

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2015年12月31日止年度的 年度業績公告

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2015年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2014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2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	<b>1,872,615</b>	2,318,266
銷售成本		<b>(1,474,633)</b>	(1,886,302)
毛利		<b>397,982</b>	431,964
其他收入	5	<b>8,194</b>	1,670
其他收益及虧損	5	<b>(42,225)</b>	(17,905)
投資物業公允價值變動		<b>203,641</b>	97,113
庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動		<b>220,017</b>	81,127
分銷及銷售開支		<b>(130,885)</b>	(62,888)
行政開支		<b>(66,750)</b>	(66,335)
其他開支		<b>(32,743)</b>	(49,595)
融資成本	6	<b>(47,871)</b>	(38,291)
除稅前溢利		<b>509,360</b>	376,860
所得稅開支	7	<b>(198,119)</b>	(184,132)
年內溢利	8	<b>311,241</b>	192,728

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>終止經營業務</b>			
年內終止經營業務虧損		<u>(23,345)</u>	<u>(29,743)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>287,896</u>	<u>162,985</u>
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		298,570	192,493
—來自終止經營業務		<u>(17,826)</u>	<u>(21,538)</u>
		<u>280,744</u>	<u>170,955</u>
非控股權益			
—來自持續經營業務		12,671	235
—來自終止經營業務		<u>(5,519)</u>	<u>(8,205)</u>
		<u>7,152</u>	<u>(7,970)</u>
每股盈利—基本			
來自持續及終止經營業務(人民幣分)	10	<u>20.80</u>	<u>12.18</u>
來自持續經營業務(人民幣分)	10	<u>22.12</u>	<u>13.72</u>

綜合財務狀況表  
於2015年12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,570,149	1,272,685
物業及設備		82,269	125,196
聯營公司權益		–	193,283
人壽保險的預付款項及已付按金		9,584	–
按金	11	18,800	–
遞延稅項資產		165,427	154,896
		<u>1,846,229</u>	<u>1,746,060</u>
<b>流動資產</b>			
庫存物業			
–持作出售		524,433	889,457
–開發中		7,987,885	8,149,453
應收客戶合約工程款項		164,614	740,659
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	11	2,383,540	565,854
預付所得稅		101,332	72,560
應收關聯方款項		50,822	388,994
按公允價值計入損益的金融資產		–	4,000
受限制/已質押銀行存款		856,876	75,801
銀行結餘及現金		28,027	30,315
		<u>12,097,529</u>	<u>10,917,093</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項及應計開支	12	978,007	1,463,581
已收預售按金		4,548,971	3,117,796
應付稅項		287,460	257,414
應付關聯方款項		–	671,346
銀行及其他借款			
–一年內到期		3,060,212	2,836,246
		<u>8,874,650</u>	<u>8,346,383</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,222,879</u>	<u>2,570,710</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>5,069,108</u>	<u>4,316,770</u>

	2015年 附註 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>資本及儲備</b>		
實繳資本／股本	-	705,872
儲備	<b>1,360,205</b>	882,618
	<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔權益	<b>1,360,205</b>	1,588,490
非控股權益	<b>19,878</b>	213,840
	<hr/>	<hr/>
<b>總權益</b>	<b>1,380,083</b>	1,802,330
	<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款—一年後到期	<b>3,076,448</b>	2,007,900
遞延收入	<i>12</i> <b>404,838</b>	404,210
遞延稅項負債	<b>207,739</b>	102,330
	<hr/>	<hr/>
	<b>3,689,025</b>	2,514,440
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,069,108</b>	4,316,770
	<hr/>	<hr/>

## 綜合財務報表附註

截至2015年12月31日止年度

### 1. 一般資料及綜合財務資料的呈列基準

本公司於2015年5月5日在開曼群島註冊成立並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(「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及香港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。

在本集團因為籌備上市進行的重組安排(「重組」)前，組成本集團的附屬公司由最終股東透過其控制的公司擁有。除本集團外，最終股東透過一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)於除外業務(定義見下文)中擁有權益。

在籌劃上市過程及為在地理上區分本集團物業業務及最終股東所持有私人業務，於重組完成後，本集團只於中華人民共和國(「中國」)13個選定城市及整個江蘇省進行物業業務，分別為：

- 1) 重慶市；
- 2) 山東省濟南市；
- 3) 江西省南昌市；
- 4) 福建省廈門市；
- 5) 福建省福州市；
- 6) 湖北省武漢市；
- 7) 湖南省長沙市；
- 8) 廣西省南寧市；
- 9) 遼寧省大連市；
- 10) 廣東省廣州市；
- 11) 廣東省深圳市；
- 12) 廣東省珠海市；
- 13) 廣東省汕頭市；及
- 14) 江蘇省所有城市

(統稱為「目標城市」，並各自為一「目標城市」)，而私人集團只於中國的非目標城市進行其物業業務(「除外業務」)。目標城市與私人集團將經營的城市之間並無重疊。該等地理劃分純粹旨在將本集團的營運與私人集團的任何潛在營運分隔開。

在過往集團架構中，本集團擁有多間涉及除外業務的實體的股權。因此，作為重組的一部分，在截至2015年12月31日止年度，本集團處置多間涉及除外業務的附屬公司及聯營公司。

根據重組，本公司於2015年5月5日由最終股東在開曼群島註冊成立。透過重組的數個步驟，本公司成為多間控股公司的母公司，並向最終股東控制的實體收購中國的營運附屬公司。重組已於2015年8月18日完成。

由本公司及重組所產生附屬公司組成的本集團被視為一個持續實體。本集團在重組之前及之後均受最終股東控制。

截至2015年及2014年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表(包括組成本集團之公司的業績、權益變動及現金流量)，乃按猶如現有集團架構於整個各個年度或自該等公司各自的註冊成立/成立日期起(以較短者為準)一直存在的基準編製，惟在各個年度處置的附屬公司除外，該等公司的業績已經入賬直至處置生效日期為止。

本集團於2014年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成本集團之公司於該日的資產及負債而編製，猶如現有集團架構自該日起一直存在，當中考慮相關實體各自的註冊成立/成立日期及各自的處置日期。

## 2. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列本集團於呈報年度的綜合財務報表，本集團於整個呈報年度一直貫徹應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於2015年1月1日開始的年度會計期間生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)、修訂本及詮釋。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂準則及修訂本。

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 <sup>3</sup>
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資企業之間出售或注入資產 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的首份以香港財務報告準則編製的年度財務報表生效。

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。香港財務報告準則第9號其後於2010年作出修訂，加入有關金融負債分類及計量及有關取消確認的規定，並於2013年作出進一步修訂，加入有關一般對沖會計處理方法的新規定。於2014年頒佈的香港財務報告準則第9號的另一個經修訂版本主要加入a)金融資產的減值規定及b)藉為若干簡單債務工具引入「按公允價值計入其他全面收入」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定載述如下：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均按攤銷成本或公允價值計量。特別是在目的為收集合約現金流量之業務模式內持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金所生利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。在目的為同時收集合約現金流量及出售金融資產的業務模式內持有的債務工具，以及金融資產合約條款導致於特定日期產生的現金流量純為支付本金及未償還本金所生利息的債務工具，按公允價值計入其他全面收入計量。所有其他債務投資及股權投資均於其後會計期間結算日按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收入中呈列股權投資之公允價值其後變動(持作買賣用途除外)，並一般只在損益中確認股息收入。

- 就計量指定為按公允價值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因該負債信貸風險變動應佔之金融負債公允價值變動金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險變動應佔的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允價值計入損益之金融負債之公允價值變動全部金額於損益呈列。
- 就金融資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 新的一般對沖會計處理規定保留三類對沖會計機制。但為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，效益性測試已經徹底修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效益性亦不需再作追溯評估。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產及金融負債的已呈報金額造成重大影響。就本集團的金融資產而言，於完成詳細審閱前對該影響作出合理估計並不切實可行。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

於2014年頒佈香港財務報告準則第15號，建立單一的實體綜合模型，用以將來自客戶合約的收益入賬。當香港財務報告準則第15號生效時，其將取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則乃實體應確認收益以體現向客戶轉移承諾貨品或服務之數額，該數額反映實體預期交換該等貨品或服務而應得之代價。具體而言，該準則引入五步法確認收益：

- 第1步：確定與客戶之合約
- 第2步：確定合約內之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內之履約責任
- 第5步：當實體符合履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體會在符合履約責任時確認收益，即當特定履約責任之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。更為規範之指引已加入香港財務報告準則第15號內，以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號亦要求廣泛之披露。

本公司董事預期，未來應用香港財務報告準則第15號對於本集團綜合財務報表呈報之金額及作出之披露可能構成重大影響。然而，在本集團進行詳細審閱前對應用香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

本公司董事預期，應用其他新訂準則及修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

### 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，須按照沈天晴先生(為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：

1. 物業開發—開發及銷售辦公室物業、購物商場及住宅物業
2. 開發服務—開發安置房及其他公共設施
3. 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業開發	1,845,870	1,776,903	172,067	239,271
開發服務	2,997	525,081	97	4,097
物業投資	23,748	16,282	23,748	16,282
總計	<u>1,872,615</u>	<u>2,318,266</u>	<u>195,912</u>	259,650
其他收益及虧損			(42,225)	(17,905)
利息收入			6,487	905
中央行政成本			(9,988)	(5,739)
投資物業公允價值變動			203,641	97,113
庫存物業轉撥至投資物業的 公允價值變動			220,017	81,127
其他開支			(16,613)	—
融資成本			(47,871)	(38,291)
除稅前溢利			<u>509,360</u>	<u>376,860</u>

經營及可呈報分部的會計政策與本集團的會計政策相同。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	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元

計入分部損益計量的款項：

物業開發	<u>3,353</u>	<u>3,655</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	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元

泰興	352,829	1,425,218
泰州	139,491	417,055
宿遷	1,110,190	391,038
揚州	<u>270,105</u>	<u>84,955</u>
	<u>1,872,615</u>	<u>2,318,266</u>

	非流動資產	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元

常州	182,138	127,228
香港	79,684	81,529
南京	670	1,090
泰興	705,669	468,301
泰州	408,066	367,858
宿遷	213,797	208,553
揚州	62,394	77,797
非目標城市	<u>-</u>	<u>258,808</u>
	<u>1,652,418</u>	<u>1,591,164</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已付按金及遞延稅項資產。

## 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	1,845,870	1,776,903
開發服務	2,997	525,081
物業租金	23,748	16,282
	<u>1,872,615</u>	<u>2,318,266</u>

## 5. 其他收入、收益及虧損

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
其他收入		
銀行存款利息收入	5,660	905
應收委託貸款利息收入	827	-
其他	1,707	765
	<u>8,194</u>	<u>1,670</u>
其他收益及虧損		
處置物業及設備(虧損)收益	(331)	155
指定為按公允價值計入損益的投資的公允價值變動	750	225
外匯虧損	(42,644)	(18,285)
	<u>(42,225)</u>	<u>(17,905)</u>

## 6. 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持續經營業務		
銀行及其他借款的利息(按還款時間表)	705,628	605,001
減：投資物業／開發中物業資本化之金額	(657,757)	(566,710)
	<u>47,871</u>	<u>38,291</u>

截至2015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8.83%(2014年：8.37%)的平均比率資本化。

## 7. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014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」)	74,375	94,687
土地增值稅(「土地增值稅」)	53,246	94,862
	<u>127,621</u>	<u>189,549</u>
遞延稅項	<u>70,498</u>	<u>(5,417)</u>
	<u>198,119</u>	<u>184,132</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2012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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
除稅前溢利	<b>509,360</b>	376,860
按25%計算的中國企業所得稅	127,340	94,215
不可扣稅支出的稅務影響	25,530	11,240
毋須課稅收入的稅務影響	(23)	(6)
未確認稅項虧損的稅務影響	5,536	7,416
動用以往並未確認之稅項虧損	(235)	-
土地增值稅	53,246	94,862
土地增值稅的稅務影響	(13,312)	(23,715)
其他	37	120
年內稅項開支	<b>198,119</b>	184,132

## 8. 年內溢利

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>		
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	1,471,733	1,365,318
物業及設備折舊	3,408	3,793
減：開發中物業資本化	(46)	(138)
	3,362	3,655
賠償開支(計入其他開支)(附註)	6,041	39,032
捐款(計入其他開支)	552	701
上市開支(計入其他開支)	16,613	-
根據土地及樓宇經營租賃的最低租金付款	1,876	1,316
投資物業租金收入(扣除少量支銷)	(17,629)	(12,166)
董事酬金	4,118	2,655
其他員工成本		
薪金及其他津貼	28,283	28,891
退休福利成本	4,102	3,131
總員工成本	36,503	34,677
減：開發中物業資本化	(4,976)	(6,372)
	<b>31,527</b>	28,305

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

截至2015年12月31日止年度，本公司並無派付亦不建議派付股息(2014年：無)。

## 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(詳情見本公司於2016年2月26日刊發的招股章程(「招股章程」)「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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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>280,744</u>	<u>170,955</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
就每股基本盈利而言的加權平均普通股數目	<u>1,350,000</u>	<u>1,403,341</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	280,744	170,955
減：年內終止經營業務虧損	<u>17,826</u>	<u>21,538</u>
用以計算持續經營業務的每股基本盈利的溢利	<u>298,570</u>	<u>192,493</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

## 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(2014年：人民幣1.54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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內終止經營業務虧損	<u>(17,826)</u>	<u>(21,538)</u>

所用分母與上文所詳述的每股基本盈利相同。

由於兩個年度均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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收租金	17,103	11,090
預付建築成本	692,113	181,237
預付營業稅及其他稅項	205,780	144,001
收購土地使用權按金	53,737	28,737
項目相關按金	77,534	104,025
信託融資安排的按金(附註i)	18,800	—
其他按金	48,949	7,467
應收委託貸款(附註ii)	1,044,900	—
其他應收款項(附註iii)	<u>243,424</u>	<u>89,297</u>
	2,402,340	565,854
減：按金的非流動部分	<u>(18,800)</u>	<u>—</u>
	<u>2,383,540</u>	<u>565,854</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、可於一年內收回的款項。
- (iii) 其他應收款項主要指向員工提供的墊款及向承包商支付的臨時付款。

本集團平均給予貿易客戶30日的信貸期。於2015年及2014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2015年及2014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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	309,715	385,072
應付營業稅及其他稅項	16,917	35,430
應計費用(附註i)	311,391	467,072
遞延收入(附註ii)	410,976	420,019
收購土地應付款項	39,871	247,462
應付非控股股東款項(附註iii)	-	118,657
有關物業銷售的按金	93,573	55,849
收購一間附屬公司/聯營公司的應付代價	-	33,806
按金及其他應付款項(附註iv)	124,021	69,264
其他無抵押免息墊款	76,381	35,160
	<u>1,382,845</u>	<u>1,867,791</u>
減：遞延收入的非流動部分	<u>(404,838)</u>	<u>(404,210)</u>
流動部分	<u>978,007</u>	<u>1,463,581</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) 應付非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。有關款項已於2015年悉數結付。
- (iv) 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應計貸款利息及各類按金。

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	75,062	194,389
31至90日	26,195	44,670
91至180日	55,083	19,002
181至360日	56,830	32,321
超過360日	96,545	94,690
	<u>309,715</u>	<u>385,072</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 2015年業績回顧

2015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2015年12月31日，本集團在江蘇省有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及五個綜合商業綜合體項目。

儘管2015年中國的經濟增長減慢，國內生產總值增長為6.9%，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3,823.2百萬元，較2014年大幅增長，按年增長約64.5%。

#### 2016年展望

展望2016年，本集團將繼續在江蘇省擴展，同時在珠三角地區等其他目標城市發掘增長機會。本集團矢志將開發力度集中在(a)人口規模相對較大、人均國內生產總值較高、交通系統及基建發展成熟的大城市開發住宅綜合體；及(b)商業基建開發水平相對不成熟的選定中心鎮內的黃金地段開發綜合商業綜合體。本集團一直審慎進行可行性研究，仔細分析客戶需求及地方經濟數據。

本集團將加強在創新產品設計方面的競爭優勢，並對「教育價值」、「休閒價值」及「商業價值」等主要價值引以自豪。此外，本集團管理團隊致力精簡建設程序，進一步提升營運效率。

在本公司股份於2016年3月8日（「上市日期」）在聯交所主板上市後，本集團亦將發展多個國內外融資渠道，以進一步優化資本結構及減低融資成本。本集團認為，所有該等措施將為本集團的長遠可持續增長奠定穩固基礎。

#### 合約銷售

截至2015年12月31日止年度，本集團的合約銷售約為人民幣3,823.2百萬元，較截至2014年12月31日止年度的約人民幣2,324.0百萬元增加約64.5%。2015年的已售出總建築面積（「建築面積」）約為378,690平方米，較截至2014年12月31日止年

度的約303,658平方米增加約24.7%。本集團按南京、泰興、泰州(泰興除外)、揚州、泗陽、宿遷(泗陽除外)及常州等地理位置劃分的合約銷售分別約為人民幣2,380.8百萬元、人民幣608.6百萬元、人民幣129.3百萬元、人民幣37.1百萬元、人民幣233.4百萬元、人民幣270.8百萬元及人民幣163.2百萬元，佔本集團2015年的總合約銷售分別約62.3%、15.9%、3.4%、1.0%、6.1%、7.1%及4.2%。

下表載列本集團於截至2015年及2014年12月31日止年度按項目劃分的合約銷售、合約建築面積及合約平均售價(「平均售價」)的地理明細：

項目	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2015年			2014年		
	合約銷售	合約	合約	合約銷售	合約	合約
	人民幣	建築面積	平均售價	人民幣	建築面積	平均售價
	(百萬元)	(平方米)	(每平方米	(百萬元)	(平方米)	(每平方米
	(概約)		人民幣元)	(概約)		人民幣元)
1. 紫金華府	2,380.8	111,482.4	21,355.8	793.9	39,478.6	20,109.6
2. 揚州公園一號	3.1	417.9	7,418.0	30.7	2,891.2	10,618.4
3. 世紀豪園	33.2	6,615.9	5,018.2	2.7	303.8	8,887.4
4. 世紀花園	0.8	148.7	5,380.0	0.8	271.9	2,942.3
5. 威尼斯城	268.0	40,471.6	6,621.9	293.9	40,066.7	7,335.3
6. 羌溪花苑	73.9	7,175.3	10,299.2	32.7	2,188.0	14,945.2
7. 東方不夜城	58.0	14,139.5	4,102.0	100.8	12,518.5	8,052.1
8. 東方巴黎城	62.2	17,459.9	3,562.4	77.1	19,059.8	4,045.2
9. 鵲仙島一號	9.0	1,778.9	5,059.3	29.5	4,413.3	6,684.3
10. 名人國際花園	0.5	92.4	5,411.3	4.4	584.2	7,531.7
11. 宿遷公園一號	270.3	50,862.7	5,314.3	291.7	53,998.6	5,402.0
12. 巴黎都市	92.7	22,341.2	4,149.3	137.2	24,348.5	5,634.8
13. 羅馬都市	140.7	39,293.4	3,580.8	119.7	33,045.0	3,622.3
14. 雪堰佳源中心廣場	163.3	27,189.2	6,006.1	177.8	29,917.6	5,943.0
15. 黃橋佳源中心廣場	107.3	23,635.6	4,539.8	197.8	38,785.5	5,099.8
16. 新天地	159.4	15,585.3	10,227.6	33.2	1,786.9	18,579.7
合計	<u>3,823.2</u>	<u>378,689.9</u>	<u>10,095.9</u>	<u>2,323.9</u>	<u>303,658.1</u>	<u>7,653.0</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2015年12月31日，本集團已完成總建築面積2.7百萬平方米，並擁有土地儲備總建築面積4.3百萬平方米，包括(a)已竣工但仍未售出及持作投資的總建築面積0.2百萬平方米；(b)開發中的總建築面積1.9百萬平方米；及(c)持作未來開發的規劃總建築面積2.2百萬平方米。

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2015年12月31日，本集團投資物業的總建築面積為0.2百萬平方米。該等投資物業的若干部分位於本集團開發的綜合商業綜合體，而本集團將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2015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	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)		
南京									
1.	紫金華府	住宅	339,007.6	502,067.7	334,561.0	158,565.7	-	-	100%
泰興									
1.	威尼斯城	住宅	660,576.0	432,611.4	372,783.2	5,090.3	1,085,791.0	-	100%
2.	黃橋佳源中心廣場	混合	123,939.6	118,593.9	87,039.9	55,375.5	156,160.6	-	100%

項目	項目種類	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)	
3.	新天地	121,316.0	331,234.7	235,448.7	14,850.9	-	-	100%
4.	古溪佳源中心廣場	83,048.0	-	-	-	143,458.3	143,458.3	100%
<b>泰州</b>								
1.	東方巴黎城	226,402.2	36,086.6	27,364.6	5,297.9	214,999.4	-	100%
2.	泰州佳源中心廣場	15,702.2	-	-	-	15,702.2	15,702.2	100%
<b>宿遷</b>								
1.	宿遷公園一號	126,182.9	61,570.6	50,592.1	12,000.0	16,358.0	-	90%
<b>泗陽</b>								
1.	巴黎都市	173,000.0	157,499.5	148,024.4	115,550.1	435,106.5	-	90%
2.	羅馬都市	170,540.0	54,846.0	52,065.0	27,348.7	130,105.0	-	100%
<b>常州</b>								
1.	雪堰佳源中心廣場	58,601.0	187,915.0	153,816.0	58,258.6	-	-	100%
<b>總計</b>		<u>2,098,315.5</u>	<u>1,882,425.4</u>	<u>1,461,694.9</u>	<u>452,337.7</u>	<u>2,197,681.0</u>	<u>159,160.5</u>	
<b>應佔建築面積總額</b>		<u>2,068,397.2</u>	<u>1,860,518.4</u>	<u>1,441,833.3</u>	<u>439,582.7</u>	<u>2,152,534.6</u>	<u>159,160.5</u>	

## 投資物業

下表載列本集團於2015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	
			2015年 (人民幣百萬元)	2014年 (人民幣百萬元)
<b>揚州</b>				
1. 揚州公園一號	720.8	720.8	0.3	0.1
2. 世紀花園	8,652.8	8,616.5	1.2	1.9
3. 世紀景園	915.2	915.2	0.3	0.3
4. 世紀豪園(附註1)	-	-	0.5	0.3
<b>泰興</b>				
1. 黃橋佳源中心廣場	47,567.2	14,167.7	0.8	-
2. 新天地	25,677.9	25,677.9	3.0	0.2
<b>泰州</b>				
1. 東方不夜城	34,374.1	34,111.8	6.1	6.5
2. 鵲仙島一號	10,027.7	9,723.7	2.5	2.5
<b>宿遷</b>				
1. 羅馬都市	50,011.0	40,321.0	4.0	1.0
<b>常州</b>				
1. 雪堰佳源中心廣場(附註2)	51,236.7	-	-	-
<b>總計</b>	<b>229,183.4</b>	<b>134,254.6</b>	<b>18.7</b>	<b>12.8</b>

附註1：世紀豪園的相關物業租賃協議已終止，該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：目前在建項目。

## 已竣工物業

下表載列本集團於2015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	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 %	
<b>揚州</b>								
1.	揚州公園一號	住宅	75,590.9	148,894.1	118,280.6	-	720.8	100%
2.	世紀豪園	住宅	391,087.6	236,311.2	216,383.9	9,516.5	-	100%
3.	世紀花園	住宅	234,671.3	392,133.8	352,150.3	200.2	8,652.8	100%
4.	世紀景園	住宅	60,972.3	119,978.2	98,735.0	-	915.2	100%
<b>泰興</b>								
1.	威尼斯城	住宅	660,576.0	222,562.3	173,817.9	10,625.2	-	100%
2.	羌溪花苑	住宅	69,486.0	83,165.6	32,578.1	5,712.5	-	100%
3.	黃橋佳源中心廣場	混合	123,939.6	67,664.8	66,513.3	7,390.8	47,567.2	100%
4.	新天地	混合	121,316.0	60,333.7	47,878.7	-	25,677.9	100%
<b>泰州</b>								
1.	東方不夜城	住宅	77,021.4	310,627.4	255,892.3	18,313.4	34,374.1	100%
2.	東方巴黎城	住宅	226,402.2	274,747.8	227,332.3	1,869.8	-	100%
3.	鵲仙島一號	住宅	68,330.4	37,865.0	28,014.8	9,329.4	10,027.7	100%
<b>宿遷</b>								
1.	名人國際花園	住宅	53,970.0	218,046.3	175,491.0	861.9	-	90%
2.	宿遷公園一號	住宅	126,182.9	301,529.9	219,034.2	12,928.0	-	90%

項目	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	仍未 售出的 可銷售	持作物業 投資的 可租用	擁有權 權益 %
				建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	
泗陽							
1. 巴黎都市	住宅	173,000.0	21,838.3	15,319.9	1,645.5	-	90%
2. 羅馬都市	住宅	170,540.0	221,382.0	189,868.2	10,694.1	50,011.0	100%
總計		<u>2,633,086.6</u>	<u>2,717,080.4</u>	<u>2,217,290.5</u>	<u>89,087.3</u>	<u>177,946.7</u>	
應佔建築面積總額		<u>2,597,771.3</u>	<u>2,662,939.0</u>	<u>2,176,306.0</u>	<u>87,543.8</u>	<u>177,946.7</u>	

### 土地儲備

下表載列本集團於2015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	地理位置 佔總土地 儲備 百分比 (%)
	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)		沒有土地 使用權證的	開發中		
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	
南京	-	-	502,067.7	-	-	502,067.7	11.5%
揚州	9,716.7	10,288.8	-	-	-	20,005.5	0.5%
常州	-	-	187,915.0	-	-	187,915.0	4.3%
泰興	23,728.5	73,245.1	882,440.0	1,385,409.9	143,458.3	2,364,823.5	54.4%
泰州(泰興除外)	29,512.6	44,401.8	36,086.6	230,701.6	15,702.2	340,702.6	7.8%
泗陽	12,339.6	50,011.0	212,345.5	565,211.5	-	839,907.6	19.3%
宿遷(泗陽除外)	13,789.9	-	61,570.6	16,358.0	-	91,718.5	2.2%
合計	<u>89,087.3</u>	<u>177,946.7</u>	<u>1,882,425.4</u>	<u>2,197,681.0</u>	<u>159,160.5</u>	<u>4,347,140.4</u>	<u>100%</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益主要來自(i)物業開發；(ii)開發服務；及(iii)物業投資。截至2015年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣1,872.6百萬元，較2014年約人民幣2,318.3百萬元減少約19.2%，本集團擁有人應佔年度溢利及全面收入總額約為人民幣280.7百萬元，較2014年約人民幣171.0百萬元增加約64.2%。

### 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。2015年的物業開發收益由2014年約人民幣1,776.9百萬元增加約3.9%至約人民幣1,845.9百萬元，幾乎與去年持平。

### 開發服務

本集團的開發服務指本集團向政府機構提供的開發服務。2015年的開發服務所得收益由2014年約人民幣525.1百萬元減少至約人民幣3.0百萬元。減少主要是由於本集團大部分的開發服務項目於2014年完成。

### 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)。2015年的物業投資所得收益約為人民幣23.7百萬元，較2014年約人民幣16.3百萬元增加約45.4%。增加主要是由於對外出租的投資物業的額外面積。

### 毛利及毛利率

毛利由2014年約人民幣432.0百萬元減少約7.9%至2015年約人民幣398.0百萬元，本集團2015年的毛利率為21.3%，2014年的毛利率則為18.6%。毛利率增加主要是由於本集團的開發服務收入佔本集團總收益的比例由2014年約22.6%減至2015年約0.2%，導致毛利率偏低，2015年及2014年分別約為3.2%及0.8%。

### *其他收入、收益及虧損*

我們於2015年及2014年的其他淨虧損淨額分別約為人民幣34.0百萬元及人民幣16.2百萬元。其他淨虧損淨額增加約109.9%，主要原因為外匯虧損由2014年約人民幣18.3百萬元增至2015年約人民幣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借款升值。

### *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2014年約人民幣97.1百萬元增至2015年約人民幣203.6百萬元，增幅約109.7%，主要原因為(i)處置投資物業公允價值收益約人民幣136.5百萬元；(ii)於2015年添置新投資物業，主要包括雪堰佳源中心廣場及黃橋佳源中心廣場；及(iii)於2015年物業市價上漲。

### *庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動*

庫存物業轉撥至投資物業的公允價值變動由2014年約人民幣81.1百萬元增至2015年的約人民幣220.0百萬元，增幅約171.3%，主要由於本集團於2015年將若干主要於東方不夜城及新天地的已竣工物業撥作出租用途。

### *分銷及銷售開支*

分銷及銷售開支由2014年約人民幣62.9百萬元增至2015年約人民幣130.9百萬元，增幅約108.1%，主要是由於2015年的(i)薪金增加，主要原因是本集團就常州及南京的新物業開發項目的物業銷售聘請新的銷售團隊，以及就現有物業增加本集團的現有銷售團隊；(ii)銷售佣金增加，主要原因是本集團已收取的物業預售按金增加；及(iii)廣告及推廣開支增加所致。

### *行政開支*

本集團的行政開支由2014年約人民幣66.3百萬元，增加約0.8%至2015年約人民幣66.8百萬元，幾乎與去年持平。

### *其他開支*

本集團的其他開支由2014年約人民幣49.6百萬元減至2015年約人民幣32.7百萬元，減幅約34.1%，主要是由於就延遲向買家交付物業所支付的賠償有所減少所致。

## 融資成本

本集團的融資成本由2014年約人民幣38.3百萬元增至2015年約人民幣47.9百萬元，增幅約為25.1%，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2014年約人民幣184.1百萬元增至2015年約人民幣198.1百萬元，增幅約為7.6%，主要乃由於(i)除稅前溢利增加，致使應課稅溢利增加；及(ii)本集團的投資物業公允價值升值，導致遞延稅項費用增加。

## 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2014年約人民幣171.0百萬元增加約64.2%至2015年人民幣280.7百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2015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人民幣884.9百萬元(2014年：約人民幣106.1百萬元)，較2014年12月31日增加約734.0%。於2015年12月31日，已質押銀行存款人民幣617.4百萬元(2014年：無)以抵押本集團籌措的銀行借款。本集團於2015年12月31日的受限制銀行存款為人民幣211.4百萬元(2014年：約人民幣29.4百萬元)，有關存款的用途受限制用於指定物業開發項目。

### 借款及本集團的資產押記

於2015年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣6,136.6百萬元(2014年：約人民幣4,844.1百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,060.2百萬元(2014年：約人民幣2,836.2百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣3,076.4百萬元(2014年：約人民幣2,007.9百萬元)將須於一年後償還。

於2015年12月31日，銀行及其他借款約人民幣5,535.7百萬元(2014年：約人民幣3,795.4百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2015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為人民幣9,439.0百萬元(2014年：約人民幣5,131.2百萬元)。

## 淨資本負債比率

於2015年12月31日，淨資本負債為380.5%，而2014年12月31日則為262.9%。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)除以總權益。於2015年，鑒於本集團為籌備本公司上市而進行重組，因此本集團優化其股本結構，維持合理比例的長期及短期負債。

## 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2015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。

## 承擔

於2015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4,047.7百萬元(2014年：約人民幣5,247.0百萬元)。

## 或然負債

於2015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2,475.0百萬元(2014年：約人民幣1,769.9百萬元)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，於截至2015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

截至2015年12月31日止年度，為籌備上市而進行本集團重組，本集團已進行重大收購及處置附屬公司及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本公司的招股章程。除招股章程所披露外，本集團於截至2015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。除招股章程及本公告上文所披露外，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2015年12月31日，本集團約有430名僱員。截至2015年12月31日止年度，本集團產生僱員成本約人民幣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，其詳情載於招股章程附錄六「法定及一般資料—其他資料—14. 購股權計劃」一節。

## 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

經計及超額配發後，上市所得款項淨額合計約為1,216.7百萬港元，擬定根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的建議用途動用。

## 股息

董事不建議派付截至2015年12月31日止年度的末期股息(2014年：無)。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2016年6月10日(星期五)舉行，股東週年大會通告將以聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊發及寄發。

## 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2016年6月7日(星期二)至2016年6月10日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理登過戶手續，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2016年6月6日(星期一)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。

## 企業管治常規及其他資料

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。本公司自上市日期起至本公告日期期間一直遵守企業管治守則所載的守則條文。本公司將繼續檢討及強化其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

## 遵守上市發行人董事進行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**」)，作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其自上市日期起至本公告日期期間一直遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期起至本公告日期期間，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。

## 充足的公眾持股量

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，自上市日期起至本公告日期期間，本公司一直保持充足的公眾持股量。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已根據上市規則第3.21條及企業管治守則C.3段及D.3段訂有書面的職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為戴國良先生、張惠彬博士(太平紳士)及顧雲昌先生。

審核委員會已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的年度業績。

於聯交所網站及本公司網站刊登截至2015年12月31日止年度的年度業績及年度報告

本公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com))刊登。截至2015年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的全部資料)將於適時寄發予股東，並於聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命  
佳源國際控股有限公司  
主席  
沈天晴

香港，2016年3月30日

於本公告日期，本公司非執行董事為沈天晴先生；本公司執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；本公司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。