

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。

# JOVAN 佳源

## 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2021年12月31日止年度的全年業績公告

#### 財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，本集團錄得物業合約銷售約為人民幣36,054百萬元，較2020年同期增加約17%，平均售價約為每平方米人民幣13,558元。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團的收益約人民幣18,947百萬元，而於2020年同期約人民幣19,157百萬元，較截至2020年12月31日止年度收購魯源<sup>(註1)</sup>前約為人民幣18,363百萬元增加約人民幣584百萬元。
- 本集團於截至2021年12月31日止年度的毛利約人民幣5,399百萬元，毛利率約為28%。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團年度淨利潤約為人民幣2,674百萬元。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團年度核心淨利潤<sup>(註2)</sup>約為人民幣2,710百萬元，較2020年同期約人民幣2,966百萬元減少約8.7%。

- 截至2021年12月31日止年度，本集團每股基本盈利為人民幣41分。
- 於2021年12月31日，本集團現金及銀行結餘<sup>(註3)</sup>為人民幣9,830百萬元。
- 於2021年12月31日，本集團扣除已收預售按金後的資產負債比率<sup>(註4)</sup>約為60.62%，較2020年12月31日的約64.28%減少3.66個百分點。
- 於2021年12月31日，本集團的非受限現金短債比<sup>(註5)</sup>為1.36，2020年12月31日為1.29。
- 本集團的淨資本負債比率<sup>(註6)</sup>由2020年12月31日的約54%下降至2021年12月31日的約53%。
- 於2021年12月31日，本集團擁有土地儲備約為17.43百萬平方米。

註1：於2021年6月30日，本公司完成魯源投資控股有限公司（「魯源」）的收購，該公司於中華人民共和國（「中國」）山東省從事物業開發項目。魯源曾由沈天晴先生（「沈先生」）全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,034,318,000元），其中(i) 3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。有關詳情請參閱本公司日期為2021年6月30日的公告。截至2021年12月31日止年度，魯源集團並無為本集團貢獻任何收益。

註2：本集團截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度的核心淨利潤不包括投資物業公允價值變動、庫存物業轉撥至投資物業的公允價值收益、金融資產減值撥回／（虧損）淨額、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動、衍生金融工具的公允價值變動及其相關遞延稅項、外匯收益／（虧損）及議價購入產生的收益。

註3：現金及銀行結餘包括現金及現金等價物、受限制銀行存款及短期銀行存款。

註4：扣除已收預售按金後的資產負債比率的計算方法為總負債減已收預售按金（包括合約負債及相關增值稅）除以總資產減已收預售按金（包括合約負債及相關增值稅）。

註5：非受限現金短債比的計算方法為現金及現金等價物除以即期借款。

註6：淨資本負債比率的計算方法為淨負債（銀行及其他借款、優先票據及確認為負債的可換股債券扣除現金及現金等價物、受限制銀行存款及短期銀行存款後淨額）除以總權益。

## 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2021年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同截至2020年12月31日止年度經重列的比較數字如下：

### 綜合收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元
			(經重列)
收益	3	<b>18,946,856</b>	19,157,405
銷售成本	8	<b>(13,547,978)</b>	(12,917,010)
毛利		<b>5,398,878</b>	6,240,395
其他收入	4	<b>216,703</b>	380,513
其他收益及虧損	5	<b>383,250</b>	860,495
金融資產及擔保合約減值虧損淨額		<b>(98,294)</b>	(62,121)
投資物業公允價值變動		<b>(272,452)</b>	(177,503)
銷售及營銷開支	8	<b>(288,825)</b>	(309,098)
行政開支	8	<b>(491,266)</b>	(484,711)
融資成本	6	<b>(216,268)</b>	(318,547)
採用權益法入賬的應佔投資業績	11	<b>(48,777)</b>	125,041
除稅前溢利		<b>4,582,949</b>	6,254,464
所得稅開支	7	<b>(1,908,940)</b>	(2,635,727)
年內溢利		<b>2,674,009</b>	3,618,737
應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		<b>2,419,877</b>	3,377,827
—非控股權益		<b>254,132</b>	240,910
		<b>2,674,009</b>	3,618,737
本公司擁有人應佔每股盈利 (以每股人民幣分列示)			
每股基本盈利	10	<b>41</b>	58
每股攤薄盈利	10	<b>41</b>	58

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
年內溢利	<u>2,674,009</u>	<u>3,618,737</u>
其他全面虧損		
可被重新分類至損益之項目：		
— 換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>(12,268)</u>	<u>(1,821)</u>
年內全面收入總額	<u>2,661,741</u>	<u>3,616,916</u>
應佔年內全面收入總額：		
— 本公司擁有人	2,407,609	3,376,006
— 非控股權益	<u>254,132</u>	<u>240,910</u>
	<u>2,661,741</u>	<u>3,616,916</u>

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,501,000	7,926,545
物業及設備		149,125	125,437
無形資產		158,275	38,670
使用權資產		7,605	9,624
採用權益法入賬的投資	11	6,296,244	2,289,700
按公允價值計入損益的金融資產		850,390	961,039
用作收購的按金		1,263,025	1,150,157
遞延稅項資產		1,031,844	692,987
貿易及其他應收款項	12	29,894	38,450
		<u>17,287,402</u>	<u>13,232,609</u>
<b>流動資產</b>			
庫存物業		50,383,073	44,863,464
貿易及其他應收款項	12	6,656,181	7,929,056
按公允價值計入損益的金融資產		106,494	131,880
預付所得稅		599,255	397,964
短期銀行存款		332,321	–
受限制銀行存款		723,024	2,002,900
現金及現金等價物		8,775,042	9,151,057
		<u>67,575,390</u>	<u>64,476,321</u>
<b>總資產</b>		<u><b>84,862,792</b></u>	<u><b>77,708,930</b></u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	6,882,743	7,506,257
已收預售按金		21,317,280	18,918,597
即期所得稅負債		7,754,171	6,654,592
銀行及其他借款	14	3,627,753	1,380,497
衍生金融工具		–	190,913
優先票據	15	2,842,463	5,687,872
租賃負債		5,644	6,638
		<u>42,430,054</u>	<u>40,345,366</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>25,145,336</b></u>	<u><b>24,130,955</b></u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>42,432,738</b></u>	<u><b>37,363,564</b></u>

		於12月31日	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	14	9,442,461	12,224,169
衍生金融工具	17(b)	172,331	–
已收預售按金		354,811	540,412
遞延稅項負債		595,414	726,512
優先票據	15	6,398,135	3,065,145
可換股債券	17(b)	581,456	–
租賃負債		2,487	2,957
		<u>17,547,095</u>	<u>16,559,195</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	16	41,987	34,876
可換股債券	17(a)	2,848,025	–
儲備		18,568,380	16,169,358
		<u>21,458,392</u>	<u>16,204,234</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,427,251</u>	<u>4,600,135</u>
<b>總權益</b>		<u>24,885,643</u>	<u>20,804,369</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>42,432,738</u>	<u>37,363,564</u>

# 綜合財務報表附註

## 截至2021年12月31日止年度

### 1 一般資料、編製基準及業務合併

#### 1.1 一般資料

本公司於2015年5月5日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)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。其直接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。其最終控股公司為Galaxy Emperor Limited，該公司為於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, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

除另有說明外，截至2021年12月31日止年度的該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

#### 1.2 編製基準

##### (a) 遵守香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表已根據適用的香港財務報告準則及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。

##### (b) 歷史成本法

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產及金融負債、按公允價值列賬的投資物業及衍生金融工具除外。

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

於2021年1月13日，本公司與最終股東訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而最終股東已同意出售魯源投資控股有限公司（「魯源」）100%股權（「魯源收購事項」），初步代價為7,247,560,000港元（「港元」），其中(i) 3,420,640,000港元將由本公司透過發行最多1,036,557,575份可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元將由本公司透過發行840,000,000股普通股份予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元將以現金予以結付。

魯源收購事項的目的為收購由最終股東於中華人民共和國（「中國」）控制或共同控制的若干物業開發業務（「目標業務」）。目標業務主要通過威海市祥源房地產開發有限公司（「威海祥源」）、中巍（青島）房地產開發有限公司（「青島中巍」）、青島水清木華創意發展有限公司（「青島水清木華」）及青島領世華府地產有限公司（「領世華府」）開展。威海祥源、青島中巍及青島水清木華由最終股東控制而領世華府由最終股東共同控制。

就籌備及作為完成收購事項的條件，魯源及其附屬公司（統稱「魯源集團」）已於完成日期前完成以下重組（「重組」）。

- (a) 最終股東向魯源轉讓其威海祥源100%股權、青島中巍79.93%股權及青島水清木華68.5%股權。
- (b) 最終股東向魯源集團注資現金人民幣3,960,000,000元，為魯源集團收購領世華府提供資金。
- (c) 魯源集團以代價人民幣3,960,000,000元收購領世華府63%股權。

於重組完成後，威海祥源、青島中巍及青島水清木華成為魯源的附屬公司而領世華府成為魯源集團的合營企業。

於2021年6月30日，魯源收購事項已告完成而魯源成為本集團的附屬公司。本公司最後於完成日期發行840,000,000股普通股、發行1,036,557,575份可換股債券及支付現金1,054,920,000港元（相當於人民幣878,326,000元）作為代價。已發行普通股2,772,000,000港元（相當於人民幣2,307,967,000元）及可換股債券3,420,640,000港元（相當於人民幣2,848,025,000元）的公允價值乃經參考每股普通股3.30港元（即本公司普通股於2021年6月30日的聯交所所報收市價）釐定。

鑑於魯源集團於魯源收購事項前後均受最終股東控制，魯源收購事項被視為共同控制下的業務合併。本集團已根據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魯源收購事項以將魯源收購事項入賬。本集團及魯源集團因此被視為持續經營的實體。因此，截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表的比較金額乃經重列至現值，猶如魯源集團已於各自業務受最終股東共同控制日期起被本集團合併。

## 2 新訂及經修訂準則及詮釋

### 2.1 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已應用於2021年1月1日開始的財政期間生效的新訂及經修訂準則。採納該等新訂及經修訂準則對本集團的綜合財務報表概無任何重大影響。

### 2.2 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則及現有準則的詮釋已頒佈及與本集團相關，惟就2021年1月1日開始的財政年度並未生效，尚未提早採納。本集團目前正評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂對其綜合財務報表的影響，預計該等新訂及經修訂準則及詮釋對本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表不會造成重大影響。

## 3 收益

收益扣除銷售相關稅項列示及分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>產品及服務種類</b>		
物業銷售	<b>18,015,294</b>	18,324,854
物業管理服務	<b>774,702</b>	578,382
物業租賃	<b>156,860</b>	254,169
	<b>18,946,856</b>	19,157,405
<b>收益確認：</b>		
客戶合約：		
—於某時間點	<b>18,031,063</b>	18,333,846
—隨時間轉移	<b>758,933</b>	569,390
	<b>18,789,996</b>	18,903,236
其他來源：租金收入	<b>156,860</b>	254,169
	<b>18,946,856</b>	19,157,405

截至2021年12月31日止年度其中一家客戶貢獻物業銷售收益人民幣2,042,558,000元。除該客戶外，概無其他個別客戶貢獻截至2021年及2020年12月31日止年度總收益10%以上。

本集團主要從事物業開發，其收益佔總營業額超過90%。

由於分部資產及負債並無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。

截至2021年及2020年12月31日止年度，董事會總結認為本集團僅有一個可呈報分部—物業開發。就分部呈報而言，其他分部個別及共同並不重大。因此，並無呈列分部資料。

#### 4 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	14,176	107,670
應收貸款利息收入	100,993	109,287
銀行存款利息收入	42,333	125,311
政府補助金	41,085	4,371
補償金收入	2,188	17,786
其他	15,928	16,088
	<u>216,703</u>	<u>380,513</u>

#### 5 其他收益及虧損

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
議價購入產生的收益	122,237	67,453
外匯收益淨額	117,870	705,554
出售採用權益法入賬的投資收益	93,983	7,674
出售附屬公司的收益	74,192	-
衍生金融工具的公允價值變動	57,346	54,053
出售物業及設備的收益	279	-
出售投資物業虧損	(29,076)	-
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(54,072)	3,694
庫存物業轉撥至投資物業的重估收益	-	21,152
出售按公允價值計入損益的金融資產的收益	-	756
其他	491	159
	<u>383,250</u>	<u>860,495</u>

## 6 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
利息開支：		
—銀行及其他借款	1,169,685	1,330,769
—優先票據	1,394,317	1,222,730
—租賃負債	1,004	806
—可換股債券	32,576	—
—自關聯方所得墊款	—	19,188
—自非控股權益所得墊款	—	9,820
於購回優先票據時減失權利產生的收益	(21,456)	—
	<u>2,576,126</u>	<u>2,583,313</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(2,359,858)</u>	<u>(2,264,766)</u>
	<u>216,268</u>	<u>318,547</u>

## 7 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅		
—企業所得稅	1,516,413	1,804,043
—土地增值稅	950,735	1,133,186
	<u>2,467,148</u>	<u>2,937,229</u>
遞延所得稅	<u>(558,208)</u>	<u>(301,502)</u>
	<u>1,908,940</u>	<u>2,635,727</u>

由於年內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(2020年：無)。

香港利得稅乃根據本集團於香港營運的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%(2020年：16.5%)計提撥備。

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%。

所有中國內地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、土地開發的成本和若干費用)。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%。

## 8 按性質劃分的開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
已售存貨成本	13,205,064	11,937,961
庫存物業(撥回撇銷)/撇銷淨額	(219,858)	436,305
僱員福利開支	677,521	539,867
廣告及推廣開支	191,255	220,346
辦公開支	143,539	129,807
稅費及附加費	97,957	160,382
專業服務費	71,029	98,083
差旅及招待開支	52,225	42,125
折舊及攤銷費用	42,447	31,897
銀行收費	16,536	35,266
核數師酬金		
— 審核服務	9,430	8,260
— 非審核服務	5,574	8,887
租金開支	5,725	6,605
附屬公司上市費用	-	27,085
其他開支	29,625	27,943
	<u>14,328,069</u>	<u>13,710,819</u>
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額		

## 9 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內確認為分派股息：		
上個年度宣派末期股息		
— 每股15.5港仙(2020年：11港仙)	523,405	391,651

截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股15.5港仙，總金額為628,639,000港元(約人民幣523,405,000元)，已於2021年6月9日的股東週年大會上獲批准。就宣派的股息提供以股代息之選擇。股東接受以股代息之選擇如下：

	2021年		2020年	
	千港元	等值 人民幣千元	千港元	等值 人民幣千元
股息				
— 現金	578,040	481,275	86,711	78,274
— 以股代息選擇	50,599	42,130	347,157	313,377
	<u>628,639</u>	<u>523,405</u>	<u>433,868</u>	<u>391,651</u>

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息(2020年末期股息：每股15.5港仙)。

於2021年2月28日，威海祥源於魯源收購事項完成前向其當時的股東宣派及支付股息人民幣154,700,000元。

## 10 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2021年	2020年 (經重列)
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣千元)	2,419,877	3,377,827
已發行普通股加權平均數(以千計)	5,938,239	5,867,718
每股基本盈利(人民幣分)	<u>41</u>	<u>58</u>

就發行在外的普通股數目變動而資源並無相應變動的情況下(包括就魯源收購事項作為代價而發行的普通股及可換股債券)，已發行普通股的加權平均數已經調整。由於可換股債券已強制轉換為普通股，其已被納入每股基本盈利的計算內。

### (b) 每股攤薄盈利

計算每股攤薄盈利，乃透過調整發行在外的普通股加權平均數目以假設轉換所有潛在攤薄普通股。本集團有可換股債券產生的潛在攤薄普通股(附註17(b))。計算每股攤薄盈利時，乃假設可換股債券已轉換成普通股。可換股債券的利息減省及其他相關收益及虧損乃作出調整，以在本公司擁有人應佔溢利當中扣除的金額為限。截至2021年12月31日止年度，可換股債券的影響為反攤薄，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 11 採用權益法入賬的投資

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
於合營企業的權益(a)	5,734,669	2,236,558
於聯營公司的權益(b)	<u>561,575</u>	<u>53,142</u>
	<u><b>6,296,244</b></u>	<u><b>2,289,700</b></u>

### (a) 於合營企業的權益

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	2,236,558	931,896
添置(i)	4,193,348	1,442,358
轉撥至附屬公司	(649,209)	(262,750)
分佔業績	<u>(46,028)</u>	<u>125,054</u>
於12月31日	<u><b>5,734,669</b></u>	<u><b>2,236,558</b></u>

(i) 年內添置主要包括向最終股東收購領世華府63%股權，代價為人民幣3,960,000,000元(附註1.3)。

### (b) 於聯營公司的權益

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	53,142	53,155
添置	4,001	-
轉撥自附屬公司	507,181	-
分佔業績	<u>(2,749)</u>	<u>(13)</u>
於12月31日	<u><b>561,575</b></u>	<u><b>53,142</b></u>

## 12 貿易及其他應收款項

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項淨額(a)	297,693	524,773
其他應收款項淨額(b)	5,493,981	6,190,838
預付款項(c)	894,401	1,251,895
	<u>6,686,075</u>	<u>7,967,506</u>
減：其他應收款項的非流動部分	(29,894)	(38,450)
	<u>6,656,181</u>	<u>7,929,056</u>

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項	358,848	560,091
減：減值撥備	(61,155)	(35,318)
	<u>297,693</u>	<u>524,773</u>

貿易應收款項主要來自物業租賃及提供物業管理服務。客戶一般獲授零至1個月的信貸期。按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	51,841	381,423
61至180日	89,285	51,950
181至365日	78,800	68,107
超過1年	138,922	58,611
	<u>358,848</u>	<u>560,091</u>

於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項主要以人民幣計值。

本集團應用簡化方法就貿易應收款項的預期信貸虧損作出撥備。

由於本集團的客戶眾多，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
向關聯方墊款(i)	2,737,400	3,171,273
向非控股權益墊款	1,062,326	1,140,932
應收貸款	490,249	509,971
項目相關按金	399,356	488,556
因收購土地使用權而支付的按金	339,112	446,923
應收利息	170,967	62,243
信託融資安排的按金	35,320	60,178
員工墊款	10,853	37,609
其他按金	168,564	186,869
其他應收款項	199,048	187,141
	<u>5,613,195</u>	<u>6,291,695</u>
減：減值撥備	(119,214)	(100,857)
	<u>5,493,981</u>	<u>6,190,838</u>
減：信託融資安排的按金的非流動部分	(29,894)	(38,450)
其他應收款項的流動部分—淨額	<u>5,464,087</u>	<u>6,152,388</u>

(i) 該等款項主要指於2021年12月31日向合營企業及聯營公司墊款。

(c) 預付款項主要指建築成本的預付款項、營業稅及其他稅項。

### 13 貿易及其他應付款項

	2021年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項(a)	2,309,599	3,019,258
自非控股權益所得墊款(c)	1,032,052	819,719
自關聯方所得墊款(b)	977,879	1,021,120
應付營業稅及其他稅項	920,727	703,706
有關物業銷售的按金	480,849	425,465
收購實體的應付代價	461,764	915,545
應計費用	171,738	129,817
應付工資	128,779	121,378
代表住戶收款	61,538	156,594
財務擔保合約撥備	47,281	-
已收其他按金	290,537	193,655
	<u>6,882,743</u>	<u>7,506,257</u>

- (a) 貿易應付款項乃用於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的貿易應付款項賬齡分析：

	<b>2021年</b> <b>12月31日</b> <b>人民幣千元</b>	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
0至60日	<b>1,249,279</b>	2,312,315
61至180日	<b>431,097</b>	293,135
181至365日	<b>330,436</b>	103,678
超過1年	<b>298,787</b>	310,130
	<b><u>2,309,599</u></b>	<b><u>3,019,258</u></b>

- (b) 自關聯方所得墊款主要指自合營企業、聯營公司及最終股東控制的實體提供的墊款。
- (c) 該等款項指若干非控股股東根據各自的股東協議條款向非全資附屬公司所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。

## 14 銀行及其他借款

	<b>2021年</b> <b>12月31日</b> <b>人民幣千元</b>	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
銀行借款	<b>9,816,246</b>	8,243,316
信託及其他借款	<b>3,253,968</b>	5,361,350
銀行及其他借款總額	<b>13,070,214</b>	13,604,666
減：於一年內或按要求到期列為流動負債之款項	<b>(3,627,753)</b>	(1,380,497)
列為非流動負債之款項	<b><u>9,442,461</u></b>	<b><u>12,224,169</u></b>

## 15 優先票據

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於2019年發行並於2022年3月到期	(a)	<b>866,686</b>	1,757,054
於2019年發行並於2022年5月到期		<b>638,212</b>	747,265
於2019年發行並於2023年2月到期	(b)	<b>1,128,039</b>	2,139,166
於2020年發行並於2021年6月到期		–	954,730
於2020年發行並於2022年10月到期		<b>1,283,131</b>	1,241,069
於2020年發行並於2023年4月到期		<b>1,915,928</b>	1,913,733
於2021年發行並於2023年7月到期	(c)	<b>1,955,767</b>	–
於2021年發行並於2024年2月到期	(d)	<b>1,452,835</b>	–
		<b>9,240,598</b>	8,753,017
減：於一年內到期並須按要求償還列為流動負債之 款項		<b>(2,842,463)</b>	(5,687,872)
計入非流動負債		<b>6,398,135</b>	3,065,145

- (a) 於2019年，本公司發行本金額為255,000,000美元(相等於約人民幣1,756,046,000元)的優先票據(「2022年3月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2022年3月到期。部分2022年3月優先票據已用作交換於2020年10月到期本金額合共為174,671,000美元的優先票據。

於2020年，本公司發行本金額為67,500,000美元(相等於約人民幣472,891,500元)的2022年3月優先票據，已與2022年3月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年，本公司購回本金總額為60,000,000美元(相等於約人民幣402,168,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的18.60%。

於2021年，本公司購回本金總額為129,870,000美元(相等於約人民幣841,430,000元)的2022年3月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的40.27%。

- (b) 於2019年，本公司發行本金額為237,500,000美元(相等於約人民幣1,677,136,000元)的優先票據(「2023年2月優先票據」)，票據以固定年利率13.75%計息，並將於2023年2月到期。

於2020年，本公司發行本金額為90,000,000美元(相等於約人民幣629,947,000元)的2023年2月優先票據，已與2023年2月優先票據合併及組成單一系列。

於2021年，本公司購回本金總額為151,785,000美元(相等於約人民幣979,315,000元)的2023年2月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的46.34%。

- (c) 於2021年，本公司發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,957,470,000元)的優先票據(「2023年7月優先票據」)，票據以固定年利率12.50%計息，並將於2023年7月到期。
- (d) 於2021年，本公司發行本金額為230,000,000美元(相等於約人民幣1,488,587,000元)的優先票據(「2024年2月優先票據」)，票據以固定年利率11.00%計息，並將於2024年2月到期。

## 16 股本

	股份數目	面值 千港元	面值 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
<b>法定</b>			
於2021年1月1日及2020年12月31日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000</u>	
<b>已發行及繳足</b>			
於2021年1月1日	4,055,734,623	40,557	34,876
就魯源收購事項而發行股份(附註1.3)	840,000,000	8,400	6,994
根據代息股份計劃發行股份(a)	<u>14,094,525</u>	<u>141</u>	<u>117</u>
於2021年12月31日	<u>4,909,829,148</u>	<u>49,098</u>	<u>41,987</u>
於2020年1月1日	3,944,252,161	39,443	33,870
根據代息股份計劃發行股份	<u>111,482,462</u>	<u>1,114</u>	<u>1,006</u>
於2020年12月31日	<u>4,055,734,623</u>	<u>40,557</u>	<u>34,876</u>

- (a) 年內，就宣派的股息提供以股代息之選擇。於2021年7月，已按每股3.59港元發行14,094,525股股份予就2020年末期股息根據代息股份計劃選擇收取新股份以代替現金股息50,599,000港元(相等於人民幣42,130,000元)(2020年：人民幣313,377,000元)的本公司股東(「股東」)。超出已發行股本的金額計入股份溢價。

## 17 可換股債券

### (a) 就收購事項的可換股債券

作為魯源收購事項代價的一部分，本公司向最終股東發行本金總額為3,420,640,000港元(相當於人民幣2,848,025,000元)的可換股債券，最終股東可按每股換股股份3.30港元的轉換價(將就攤薄事件予以調整)將有關可換股債券轉換為1,036,557,575股普通股。可換股債券將於五年內到期且不會計息。債券持有人有權惟並非有責任將可換股債券的尚未行使本金額全面或局部轉換為有關數目的本公司繳足股份。除非先前已獲轉換，否則可換股債券當時的尚未行使本金額須於到期日按本金額100%全數轉換。倘債券持有人於到期日決定將該等債券轉換為本公司的普通股，本公司將不會收取額外代價。可換股債券不得由本公司或債券持有人贖回。

由於本公司並無合約義務須交付現金或其他金融資產或交付可變數目的股份，該等可換股債券於初始確認時確認並計入在權益中。

### (b) 2025年可換股債券

於2021年7月，本公司以發行價100%發行本金總額為100,000,000美元(相當於人民幣646,380,000元)的可換股債券，債券以固定年利率7.0%計息，並將於2025年1月到期(「2025年可換股債券」)。扣除初步成本人民幣16,693,000元後，本集團就發行所收到的現金所得款項為97,417,000美元(相當於人民幣629,687,000元)。根據認購協議，2025年可換股債券包含持有人的轉換權、持有人的認沽權及本公司的認購期權產生的三種嵌入式衍生工具。

由於持有人的轉換權及持有人的認沽權會大幅修改主合約的現金流量，且與主合約的經濟特徵及風險並無密切關係。相反，由於本公司的認購期權價格與認購期權日期的本金連同應計利息相近，故本公司的認購期權不會大幅修改主合約的現金流量，且與主合約的經濟特徵及風險有密切關係。因此，持有人的轉換權及持有人的認沽權與主合約分開，而本公司的認購期權並無與主合約分開。

2025年可換股債券主合約的初始公允價值乃以於發行日的等值不可換股債券的市場利率計算。負債隨後按攤銷成本計量，直至轉換、提早贖回或債券到期而消除為止。

由於轉換貨幣與本公司的功能貨幣不同，故轉換權不會由本公司透過以固定金額的現金或另一金融資產交換其自身固定數目的權益工具而結算。因此，持有人的轉換權被列為金融負債。

由於持有人的認沽權及持有人的轉換權包含於單一合約中，故兩者被列為單一複合嵌入式衍生金融負債。

於2025年可換股債券發行日，扣除初步成本後所得款項總額為人民幣629,687,000元。人民幣72,849,000元分配至確認為衍生金融工具的持有人的轉換權及持有人的認沽權，而剩餘的所得款項總額人民幣556,838,000元分配至確認為主負債的主合約。

2025年可換股債券變動如下：

	衍生 金融工具 人民幣千元	主負債 人民幣千元
發行新可換股債券所得款項	72,849	556,838
衍生金融工具公允價值變動	101,704	-
匯兌差額	(2,222)	(7,958)
利息開支	-	32,576
	<u>172,331</u>	<u>581,456</u>
於2021年12月31日		

## 主席報告書

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業務回顧與二零二二年度展望。

### 二零二一年回顧

二零二一年，中國經濟在後疫情時代下緩慢復蘇，房地產開發投資同比增長4.4%，相較於2020年的7%，有所下滑。中央堅持調控力度不放鬆，在房地產融資「三條紅線」、房地產貸款「兩個上限」、土地供應「兩集中」管理體系的政策迭加影響下，上半年市場和下半年市場分化明顯，從上半年的高增長到下半年深度調整，行業在全方位政策調控、疫情反復多發等壓力下，部分大型房企債務違約，整個行業都面臨嚴峻的挑戰。

本集團面對錯綜複雜的市場環境，嚴格的資金監管和空前的政策調控，依然積極應對，對內重組管理架構，優化體制機制，對外強調深耕發展，加大銷售力度，加快銷售回籠，令公司在低迷的市場環境下經營表現穩定。同時積極構建健康良好的財務體系，按時兌付境外債，維持資金面平衡。賬面現金足額覆蓋短期負債，依然是「三條紅線」指標考核中表現優秀的民營內房股之一。

二零二一年，本集團堅持深耕發展戰略不動搖，重點聚焦長三角、粵港澳大灣區、中西部有潛力的省會城市，區域深耕發展佈局進一步顯現。

受益於深耕佈局以及成熟的產品設計、營造能力，全年本集團實現合約銷售額36,053百萬元人民幣，銷售面積2,659,251平方米。

## 二零二二年展望

二零二二年，預測房地產的主基調仍將延續此前的一貫態度，即「房住不炒」「因城施策」的總基調保持不變，在堅持穩房價、穩地價、穩預期的「三穩」目標下，房地產行業政策修復會逐步進行，國家層面反復強調促進房地產業的良性迴圈和健康發展的同時，房企融資環境會略有改善，各地也將有序出台一些既重視風險防範，也能滿足合理需求的政策措施，並在此過程中實現風險「軟著陸」。

「擴內需，穩增長」仍是二零二二年經濟發展的戰略基點，對於關聯上下游產業鏈的房地產行業來說，依然要積極回應國家降槓桿、穩預期的號召，提升產品與服務水準，堅持穩健經營，保持穩定向上的增長態勢。

基於上述宏觀形勢分析，二零二二年，本集團將繼續順應國家的政策要求，徹底從規模導向轉為品質導向的發展模式，聚焦戰略核心，聚焦重點城市，聚焦優勢板塊，聚焦重點專案，拓展新業務模式，扎實做好產品，提升管理和服務水準，努力實現有品質的增長，牢牢守住企業穩健發展的生命線。同時本集團將一如以往地堅守經濟、社會、環境這三重底線，踐行企業的社會責任，為助推城市的高品質發展，實現東西協作、助力共同富裕，貢獻佳源的力量。

借此機會，本人謹代表董事局向一直以來信任和支持本集團發展的所有股東、投資者及合作夥伴，向長期以來在本職崗位上勤勉盡責的全體員工表示衷心感謝。

佳源國際控股有限公司

主席

沈天晴

2022年3月30日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 一、市場回顧

2021年，中國房地產調控繼續收緊，在「房住不炒」原則下，政策不僅覆蓋限購、限貸、限售等方面，亦在優化土拍規則、住房品質管理、加強住房保障等方面發力。再加上房地產信貸政策持續收緊，一定程度上降低了樓市成交的活躍度，房地產市場進入平穩發展期。

回顧2021年，全國房地產開發投資人民幣147,602億元，同比增長4.4%；商品房銷售面積179,433萬平方米，同比增長1.9%；商品房銷售額人民幣181,930億元，同比增長4.8%。

從年度房地產市場表現來看，上、下半年分化明顯，從上半年的高增長到下半年深度調整，行業在全方位政策調控、疫情多發、部分大型房企債務違約等多重壓力下，商品房銷售面積和銷售金額小幅上漲，同比增幅較2020年下調了0.7和3.9個百分點。

在房地產調控政策持續的情況下，銷售面積和金額同比增幅年初最高，此後逐月回調，12月降至全年最低點，全年銷售指標實現小幅正增長，中國房地產市場面臨挑戰，同時也表現出明顯的韌性。

## 二、業務回顧

### *提升土儲品質，專注核心城市佈局*

自2021年下半年以來，中國內地房地產市場迅速降溫。本集團憑藉高品質、低成本的土地儲備未來穩健發展打下良好基礎。本集團於2021年透過公開市場招拍掛及收併購於合肥、揚州、宿遷、貴陽、珠海及佛山新增八個優質項目。隨著有效控制土地收購成本，新土地收購平均成本僅為每平方米5,225人民幣。至2021年12月土儲量達到約17.43百萬平方米，為持續穩健發展打下了紮實的基礎。於2021年內，本集團明確對經濟、人口領跑的核心城市群佈局策略，深耕長三角區域，不斷加強粵港澳大灣區等一二線城市佈局；本集團通過與沈天晴先生訂立買賣協議，收購沈先生私人所屬的5個位於青島及威海的優質專案，進入環渤海區域，為集團發展創造了穩固的護城河。2021年底，本集團長三角區域土儲貨值約為人民幣1,205億元，佔比約51%，粵港澳灣區土儲貨值約為人民幣579億，佔比約25%，山東省域土儲貨值約為人民幣364億，佔比約15%。

### *業績規模穩健增長，具備高權益比及可持續盈利能力*

縱觀2021年全年，本集團在新冠肺炎疫情反復以及嚴峻的房地產調控下仍然砥礪前行，並且得益於過往深耕長三角區域，和近年佈局粵港澳大灣區業務的發展機遇，以及沈先生注入位於山東省域的優質資產，年度合約銷售額穩健增長。於2021年12月31日，本集團的合約銷售金額約為人民幣361億元，同比上升約17%；權益合約銷售金額約為人民幣292億元，權益佔比81%。於2021年，本集團的毛利約為人民幣5,399百萬元，毛利率為28%，居於行業較高水準。

### 加強財務紀律，提前贖回海外債務，提振市場信心

2021年本集團面對下半年嚴峻的融資環境，管理層致力於加強財務紀律，嚴格控制購地回籠比，審慎負債擴張，保持流動性維持穩健安全的水準。於2021年，本集團積極回購優先票據合計293,655,000美元，提振市場信心。於2022年3月11日，本集團已悉數償還於2022年到期的13.75%優先票據剩餘本金132,630,000美元。

於2021年7月21日，本公司發行本金金額為100百萬美元，利率為7.00%於2025年到期的可換股債券，為首間發行綠色融資可換股債券的中國物業開發商。發行可換股債券乃拓展本公司融資管道的一次創新，可有效降低融資成本並有助本公司進一步優化其財務結構。長遠而言，其將增加流動資金及本公司股份的交易量，為沈先生日後的資產注入提供更大空間。於2021年7月9日，標普評級就本公司的綠色融資框架(「該框架」)出具其綠色框架一致性意見，認為該框架與2021年綠色債券原則及2021年綠色貸款原則的四個部分一致。該框架釐清，根據綠色融資籌集的資金將用於合資格綠色項目，例如綠色建築、污染防治及可持續水務管理等。其為本集團致力推動綠色行業發展及達致可持續增長記下另一個里程碑。

## 綜合表現深獲市場認可

本集團於2021年取得亮麗成績，包括榮獲路演中(Roadshow China)及卓越IR主辦的2021上市公司投資者關係創新峰會暨第四屆卓越IR頒獎盛典頒發之「第四屆卓越IR最佳資本市場溝通獎」，香港股票分析師協會頒發之「上市公司年度大獎2021」，香港新城台頒發之「香港企業領袖品牌2021之卓越內地地產發展商品牌」，《經濟一周》頒發之「香港傑出上市企業2021—傑出內房企業」，優質中國房地產企業大獎籌委會頒發之「優質中國房地產企業大獎2021」，和訊網主辦的2021年度第十九屆中國財經風雲榜頒發之「2021年度地產行業ESG領先樣本企業」，新浪財經海外投資高峰論壇暨2021金麒麟最佳港美股上市公司頒獎典禮頒發之「2021金麒麟港美股最佳中小市值上市公司」，著名財經雜誌《中國融資》頒發之「2021中國融資大獎最佳品牌價值獎」及榮獲鳳凰網「相信2021·中國地產年鑒」之「上市公司財務穩健獎」等殊榮。

本集團旗下樓盤同樣獲得媒體與機構的獎項，珠海佳源·海韻星灣榮獲2021中國地產榮譽榜「小康時代新境界·2021中國城市新地標」獎項，合肥佳源·巴黎都市榮獲新安房產網主辦的2021年安徽第十三屆樓市總評榜「年度城市綜合體」稱號，合肥佳源·譽和灣專案同時榮獲該榜單「年度樓市價值樓盤」稱號。

## 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。2021年，本集團旗下集團及專案公司積極參與各慈善機構舉行的各類公益活動，積極組織到當地福利院、敬老院獻愛心；積極組織捐資助學活動，如青島領世華府公司為山東青大教育集團提供3,200萬元建設資金，用於青島嶗山區「青島大學附屬實驗中學、青島大學附屬實驗小學、青島大學附屬實驗幼稚園」的建設；宿遷佳源·四季璟園連袂南師附中宿遷分校黃海路校區舉辦「書香溢學府 築夢下一代」千冊圖書愛心捐贈活動，助力南師附中書香校園建設，發揚本集團的企業使命感及社會責任感；積極

履行社會責任，如青島領世華府公司捐贈人民幣25萬元用於甘肅禮縣衛生健康局購買救護車和車上醫療儀器設備，為助力鄉村振興和守護鄉村人民健康貢獻力量。

與此同時，本集團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。

此外，本集團及子公司、聯合營公司都積極投身到所在地的疫情防控中，於多個社區開展暖心社區服務活動，組織疫情防控演練，對疫情防控作出積極貢獻，盡顯社會責任。

## 未來展望

展望2022年，中國仍處於城市快速發展的階段，城鎮的人口規模、家庭數量持續增加，住房的剛性需求仍比較旺盛，房地產行業仍有發展潛力。中國住建部強調2022年要保持調控政策的連續性和穩定性，增強調控政策的精準性協調性，這意味著國家促進房地產行業實現健康發展的決心。政策端調整也逐步向需求刺激方向傳導，兩會政府工作報告明確「繼續保障好群眾住房需求」「探索新的發展模式」「支援商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求」，預測2022年，中央政府仍將堅持「房住不炒」的總基調和「因城施策」的原則，實現穩房價、穩地價、穩預期的「三穩」目標，各地在具體措施上將進退有別、鬆緊適度，中國房地產業將堅持走良性迴圈和健康發展之路。對於房企來說，2022年，機遇和挑戰並存。

本集團將繼續以穩字當頭，以務實策略補充優質土地儲備，持續優化項目區位佈局，並且針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各地市場的購房需求。集團未來將在穩健發展的基礎上，根據各地市場情況靈活調適，實現高品質的協調發展以持續提升盈利能力，不斷優化自身財務結構，提升企業管治水平，為股東創造最大價值。

## 合約銷售

本集團於2021年錄得合約銷售總額約人民幣36,054百萬元。本公司擁有人應佔合約銷售為人民幣29,155百萬元，分別佔擁有權權益81%。

下表載列本集團於截止2021年12月31日止年度附屬公司、合營企業和聯營企業的合約銷售情況：

	截至2021年12月31日止十二個月			
	合約銷售	合約建築面積	合約平均售價	佔比
	(「建築面積」)	(「平均售價」)		
	人民幣	(每平方米)	(每平方米)	
	(百萬元)		人民幣元)	
	(未經審核)			
合肥	3,499	224,778	15,565	9.70%
南京	2,064	71,307	28,948	5.70%
揚州	2,776	194,141	14,297	7.70%
蘇州	1,913	156,116	12,254	5.30%
泰州	2,287	284,631	8,034	6.30%
宿遷	2,978	362,503	8,216	8.30%
亳州	1,419	201,532	7,040	3.90%
鹽城	2,430	167,782	14,483	6.70%
上海／常州／六安／ 馬鞍山／蚌埠	1,614	152,914	10,559	4.50%
<b>長三角區域小計</b>	<b>20,980</b>	<b>1,815,704</b>	<b>11,555</b>	<b>58.10%</b>
青島	6,323	192,702	32,810	17.50%
威海	346	23,429	14,772	1.00%
<b>山東省小計</b>	<b>6,669</b>	<b>216,131</b>	<b>30,855</b>	<b>18.50%</b>
<b>粵港澳大灣區小計</b>	<b>4,299</b>	<b>222,314</b>	<b>19,337</b>	<b>12.00%</b>
<b>其他城市小計</b>	<b>4,106</b>	<b>405,102</b>	<b>10,135</b>	<b>11.40%</b>
<b>總計</b>	<b>36,054</b>	<b>2,659,251</b>	<b>13,558</b>	<b>100.00%</b>

## 土地儲備

下表載列本集團於2021年12月31日按項目劃分的土地儲備概要：

	總建築面積 (平方米)	佔比
合肥	1,574,825	9.0%
南京	669,658	3.8%
上海	156,917	0.9%
揚州	1,139,519	6.5%
泰州	1,224,939	7.0%
宿遷	1,816,631	10.4%
亳州	757,916	4.4%
蘇州／常州／鎮江／鹽城	990,927	5.8%
蚌埠／淮南／馬鞍山／六安	936,541	5.4%
<b>長三角區域小計</b>	<b>9,267,873</b>	<b>53.2%</b>
<b>粵港澳大灣區小計</b>	<b>2,691,248</b>	<b>15.4%</b>
青島	1,589,343	9.1%
威海	35,511	0.2%
<b>山東省小計</b>	<b>1,624,854</b>	<b>9.3%</b>
烏魯木齊	1,732,826	9.9%
貴州	721,182	4.2%
海南	85,910	0.5%
柬埔寨	1,308,092	7.5%
<b>其他地區小計</b>	<b>3,848,010</b>	<b>22.1%</b>
<b>總計</b>	<b>17,431,985</b>	<b>100.0%</b>

## 投資物業

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2021年12月31日，本集團投資物業的總建築面積約為848,547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。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益主要來自物業開發、物業管理服務及物業租賃，分別貢獻本集團截至2021年12月31日止年度的收益95%、4%及1%。

#### (1) 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。本集團於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回代價時確認物業銷售收益。截至2021年12月31日止年度的物業開發收益約為人民幣18,015百萬元。

#### (2) 物業管理服務

物業管理所得收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣578百萬元增加約34%至截至2021年12月31日止年度約人民幣775百萬元。收益增加的主要原因是管建築面積的增長。

#### (3) 物業租賃

本集團的物業租賃主要包括出租商用物業(主要為購物商場、零售店、辦公室物業及停車場)。截至2021年12月31日止年度的物業租賃所得收益約為人民幣157百萬元，較截至2020年12月31日止年度約人民幣254百萬元減少約38%。物業租賃所得收益減少乃主要由於本集團減少部份教育機構租戶以應對政策要求及若干物業於年內關閉以進行翻新所致。

#### 毛利及毛利率

截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣5,399百萬元。截至2021年12月31日止年度，本集團的毛利率維持約29%。

#### 其他收入

本集團於截至2021年12月31日止年度錄得其他收入約人民幣217百萬元，主要來自銀行存款、應收貸款及按公允價值計入損益的金融資產的利息收入以及政府補助金。

## 其他收益及虧損

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得其他收益人民幣383百萬元。收益乃主要來自人民幣兌美元升值所產生的外匯收益及來自業務合併的議價購入。

## 銷售及營銷成本以及行政開支

本集團截至2021年12月31日止年度的銷售及營銷成本以及行政開支約為人民幣780百萬元，截至2020年12月31日止年度則約為人民幣794百萬元。

## 融資成本

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣319百萬元減少至截至2021年12月31日止年度約人民幣216百萬元。融資成本減少約32%乃主要由於合資格資產資本化金額增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣2,636百萬元減少至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,909百萬元。本集團所得稅開支包括2021年內就企業所得稅及土地增值稅遞延稅項所作出的付款及撥備。

## 年內溢利及全面收入總額

本集團的年內溢利及全面收入總額由截至2020年12月31日止年度約人民幣3,617百萬元減少約26%至截至2021年12月31日止年度約人民幣2,662百萬元，主要是由於毛利率降低及外匯收益減少所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2021年12月31日，本集團的短期銀行存款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物總額約為人民幣9,830百萬元(於2020年12月31日：約人民幣11,154百萬元)，較2020年12月31日減少約47%。於2021年12月31日，短期銀行存款及受限制銀行存款約人民幣1,055百萬元(於2020年12月31日：約人民幣2,003百萬元)受局限用於特定物業開發項目。

本集團存於銀行的現金約85.7%以人民幣列值，14.3%以外幣列值。本集團一直保持外幣現金及現金等價物處於較低比例，以控制匯兌虧損風險。

## 借款及本集團的資產抵押

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣13,070百萬元(於2020年12月31日：約人民幣13,605百萬元)。在該等借款中，約人民幣3,628百萬元(於2020年12月31日：約人民幣1,380百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣9,442百萬元(於2020年12月31日：約人民幣12,224百萬元)將須於一年後償還。

於2021年12月31日，銀行及其他借款約人民幣12,011百萬元(於2020年12月31日：約人民幣13,604百萬元)以本集團的銀行結餘、土地使用權及物業作抵押。於2021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20,087百萬元(於2020年12月31日：約人民幣22,624百萬元)。

於2021年12月31日，除以港元及美元列值的銀行及其他借款約人民幣2,976百萬元外，所有銀行及其他借款均以人民幣列值。

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款約人民幣5,586百萬元按固定利率計息，年利率介乎1.55%至12.92%。其餘的銀行及其他借款按浮動利率計息，實際利率介乎1.60%至9.8%。

於2021年12月31日，本集團的優先票據及可換股債券約為人民幣9,822百萬元(於2020年12月31日：約人民幣8,753百萬元)。在該等確認為負債的優先票據及可換股債券中，約人民幣2,842百萬元(於2020年12月31日：約人民幣5,688百萬元)將須於一年內償還，而約人民幣6,980百萬元(於2020年12月31日：約人民幣3,065百萬元)將須於一年後償還或轉換。

## 淨資本負債比率

本集團之淨資本負債比率於2021年保持穩定，由2020年12月31日的54%小幅減少至2021年12月31日的約53%，主要由於本集團於2021年內強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。

## 外幣風險

由於本集團大部分的經營實體位於中國內地，本集團以人民幣收取其大部分收益，而本集團大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。外匯風險主要來自未償還外幣借款及已發行優先票據及可換股債券項下的償還責任(主要以美元計值)。

截至2021年12月31日止年度，本集團因匯率波動而錄得匯兌收益人民幣118百萬元。然而，匯率波動並無對本集團的經營業務現金流量及流動資金造成大幅影響。截至2021年12月31日止年度，本集團並無使用任何衍生金融工具以對沖有關以外幣計值借款的波動。本集團管理層將繼續密切監察匯率波動並積極採取相應措施以盡量降低外幣風險。

### 或然負債

於2021年12月31日，本集團有以下或然負債：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
提供予客戶的按揭擔保	11,284,483	11,041,907
提供予合營企業的財務擔保	<u>2,861,227</u>	<u>300,000</u>

本集團就授予本集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就本集團物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等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由銀行解除。

於2021年12月31日，本集團就授予一間合營企業的信貸融資提供人民幣2,861,227,000元(2020年：人民幣300,000,000元)的擔保。

### 所持重大投資、重大收購及處置

本公司的附屬公司佳源服務控股有限公司(股份代號：1153)(「佳源服務」)於2020年12月9日在聯交所主板上市。分拆佳源服務及於2022年1月6日根據部分行使超額配股權發行額外11,709,000股佳源服務股份，構成本公司視作出售其於佳源服務的權益。目前，本公司於佳源服務已發行股本總額合共約73.6%中持有權益。有關詳情請參閱佳源服務日期為2020年11月27日的招股章程及本公司日期為2021年1月3日的公告。

於2021年6月30日，本公司完成魯源的重大收購，該公司於中國山東省從事物業開發項目。魯源於收購事項前由沈先生最終及全資擁有。根據相關買賣協議，代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,034,318,000元)，其中(i) 3,420,640,000港元已透過本公司發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。有關詳情請參閱本公司日期為2021年1月13日、2021年2月25日及2021年6月30日的公告以及本公司日期為2021年2月26日的通函。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度並無所持重大投資或其他重大收購或處置附屬公司、聯營公司或合營企業的事項。

### 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。

### 僱員、薪酬政策及購股權計劃

於2021年12月31日，本集團已聘用約8,285名僱員(於2020年12月31日：7,137名僱員)。截至2021年12月31日止年度，本集團已產生僱員成本約人民幣678百萬元(於2020年12月31日：約人民幣598百萬元)。僱員薪酬一般包括薪金以及績效花紅。根據適用的中國法律和法規，本集團參與各種僱員福利計劃，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日採納購股權計劃，以為合資格僱員提供激勵。本集團亦不時為其僱員提供培訓，以加強彼等的相關技巧及知識。

根據中國的規章法規，本集團的中國僱員參與各種界定供款退休福利計劃，根據有關計劃，本集團及中國僱員須每月供款，供款額按僱員薪金若干百分比計算。

截至2021年12月31日止年度，概無已沒收供款用於抵銷僱主的供款，而於2021年12月31日，概無已沒收供款可用於削減未來年度應付的供款。

## 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。

本公司已採納香港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2021年12月31日止年度一直遵守企業管治守則的所有守則條文。

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2021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2021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(「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2021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。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已同意本集團本公告中有關本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團年內經審計綜合財務報表所列載數額。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(Hong Kong Standards on Auditing)、《香港審閱準則》(Hong Kong Standards on Review Engagements) 或《香港鑒證準則》(Hong Kong Standards on Assurance Engagements) 而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未就本公告發出任何鑒證意見。

## 末期股息

董事會並不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年末期股息：每股15.5港仙)。

## 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2022年6月9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股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東週年大會並於會上投票，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

： 2022年6月2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

： 2022年6月6日(星期一)至  
2022年6月9日(星期四)(包括首尾兩日)

記錄日期

： 2022年6月9日(星期四)

為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，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54樓。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司已贖回(i)其部分於2022年3月到期的262,500,000美元13.75%優先票據，本金總額為129,870,000美元；(ii)其部分於2022年5月到期的115,000,000美元11.375%優先票據，本金總額為12,000,000美元；及(iii)其部分於2023年2月到期的327,500,000美元13.75%優先票據，本金總額為151,785,000美元。

本公司已根據票據及契約的條款註銷回購優先票據。於註銷後，截至2021年12月31日，(i)於2022年3月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為132,630,000美元；(ii)於2022年5月到期的11.375%優先票據的未償還本金總額為103,000,000美元；及(iii)於2023年2月到期的13.75%優先票據的未償還本金總額為175,715,000美元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021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香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jiayuanintl.com刊發。截至2021年12月31日止年度之2021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，2022年3月30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)副總裁兼執行董事王建鋒先生；(v)聯席公司秘書兼執行董事卓曉楠女士；(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。