)	(607)

地理資料

下表載列根據出售物業、投資物業及提供服務所在地，按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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
泰州	1,595,412	2,383,832
上海	1,821,363	657,773
宿遷	970,866	848,526
揚州	3,922,447	3,166
南京	526,379	3,527,979
南通	914,731	—
鎮江	549,560	—
常州	158,083	185,272
	10,458,841	7,606,548
	非流動資產	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
常州	337,790	324,074
香港	598,131	91,490
南京	841,123	673,012
泰州	2,890,782	1,302,090
宿遷	232,245	227,443
揚州	1,096,139	786,500
南通	114	138
鎮江	368	543
澳門	1,304	1,073
上海	651,518	601,744
深圳	1,182,019	1,524,559
太倉	428	139
柬埔寨	246,935	—
珠海	500	—
越南	75	—
	8,079,471	5,532,805

附註：非流動資產不包括可供出售投資、按公允價值計入損益的金融資產、人壽保險的預付款項及已付按金以及遞延稅項資產。

主要客戶資料

於呈報年度，並無個別客戶之銷售佔銷售總額超過10%。

4. 收益

收益指於年內來自物業銷售的收入及賺取的物業租金收入(扣除折扣)，其分析如下：

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
物業銷售(附註)	10,381,864	7,529,336
物業租金	76,977	77,212
總計	<u>10,458,841</u>	<u>7,606,548</u>

附註：來自客戶合約的收益乃分開計算。

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
產品種類	
住宅單位	8,602,106
零售商舖	<u>1,779,758</u>
	<u>10,381,864</u>
地區市場	
泰興	1,495,694
泰州	80,081
上海	1,771,470
宿遷	965,555
揚州	3,922,650
南京	526,379
南通	914,731
鎮江	549,560
常州	<u>155,744</u>
總計	<u>10,381,864</u>
確認收益時間 於某時點	<u>10,381,864</u>

客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，本集團認為，在向客戶轉讓相關物業前，本集團並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

本集團於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行的條件時即向本集團支付。有關預先付款計劃導致於物業建築整個期間按合約價值全款確認合約負債。

5. 其他收入、收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
其他收入		
銀行存款利息收入	60,904	5,840
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	63,791	-
應收貸款利息收入	190,491	29,375
可供出售投資利息收入	-	6,065
持至到期投資利息收入	-	13,367
其他	21,207	3,922
	<u>336,393</u>	<u>58,569</u>
其他收益及虧損		
處置物業及設備收益	115	607
預期信用損失	(90,497)	-
外匯(虧損)收益淨額	(167,016)	78,409
	<u>(257,398)</u>	<u>79,016</u>

6. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款的利息	739,330	1,012,129
優先票據的利息	777,336	158,249
	<u>1,516,666</u>	<u>1,170,378</u>
減：在建投資物業／開發中物業資本化之金額	(1,308,458)	(993,086)
	<u>208,208</u>	<u>177,292</u>

截至2018年12月31日止年度，在建投資物業及開發中物業的融資成本已按每年6.19% (2017年：5.83%)的平均比率資本化。

7. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	805,941	602,061
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>648,368</u>	<u>498,815</u>
	1,454,309	1,100,876
遞延稅項	<u>139,783</u>	<u>(78,606)</u>
	<u>1,594,092</u>	<u>1,022,270</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。

由於本集團應課稅溢利既非源自亦非得自香港及澳門，於兩個年度，本集團概無於綜合財務報表中就香港利得稅及澳門所得補充稅確認撥備。

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2013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》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%。

年內稅項開支的除稅前溢利對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
除稅前溢利	<u>3,456,978</u>	<u>2,366,386</u>
按25%計算的中國企業所得稅	864,245	591,597
不可扣稅支出的稅務影響	321,635	62,405
毋須課稅收入的稅務影響	(60,604)	(47,265)
未確認稅項虧損的稅務影響	15,411	47,339
動用以往並未確認之稅項虧損	(32,870)	(5,917)
土地增值稅	648,368	498,815
土地增值稅的稅務影響	<u>(162,092)</u>	<u>(124,704)</u>
年內稅項開支	<u>1,594,093</u>	<u>1,022,270</u>

8. 年內溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利經扣除(計入)下列項目後達致：		
確認為開支的持作出售物業成本	7,152,499	5,031,761
物業及設備折舊	9,554	6,253
減：開發中物業資本化	<u>(8)</u>	<u>(84)</u>
	<u>9,546</u>	<u>6,169</u>

9. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內確認為分派股息		
截至2017年12月31日止年度宣派末期股息 —每股19港仙	405,036	—
截至2018年12月31日止年度宣派中期股息 —每股10港仙(2017年中期：零)	<u>220,250</u>	<u>—</u>
	<u>625,286</u>	<u>—</u>
年內建議派付之股息：		
建議末期股息—每股普通股11港仙(2017年：19港仙)	<u>239,327</u>	<u>372,943</u>

於報告期末後，董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股普通股11港仙，計及於報告日期已發行的2,561,151,991股普通股後，總金額為276,207,000港元(相當於約人民幣239,327,000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。於報告期末後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。

於截至2018年12月31日止年度，就2017年末期股息及2018年中期股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2018年	
	港幣千元	人民幣千元
股息		
現金	147,901	129,631
以股代息選擇	565,813	495,655
	<u>713,714</u>	<u>625,286</u>

10. 每股盈利

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>1,794,430</u>	<u>1,332,501</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	<u>2,484,971</u>	<u>2,078,897</u>

截至2018年及2017年12月31日止年度並無呈列每股攤薄盈利，乃由於在該等年度並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
應收租金(貿易應收款項)(附註i)	52,268	39,903	38,212
預付建築成本	802,333	508,519	670,630
預付營業稅及其他稅項	404,550	216,816	234,447
向潛在投資者收購土地使用權之預付款(附註ii)	1,347,973	-	-
因可能購買土地使用權而支付的按金	453,199	26,040	1,466
項目相關按金(附註iii)	790,169	289,944	99,156
信託融資安排的按金(附註iv)	308,988	63,925	4,800
其他按金(附註v)	273,647	257,369	20,402
應收貸款(附註vi)	662,607	733,721	-
應收利息	153,969	29,375	-
其他應收款項(附註vii)	353,230	139,785	338,248
	5,602,933	2,305,397	1,407,361

附註：

- (i) 該款項指就租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場的應收租金。
- (ii) 該款項將於本公司向若干實體(「潛在投資者」)作出潛在投資時付予彼方。董事認為，該等付款為向該等潛在投資者支付的物業開發項目預付款。
- (iii) 該款項指付予地方政府的銷售所得款項，有關款項僅限於物業開發項目用途。
- (iv) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團的附屬公司。於就信託貸款作出最後一期還款後，按金將退回予本集團。
- (v) 於報告日期的其他按金主要指就潛在物業開發項目而向地方政府支付的臨時款項。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為可退還款項，因該等款項將用於支付建築成本。
- (vi) 應收貸款指給予獨立第三方的無抵押、利率介乎12%至23%(2017年：利率介乎12%至23%)計息、並須於一年內償還的貸款。
- (vii) 其他應收款項主要指向承包商支付的臨時付款及預付承包商款項。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。在釐定貿易應收款項的可收回程度時，本集團會考慮貿易應收款項的信貸質量自信貸首次授出當日至年末出現的任何變動。

12. 貿易及其他應付款項及應計開支／遞延收入

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項	1,493,663	706,200	510,469
應付營業稅及其他稅項	428,751	330,748	30,455
應計費用(附註i)	233,981	177,558	123,947
遞延收入(附註ii)	713,783	703,456	442,629
收購土地應付款項	-	-	39,143
有關物業銷售的按金	181,466	122,636	434,460
收購附屬公司的應付代價	95,000	322,700	98,052
按金及其他應付款項(附註iii)	372,431	429,846	414,623
其他無抵押免息墊款	-	-	86,470
	3,519,075	2,793,144	2,180,248
減：遞延收入的非流動部分	(647,722)	(693,230)	(436,341)
流動部分	2,871,353	2,099,914	1,743,907

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) 遞延收入指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。

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：

	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2017年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
0至30日	633,383	354,747	227,997
31至90日	276,271	106,395	61,062
91至180日	219,011	42,333	27,313
181至360日	85,427	44,085	44,549
超過360日	279,571	158,640	149,548
	1,493,663	706,200	510,469

主席報告書

各位股東：

二零一八年，在中央「房住不炒」的調控主基調下，全國房地產市場總體保持平穩運行態勢，市場預期逐漸趨於理性，商品房銷售面積和銷售金額增速有所回落，但絕對值仍創歷史新高。

面對瞬息萬變的市場環境，本集團未雨綢繆、主動應對。在因城施策的調控政策下，憑藉對所在區域市場需求的精準研判、調整適銷對路的產品結構、堅持「品質是硬道理」的核心價值觀及多年深耕所在城市帶來的口碑溢價，最終實現了合約銷售量價齊升的優異成績：全年合約銷售金額和銷售單價分別達到201.8億人民幣和11,292元/平方米，同比分別大幅增長94.6%和28.1%；此外，年內本集團繼續堅持積極外拓與審慎投資並舉的策略，以一二線城市為依託，重點佈局長三角經濟區、粵港澳大灣區等都市圈內市場潛力大、投資回報豐厚的城市，通過招拍掛、收併購及合作開發等靈活多樣的方式獲取13個優質項目，新增總建築面積約3.9百萬平方米，新進入區域包括香港、上海、廣東、貴州、新疆與柬埔寨，為未來業績增長提供動力。

今年二月十八日，《粵港澳大灣區發展規劃綱要》正式公佈，對粵港澳大灣區的戰略定位、空間佈局、發展目標等方面做了全面的規劃，一個國際級一流灣區已蓄勢待發。本集團於2016年始已策略性佈局粵港澳大灣區，現時擁有土地儲備約1.4百萬平方米，未來將積極配合國家發展戰略，主動投身到粵港澳大灣區建設中，緊緊把握時代賦予我們的機遇和使命。

放眼二零一九年，房地產行業調控的長效機制、複雜的金融市場環境及不斷加劇的行業競選仍將是我們面臨的常態問題。本集團將審時度勢，在「做大做強」戰略目標的牽引下，把控風險，順勢而為，積極把握項目並購機遇，多元化增加優質土儲，全面提升房地產價值鏈中各環節的核心競爭力，持續貫徹「品質是硬道理」的核心價值觀，為股東創造價值。

管理層討論及分析

業務回顧

一、市場回顧

2018年，中國有效應對外部環境變化，在深入推進供給側結構性改革與加大改革開放力度的背景下，逐步解決中美經貿摩擦，並保持了良好的增長勢頭。而中國房地產市場在中央「房住不炒」定位和因城施策、分類調控精神指導下，各地政策持續加碼，全國樓市經歷了從局部過熱到整體降溫的過程。目前，市場預期已出現積極變化，政策調控也取得階段性的成果。

回顧2018年，全國房地產市場保持平穩增長。根據國家統計局數據，2018年1-12月份全國房地產開發投資約120,264億元，同比增長約9.5%；商品房銷售面積約171,654萬平方米，增長約1.3%；全國商品房銷售額約149,973億元，增長約12.2%。

二、業務回顧

合約銷售再創新高

縱觀2018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。截止2018年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣201.8億元，較去年大增約94.6%；合約銷售面積約為179萬平方米，同比上升約51.8%；合約銷售均價為每平方米人民幣約11,292元，同比上升約28.1%。

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。2018年，本集團透過項目併購、公開市場招拍掛與合營開發等多種模式，進入多個具備強勁增長潛力的重點城市，以較低溢價於香港、上海、泰州、常州、江門、貴陽、烏魯木齊及柬埔寨等8個地區取得13個優質項目，新增總建築面積達3.9百萬平方米。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、長三角經濟區與重點省會城市，和「一帶一路」沿線城市為三大深耕區域，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

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、開放程度最高、經濟最具活力的區域之一，土地面積達5.6萬平方公里，常住人口超7,000萬，具備極其宏偉的發展藍圖。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的逐步完善，本集團預計，粵港澳大灣區屆時將形成1小時優質生活圈，區域內的資產也將迎來巨大的升值潛力。

開展物業管理業務，發揮協同效應

2018年本集團擬注入物業管理集團資產以增強盈利能力，預期未來將為集團的物業銷售提供有力的支撐。浙江佳源物業管理集團管理的物業主要位於浙江、江蘇及安徽等省市，現時在管物業項目達121個，涵蓋住宅、商業辦公室及城市綜合項目，包括104個住宅社區、14個商業物業及3個其他物業，管理總合約建築面積超過30,000,000平方米。其中多個項目獲評為物業管理「省優」、「市優」示範住宅(大樓)項目，更獲中國金鑰匙聯盟頒發「金鑰匙6S管理創新獎」。本集團相信旗下各項業務在充分發揮協同效應的基礎上，將繼續為未來的長遠發展提供增長動力。

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推展多元化業務發展的重要支柱。因此，本集團於年內致力加快銷售款項回籠、加強資金管理能力，並通過不同的融資渠道發行優先票據以優化債務結構，其中包括公開發行於2019年到期的3.5億美元優先票據及於2020年到期的4億美元優先票據，進一步加強集團的財務實力。與此同時，本集團於2018年9月獲納入恒生綜合大中型股指數成份股及滬港通證券交易名單，已充分印證資本市場對本集團的認可。

良好投資者關係，提升公司透明度

2018年，本集團持續參與各大機構舉辦的交流會與投資者路演，如由全景網舉辦的「2018港股上市公司投資峰會暨投資者集體接待日」、格隆匯舉辦的「2018格隆匯高屋建瓴房地產高峰論壇」與「2018決戰港股·海外投資系列峰會」等，與境內外的投資銀行、評級機構、投資者及分析師分享集團過去一年裡取得的表現與發展，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2018年取得的亮麗業績獲得各界的高度認可，包括榮獲《新浪財經》頒發2018年港股上市公司金獅獎「最具品牌價值上市公司」、《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎2018—主板(大市值)」及連續三年獲得《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，包括揚州佳源桂府獲新浪樂居頒發「2018年度揚州房地產品質樓盤」、鎮江佳源巴黎都市獲房天下頒發「2018年鎮江市年度投資價值樓盤」、廣東恩平帝都溫泉度假酒店獲廣東溫泉協會頒發「最佳康養溫泉」以及泰州佳源威尼斯城獲泰興市房地產協會頒發「泰興市最受老百姓歡迎樓盤」和「泰興市品質物業樓盤」大獎等，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。2018年，本集團一方面朝著穩健發展的方向前行，另一方面積極履行企業的社會責任，定期參與各慈善機構舉行的公益活動，如組織公司義工隊參加循道衛理觀塘社會服務處舉辦的社區探訪活動，親身慰問區內的青少年及長者，在傳遞正能量的同時鼓勵他們以積極正面的態度面對人生。與此同時，本集團也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，同時佈局具備良好基本面的重點省會城市，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2018年12月31日，集團合共擁有45個項目，分佈在16個境內外城市，土地儲備總建築面積達9.2百萬平方米，其中長三角區域佔比65%、粵港澳大灣區佔比15%、其他重點省會城市及一帶一路沿線地區分別佔比13%及7%，已足夠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。

四、未來展望

2019年，本集團預計國家將繼續實行差別化調控政策，加快建立長效機制以促進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。

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喜好需求。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2018年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為0.6百萬平方米。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。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。

項目	2018年全年			2017年全年		
	合同 銷售額 人民幣 (百萬元)	簽約面積 (平方米)	平均售價	合同 銷售額 人民幣 (百萬元)	簽約面積 (平方米)	平均售價
1. 南京紫金華府	351.8	8,967	39,230	1,544.0	46,696	33,065
2. 泰州威尼斯城	2,308.6	262,673	8,789	1,268.2	150,871	8,406
3. 宿遷羅馬都市	93.2	19,922	4,678	446.4	96,019	4,649
4. 泰州佳源中心廣場	33.0	4,295	7,680	346.9	62,654	5,537
5. 泰州新天地	111.5	4,875	22,882	237.8	20,738	11,465
6. 南通佳源都市	1,110.0	142,115	7,811	822.8	106,132	7,752
7. 揚州佳源世紀天城	1,053.1	118,723	8,870	2,222.8	232,091	9,577
8. 鎮江佳源巴黎都市	765.5	89,117	8,590	390.9	50,512	7,739
9. 宿遷巴黎都市	183.0	26,334	6,949	375.8	98,310	3,822
10. 蘇州佳源都市(海藝豪庭)	1,730.2	95,331	18,149	449.9	31,327	14,363
11. 揚州世紀天城榮御府	3,055.5	301,319	10,140	680.0	70,852	9,597
12. 揚州佳源雨潤桂府	3,141.0	217,441	14,445	360.6	37,873	9,521
13. 揚州佳源雨潤華府	1,319.4	109,235	12,078	291.1	28,705	10,141
14. 宿遷外灘壹號	567.7	75,729	7,497	420.2	56,266	7,469
15. 揚州西峰玖墅	2,470.8	167,286	14,770	-	-	-
16. 香港項目(附註1)	294.9	3,619	81,470	-	-	-
17. 上海項目(附註2)	1,106.5	60,601	18,258	-	-	-
其他項目	484.7	79,617	6,088	512.8	87,605	5,854
合計	20,180.4	1,787,209	11,292	10,370.2	1,176,651	8,813

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•滙景華庭、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2018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	
			2018年 (人民幣百萬元)	2017年 (人民幣百萬元)
揚州				
1. 公園一號	721	721	0.3	0.1
2. 世紀花園	8,653	8,653	0.9	0.6
3. 佳源世紀景園	915	-	-	-
4. 世紀天城榮御府(附註)	4,537	-	-	-
5. 佳源世紀天城(附註)	127,002	-	-	-
6. 佳源雨潤桂府(附註)	1,588	-	-	-
泰州				
7. 佳源中心廣場	47,567	47,567	1.8	0.9
8. 威尼斯城(附註)	101,883	-	-	-
9. 新天地	25,191	25,191	3.4	1.7
10. 羌溪花苑	2,772	2,772	0.5	0.3
11. 佳源名府	14,275	14,275	2.4	-
12. 東方不夜城	34,419	34,419	5.8	2.9
13. 鵲仙島一號	10,428	10,028	3.0	1.2
14. 古溪佳源中心廣場(附註)	39,228	-	-	-
宿遷				
15. 羅馬都市	43,886	37,534	3.2	1.6
常州				
16. 佳源中心廣場	49,777	49,777	2.2	-
南京				
17. 紫金華府	55,289	-	-	-
上海				
18. 夢想廣場(附註)	13,787	13,787	36.8	36.8
19. 奉城名都	13,621	13,621	10.7	10.7
20. 匯景華庭	7,844	7,844	2.7	2.7
總計	603,383	266,189	73.7	59.5

附註：部份項目目前為在建中。

土地儲備

下表載列本集團於2018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 權益 %	
揚州								
1	佳源世紀天城	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第二季	混合	214,260	475,604	100%
2	世紀天城榮御府	江蘇省揚州市江都區	在建	2021年第四季	混合	167,826	496,147	100%
3	西峰玖墅	江蘇省揚州市邗江區	在建	2020第二季	住宅	143,822	193,575	70%
4	佳源世紀豪園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	391,088	1,803	100%
5	世紀花園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	234,671	8,653	100%
6	公園一號	江蘇省揚州市廣陵區	竣工	-	住宅	75,591	721	100%
7	佳源世紀景園	江蘇省揚州市江都區	竣工	-	住宅	60,972	915	100%
8	佳源雨潤桂府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020第三季	住宅	119,973	223,623	100%
9	佳源雨潤華府	江蘇省揚州市廣陵區	在建	2020第四季	住宅	91,722	202,509	100%
南京								
10	紫金華府	江蘇省南京市玄武區	在建	2019第四季	住宅	339,008	96,101	100%
泰州								
11	優優華府	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022第四季	住宅	56,910	141,645	100%
12	威尼斯城	江蘇省泰州市泰興市區	在建	2022年第三季	住宅	660,576	707,182	100%
13	泰興佳源中心廣場	江蘇省泰興市黃橋鎮	竣工	-	混合	81,887	7,181	100%
14	佳源名府	江蘇省泰興市黃橋鎮	在建	2019第四季	混合	42,054	13,483	100%
15	新天地	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	混合	190,802	93,469	100%
16	羌溪花苑	江蘇省泰州市泰興市區	竣工	-	住宅	69,486	5,846	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 %	
17	古溪佳源中心廣場	江蘇省泰興市古溪鎮	竣工	-	混合	83,048	148,347	100%
18	東方不夜城	江蘇省泰州市姜堰區	竣工	-	住宅	77,021	34,419	100%
19	東方巴黎城	江蘇省泰州市姜堰區	在建	2019第四季	住宅	231,702	69,515	100%
20	鵲仙島一號	江蘇省泰州市薑堰溱湖 風景區	竣工	-	住宅	68,330	10,028	100%
21	佳源中心廣場	江蘇省泰州市溱潼鎮	在建	2019第四季	混合	15,702	15,702	100%
蘇州								
22	佳源都市(海藝豪庭)	江蘇省蘇州市太倉	在建	2020第四季	住宅	52,988	168,118	100%
宿遷								
23	名人國際花園	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	53,970	389	90%
24	公園一號	江蘇省宿遷市宿城區	竣工	-	住宅	126,183	33,206	90%
25	巴黎都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2023第四季	住宅	220,520	538,373	90%
26	羅馬都市	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2020第四季	住宅	302,505	713,336	100%
27	外灘一號	江蘇省宿遷市泗陽縣	在建	2021第二季	住宅	83,991	218,245	100%
常州								
28	佳源中心廣場	江蘇省常州市雪堰鎮	竣工	-	混合	58,601	50,508	100%
29	君宸府	江蘇省常州市天甯區	擬建	2020第四季	住宅	26,768	77,075	50.5%
30	悅府	江蘇省常州市新北區	在建	2020第二季	住宅	17,996	47,692	100.0%
南通								
31	佳源都市	江蘇省南通市通州區	在建	2021第二季	住宅	198,434	449,288	100%
鎮江								
32	佳源巴黎都市	江蘇省鎮江市潤州區	在建	2020第三季	住宅	119,607	203,919	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 %	
深圳								
33	深圳鼎曦	廣東省深圳市羅湖區	擬建	2022年第二季	混合	4,940	40,790	100%
34	深圳松齡	廣東省深圳市寶安區	擬建	2020年第二季	混合	4,281	38,100	100%
澳門								
35	悅峯	澳門氹仔區	擬建	2022第四季	住宅	5,597	60,969	100%
江門								
36	佳源帝都溫泉山莊	廣東省江門省恩平市	擬建	2022第四季	住宅	593,637	1,180,000	90%
東埔寨								
37	東埔寨金邊	東埔寨金邊市水淨華區	擬建	2022第四季	住宅	608,140	608,140	100%
烏魯木齊								
38	佳源都市	新疆省烏魯木齊市經濟 技術開發區	在建	2021第四季	住宅	74,000	344,120	90%
貴陽								
39	恒豐佳源	貴州省貴陽市南明區	擬建	2023第一季	住宅	120,000	856,375	61%
香港								
40	匯賢一號(新合里)	屯門新合里1號及3號	在建	2019年第三季度	混合	1,793	29,925	70.1%
41	成功中心	葵涌打磚坪街26-38號	在建	2020年第二季度	混合	1,394	22,205	70.1%
42	菁雋	屯門青棉徑2號	在建	2019年第三季度	住宅	2,202	21,147	70.1%
上海								
43	佳源奉城名都	上海市奉賢區	竣工	-	混合	8,442	68,892	90.0%
44	匯景華庭	上海市奉賢區	竣工	-	混合	5,162	90,723	90.0%
45	上海夢想廣場	上海市奉賢區	在建	2022年第四季	混合	31,528	433,654	90.0%
項目合計						<u>6,139,130</u>	<u>9,241,657</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；及(ii)物業投資。截至2018年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣10,458.8百萬元，與2017年約人民幣7,606.5百萬元比較增加約37.5%。於2018年，本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額約為人民幣1,794.4百萬元，較2017年約人民幣1,344.1百萬元增加約34.7%。

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2017年約人民幣7,529.3百萬元增加約37.9%至2018年的約人民幣10,381.9百萬元。增加的主要原因是由於2018年上半年交付已竣工的揚州佳源世紀天城和上海夢想廣場的預售物業所致。

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)。2018年的物業投資所得收益約為人民幣77.0百萬元，而2017年約人民幣77.2百萬元減少約0.3%。2018年及2017年間並無重大變動。

毛利及毛利率

毛利由2017年約人民幣2,574.8百萬元增加約28.4%至2018年約人民幣3,306.3百萬元，本集團的毛利率由2017年的33.8%下降至2018年的31.6%。毛利率下降是由於2018年產生的建築成本較高。

其他收入、收益及虧損

本集團於2018年錄得其他收入約人民幣336.4百萬元及其他虧損約人民幣257.4百萬元，共計約收益人民幣79.0百萬元。本集團於2017年錄得其他收入約人民幣58.6百萬元及其他收益約人民幣79.0百萬元，共計收益約人民幣137.6百萬元。其他收入、收益及虧損大幅變動，主要原因為截至2018年錄得外匯虧損約人民幣161.4百萬元，2017年則有外匯收益約人民幣78.4百萬元，此乃主要由於人民幣兌美元貶值，導致本集團以美元計值的優先票據升值。

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2017年約人民幣215.4百萬元增加至2018年約人民幣875.9百萬元，增幅約306.7%，主要原因為2018年加入新的在建投資物業所致，例如泰州威尼斯城及古溪佳源中心廣場及柬埔寨地塊。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2017年約人民幣166.5百萬元增加至截至2018年約人民幣297.6百萬元，增幅約78.7%，主要是由於銷售佣金增加，從而提高銷售。

行政開支

本集團的行政開支由2017年約人民幣215.3百萬元，增加約44.1%至2018年約人民幣310.3百萬元，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2017年約人民幣177.3百萬元增至2018年約人民幣208.2百萬元，增幅約為17.4%。融資成本增加乃由於已發行優先票據於2018年增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2017年約人民幣1,022.3百萬元減至2018年約人民幣1,594.0百萬元。本集團所得稅開支包括期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。增君約55.9%乃集團於2018年自物業開發分部所得溢利增加所致，其影響部分被截至2018年12月31日止年度的遞延稅項開支增加所抵銷。

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2017年約人民幣1,334百萬元增加約34.2%至2018年約人民幣1,791百萬元，這與本集團2018年擴充營運一致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年12月31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5,333.6百萬元(於2017年12月31日：約人民幣6,805.4百萬元)，較2017年12月31日減少約21.6%。於2018年12月31日，銀行存款約人民幣503百萬元(於2017年12月31日：約人民幣838百萬元)已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2018年12月31日的受限制銀行存款約為人民幣857百萬元(於2017年12月31日：約人民幣137百萬元)，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2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣12,575.1百萬元(於2017年12月31日：約人民幣11,729.9百萬元)。在該等借款中，約人民幣4,801百萬元(於2017年12月31日：約人民幣3,373百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣7,774百萬元(於2017年12月31日：約人民幣7,691百萬元)將須於一年後償還。

於2018年12月31日，銀行及其他借款約人民幣12,575.1百萬元(於2017年12月31日：約人民幣11,729.9百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2018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20,226百萬元(於2017年12月31日：約人民幣16,861百萬元)。

優先票據

於2017年4月，本公司發行於2019年到期本金額為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。

於2017年5月，本公司發行於2019年到期本金額為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。

於2017年10月，本公司發行於2018年到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年10月優先票據」)。2018年10月優先票據以固定年利率8.0%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年10月到期。

於2017年11月，本公司發行於2018年到期本金額為300,000,000美元的優先有抵押票據(「2018年11月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5016)。2018年11月優先票據以固定年利率8.25%計息，每半年到期時支付一次，並將於2018年11月到期。

於2018年1月，本公司發行於2019年1月到期本金額為250,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年1月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年1月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2018年4月，本公司發行於2019年1月到期本金額為100,000,000美元的優先有抵押票據(與2018年1月發行的250,000,000美元8.125%2019年1月優先票據合併成為單一系列)(「2019年4月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5088)。2019年4月優先票據以固定年利率8.125%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年1月到期。

於2018年10月，本公司發行於2019年10月到期本金額為160,000,000美元的優先有抵押票據(「2019年10月優先票據」)(以取代2018年到期的2018年10月優先票據)。2019年10月優先票據以固定年利率10%計息，每半年到期時支付一次，並將於2019年10月到期。

於2018年10月22日，本公司發行於2020年10月到期本金額為225,000,000美元的優先有抵押票據(「2020年10月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年10月優先票據以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月22日到期。

於2018年11月9日，本公司發行於2020年10月到期本金額為70,000,000美元(將與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「2020年11月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。2020年11月優先票據以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2018年12月6日，本公司發行於2020年10月到期本金額為80,000,000美元(將與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據及於2018年11月發行70,000,000美元12%的2020年11月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「首批2020年12月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。首批

2020年12月優先票據以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

於2018年12月20日，本公司發行於2020年10月到期本金額為25,000,000美元(將與於2018年10月發行225,000,000美元12%的2020年10月優先票據、於2018年11月發行70,000,000美元12%的2020年11月優先票據及於2018年12月6日發行80,000,000美元12%的首批2020年12月優先票據合併及組成單一系列)的優先有抵押票據(「第二批2020年12月優先票據」)，並於聯交所上市(股份代號：5190)。第二批2020年12月優先票據以固定年利率12%計息，每半年到期時支付一次，並將於2020年10月到期。

淨資本負債比率

本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2017年12月31日的126%增加至16%。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、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。截至2018年12月31日止年度，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2018年12月31日，本集團就建設及土地開發支出的承擔付款約為人民幣2,931百萬元(於2017年12月31日：約人民幣3,474百萬元)。

或然負債

於2018年12月31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6,358.6百萬元(於2017年12月31日：約人民幣4,816.7百萬元)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2018年12月31日止年度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

於2018年3月8日，本集團與貴州恒豐訂立合作協議，據此，各方同意(a)按61:39基準成立一間合資公司，以投資位於中國貴州省貴陽市南明區一幅土地上的棚戶區改造項目；及(b)規範各自於貴陽合資企業的權利和責任。本集團對貴陽合資企業的註冊資本及項目資金出資總額為人民幣3,739,300,000元。貴陽合資企業現已成立，由本集團及貴州恒豐各自擁有61%及39%股權，並作為本公司的非全資附屬公司入賬。貴陽合資企業的主要業務為就貴陽項目進行目標土地收購、項目融資、投資、開發及銷售。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年3月8日的公告。

於2018年5月24日，本集團與鄧成波先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購一間目標公司全部已發行股本的70.1%，而該目標公司間接持有(a)位於香港新界屯門新合里1號及3號的物業；(b)位於香港新界葵涌打磚坪街26-38號的物業；及(c)位於香港新界屯門青棉徑2號的物業，代價為2,620,256,684港元(代價可予調整)。進一步詳情請參閱本公司日期為2018年5月24日的公告。

於2018年6月5日，本集團與沈先生訂立買賣協議，據此，本集團同意收購項目公司，該等項目公司於重組後將持有位於中國上海的若干物業發展項目的90%股權，代價為693,628,828港元。該交易詳情載於本公司日期為2018年7月26日的通函。

除上文所披露者外，本集團於截至2018年12月31日止年度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。

所得款項用途

下表載列本集團於2017年6月6日公佈的首次配售及認購(「首次配售及認購」)及於2017年12月18日公佈的第二次配售及認購(「第二次配售及認購」)所得款項淨額截至2018年12月31日的動用情況及實際用途明細：

公告日期	集資活動	完成日期	所得款項淨額	公告披露的所得款項淨額擬定用途	於2018年3月27日(即2017年年報日期)的所得款項淨額實際用途	於2018年12月31日的實際動用情況
2017年6月6日	首次配售及認購	2017年6月9日及2017年6月19日	約1,166.5百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	約1,166.5百萬港元已用於收購土地儲備，即本公司日期為2017年9月6日的公告內披露的澳門土地。	所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。
2017年12月18日	第二次配售及認購	2017年12月27日及2017年12月28日	約1,399.8百萬港元	收購土地儲備及一般營運資金。	<p>約111.1百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。</p> <p>約67.8百萬港元已用於支付本集團的銀行借款及債務證券利息。</p> <p>約4.6百萬港元已用作本集團的一般營運資金。</p> <p>約1,216.3百萬港元仍未動用(「未動用部分」)，存放於香港持牌銀行。</p>	<p>未動用部分為數約1,216.3百萬港元已於2018年3月27日後按下列方式動用：</p> <p>約601.2百萬港元已用作收購本公司日期為2018年5月24日的公告內披露的香港土地儲備。</p> <p>約279.3百萬港元已用作收購土地儲備，即本公司日期為2018年5月10日的公告內披露位於柬埔寨的土地。</p> <p>約122.7百萬港元已於2018年3月用作收購土地儲備，即位於中國江門的一幅土地。</p> <p>約156.0百萬港元已用作支付本集團的銀行借款及債務證券利息。</p> <p>約57.1百萬港元已用作對本集團中國公司的出資，以作投資或進一步投資用途。</p> <p>所有所得款項淨額已按照公告披露的所得款項淨額擬定用途動用。</p>

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2018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2018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2018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2018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。

本全年業績公告乃基於本公司截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，且經本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行同意。

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，連同中期股息每股10港仙，每股股息總額為21港仙(2017年：19港仙)，派息率約為25%。

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)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2019年6月13日(星期四)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	:	2019年6月6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	:	2019年6月7日(星期五)至2019年6月13日 (星期四)(包括首尾兩日)
記錄日期	:	2019年6月13日(星期四)

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	:	2019年6月19日(星期三)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記 手續日期	:	2019年6月20日(星期四)至2019年6月21日 (星期五)(包括首尾兩日)
記錄日期	:	2019年6月21日(星期五)
末期股息派付日期	:	2019年7月30日(星期二)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22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2018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聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jiayuanintl.com刊發。截至2018年12月31日止年度之2018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，2019年3月26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。