

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2016年12月31日止年度的末期業績公告

業績摘要

- 於2016年，本集團錄得未經審核合約銷售人民幣4,648.2百萬元，總銷售面積約為460,091平方米，較2015年分別增加約21.6%及21.5%。
- 截至2016年12月31日止年度，本集團確認收益人民幣3,702.1百萬元，較2015年增加人民幣1,829.5百萬元或97.7%。於2016年，毛利增加217.6%至人民幣1,263.9百萬元，而毛利率為34.1%。
- 於2016年，本集團的年內純利為人民幣809.2百萬元。
- 於2016年，每股基本盈利為人民幣45.9分。
- 核心業務的利潤率為33.8%，增加了13.5個百分點。
- 經營業務現金流入淨額約為人民幣3,182.8百萬元，較2015年增加228.0%；年末的銀行結餘以及現金及受限制／已質押銀行存款約為人民幣1,416百萬元，較年初增加60.1%。
- 於2016年12月31日，土地儲備為6.6百萬平方米。
- 於2016年6月27日，本集團完成從一名獨立第三方收購揚州香江新城市中心置業有限公司（「揚州香江」）的全部股權。

- 於2016年10月17日，本集團完成從獨立第三方收購恒力房地產南通有限公司(「恒力房地產」)的全部股權，其持有南通土地。
- 於2016年12月29日，本集團透過揚州市江都區國土資源局進行的公開掛牌競價成功收購得中華人民共和國(「中國」)江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側2016G13地塊。

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2016年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2015年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	3,702,081	1,872,615
銷售成本		(2,438,151)	(1,474,633)
毛利		1,263,930	397,982
其他收入	5	60,992	8,194
其他收益及虧損	5	5,299	(42,225)
投資物業公允價值變動		322,413	203,641
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		15,412	220,017
議價購入附屬公司之收益		102,498	-
分銷及銷售開支		(130,197)	(130,885)
行政開支		(89,858)	(66,750)
其他開支		(15,730)	(32,743)
融資成本	6	(64,905)	(47,871)
除稅前溢利		1,469,854	509,360
所得稅開支	7	(660,650)	(198,119)
年內溢利	8	809,204	311,241
終止經營業務			
年內終止經營業務虧損		-	(23,345)
年內溢利及全面收入總額		809,204	287,896

		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應佔年內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		811,153	298,570
—來自終止經營業務		—	(17,826)
		<u>811,153</u>	<u>280,744</u>
非控股權益			
—來自持續經營業務		(1,949)	12,671
—來自終止經營業務		—	(5,519)
		<u>(1,949)</u>	<u>7,152</u>
		<u>809,204</u>	<u>287,896</u>
每股盈利			
來自持續及終止經營業務			
基本(人民幣分)	10	<u>45.86</u>	<u>20.80</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>45.86</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
基本(人民幣分)	10	<u>45.86</u>	<u>22.12</u>
攤薄(人民幣分)	10	<u>45.86</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表
於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		2,173,368	1,570,149
物業及設備		85,507	82,269
聯營公司投資		–	–
可供出售投資		53,820	–
人壽保險的預付款項及已付按金		9,513	9,584
用作收購附屬公司的按金		1,400,000	–
按金		–	18,800
遞延稅項資產		216,673	165,427
		<u>3,938,881</u>	<u>1,846,229</u>
流動資產			
庫存物業			
– 持作出售		730,211	524,433
– 開發中		9,836,441	7,987,885
應收客戶合約工程款項		110,580	164,614
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	1,168,969	2,383,540
持至到期投資		129,796	–
預付所得稅		66,400	101,332
應收關聯方款項		3,934	50,822
受限制／已質押銀行存款		438,795	856,876
銀行結餘及現金		977,653	28,027
		<u>13,462,779</u>	<u>12,097,529</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項及應計開支	12	1,052,061	978,007
已收預售按金	12	5,167,027	4,548,971
應付稅項		700,563	287,460
應付關聯方款項		140	–
銀行及其他借款			
– 一年內到期		3,385,640	3,060,212
		<u>10,305,431</u>	<u>8,874,650</u>
流動資產淨值		<u>3,157,348</u>	<u>3,222,879</u>
總資產減流動負債		<u>7,096,229</u>	<u>5,069,108</u>

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
資本及儲備		
股本	15,558	–
儲備	<u>3,191,752</u>	<u>1,360,205</u>
本公司擁有人應佔權益	3,207,310	1,360,205
非控股權益	<u>107,942</u>	<u>19,878</u>
總權益	<u>3,315,252</u>	<u>1,380,083</u>
非流動負債		
銀行及其他借款—一年後到期	2,314,420	3,076,448
遞延收入	436,341	404,838
遞延稅項負債	334,566	207,739
優先票據	<u>695,650</u>	<u>–</u>
	<u>3,780,977</u>	<u>3,689,025</u>
	<u>7,096,229</u>	<u>5,069,108</u>

綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2015年5月5日註冊成立並在開曼群島登記為獲豁免有限公司。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。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。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

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」)頒佈的以下香港財務報告準則的修訂本：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接受的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至 2014年週期的年度改進

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。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 ¹
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號保險合同 ¹
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 ³
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的 年度改進 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於2017年1月1日或2018年1月1日(如適當)或之後開始的年度期間生效。

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，須按照沈天晴先生(為本集團為準備上市而重組(「重組」)前的主要營運決策者)及董事會(為重組後的主要營運決策者)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) 開發服務—開發安置房及其他公共設施
- (iii) 物業投資—租賃辦公室物業、酒店、購物商場及停車場

由於分部資產及負債並無定期提供予主要營運決策者作資源分配及業績評估用途，因此並無呈列分部資產及負債。

上述分部資料報告如下。

分部收益及業績

下列為本集團經營及可呈報分部的年內收益及業績分析：

持續經營業務

	分部收益		分部溢利	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業開發	3,681,763	1,845,870	1,134,758	172,067
開發服務	-	2,997	-	97
物業投資	20,318	23,748	20,318	23,748
總計	<u>3,702,081</u>	<u>1,872,615</u>	<u>1,155,076</u>	195,912
其他收益及虧損			5,299	(42,225)
利息收入			59,876	6,487
中央行政成本			(15,114)	(9,988)
投資物業公允價值變動			322,413	203,641
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動			15,412	220,017
其他開支			(8,203)	(16,613)
融資成本			(64,905)	(47,871)
除稅前溢利			<u>1,469,854</u>	<u>509,360</u>

經營及可呈報分部的會計政策與本集團於附註2所述的會計政策相同。分部溢利指各分部所賺取之溢利，不包括分配中央行政成本、其他收益及虧損、利息收入、若干其他開支、投資物業公允價值變動及融資成本。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。所有呈報年度概無分部間銷售。

其他分部資料

持續經營業務

	物業及設備折舊	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元

計入分部損益計量的款項：

物業開發	<u>4,930</u>	<u>3,353</u>
------	--------------	--------------

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。

持續經營業務

	來自外部客戶收益	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
泰興	595,982	352,829
泰州	102,076	139,491
宿遷	328,154	1,110,190
揚州	3,129	270,105
南京	2,426,241	—
常州	246,499	—
	<u>3,702,081</u>	<u>1,872,615</u>

	非流動資產	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
常州	314,948	182,138
香港	77,772	79,684
南京	5,451	670
泰興	831,341	705,669
泰州	418,540	408,066
宿遷	218,173	213,797
揚州	392,165	62,394
南通	309	—
鎮江	176	—
	<u>2,258,875</u>	<u>1,652,418</u>

附註：非流動資產不包括金融工具、人壽保險的預付款項及用作收購附屬公司的按金、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

金額指物業銷售、開發服務及物業租金產生的收益。

本集團來自持續經營業務之收益分析載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	3,681,763	1,845,870
開發服務	–	2,997
物業租金	20,318	23,748
	<u>3,702,081</u>	<u>1,872,615</u>

5. 其他收入、收益及虧損

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務		
其他收入		
銀行存款利息收入	9,278	5,660
應收委託貸款利息收入	48,668	827
可供出售投資利息收入	1,504	–
持至到期投資利息收入	426	–
其他	1,116	1,707
	<u>60,992</u>	<u>8,194</u>
其他收益及虧損		
處置物業及設備虧損	(25)	(331)
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	–	750
外匯收益(虧損)淨額	5,324	(42,644)
	<u>5,299</u>	<u>(42,225)</u>

6. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務		
銀行及其他借款的利息	715,685	705,628
優先票據的利息	21,726	–
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(672,506)	(657,757)
	<u>64,905</u>	<u>47,871</u>

截至2016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6.69%(2015年：每年8.83%)的平均比率資本化。

7. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務		
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	328,620	74,375
土地增值稅(「土地增值稅」)	298,820	53,246
	<u>627,440</u>	<u>127,621</u>
遞延稅項	33,210	70,498
	<u>660,650</u>	<u>198,119</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。

由於本集團收入既非源自亦非得自香港，於兩個年度，本集團概無於綜合財務報表中就香港利得稅確認撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

根據自1994年1月1日起生效且於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》(統稱「土地增值稅條例」)的規定，於1994年1月1日起所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊有建築物和構築物的評估價格，有關轉讓房地產的應繳稅項和財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

年內稅項開支與持續經營業務的除稅前溢利對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務		
除稅前溢利	<u>1,469,854</u>	<u>509,360</u>
按25%計算的中國企業所得稅	367,463	127,340
不可扣稅支出的稅務影響	107,445	25,530
毋須課稅收入的稅務影響	(46,591)	(23)
未確認稅項虧損的稅務影響	11,019	5,536
動用以往並未確認之稅項虧損	(2,801)	(235)
土地增值稅	298,820	53,246
土地增值稅的稅務影響	(74,705)	(13,312)
其他	-	37
	<u>660,650</u>	<u>198,119</u>

8. 年內溢利

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持續經營業務		
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	2,438,151	1,471,733
物業及設備折舊	4,960	3,408
減：開發中物業資本化	<u>(30)</u>	<u>(46)</u>
	4,930	3,362
核數師酬金	2,100	1,650
賠償開支(計入其他開支)(附註)	780	6,041
捐款(計入其他開支)	932	552
上市開支(計入其他開支)	8,203	16,613
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	1,267	1,876
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	(20,318)	(17,629)
董事酬金	6,209	4,118
其他員工成本		
薪金及其他津貼	30,384	28,283
退休福利成本	<u>4,572</u>	<u>4,102</u>
總員工成本	41,165	36,503
減：開發中物業資本化	<u>(3,879)</u>	<u>(4,976)</u>
	<u>37,286</u>	<u>31,527</u>

附註：賠償開支主要指鑒於延遲交付物業而向物業買家支付的賠償金。

9. 股息

於截至2016年及2015年12月31日止年度，本公司概無派付或建議派付任何股息。

10. 每股盈利

來自持續及終止經營業務

計算年內持續及終止經營業務的每股基本盈利乃假設重組及資本化發行(詳情見本公司日期為2016年2月26日之招股章程(「招股章程」)中「歷史、重組及集團架構」一節)已於2014年1月1日生效。

計算本公司擁有人應佔每股基本盈利乃基於下列數據：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
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>811,153</u>	<u>280,744</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>1,768,709</u>	<u>1,350,000</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
行使超額配股權	<u>152</u>	
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股數目	<u>1,768,861</u>	

來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務的每股基本盈利乃基於下列數據：

盈利數字計算如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	811,153	280,744
加：年內終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>17,826</u>
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的溢利	<u>811,153</u>	<u>298,570</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利及每股攤薄盈利相同。

來自終止經營業務

截至2015年12月31日止年度，終止經營業務的每股基本虧損為每股人民幣1.32分。

計算本公司擁有人應佔終止經營業務的每股基本虧損乃基於下列數據：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內終止經營業務虧損	<u>不適用</u>	<u>(17,826)</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本虧損相同。

由於截至2015年12月31日止年度並無發行在外的潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收租金	38,212	17,103
預付建築成本	494,151	692,113
預付營業稅及其他稅項	218,002	205,780
收購土地使用權按金	1,466	53,737
項目相關按金	99,156	77,534
信託融資安排的按金(附註i)	4,800	18,800
其他按金	20,368	48,949
應收委託貸款(附註ii)	–	1,044,900
應收票據	700	–
員工墊款	22,411	20,711
其他應收款項(附註iii)	269,703	222,713
	<u>1,168,969</u>	<u>2,402,340</u>
減：按金的非流動部分	<u>–</u>	<u>(18,800)</u>
	<u>1,168,969</u>	<u>2,383,540</u>

附註：

- (i) 按金款項存於一間信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團一間附屬公司，最後還款日期定於2017年7月。於償還全數信託貸款後，按金將退回予本集團。
- (ii) 應收委託貸款指給予獨立第三方的無抵押、按年利率4.75%計息、並於2016年償還。
- (iii) 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。於2016年及2015年12月31日，概無貿易應收款項。

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。

於2016年及2015年12月31日，並無貿易及其他應收款項的呆賬撥備。

12. 貿易及其他應付款項及應計開支／已收取的物業預售按金

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項	405,118	309,715
應付營業稅及其他稅項	18,889	16,917
應計費用(附註i)	123,892	311,391
遞延收入(附註ii)	442,629	410,976
收購土地應付款項	39,143	39,871
有關物業銷售的按金	49,222	93,573
收購一間附屬公司的應付代價	98,052	-
按金及其他應付款項(附註iii)	224,987	139,021
其他無抵押免息墊款	86,470	61,381
	<u>1,488,402</u>	<u>1,382,845</u>
減：遞延收入的非流動部分	(436,341)	(404,838)
流動部分	<u>1,052,061</u>	<u>978,007</u>

附註：

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

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	193,649	75,062
31至90日	60,353	26,195
91至180日	20,150	55,083
181至360日	20,702	56,830
超過360日	110,264	96,545
	<u>405,118</u>	<u>309,715</u>

於2016年12月31日，已收取的物業預售按金人民幣595,303,000元(2015年：人民幣478,414,000元)預期於報告日期末12個月後實現。

主席報告書

各位股東：

佳源國際控股有限公司是一家發展成熟的物業開發企業，在中國開發住宅及商業綜合體。集團的主要業務包括開發及銷售住宅和商用物業、出租商用物業。儘管2016年中國經濟增速放緩，國內生產總值為6.7%，集團仍受惠於房地產市場的復甦，以及十三五規劃下全面實施的二孩政策，刺激了住房需求。

業績表現

本集團在過去一年內抓住了市場機遇，主要經營指標取得了大幅增長：截至2016年12月31日，集團完成物業合同銷售額達人民幣46.5億元，較2015年增加約21.6%；物業合同銷售面積約達460,091平方米，較2015年增加約21.5%；合同銷售均價約人民幣10,102元/平方米，全年收入按年增長98%至人民幣37億元，純利達人民幣8.1億元，比2015年大幅增加了160.0%；股東應佔溢利約人民幣8.1億元，比2015年的人民幣2.8億元大幅增加189.0%；每股盈利為人民幣45.9分，相比2015年大幅增加120.5%。

集團回顧

本集團在過去一年內以企業併購方式完成多宗重大交易項目，包括收購了兩幅揚州地塊、一幅鎮江地塊及四幅南通地塊的土地權益，並於下半年就收購深圳羅湖及寶安地塊簽訂協議，使集團房地產業務版圖得以迅速擴張。截至2016年12月31日，本集團在中國各大城市的物業組合達到25個，已竣工的總建築面積為370萬平方米，擁有土地儲備660萬平方米，開發區域覆蓋了常州、南京、揚州、泰州、泰興、宿遷、泗陽等城市，並新增南通、鎮江、深圳等城市。集團除了深耕長三角地區外，並成功將房地產業務版圖拓展至廣東省主要城市，藉此提升佳源品牌在珠三角地區的影響力。

未來展望

集團認為中央政府在2016年推出的一系列調控政策，將加快建立房地產市場穩定機制，幫助內地樓市回歸健康發展。在中國房地產市場加快整合的背景下，集團將基於財務狀況及市場情況的考慮，保持適度的投資規模，一方面將在公開土地市場競價，另一方面將透過併購方式收購帶有土地資源的企業，並參與棚戶區改造及城市更新，實現多管道增加土地儲備，為集團在「十三五」期間能維持穩定增長做出實質支持。

放眼2017年，本集團將繼續在江蘇省一、二線城市擴展新項目，並會重點拓展珠三角地區，確立香港作為海外業務拓展中心，開拓新加坡、越南、香港、澳門等國家和地區的優質項目，增加優質土地儲備，實現內外同步發展的良好局面，把握全球房地產市場的發展機會。最後，本人謹代表董事會向股東致以衷心的謝意，集團上下對今年業務增長充滿信心，必定繼續竭盡所能，為股東創造最大價值。

管理層討論及分析

業務回顧

2016年業績回顧

2016年，本集團繼續緊遵本集團集中於開發「大城市、小城鎮」的核心開發戰略。於2016年12月31日，本集團在江蘇省有25個物業開發項目，包括20個住宅綜合體項目及5個綜合商業綜合體項目。儘管2016年中國的經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.7%，本集團年內仍受惠於中國房地產市場的復甦。省政府機構頒佈放寬買房限制，中國人民銀行調減基準利率，刺激了住房需求增加。年內，本集團完成物業合約銷售約人民幣4,648.2百萬元，較2015年大幅增長，按年增長約21.6%。

本集團按主要項目劃分的合約銷售明細詳情如下：

項目	截至2016年12月31日止年度			截至2015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 (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 (平方米)	合約 平均售價 (每平方米 人民幣元)
1. 紫金華府	2,185.3	76,128	28,705	2,380.8	111,482	21,356
2. 揚州公園一號	-	-	-	3.1	418	7,418
3. 世紀豪園	1.2	271	4,353	33.2	6,616	5,021
4. 世紀花園	0.3	60	5,594	0.8	149	5,400
5. 威尼斯城	429.9	68,484	6,277	268.0	40,472	6,622
6. 羌溪花苑	5.8	384	15,113	73.9	7,175	10,304
7. 東方不夜城	0.7	141	4,609	58.0	14,140	4,105
8. 東方巴黎城	40.8	11,791	3,463	62.2	17,460	3,564
9. 鵲仙島一號	5.2	1,150	4,556	9.0	1,779	5,059
10. 名人國際花園	-	-	-	0.5	92	5,066
11. 宿遷公園一號	126.2	22,022	5,728	270.3	50,863	5,314
12. 巴黎都市	174.3	36,082	4,831	92.7	22,341	4,150
13. 羅馬都市	190.4	45,504	4,183	140.7	39,293	3,579
14. 雪堰佳源中心廣場	160.8	29,374	5,474	163.3	27,189	6,004
15. 黃橋佳源中心廣場	120.0	25,723	4,664	107.3	23,636	4,539
16. 黃橋佳源名府	118.3	18,625	6,350	-	-	-
17. 新天地	523.2	51,519	10,155	159.4	15,585	10,224
18. 南通佳源都市	149.2	23,457	6,362	-	-	-
19. 揚州佳源世紀天城	416.6	49,376	8,436	-	-	-
合計	<u>4,648.2</u>	<u>460,091</u>	<u>10,102</u>	<u>3,823.2</u>	<u>378,690</u>	<u>10,095</u>

物業項目

本集團按發展階段將其物業項目分為已竣工物業、開發中物業及持作未來開發物業三類。由於其部分項目包括滾動推出的多期開發項目，單一項目可能包括處於已竣工、開發中及持作未來開發等多個階段的不同期數。

於2016年12月31日，本集團已完成總建築面積3.7百萬平方米，並擁有土地儲備總建築面積6.6百萬平方米，包括(a)已竣工但仍未售出及持作投資的總建築面積約0.4百萬平方米；(b)開發中的總建築面積約3.4百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積約2.8百萬平方米。

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2016年12月31日，本集團投資物業的總建築面積為約0.4百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將保留當中的購物商場的中央管理控制權，讓本集團能夠自行挑選租戶及決定行業組合。本集團對該等綜合商業綜合體的經營模式為出售所有住宅物業及50.0%商用物業，並保留50.0%商用物業的擁有權作投資物業。

開發中物業及持作未來開發物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的開發中物業、持作未來開發物業及項目期數的概要：

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	開發中				持作未來開發		擁有權 權益 %
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
揚州										
1.	佳源世紀天城	住宅	2019年第2季	214,206	717,691	446,647	49,376	573,803	-	100%
南京										
1.	紫金華府	住宅	2017年第2季	339,008	235,747	220,831	100,723	-	-	100%
泰興										
1.	威尼斯城	住宅	2022年第3季	1,467,002	460,409	460,409	275,729	976,005	-	100%
2.	黃橋佳源中心廣場	混合	2017年第2季	123,940	99,161	98,271	18,625	56,176	-	100%
3.	新天地	混合	2018年第2季	190,802	254,097	254,097	315,382	-	-	100%
4.	古溪佳源中心廣場	混合	2018年第4季	83,048	389,343	38,943	-	39,389	-	100%
泰州										
1.	東方巴黎城	住宅	2016年第3季	231,702	20,018	15,854	1,153	8,965	-	100%
2.	泰州佳源中心廣場	混合	2018年第4季	15,702	-	-	-	-	15,702	100%
宿遷										
1.	宿遷公園一號	住宅	2017年第1季	126,183	125,991	67,844	54,220	-	-	90%
泗陽										
1.	巴黎都市	住宅	2019年第4季	173,933	104,164	102,627	81,755	618,762	-	90%
2.	羅馬都市	住宅	2020年第4季	338,967	96,899	87,074	20,210	443,045	-	100%

項目	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	開發中				持作未來開發		擁有權益 %
				開發中 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	已預售的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築面積 (平方米)		
常州										
1.	雪堰佳源中心廣場	混合	2020年第4季	58,601	122,313	55,128	41,252	-	-	100%
南通										
1.	佳源都市	住宅	2019年第2季	198,434	518,560	409,020	23,457	-	-	100%
鎮江										
1.	佳源巴黎都市	住宅	2019年第2季	119,607	280,981	195,044	-	-	-	80%
深圳										
1.	深圳鼎曦	住宅	2019年第2季	4,940	-	-	-	-	55,514	100%
2.	深圳松齡	住宅	2019年第2季	4,281	-	-	-	-	38,100	49%
總計				<u>3,690,356</u>	<u>3,425,375</u>	<u>2,451,789</u>	<u>981,882</u>	<u>2,716,145</u>	<u>109,316</u>	
應佔建築面積總額				<u>3,634,240</u>	<u>3,346,164</u>	<u>2,395,733</u>	<u>968,283</u>	<u>2,654,268</u>	<u>89,885</u>	

投資物業

下表載列本集團於2016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		
			2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)	
揚州					
1.	揚州公園一號	720.8	720.8	0.3	0.3
2.	世紀花園	8,653.1	8,653.1	0.9	1.2
3.	世紀景園(附註1)	-	-	-	0.3

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	
			2016年 (人民幣 百萬元)	2015年 (人民幣 百萬元)
4. 世紀豪園(附註1)	-	-	-	0.5
5. 佳源世紀天城(附註2)	127,002.1	-	-	-
泰興				
1. 黃橋佳源中心廣場	47,567.2	43,601.2	1.4	0.8
2. 新天地	25,190.9	20,643.3	3.6	3.0
3. 羌溪花苑	3,045.8	3,045.8	0.3	-
泰州				
1. 東方不夜城	34,419.1	34,303.1	5.8	6.1
2. 鵲仙島一號	10,027.7	9,939.1	2.5	2.5
泗陽				
1. 羅馬都市	43,886.0	37,534.0	2.8	4.0
常州				
1. 雪堰佳源中心廣場(附註3)	49,849.3	3,818.3	-	-
總計	350,362.0	162,258.7	17.6	18.7

附註1：世紀景園及世紀豪園的相關物業租賃協議已終止，該等物業已從本集團的投資物業組別中剔除，此乃由於本集團無意再出租相關物業以產生租金收入。

附註2：項目目前為在建中。

附註3：部份項目目前為在建中。

已竣工物業

下表載列本集團於2016年12月31日按項目劃分的已竣工項目及項目期數的概要：

	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作 物業投資的 可租用 建築面積 (平方米)	擁有權 權益 %	
南京								
1.	紫金華府	住宅	44,698	135,118	124,499	6,786	–	100%
揚州								
1.	揚州公園一號	住宅	75,591	148,894	118,281	–	721	100%
2.	世紀豪園	住宅	391,088	236,311	216,384	1,803	–	100%
3.	世紀花園	住宅	234,671	392,134	352,150	4,317	8,653	100%
4.	世紀景園	住宅	60,972	119,978	98,735	–	–	100%
泰興								
1.	威尼斯城	住宅	660,576	673,391	512,763	12,618	–	100%
2.	羌溪花苑	住宅	69,486	297,159	234,297	2,557	3,046	100%
3.	黃橋佳源中心廣場	混合	123,940	157,419	153,570	8,973	47,567	100%
4.	新天地	混合	121,316	145,681	97,413	24,552	25,191	100%
泰州								
1.	東方不夜城	住宅	77,021	310,627	255,892	10,068	34,419	100%
2.	東方巴黎城	住宅	226,402	311,980	254,386	33,142	–	100%
3.	鵲仙島一號	住宅	68,330	37,865	28,015	8,658	10,028	100%
宿遷								
1.	名人國際花園	住宅	53,970	218,046	175,491	687	–	90%
2.	宿遷公園一號	住宅	126,183	219,047	219,047	7,031	–	90%

	項目種類	地盤面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	可銷售/ 可租用 建築面積 (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作	擁有權 權益 %	
						物業投資的 可租用 建築面積 (平方米)		
泗陽								
1.	巴黎都市	住宅	173,933	79,143	60,962	14,918	-	90%
2.	羅馬都市	住宅	338,967	212,943	196,350	18,745	43,886	100%
常州								
1.	雪堰佳源中心廣場	混合	21,411	51,125	51,152	4,855	49,849	100%
總計			<u>2,868,555</u>	<u>3,746,863</u>	<u>3,149,387</u>	<u>159,710</u>	<u>223,360</u>	
應佔建築面積總額			<u>2,833,148</u>	<u>3,695,237</u>	<u>3,103,837</u>	<u>157,446</u>	<u>223,360</u>	

土地儲備

下表載列本集團於2016年12月31日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地儲備	
	仍未售出的 可銷售 建築面積 (平方米)	持作投資 的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	按地理位置 劃分的 百分比 (%)
南京	6,786	-	235,747	-	-	242,533	4%
泰興	48,700	75,804	1,203,011	1,071,570	-	2,399,085	36%
泰州(泰興除外)	51,868	44,447	20,018	8,965	15,702	141,000	2%
揚州	6,120	9,374	717,691	573,803	-	1,306,988	20%
宿遷(泗陽除外)	7,718	-	125,991	-	-	133,709	2%
泗陽	33,663	43,886	201,063	1,061,807	-	1,340,419	20%
常州	4,855	49,849	122,313	-	-	177,017	3%
鎮江	-	-	280,981	-	-	280,981	4%
南通	-	-	518,560	-	-	518,560	8%
深圳	-	-	-	-	93,614	93,614	1%
	<u>159,710</u>	<u>223,360</u>	<u>3,425,375</u>	<u>2,716,145</u>	<u>109,316</u>	<u>6,633,906</u>	<u>100%</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。於2016年，本集團的收益約為人民幣3,702.1百萬元，較2015年約人民幣1,872.6百萬元增加約97.7%，本集團擁有人應佔年內溢利及全面收入總額約為人民幣811.2百萬元，較2015年約人民幣280.7百萬元增加約188.9%。

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2015年約人民幣1,845.9百萬元增加約99.5%至2016年的約人民幣3,681.8百萬元。增加的主要原因是由於交付已完成第一階段的紫金華府項目的預售物業所致。

物業投資

本集團的物業投資主要包括出租商用物業(主要包括購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。於2016年的物業投資所得收益約為人民幣20.3百萬元，較2015年約人民幣23.7百萬元減少約14.4%。減少的主要原因是由於部份投資物業的出租合約於期內到期重簽，而引致租期耗損所致。

毛利及毛利率

毛利由2015年約人民幣398.0百萬元增加約217.6%至2016年約人民幣1,263.9百萬元，本集團的毛利率由2015年的21.3%增加至2016年的34.1%。毛利率增加主要是由於交付的項目包括紫金華府及新天地等項目為本集團貢獻相對較高的毛利率所致。

其他收入、收益及虧損

我們於2016年及2015年的其他收入及收益約為人民幣66.3百萬元及其他淨虧損約為人民幣34.0百萬元。其他收入及收益大幅增加主要因為2016年的外匯收益增至約人民幣5.3百萬元，而2015年則為外匯虧損約人民幣42.6百萬元，此乃主要由於人民幣貶值，導致本集團以港元計值的銀行結餘及現金升值。

庫存物業轉撥至投資物業／投資物業公允價值變動

本集團的庫存物業轉撥至投資物業投資物業公允價值變動由2015年約人民幣423.6百萬元減少至2016年約人民幣337.8百萬元，減幅約20.3%，主要原因為2015及2016年部份投資物業於年內接近完成使其價值得以反映市場價格。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支由2015年約人民幣130.9百萬元減少至2016年約人民幣130.2百萬元，減幅約0.5%，主要是由於2016年的廣告及推廣開支減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由2015年約人民幣66.8百萬元，增加約34.6%至2016年約人民幣89.9百萬元，主要由於上市費用及發行公募債而產生的費用所致。

其他開支

本集團的其他開支由2015年約人民幣32.7百萬元減至2016年約人民幣15.7百萬元，減幅約52.0%，主要是由於就延遲向買家交付物業所支付的賠償開支有所減少所致。

融資成本

本集團的融資成本由2015年約人民幣47.9百萬元增至2016年約人民幣64.9百萬元，增幅約為35.6%，主要是以港元計值的銀行借款增加所致，該等借款並非指定借取作物業開發用途。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2015年約人民幣198.1百萬元增至2016年約人民幣660.7百萬元，增幅約為233.5%，主要乃由於除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加。

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2015年約人民幣280.7百萬元增加約188.9%至2016年約人民幣811.2百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2016年12月31日，本集團的已質押／受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約為人民幣1,416.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣884.9百萬元)，較2015年12月31日增加約60.1%。於2016年12月31日，銀行存款約人民幣107.6百萬元(於2015年12月31日：約人民幣617.4百萬元)已質押以作為本集團所籌措銀行借款的抵押。

本集團於2016年的受限制銀行存款約為人民幣305.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣211.4百萬元)，有關存款僅限於指定物業開發項目用途。

借款及本集團的資產抵押

於2016年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣5,700.1百萬元(於2015年12月31日：約人民幣6,136.7百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,385.6百萬元(於2015年12月31日：約人民幣3,060.2百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣2,314.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣3,076.4百萬元)將須於一年後償還。

於2016年12月31日，銀行及其他借款約人民幣5,668.7百萬元(於2015年12月31日：約人民幣5,535.7百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2016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10,721.8百萬元(於2015年12月31日：約人民幣9,467.1百萬元)。

優先票據

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

本集團可於2017年9月15日當日或之後隨時及不時贖回(全數而非部分)優先票據，贖回價相當於優先票據本金額的105%，連同截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，如發生控制權變動觸發事件或除牌事件(定義見要約通函)，本集團必須作出收購要約以購回所有未行使的優先票據，購買價相當於其本金額的101%及至購回日期止的應計及未付利息(如有)。本公司董事認為，提早贖回購股權的公允價值於初次確認及報告期末時並不重大。

淨資本負債比率

於2016年12月31日，本集團之淨資本負債比率大為改善，比率由2015年12月31日的380.5%大幅下降至150.2%。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優先票據)除以總權益。

匯率風險

本集團主要在中國經營業務。除以外幣計值的銀行存款、借款及就人壽保險支付的按金外，本集團並無任何其他外匯波動的重大直接風險。於2016年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率下跌，惟董事預期人民幣匯款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。於2016年12月31日期間，本集團考慮暫不需要作外匯對沖安排。

承擔

於2016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3,696.9百萬元(於2015年12月31日：約人民幣4,047.7百萬元)。

或然負債

於2016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3,376.4百萬元(於2015年12月31日：約人民幣2,475.0百萬元)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2016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2016年，本集團完成向一名持有一幅位於揚州的土地的獨立第三方收購揚州香江的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年4月13日的公告。

本集團亦完成向獨立第三方收購持有南通土地的恒力房地產的全部股權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年10月17日的公告。

另外，揚州香江競得2016G13地塊的國有建設用地使用權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年12月30日的公告。

除上述公告所披露者外，本集團於截至2016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、外部借款及全球發售所得款項撥付。除該等公告及上文所披露外，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2016年12月31日，本集團約有498名僱員(於2015年12月31日：430名僱員)。截至2016年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣41.2百萬元(於2015年12月31日：約人民幣36.5百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金及績效花紅。根據適用的中國法律及法規規定，本集團參與多項僱員福利計劃，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日採納一項購股權計劃作為對合資格僱員的獎勵。

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。

本公司股份自2016年3月8日(上市日期)起在聯交所主板上市。

由於本公司於截至2016年1月1日至2016年3月7日止期間並非上市公司，企業管治守則於該期間並不適用於本公司。企業管治守則自上市日期起適用於本公司。本公司自上市日期起至2016年12月31日，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

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券的行為守則。

本公司在向全體董事作出特定查詢後確認，彼等於上市日期起至2016年12月31日期間，均已遵守標準守則的準則規定。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息之有關僱員製訂有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，該指引的條款不低於標準守則所訂標準。於上市日期至2016年12月31日止期間本公司概不知悉有關僱員不遵守僱員書面指引之情況。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2016年12月31日止年度之全年業績及經審核簡明綜合財務報表。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2016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

於2017年3月28日的董事會會議上，董事會議決不就截至2016年12月31日止年度宣派任何末期股息(2015年：無)。

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2017年6月8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

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司於2017年6月5日(星期一)至2017年6月8日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2017年6月2日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司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。

首次公開發售所得款項淨額用途及發行超額配發股份

計及超額配發的代價約167.4百萬港元後，上市總所得款項淨額約為1,216.7百萬港元，其擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的建議用途動用。

發行超額配發股份的額外所得款項淨額(經扣除與行使超額配股權有關的包銷費用及佣金、交易徵費及交易費)將由本公司按比例用於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的用途。

自上市日期起至2016年12月31日期間，除招股章程所披露者外，本公司並無動用任何所得款項淨額作其他用途。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於2016年9月，本公司發行了2018年到期本金額為100,000,000美元的優先票據，其於聯交所上市，年利率為9.75%。進一步詳情已載列於本公告「財務回顧—流動資金、財務及資本資源—優先票據」一節。

除上述披露者外，自上市日期起至2016年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

刊發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2016年12月31日止年度之2016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，2017年3月28日

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