

新股名稱 (中文)：佳源國際控股有限公司  
(英文)：Jiayuan International Group Limited

主板股份編號：2768  
孖展融資按金：20%

發售股份數目：	450,000,000 股	招股價：	每股 HK\$ 1.49 - 2.48
集資淨額：	約 8.35 億港元	每手：	2,000 股
配售：	90 % 405,000,000 股	孖展融資利率：	請致電 2853-2129 查詢
公開申請：	10 % 45,000,000 股	發行市值：	26.82 - 44.64 億港元
獨家保薦人：	建銀國際		

每股未經審計備考經調整有形資產淨值：HK\$1.17 - 1.41

營業記錄：	年結 截至	12 月	31 日	(詳情可查閱招股文件第263-338頁)	
	千人民幣	收入	毛利	稅前經營利潤	期內全面收入
(年度)：	2012 年	2,094,856	298,177	252,414	188,796
	2013 年	2,544,619	501,844	508,283	243,712
	2014 年	2,318,266	431,964	376,860	162,985
	2015年 8 月底	991,005	240,420	309,968	159,537

#### 業務簡介：

佳源國際是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。集團的主要業務營運包括 (i) 開發及銷售住宅及商用物業；(ii) 就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及 (iii) 出租集團擁有或開發的商用物業。

佳源國際的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，就此而言，集團將以下價值注入旗下物業開發項目之中：(i) 教育價值，在集團的物業開發項目內開發學校；(ii) 休閒價值，撥出項目相當部分的地盤面積以建造花園及廣場；及 (iii) 商業價值，在集團的綜合體住宅區附近開發零售店及/ 或購物商場。

佳源國際的客戶主要為住宅物業及/ 或商用物業的買家 (為個人及企業實體) 及商用物業的租戶。

#### 股息政策：

詳情可查閱招股文件第 335 頁。

#### 競爭優勢：

(1) 集團通過規劃、設計及品質監控程序，以確保集團產品的品質，而這對集團的表現尤其關鍵；(2) 集團發展成熟的營運系統有助集團及時並以具成本效益的方式開發優質物業項目；(3) 集團已收購充足的土地儲備以供營運用途；(4) 集團成功建立「佳源」品牌以及集團作為江蘇省優秀物業開發商的聲譽；及 (5) 集團的管理團隊穩定及饒富經驗，並擁有大批專業人員及能促進營運效率的管理及組織架構等等。

#### 風險因素：(詳情可查閱招股文件第 28-50 頁)

(1) 業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況；(2) 於往績記錄期維持相當高的債務水平；(3) 未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發；(4) 未必能夠根據集團已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權；及 (5) 依賴外聘建築承包商進行所有建設工程等等。

#### 集資用途：

假設發售價為每股 HK\$1.99 計算 (即估計發售價範圍的中位數)，則佳源國際估計股份發售在扣除估計承銷折扣及佣金與估計售股開支後所得款項淨額為 834.9 百萬港元。佳源國際計劃所得款項淨額撥作以下用途：

- 約60% (約500.9百萬港元) 將用作開發集團現有的物業開發項目的建築成本；
- 約30% (約250.5百萬港元) 將用作集團潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在集團目前經營和計劃擴展的城市物色和收購地塊以收購土地儲備；及
- 餘額約10% (約83.5百萬港元) 將用作一般營運資金。

申請金額：	2,000 股	HK\$5,009.98	50,000 股	HK\$125,249.55
	4,000 股	HK\$10,019.97	100,000 股	HK\$250,499.10
	6,000 股	HK\$15,029.94	600,000 股	HK\$1,502,994.58
融資期：	2016年 03 月 02 日至 2016年 03 月 07 日		融資日數：	5 日或以上
截止日：	2016年 03 月 02 日		退款日：	2016年 03 月 07 日
公佈日：	2016年 03 月 07 日 經濟日報/SCMP		上市日：	2016年 03 月 08 日

#### 有意認購者請注意下列事項：

- 請先電話聯絡閣下之經紀或 李小姐/羅小姐 (電話: 2853-2129) 安排申請股數；
- 把有關批核申請股數的金額存入“新富”下列銀行戶口：  
恆生銀行 C/A # 262-238223-001 或 中銀香港 C/A # 039-730-0016036-8
- 請在銀行人數紙上註明客戶名稱及申請股數，然後傳真 (2143-7044 / 2853-2244) 回 新富證券有限公司。

#### 重要聲明

這份撮要是一項供投資者參考的資料，撮要內容來自集團認為可靠的資料來源，有關資料或許未經獨立核實審計，新富證券有限公司及其任何董事或代表或職員並不會對此撮要之準確性或完整性作任何保證。另外，此撮要的內容可能會在沒有事先通知的情況下作出變更。客戶若因參考本撮要作出認購/買賣而蒙受損失，本公司恕不負責。客戶若需要更詳盡或準確的資料，請查閱有關的招股文件。請客戶注意本公司及其任何董事或代表或職員可能在客戶收到此撮要已使用或根據此撮要的內容作出任何推薦或買賣，因而構成利益衝突的可能性。本公司重申此撮要並不是用作推銷或引導客戶認購/買賣撮要中所提及之證券，客戶如對本撮要有任何疑問，請聯絡新富證券有限公司。