

# 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

## 2021 年報



# 目錄

公司資料	2
公司概況	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	8
董事及高級管理層	25
董事會報告	34
企業管治報告	52
獨立核數師報告	65
綜合收益表	71
綜合全面收益表	72
綜合財務狀況表	73
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	76
綜合財務報表附註	78
五年財務摘要	188

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

沈天晴(主席)  
沈曉東

### 執行董事

張翼(副主席)  
黃福清(副主席)  
卓曉楠  
王建鋒(副總裁)

### 獨立非執行董事

戴國良  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 審核委員會

戴國良(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 薪酬委員會

張惠彬，太平紳士(主席)  
戴國良  
張翼\*

### 提名委員會

沈天晴(主席)  
張惠彬，太平紳士  
顧雲昌

### 總裁

沈宏杰

### 聯席公司秘書

卓曉楠  
劉綺華

### 授權代表

卓曉楠  
劉綺華

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

香港法律：  
孖士打律師行

中國法律：  
競天公誠律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
大豐銀行  
交通銀行  
中國民生銀行  
徽商銀行  
中國農業發展銀行  
上海浦東發展銀行

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 總辦事處

香港  
皇后大道中9號1403室

### 中國主要營業地點

中國  
南京  
玄武區  
顧家營路59號

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
PO Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 網站

[www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com)

### 股份代號

2768

\* 卓曉楠女士自2021年3月29日起不再擔任本公司董事會(「董事會」)薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，而張翼先生於同日獲委任為薪酬委員會成員。

# 公司概況

## 關於佳源

佳源國際控股有限公司(「佳源」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)(股份代號：2768)是發展成熟的物業開發商，在中華人民共和國(「中國」)各大城市開發大型住宅與商業綜合體項目。截至2021年12月31日，本集團的總土地儲備約17.43百萬平方米。

憑藉27年物業開發經驗，透過優質的規劃、完善的質量監控、成熟的管理體系及經驗豐富的專業團隊，創造出切合不同地區需求的物業項目，成功鞏固「佳源」品牌。

截至2021年12月31日，集團在中國擁有的物業項目共100個。自創立以來，本集團一直深耕江蘇及安徽區域的物業項目開發。集團自2016年率先進入粵港澳大灣區，先後在深圳、江門及澳門取得多個優質項目；於2018年在港成立合資公司，正式進軍香港房地產市場。本集團亦向董事會主席(「主席」)、本公司非執行董事及最終控股股東沈天晴先生(「沈先生」)購入上海優質資產，進一步鞏固集團在長三角區域的領先地位。此外，集團成功拓展至貴陽及烏魯木齊等重點省會城市。本集團亦進軍「一帶一路」沿線國家及區域，例如收購柬埔寨的優質地塊。此外，本集團亦收購物業管理服務，就此，集團的物業管理服務紮根於長三角地區。佳源服務控股有限公司(股票代號：1153.HK)(「佳源服務」)於2020年12月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。2021年，本集團收購沈先生其私人持有的山東物業開發項目，進一步拓展開發區域。

本集團於經濟體規模及人口龐大的城市的住宅及商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的小區中心。本集團致力將以下主要價值融入發展項目：

1. 教育價值：集團深明教育對身為家長的客戶而言極為重要，因此集團專注挑選所處地區校網較成熟的地方。此外，集團過去已在所開發的物業項目內參與建設五所學校，旨在打造優質校網；
2. 休閒價值：在項目打造上集團一般會騰出一定面積的地盤建造歐式或中式的主題公園和廣場，旨在提升物業的視覺吸引力，為客戶帶來休閒的生活享受；
3. 商業價值：集團旗下住宅物業附近包括零售店及購物商場，為客戶提供「一站式」的購物體驗，並照顧住戶及附近居民的日常需要；及
4. 綠色價值：綠色建築與綠色創新是踐行環境責任的重要領域，集團將愈加重視綠色發展，將綠色理念貫穿於規劃、設計、建造、運營的全過程，打造更高質量的綠色建築和健康建築。同時，積極推進住宅產業化，落實節能降耗要求，多管齊下提升環境績效表現。

# 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2021年12月31日止年度業務回顧與2022年度展望。

## 2021年回顧

於2021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。

於2021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。

## 2022年展望

於2022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」及「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2022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，於2022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本公司股東（「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



# 管理層討論及分析



## 業務回顧

### 一、市場回顧

於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的佈局策略，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，本公司建議發行本金金額為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領先樣本企业」，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人民幣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·四季環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，本集團及其子公司、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」及「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，於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			佔比
	合約銷售 人民幣 (百萬元) (未經審核)	合約 建築面積 (「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日按項目劃分的持作發展及／或銷售的土地儲備概要：

	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。董事認為本集團在達致其根據可換股債券及優先票據的贖回義務方面並無任何困難，亦預期不會有任何困難。

**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。淨資本負債比率以本集團的債務淨額除以權益淨額計算得出。

### 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	2,861,227	300,000

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，本公司完成魯源投資控股有限公司（「魯源」）的重大收購（「魯源收購事項」），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。

除上文及本年報所披露者外，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。

### 購買、出售或贖回上市證券

#### (i) 發行可換股債券

##### (a) 魯源收購事項

於2021年6月30日，魯源收購事項已告完成。根據相關買賣協議，魯源收購事項的代價為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（「魯源可換股債券」）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。

魯源可換股債券將於五年內到期且不會計息。明源投資（作為債券持有人）有權惟並非有責任將魯源可換股債券的尚未行使本金額全面或局部按每股股份3.30港元的轉換價（可予調整）轉換為有關數目的本公司繳足股份。轉換價乃參考股價表現之近期趨勢及股份之現行市價而釐定。於魯源收購事項的買賣協議日期，每股收市價為3.14港元。

假設按初步轉換價每股股份3.30港元悉數轉換，1,036,557,575股每股面值0.01港元及總面值10,365,575.75港元之普通股將予發行及配發予明源投資，相當於(i)本公司於本報告日期已發行股本約21.1%；(ii)經悉數轉換魯源可換股債券而發行換股股份而擴大的本公司已發行股本約17.4%；及(iii)經悉數轉換魯源可換股債券及2025年可換股債券(定義見下文)發行換股股份而擴大的本公司已發行股本約16.8%。

除非先前已獲轉換，否則魯源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。倘明源投資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。就收購事項的魯源可換股債券不得由本公司或明源投資贖回。

明源投資由主席兼執行董事沈先生間接擁有70%。於本報告日期，概無轉換權已獲行使。

詳情請參閱本公司日期分別為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。

(b) 2025年可換股債券

於2021年7月27日，本公司發行本金總額為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27日(「到期日」)到期(「2025年可換股債券」)。

2025年可換股債券可於2022年7月27日或之後至到期日前七日的任何時間，按每股股份3.50港元的轉換價(可予調整)轉換為本公司每股面值0.01港元的普通股。

假設按初步轉換價每股股份3.50港元悉數轉換(按認購協議日期前最後交易日之收市價3.30港元計算)，2025年可換股債券將轉換為222,074,285股股份，總面值為2,220,742.85港元，相當於(i)本公司於本報告日期已發行股本約4.5%；(ii)經悉數轉換2025年可換股債券而發行換股股份擴大的本公司已發行股本約4.3%；及(iii)經悉數轉換魯源可換股債券及2025年可換股債券(定義見下文)而發行換股股份擴大的本公司已發行股本約3.6%。

發行2025年可換股債券的理由及裨益在於發行2025年可換股債券可以較低的融資成本向本公司提供額外資金，以用作償還現有債務及一般營運資金。

扣除佣金及開支後，認購2025年可換股債券的估計所得款項淨額約為98,000,000美元。經轉換的每股淨價估計約為3.43港元。本公司擬根據其綠色融資框架將所得款項淨額主要用於現有債務的再融資。於本報告日期，所有所得款項淨額已根據綠色融資框架用於現有債務的再融資。

據董事所深知、盡悉及確信，承配人不少於6名，而2025年可換股債券各承配人(及彼等各自的最終實益擁有人)為獨立於本公司的第三方，且與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連。

截至2021年12月31日止年度，本公司並無轉換或贖回2025年可換股債券任何部分。

詳情請參閱本公司日期為2021年7月22日、2021年7月27日及2021年7月28日的公告。有關魯源可換股債券及2025年可換股債券導致對每股盈利的攤薄影響，請參閱綜合財務報表附註15。

## (ii) 發行、贖回及註銷優先票據

### (a) 於2019年發行並於2022年3月到期

於2019年7月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,545,233,000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2019年12月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣210,813,000元)的2022年3月優先票據，已與2022年3月優先票據合併為單一系列。

於2020年2月，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10月，本公司購回及註銷本金總額為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，本公司於聯交所購回及註銷本金總額為129,870,000美元(相等於人民幣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%。於註銷後，截至2021年12月31日，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。

2022年3月優先票據於聯交所上市。

2022年3月優先票據的全部未償還本金及應計利息已於到期時償還。

### (b) 於2019年發行並於2022年5月到期

於2019年5月，本公司發行本金額為225,000,000美元(相等於約人民幣1,514,588,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2019年8月，本公司發行本金額為25,000,000美元(相等於約人民幣176,425,000元)的2022年5月優先票據，已與2022年5月優先票據合併及組成單一系列。

於2020年，本公司於法蘭克福證券交易所購回及註銷本金總額為135,000,000美元(相等於約人民幣904,878,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

於2021年，本公司於法蘭克福證券交易所購回及註銷本金總額為12,000,000美元(相等於人民幣77,582,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的4.8%。於註銷後，截至2021年12月31日，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。

所有優先票據均於法蘭克福證券交易所上市。

(c) 於2019年發行並於2023年2月到期

於2019年10月，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3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，本公司於聯交所購回及註銷本金總額為151,785,000美元(相等於人民幣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%。於註銷後，截至2021年12月31日，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。

所有優先票據均於聯交所上市。

(d) 於2020年發行並於2021年6月到期\*

於2020年6月，本公司發行本金額為120,000,000美元(相等於約人民幣849,012,000元)的優先票據(「2021年6月優先票據」)，票據以固定年利率11.75%計息，並將於2021年6月到期。

於2020年7月，本公司發行本金額為30,000,000美元(相等於約人民幣209,883,000元)的2021年6月優先票據，已與2021年6月優先票據合併為單一系列。

2021年6月優先票據於聯交所上市。

2021年6月優先票據的全部未償還本金及應計利息已於到期時償還。

(e) 於2020年發行並於2022年10月到期\*

於2020年10月，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)的優先票據(「2022年10月優先票據」)，票據以固定年利率12%計息，並將於2022年10月到期。

2022年10月優先票據於新加坡證券交易所上市。

(f) 於2020年發行並於2023年4月到期\*

於2020年10月，本公司發行本金額為300,000,000美元（相等於約人民幣1,997,690,000元）的優先票據（「2023年4月優先票據」），票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年4月到期。

2023年4月優先票據於聯交所上市。

(g) 於2021年發行並於2023年7月到期

於2021年1月，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。

2023年7月優先票據於聯交所上市。

(h) 於2021年發行並於2024年2月到期

於2021年5月，本公司發行本金額為130,000,000美元（相等於約人民幣840,047,000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。

於2021年9月，本公司發行本金額為100,000,000美元（相等於約人民幣648,540,000元）的2024年2月優先票據，已與2024年2月優先票據合併為單一系列。

2024年2月優先票據於聯交所上市。

於2021年12月31日，優先票據的未償還總值約為人民幣9,240,598,000元（2020年：人民幣8,753,017,000元）。

除所披露者外，截至2021年12月31日止年度，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。

\*截至2021年12月31日止年度，本公司並無發行、贖回或註銷該等優先票據。

### 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，本集團於本報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769百萬元（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。

# 董事及高級管理層

## 主席及非執行董事

沈天晴先生，63歲，為本公司董事會主席、非執行董事、本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及本集團創始人。彼於2015年5月5日獲委任為董事及於2015年7月27日指派為非執行董事，以提升管理獨立性及企業管治。沈先生的主要職責包括本集團的整體戰略規劃，但不參與本集團的日常業務營運管理。自2015年10月至2018年6月，彼曾任澳洲上市公司博源控股有限公司（股份代號：BHL）的執行董事。沈先生於1986年12月自浙江廣播電視大學畢業，取得工業企業管理文憑。彼於2006年12月獲浙江省人事廳認可為高級經濟師。沈先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。於1995年，彼在中國浙江省嘉興市成立主要從事物業開發的公司佳源創盛控股集團有限公司（「佳源創盛」，前稱嘉興足佳房地產開發有限公司），彼自1995年4月於佳源創盛擔任董事。沈先生自2015年5月4日起亦為本公司控股股東明源集團投資有限公司（「明源投資」）的唯一董事。沈先生為本公司非執行董事沈曉東先生的父親。

## 執行董事

張翼先生，50歲，為董事會副主席、執行董事以及自2021年3月29日起為薪酬委員會成員。彼於2019年2月17日獲委任為董事會副主席、總裁及執行董事，並自2020年8月12日起不再為本公司總裁。彼主要負責本集團營運及整體管理。張先生於上市公司的企業管理、產業投資、併購、業務整合及資本營運方面擁有豐富經驗。

加入本集團前，張先生自2016年8月至2019年1月在廣田控股集團有限公司任職，擔任執行董事兼行政總裁，同時兼任旗下廣田投資有限公司的董事長，深圳萬鼎富通股權投資管理有限公司的董事長。

過往，自1995年7月至2016年8月，張先生在中國海航集團有限公司任職，先後擔任過旗下海南航空計劃財務部項目經理、經理及總經理助理；海口美蘭國際機場有限公司的財務總監兼總經理；於上海證券交易所上市的海南航空控股股份有限公司（前稱海南航空股份有限公司）（股份代碼：600221）的財務總監兼計劃財務部總經理；海航旅遊控股（集團）有限公司的副總裁兼財務總監；海航酒店控股（集團）有限公司董事長兼首席執行官；海航置業控股（集團）有限公司的董事長兼總裁；海航商業控股（集團）有限公司的主席兼首席執行官；海航實業控股（集團）有限公司的多個職位，包括董事長、執行董事長、首席執行官及總裁職務。

張先生於1995年6月取得武漢大學經濟學學士學位，於2006年12月取得長江商學院工商管理碩士學位，正在攻讀清華大學五道口金融學院工商管理碩士學位。彼於2005年7月取得高級會計師職稱。



**黃福清先生**，60歲，為董事會副主席及執行董事。彼於2015年7月27日及2016年8月19日分別獲委任為執行董事及董事會副主席。彼主要負責(i)監察本集團日常營運及整體管理；及(ii)本集團位於中國江蘇省的房地產開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。此外，彼自2020年6月11日起亦為佳源服務控股有限公司(股份代號：1153)的非執行董事。黃先生於房地產開發行業擁有逾20年經驗。彼自2014年12月起擔任香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)總經理(中國區)，自2014年9月起擔任南京新浩寧房地產開發有限公司總經理。彼於2013年9月至2014年12月期間擔任常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)總經理。彼自2011年1月起任職於浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源集團」)，直至彼於2014年12月辭任執行總經理一職為止。黃先生亦參與本集團南京物業開發項目紫金華府的籌劃工作及負責其日常管理，該項目已於2018年竣工。過往，黃先生曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇房地產開發有限公司(「常州天宇」)總經理，於2002年12月至2009年12月擔任常州市中創房地產開發有限公司總經理，於1998年12月至2002年12月擔任常州市常信房地產開發有限公司經理。黃先生自蘇州職工大學取得行政管理學士學位。

**卓曉楠女士**，47歲，為本公司執行董事兼聯席公司秘書。卓女士於2015年7月27日獲委任為執行董事。於2021年3月29日，卓女士不再為薪酬委員會成員。彼主要協助本集團有效管治及協調各部門合規經營。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。卓女士於管理方面擁有逾15年經驗。卓女士亦自2014年1月起擔任香港佳源總經理及於2015年7月至2019年2月期間擔任本公司行政總裁。過往，卓女士於2003年2月至2013年11月期間歷任香港科技專上書院商學院院長、副校長、品質保證委員會主席、學生事務委員會主席、監察委員會成員、教務委員會成員及財務小組委員會成員，並負責整體管理、戰略及學術規劃以及監督財務事宜及人力資源。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。

**王建鋒先生**，54歲，為本公司副總裁兼執行董事。彼於2015年7月27日獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的戰略規劃及物色本集團新物業開發項目。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。王先生於房地產開發行業擁有逾25年經驗。彼自2014年1月起擔任香港佳源副總經理。過往，王先生曾於2012年6月至2013年2月擔任浙江佳源集團戰略發展中心副總經理，於2009年12月至2012年6月擔任湖州鑫源建設管理有限公司總經理，於2009年7月至2009年11月擔任佳源創盛總經理，於2006年至2008年擔任杭州銀溪九龍房地產開發有限公司總經理，於1998年至2005年年底擔任杭州三優房地產開發有限公司副總經理，並於1991年至1998年擔任甘建一公司上海分公司建築團隊領導。王先生於1990年9月自上海建築工程學院畢業，取得工業及民用建築文憑。

### 非執行董事

**沈曉東先生**，38歲，自2019年2月17日起獲委任為本公司非執行董事。沈先生為本公司主席、非執行董事及控股股東沈天晴先生的兒子。

沈先生於房地產行業擁有超過10年經驗。彼自2015年10月至2019年2月擔任本集團副總裁，負責企業戰略事宜。沈先生自2007年12月至2015年5月擔任上海定源房地產有限公司總經理，該公司自2018年11月起成為本集團的附屬公司。

沈先生於2006年取得浙江大學城市學院土木工程學士學位，並於2007年取得泰恩河畔紐卡素大學人文與社會科學碩士學位。

### 獨立非執行董事

**戴國良先生**，64歲，於2016年2月12日獲委任為本公司獨立非執行董事，彼亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席及薪酬委員會成員。

戴先生自2017年8月起為鼎珮證券有限公司合夥人，該公司為可根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）進行第1類（證券交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團。

戴先生為信越控股有限公司（股份代號：6038）獨立非執行董事、審核委員會主席，以及薪酬委員會及提名委員會及風險管理委員會的成員；亞美能源控股有限公司（股份代號：2686）的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會及發展策略委員會成員；盛京銀行股份有限公司（股份代號：2066）的獨立非執行董事、審核委員會主席及關聯交易控制委員會成員，該等公司均於聯交所主板上市。戴先生於2008年至2020年8月曾為六福集團（國際）有限公司（股份代號：590）的獨立非執行董事；於2013年5月至2019年5月曾為安徽海螺水泥股份有限公司（股份代號：914）的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。戴先生為中國人民政治協商會議山東省委員會委員。

戴先生於1982年4月自紐西蘭威靈頓維多利亞大學畢業，取得商業及行政學士學位，並於1983年10月成為香港會計師公會會員。

**張惠彬博士**，太平紳士，85歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自的成員。

張博士現任首都銀行(中國)有限公司的非執行董事兼執行委員會副主席。此外，張博士現任香港董事學會的理事會成員。張博士曾任九龍醫院及香港眼科醫院管治委員會成員以及醫院管理局九龍區域諮詢委員會成員。張博士曾於1995年至2007年期間出任觀瀾湖集團的行政總裁兼執行副主席，並於1981年4月至1983年3月期間出任東華三院總理及顧問。

張博士現為建生國際集團有限公司(股份代號：224)、環球實業科技控股有限公司(股份代號：1026)及現代牙科集團有限公司(股份代號：3600)獨立非執行董事以及銀河娛樂集團有限公司(股份代號：27)非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。張博士曾於2009年12月至2016年1月為珠海華潤銀行股份有限公司的獨立非執行董事及審核委員會的主任，並分別於2004年11月至2014年2月及於2007年11月至2014年2月擔任聯交所主板及上海證券交易所上市公司上海電氣集團股份有限公司(股份代號：2727(香港)及A股601727(上海))獨立非執行董事。張博士於2009年7月至2016年3月曾為大唐潼金控股有限公司(股份代號：8299)獨立非執行董事及主席(其後為董事會聯席主席)，於2017年6月至2017年12月為羅馬集團有限公司(股份代號：8072)執行董事及董事會主席，於2014年9月至2021年8月為銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事，該等公司均於聯交所創業板上市。自2001年3月至2018年9月、自2017年4月至2018年7月及自2017年12月至2020年12月，彼分別曾擔任聯交所主板上市公司中國金融國際投資有限公司(股份代號：721)、中國泰豐床品控股(股份代號：873)及福晟國際控股集團有限公司(前稱為「佑威國際控股有限公司」，股份代號：627)獨立非執行董事。彼擁有豐富的銀行、金融及商業經驗。

張博士於1984年獲美國杜威大學頒授榮譽博士學位，並分別於1962年6月及1960年2月獲美國紐約大學頒授工商管理碩士學位及會計金融理學士學位。彼獲香港董事學會頒發2002年度上市公司非執行董事獎。張博士於2010年12月榮獲以下三個獎項：(1)特許管理協會頒發的傑出管理人大獎；(2)特許董事協會頒發的傑出董事大獎；及(3)亞太行政總裁協會頒發的傑出總裁大獎。

顧雲昌先生(又名顧勇闖)，78歲，於2016年2月12日獲委任為獨立非執行董事，並為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生於2006年至2013年5月擔任中國房地產研究會副會長，於1998年至2006年任中國房地產業協會副會長及秘書長。

顧先生過往於中華人民共和國建設部曾擔任多項職務，包括於1988年12月至1998年7月擔任中華人民共和國建設部政策研究中心副主任；及於1982年及1985年先後擔任中華人民共和國建設部城市住房局的副處長及處長。

顧先生於2008年8月至2014年3月為E-House (China) Holdings Limited(一間曾於紐約證券交易所上市並已於2016年8月自願除牌的公司)獨立非執行董事，且於2007年6月至2016年3月擔任於聯交所主板上市的遠洋集團控股有限公司(前稱「遠洋地產控股有限公司」)(股份代號：3377)獨立非執行董事，並為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會的成員。顧先生亦於2012年4月至2018年6月擔任於深圳證券交易所上市的大悅城控股集團股份有限公司(前稱「中糧地產(集團)股份有限公司」)(股票代碼：31)獨立非執行董事，並於2013年5月至2019年5月擔任深圳證券交易所上市公司浙江亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：2375)的獨立非執行董事。顧先生於2012年10月至2021年12月曾為聯交所主板上市公司旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會各自的成員。顧先生現為陽光100中國控股有限公司(股份代號：2608)獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員，以及世茂服務控股有限公司(股份代號：873)獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席，該等公司均於聯交所主板上市。

顧先生於1966年7月畢業於同濟大學城市規劃專業。顧先生專門從事有關中國房地產行業的理論與政策研究、市場研究及分析。於1980年代，彼曾經參與中國城鄉住宅建設技術政策研訂，亦領導《2000年中國》課題的研究，並且分別於1988年4月及1989年12月榮獲中國國家科技進步一等獎。

除上文所披露者外，於本年報日期，上述各名董事：

- (a) 概無於本集團的重大附屬公司擔任任何其他職位；
- (b) 於過去三年概無於任何其他上市公司擔任任何董事職務；
- (c) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)有任何關係；及
- (d) 概非某家公司之董事或僱員，而該公司擁有本公司股份及相關股份權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司作出披露。

## 高級管理層

**沈宏杰先生**，40歲，自2020年8月12日起獲委任為本公司總裁。沈先生於企業及人力資源管理方面擁有豐富經驗。

沈先生自2005年12月至2011年10月任職佳源創盛人力資源部。沈先生自2011年10月至2012年2月擔任佳源創盛附屬公司嘉興市金地房地產置業有限公司副總經理。

自此，彼曾於本集團不同附屬公司擔任副總經理及總經理。彼自2012年2月至2013年4月及自2013年4月至2014年3月分別擔任泗陽豐源房地產開發有限公司副總經理及總經理。自2014年3月至2015年8月，沈先生擔任宿遷市佳源房地產開發有限公司總經理。自2015年6月至2015年8月，彼亦擔任泰興新天地房地產開發有限公司總經理。自2015年8月至2018年1月，沈先生擔任泰興市廣源房地產開發有限公司總經理。

沈先生自2017年12月至2019年2月擔任佳源創盛戰略信息部總經理以及自2018年10月至2019年2月兼任執行副總經理。沈先生於2019年2月晉升為佳源創盛總裁。

沈先生於2005年7月取得嘉興學院人力資源管理學士學位。

**張翔先生**，38歲，為本集團首席財務官，主要負責本集團全面財務營運。張先生在審計、會計、財務管理及收併購領域擁有超過16年的經驗。在2019年2月加入本集團之前，彼於2006年至2015年任職安永會計師事務所，最後的職位為高級經理。張先生於2016年至2018年期間任職深圳證券交易所上市企業深圳廣田集團股份有限公司(股票代號：002482.SZ)的首席財務官。同時，於2017年至2019年間，彼任職廣融融資擔保有限公司和廣融小額貸款有限公司董事長兼執行董事。

張先生畢業於上海財經大學，並取得雙學士學位。彼分別於2010年和2011年成為中國註冊會計師協會和香港會計師公會成員。

**馬明亞先生**，50歲，曾為佳源國際控股有限公司總裁助理兼上海佳源滬城房地產集團有限公司(簡稱佳源上海集團)總裁。馬先生於房地產開發行業擁有約24年經驗，自2019年7月起參與本集團業務。馬先生於在任期間主要負責管理及監督本集團位於上海市及環滬房地產開發項目的日常營運及拓展。馬先生亦曾分別擔任上海祥源房地產有限公司法人及董事長、江蘇省鹽城星洲佳源房地產開發有限公司法人及董事長及鹽城祥源房地產有限公司法人及執行董事。

## 董事及高級管理層

馬先生2009年6月畢業於南京大學，取得項目管理碩士學位，並於2011年10月取得中歐國際工商學院工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2009年12月起獲中國江蘇省人事廳認可為高級工程師。

馬先生已於2022年3月離開本集團。

**鄧文平先生**，55歲，自2018年8月起擔任安徽佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源安徽集團)總裁，主要負責安徽省和湖北省區域物業開發項目的管理和監督。鄧先生於房地產開發行業具備約14年經驗。彼於2008年1月至2012年12月期間擔任廬江縣廣源置業發展有限公司(廬江廣源)總經理，2012年8月至2012年12月負責佳源安徽項目開發的前期籌備工作。2013年1月至2017年10月擔任蚌埠明源房地產開發有限公司(蚌埠明源)總經理。2017年11月至2018年8月擔任佳源安徽集團副總裁。在此之前，鄧先生於銀行業有20年經驗，歷任中國建設銀行巢湖市分行房地產信貸部主任、公司部總經理、支行行長。

鄧先生於1989年7月畢業於重慶大學工民建專業。2015年4月獲得中國科學技術大學企業總裁(CEO)高級研修班畢業證書。

**邱祥明女士**，46歲，現為寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)副總裁。邱女士曾於2018年1月至2019年5月擔任佳源寧港集團總裁助理兼運營管理中心總經理，並於2019年5月晉升至集團副總裁。彼於2014年2月至2018年3月擔任常州金源總經理，且自2011年1月起參與本集團業務。邱女士主要負責管理及監督本集團位於江蘇省常州的房地產開發項目的日常營運。邱女士於房地產開發行業擁有約17年經驗。彼於2011年1月至2013年8月擔任浙江佳源集團經理。邱女士於2013年8月至2014年12月期間擔任常州金源副總經理，其後於2014年12月晉升至總經理，自此一直為常州金源總經理。邱女士亦參與本集團常州物業開發項目雪堰佳源中心廣場的籌劃工作及負責其日常管理。邱女士曾於2010年1月至2010年12月擔任常州天宇副總經理，並於2003年12月至2009年12月在中國一間物業開發商常州中創房地產開發有限公司擔任董事。

邱女士於2008年1月自常州工學院畢業，取得會計文憑。彼自2006年5月起獲中國財政部認可為初級會計師。

**高艷女士**，48歲，於2021年5月獲委任為上海佳源滬城房地產集團有限公司(簡稱佳源上海集團)副總裁，主要負責管理及監督本集團房地產開發項目的日常營運及拓展。高女士於2016年6月至2021年5月為揚州香江新城市中心置業有限公司總經理，並自2018年8月起兼任寧港佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源寧港集團)總裁助理。彼於2013年8月至2015年8月擔任泰興市廣源房地產開發有限公司(泰興廣源)總經理。高女士自2003年7月起參與佳源寧港集團業務，主要負責管理及監督本集團位於江蘇省泰興的房地產開發項目的日常營運。高女士亦曾擔任揚州市恆源房地產開發有限公司(揚州恆源)(前稱江都市廣源房地產開發有限公司)財務經理。

高女士於1994年7月畢業於江蘇廣播電視大學，取得財務及會計文憑。彼自2003年9月起獲中國財政部認可為中級會計師。

**楊衛東先生**，46歲，於2019年6月獲委任為佳源南方(深圳)集團有限公司(簡稱佳源南方集團)行政總裁。楊先生在投資及管理方面擁有超過20年的經驗。彼於2018年11月至2019年6月為綠景控股股份有限公司行政總裁。楊先生於2016年10月至2018年11月擔任廣田控股有限公司投資總監，負責處理投資及融資事務。楊先生曾於2016年1月至2016年10月擔任海南航空旅遊集團有限公司風險管理總監，於2013年8月至2016年1月擔任海南航空創新有限公司行政總裁，於2008年9月至2013年8月擔任海南航空旅遊集團有限公司投資部總經理以及於2000年7月至2008年9月擔任海南航空控股股份有限公司財務經理。

楊先生自中南財經政法大學畢業並取得學士學位。

**周潤平先生**，50歲，自2020年7月起擔任深圳市佳源鵬城房地產集團有限公司(簡稱佳源深圳集團)副總裁。周先生於房地產開發行業具備約26年經驗。周先生於2019年4月至2020年11月擔任深圳市翔源實業有限公司總經理，2017年10月至2019年4月擔任深圳市松齡實業有限公司總經理，2015年4月至2017年6月擔任長興佳源房地產開發有限公司總經理。周先生於2014年7月至2015年3月擔任顧家實業下屬公司常務副總經理，2011年2月至2014年3月擔任長興星龍置業有限公司總經理，2006年6月至2009年12月擔任杭州白馬房地產開發公司總經理助理及副總經理。周先生具備工程管理經驗，於2004年3月至2006年5月擔任杭州楊歧房地產開發公司總工程師及工程管理部經理，2000年6月至2004年3月擔任杭州環球房地產開發有限公司工程部經理，1995年7月至2000年5月擔任杭州金馬房地產開發有限公司工程部經理。



## 董事及高級管理層

周先生於2008年6月於同濟大學畢業，取得碩士學位；於1995年6月自哈爾濱工業大學(原哈爾濱建築大學)畢業，取得學士學位。

**高鑫先生**，39歲，於2021年8月獲委任為青島佳源房地產集團有限公司(簡稱佳源青島集團)總裁。高先生於房地產開發行業擁有約17年經驗，於2018年3月起參與本集團業務，主要負責管理及監督本集團於山東省的房地產開發專案的日常營運及拓展。高先生於2018年3月至2020年8月期間擔任青島佳源房地產開發有限公司總經理。2018年至2019年8月期間擔任浙江佳源申城房地產集團有限公司總裁助理。2014年6月至2018年3月擔任嘉興國源房地產開發有限公司總經理。2013年3月至10月期間擔任長興佳源房地產開發有限公司副總經理。2009年9月至2013年3月期間於宿遷市佳源房地產開發有限公司任職行銷策劃部經理，並於2011年5月兼任總經理助理。

高先生於2004年7月取得嘉興學院經濟法學士學位。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料於本公司2021年中期報告日期後的變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
戴國良先生	戴先生自2021年3月16日起分別不再為盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066)關聯交易控制委員會以及風險控制及消費者權益保護委員會成員。
張惠彬博士，太平紳士	張博士自2021年8月23日起不再為銀合控股有限公司(股份代號：8260)獨立非執行董事。
顧雲昌先生	顧先生自2021年12月14日起不再為旭輝控股(集團)有限公司(股份代號：884)獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會各自的成員。

除上文所披露者外，本公司並不知悉根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的任何其他變動。

# 董事會報告

董事會欣然提呈截至2021年12月31日止年度的董事會報告連同本集團的經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為中國物業開發及物業投資。年內，本集團主要業務的性質概無重大變動。

## 業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載列於本年報第71頁的「綜合收益表」一節。

## 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)。董事會並不建議就截至2021年6月30日止六個月派付任何中期股息(2020年中期股息：無)。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平審視及與本集團年內表現的論述及分析、業績及財務狀況相關的重要因素，載於本年報第8至24頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環境政策及表現的討論將載於適時另行刊發的「環境、社會及管治報告」內，對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「遵守相關法律法規」一節，有關對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

## 環保政策

我們須遵守有關環保事宜的多項中國國家及地方環保部門的法律、法例及法規。本集團的環保政策及表現詳情將載於將於本年報刊發後另行刊發的「環境、社會及管治報告」。截至2021年12月31日止年度，本集團已遵守所有相關環保法律及法規。

## 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載列於本年報第188頁的「五年財務摘要」一節。

## 投資物業

有關本集團截至2021年12月31日止年度投資物業變動的詳情已載列於綜合財務報表附註16。

## 銀行及其他借款

有關本集團截至2021年12月31日止年度銀行及其他借款變動的詳情已載列於綜合財務報表附註27。

## 股本

有關本公司截至2021年12月31日止年度股本變動的詳情已載列於綜合財務報表附註29。

## 儲備

本公司及本集團儲備於截至2021年12月31日止年度之變動詳情載列於本年報第75頁的「綜合權益變動表」一節內。

## 可供分派儲備

於2021年12月31日，本公司根據開曼群島公司法的可供分派儲備包括股份溢價人民幣8,930百萬元減累計虧損人民幣2,973百萬元，有關儲備須接受償債能力測試。

## 股票掛勾協議

除本報告披露發行可換股債券及本公司的購股權計劃外，本公司概無於截至2021年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的股票掛勾協議。

## 與利益相關者的重要關係

### 僱員

於2021年12月31日，本集團合計共擁有8,285名員工。於報告期內，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

### 客戶

本公司繼續專注於開發大型住宅及商業綜合體項目，同時為客戶進一步增加土地價值，本公司嚴格遵從中國政府「房住不炒」和「因城施策」的精神指導。

### 供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商一致保持溝通，瞭解其意見與訴求並進行積極回應，從而提升供應商合作的信任及鞏固雙方合作關係。

## 主要客戶及供應商

年內本集團向五大供應商合共所佔之採購額百分比及本集團五大客戶合共所佔之收益百分比各不超過本集團採購總額及總收益30%。

## 董事

於截至2021年12月31日止年度直至本報告日期的本公司董事為：

### 非執行董事：

沈天晴先生(主席)

沈曉東先生

### 執行董事：

張翼先生(副主席)

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(聯席公司秘書)

王建鋒先生(副總裁)

### 獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第84條，王建鋒先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生應於將於2022年6月9日舉行的本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。上述所有退任董事均符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 董事及高級管理人員履歷

董事及本公司高級管理人員(「高級管理人員」)履歷詳情載列於本年報第25至33頁「董事及高級管理層」一節。

## 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露者外，截至2021年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法定團體的股份或債券而獲益；截至2021年12月31日止年度的任何時間或於年末，亦無董事或彼等之配偶或未滿18歲之子女享有可認購本公司證券之任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

各執行董事(張翼先生除外)已與本公司訂立服務合約，由2022年3月8日起計為期三年。張翼先生已與本公司訂立服務合約，由2022年2月17日起計為期三年。該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事(沈曉東先生除外)已根據各自之委任書獲委任加入董事會，其年期由2022年3月8日起計為期三年，而有關委任可根據委任書之條款終止。沈曉東先生已與本公司訂立服務合約，由2022年2月17日起計為期三年，而該等服務合約可根據服務合約之條款終止。

根據組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

除本報告所披露者外，建議於本公司股東週年大會重選連任之董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

各執行董事有權根據彼等各自的服務合約收取基本薪金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。此外，彼等各自有權享有花紅，款項由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定。

各非執行董事及獨立非執行董事有權根據彼等各自的委任書收取董事袍金，此乃參考彼等之職責、經驗、表現及及當時市況而釐定。除董事袍金外，預期各非執行董事及獨立非執行董事將不會就其分別出任非執行董事或獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金。

### 董事薪酬

有關截至2021年12月31日止年度董事薪酬的詳情載列於綜合財務報表附註41。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條之要求就其獨立性出具之確認。根據上市規則第3.13條，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。



### 不競爭契據

本公司各控股股東已向本公司確認，已遵照根據不競爭契據(定義見本公司日期為2016年2月26日的招股章程(「招股章程」))向本公司提供的不競爭承諾。獨立非執行董事已檢討其遵例情況，並確認控股股東已於不競爭契據開始直至本報告日期期間遵照根據不競爭契據的所有承諾。

### 董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，沈天晴先生為一組於非目標城市(定義見招股章程)進行物業業務的房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「私人集團」)的最終股東。為確保本集團與私人集團的物業業務實現地理劃分及盡量降低任何潛在競爭，(其中包括)沈天晴先生已訂立不競爭契據，以本公司為受益人提供若干不競爭承諾。由於本集團與私人集團的業務在不同城市經營且並無依賴對方，本集團能夠獨立於私人集團經營其業務並於私人集團保持一定距離。自2016年3月8日(「上市日期」，即本公司完成首次公開發售，其股份在聯交所主板上市的日期)起至本報告日期，董事並不知悉私人集團與本集團存在任何競爭業務。

除上文所披露外，自上市日期起至本報告日期，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

### 董事於重大交易、安排及合約中權益

除「關連交易及持續關連交易」一節所披露者外，概無其他董事或與董事有關連的實體於年內任何時間或年末存續的對本集團業務屬重大之任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 重大合約

除「關連交易及持續關連交易」各節所披露者外，(i)截至2021年12月31日止年度或年末，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間並無訂立與本集團業務有關的重大合約；及(ii)於截至2021年12月31日止年度結束時或於截至2021年12月31日止年度內任何時間概無存續控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務的重大合約。

### 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東發行新股份。

### 稅項寬免及豁免

董事會並不知悉有本公司股東因持有本公司證券而可獲寬免任何稅項。

### 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，就本公司就彼等的薪酬政策及架構作出建議。

本公司已採納購股權計劃，作為對合資格僱員的激勵，其詳情載於本報告第40頁「購股權計劃」一節。

截至2021年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

### 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，於本年報日期，本公司一直保持上市規則所規定的充足的公眾持股量。

### 遵守相關法律法規

據董事會所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律法規。

### 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司董事或其他高級職員在香港公司條例的規限下，就其執行職務或與此有關所蒙受或招致之一切損失或負債，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。該條文於截至2021年12月31日止年度生效，並按香港公司條例第470條的規定於本報告日期仍然生效。本公司亦已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

## 購股權計劃

本公司已於2016年2月12日有條件採納一項於上市日期(即2016年3月8日)生效的購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃為一項股份獎勵計劃，乃為表揚及肯定合資格參與人士(定義見下文)已經或可能對本集團作出的貢獻而設立。購股權計劃將為合資格參與人士提供機會於本公司持有個人權益，從而達成以下目標：(i)推動合資格參與人士為本集團的利益而盡可能提升表現效率；及(ii)吸引並留聘或保持與目前或將對本集團長遠增長有利的合資格參與人士的持續業務關係。

根據購股權計劃，董事在彼等認為適宜的條件(包括但不限於購股權獲行使前須持有的最短期間及／或購股權獲行使前須達至的任何表現目標)的規限下，可全權酌情向下列人士(「合資格參與人士」)授出購股權，以供認購本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)：(a)本公司任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)；(c)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及(d)董事全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

接納授出購股權的要約時須支付1.00港元的代價。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使時可予發行的股份數目上限(就此而言不包括根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權)合計不得超過180,000,000股股份，即於上市日期已發行股份的10%。截至本報告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。因此，可供發行的股份數目為180,000,000股，佔本報告日期已發行股份約3.7%。

於任何12個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各名參與人士發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過1%限額，本公司須在股東大會上取得股東批准，而會上有關參與人士及其聯繫人須放棄投票。

購股權計劃項下的每股股份認購價由董事釐定，惟不得低於下列較高者：(a)於授出日期(須為交易日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(c)股份面值。

購股權計劃將於上市日期起計10年期間維持有效。可採納購股權的期間須根據購股權計劃的條款，及為於購股權被視為已授出及獲接納並可隨即行使的日期後及於董事知會各承授人的期間屆滿前，惟購股權於授出超過10年後概不可行使。概無規定已授出的購股權行使前須持有的最短期限，惟董事另行規定者除外。

自購股權計劃獲採納以來，概無根據購股權計劃授出或行使購股權。

## 管理合約

截至2021年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊予以記錄或根據上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司的股份權益

董事姓名	身分／權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(5)</sup>
沈天晴先生	受控制法團權益	4,612,865,993股股份 <sup>(2)</sup> (L)	93.95%
	實益擁有人	92,001,718股股份 <sup>(3)</sup> (L)	1.87%
	受控制法團權益	427,662,171股股份 <sup>(4)</sup> (S)	8.71%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源投資所持本公司權益，而明源投資由沈天晴先生間接擁有70%。因此，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。明源投資所持的該等權益包括(i)明源投資實益持有的3,576,308,418股本公司股份；及(ii) 1,036,557,575股股份，乃本公司於明源投資行使其所擁有可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目。於2021年6月30日，本公司完成魯源的主要收購(「魯源收購事項」)，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的方式予以結付；(ii) 2,772,000,000港元已透過本公司發行840,000,000股普通股的方式予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元已以現金予以結付。於完成日期，本公司已發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券(「魯源可換股債券」)，明源投資可行使轉換權，按每股換股股份3.30港元的轉換價(可就攤薄事件予以調整)，將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份。於本報告日期，概無行使任何轉換權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為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。

- (3) 該等股份由沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有。
- (4) 該等股份乃根據日期為2019年12月31日的股份抵押協議由明源投資以建銀國際海外有限公司為受益人而質押，作為授予本公司的貸款的抵押品之一，明源投資由沈天晴先生間接擁有70%。因此，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (5) 於2021年12月31日，本公司的已發行股份總數為4,909,829,148股股份。

### (b) 於本公司相聯法團的股份權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份 或證券數目 <sup>(1)</sup>	持股 百分比
沈天晴先生	明源投資	實益擁有人	105,000股股份 (L)	70%

附註：

- (1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

### (c) 於本公司的債券權益

於2021年12月31日，(i)張惠彬博士，太平紳士於Ambergate Estates Limited(張博士擁有82%控制權的法團)所持有金額為1,840,872美元的本公司債券中擁有權益。除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第XV部之定義，張博士並無於本公司的證券中擁有任何權益；(ii)沈天晴先生及其聯繫人(明源投資及沈天晴先生全資擁有的公司香港建源投資有限公司)於金額為31,000,000美元的本公司債券中擁有權益。詳情請參閱「關連交易及持續關連交易」一節。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，其他董事、本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。



### 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

就董事所知，於2021年12月31日，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)及實體於本公司股份或相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露的權益或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄的以下權益或淡倉：

#### (a) 於本公司的股份權益

主要股東姓名／名稱	權益性質	所持股份或證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的權益百分比 <sup>(10)</sup>
王新妹女士 <sup>(2)</sup>	配偶權益	4,704,867,711 股股份 <sup>(4)</sup> (L)	95.83%
		427,662,171 股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.71%
Galaxy Emperor Limited <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	4,612,865,993 股股份 <sup>(4)</sup> (L)	93.95%
		427,662,171 股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.71%
中國佳源控股集團有限公司 <sup>(3)</sup>	受控制法團權益	4,612,865,993 股股份 <sup>(4)</sup> (L)	93.95%
		427,662,171 股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.71%
明源投資 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	4,612,865,993 股股份 <sup>(4)</sup> (L)	93.95%
		427,662,171 股股份 <sup>(5)</sup> (S)	8.71%
建銀國際海外有限公司 <sup>(6)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士	427,662,171 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	8.71%
Design Time Limited <sup>(7)</sup>	實益擁有人	26,228,771 股股份 <sup>(9)</sup> (L)	0.53%
建銀國際投資有限公司 <sup>(7)</sup>	受控制法團權益	26,228,771 股股份 <sup>(9)</sup> (L)	0.53%
建銀國際(控股)有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	受控制法團權益	453,890,942 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	9.24%

主要股東 姓名／名稱	權益性質	所持股份或 證券數目 <sup>(1)</sup>	於本公司的 權益百分比 <sup>(10)</sup>
建行金融控股有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	受控制法團權益	453,890,942 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	9.24%
建行國際集團控股有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	受控制法團權益	453,890,942 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	9.24%
中國建設銀行股份有限公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士	453,890,942 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	9.24%
中央匯金投資有限責任公司 <sup>(6)·(7)·(8)</sup>	於股份中擁有抵押權益之人士	453,890,942 股股份 <sup>(5)</sup> (L)	9.24%

## 附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表有關人士／實體於本公司股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 王新妹女士為沈天晴先生的配偶，彼被視作於沈天晴先生所持的本公司權益中擁有權益。
- (3) 明源投資由中國佳源控股集團有限公司持有70%。中國佳源控股集團有限公司是Galaxy Emperor Limited的全資附屬公司，而Galaxy Emperor Limited為沈天晴先生全資擁有。
- (4) 該等股份為沈天晴先生於本公司的權益，包括沈天晴先生作為實益擁有人全資擁有的92,001,718股股份及明源投資所持於本公司的權益的4,612,865,993股股份，而明源投資由沈天晴先生擁有70%。以上所披露明源投資於本公司的權益包括(i)明源投資實益持有的3,576,308,418股本公司股份；及(ii) 1,036,557,575股股份，乃本公司於明源投資行使魯源可換股債券項下轉換權後將予發行的最多股份數目，作為結付根據魯源收購事項應付予沈先生的代價的一部分。於本報告日期，概無行使任何轉換權。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為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。
- (5) 淡倉427,662,171股股份指明源投資以建銀國際海外有限公司為受益人而質押的股份。好倉427,662,171股股份指建銀國際海外有限公司所持股份中的抵押權益。好倉453,890,942股股份包括(i)建銀國際海外有限公司所持股份中的抵押權益的427,662,171股股份；及(ii) Design Time Limited實益擁有的26,228,771股股份。  
由於明源投資由沈天晴先生擁有70%，根據證券及期貨條例，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- (6) 根據公開記錄，該等股份中的抵押權益由建銀國際海外有限公司持有，其為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。

- (7) Design Time Limited為建銀國際投資有限公司的全資附屬公司，而建銀國際投資有限公司為建銀國際(控股)有限公司的全資附屬公司。
- (8) 建銀國際(控股)有限公司為建行金融控股有限公司的全資附屬公司，因此為建行國際集團控股有限公司的全資附屬公司。建行國際集團控股有限公司為中國建設銀行股份有限公司的全資附屬公司，其由中央匯金投資有限責任公司擁有57.11%。
- (9) 該等股份由Design Time Limited實益擁有。
- (10) 於2021年12月31日，本公司的已發行股份總數為4,909,829,148股股份。

#### **(b) 於本公司的債券權益**

於2021年12月31日，(i)明源投資於金額為22,000,000美元的本公司債券中擁有實益權益；(ii)王新妹女士因配偶權益被視為於金額為31,000,000美元的本公司債券中擁有權益。金額為31,000,000美元的本公司債券由沈天晴先生及其聯繫人持有。詳情請參閱「關連交易及持續關連交易」一節。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或實體於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的記錄冊中的權益或淡倉。

#### **關連交易及持續關連交易**

本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

根據上市規則第14A章不獲全面豁免之關連交易及持續關連交易詳情披露如下。

#### **關連交易**

- (1) 於2021年1月13日，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已同意出售魯源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股普通股股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元將以現金予以結付。

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)予沈先生作為魯源收購事項的代價。(i)840,000,000股已發行普通股2,772,000,000港元(相當於人民幣2,307,967,000元)及(ii)1,036,557,575份已發行可換股債券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日的聯交所報收市價)釐定。

沈先生為董事會主席兼非執行董事，其本人連同明源投資為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東，故為本公司關連人士。因此，魯源收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的不獲豁免關連交易。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。

- (2) 本公司發行若干本金額為130,000,000美元的優先票據(「原先票據」)，票據以年利率11.00%計息，並將於2024年2月到期。誠如日期為2021年9月23日的公告所披露，本公司及附屬公司擔保人就額外發行優先票據與若干配售代理訂立購買協議，票據本金額為100,000,000美元，以年利率11.00%計息，將於2024年2月到期並已與原先票據形成單一系列(「額外票據發行」)。額外票據發行的累計投標過程已於2021年9月23日完成。根據額外票據發行，沈先生及其聯繫人已獲分配本金總額為31,000,000美元(相當於人民幣195,510,000元)的一部分額外票據(「購買事項」)。更詳細而言，分配予沈先生、香港建源投資有限公司(「建源投資」)及明源投資的各部分額外票據的本金額分別為7,000,000美元、2,000,000美元及22,000,000美元。

沈先生為本公司主席兼非執行董事。由沈先生擁有70%的明源投資為本公司控股股東。建源投資由沈先生間接全資擁有。因此，沈先生、建源投資及明源投資各自為本公司關連人士，而購買事項根據上市規則第14A章構成本公司的不獲豁免關連交易。詳情請參閱本公司日期為2021年9月23日的公告。

### 持續關連交易

本集團已訂立多項根據上市規則第14A章構成持續關連交易的交易。年內所有須於本年報披露的持續關連交易均符合上市規則(包括指引信(HKEx-GL73-14)所載釐定年內所進行交易的價格及條款的政策及指引)。本集團於截至2021年12月31日止年度的持續關連交易的交易金額載列如下：

關連人士	交易性質	截至2021年 12月31日止 年度的交易金額 (人民幣千元)
1 浙江西谷數字技術有限公司(「浙江西谷」)及 嘉興市德宇電子科技有限公司(「嘉興德宇」)	採購智慧系統設備 <sup>(1)</sup>	47,347
2 嘉興市博源建築設計有限公司(「嘉興博源」)	採購建築設計服務 <sup>(2)</sup>	5,323
3 佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛集團」)	提供物業管理服務 <sup>(3)</sup>	5,894
4 佳源創盛集團	提供增值服務 <sup>(3)</sup>	2,978
5 佳源創盛集團	提供銷售管理及其他服務 <sup>(4)</sup>	41,647

附註：

- (1) 浙江西谷及嘉興德宇(統稱「智慧系統設備供應商」)各自為主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售的公司。於2018年12月31日，本公司與各智慧系統設備供應商訂立智慧系統設備採購框架協議，由本集團為其物業開發項目採購智慧系統設備，自2019年1月1日至2021年12月31日止為期三年(「2019年智慧系統設備採購框架協議」)。各智慧系統設備供應商為沈先生間接擁有大部份股權的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於2019年智慧系統設備採購框架協議已於2021年12月31日屆滿，於2021年12月31日，本公司與各智慧系統設備供應商訂立智慧系統設備採購框架協議，由本集團為其物業開發項目採購智慧系統設備，自2022年1月1日至2024年12月31日止為期三年。



截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣90百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別約為人民幣120百萬元、人民幣150百萬元及人民幣180百萬元。

截至2021年12月31日止年度的交易金額並無超出截至2021年12月31日止年度的年度上限。

- (2) 詳情請參閱本公司日期為2018年12月31日及2021年12月31日的公告。嘉興博源主要從事項目設計及裝潢。於2018年12月31日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，由嘉興博源為本集團的物業開發項目向其提供建築設計服務，自2019年1月1日至2021年12月31日止為期三年（「2019年建築設計服務框架協議」）。嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，2019年建築設計服務框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於2019年建築設計服務框架協議已於2021年12月31日屆滿，於2021年12月31日，本公司與嘉興博源訂立建築設計服務框架協議，由嘉興博源為本集團的物業開發項目向其提供建築設計服務，自2022年1月1日至2024年12月31日止為期三年。

截至2021年12月31日止年度的年度上限為人民幣90百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別約為人民幣90百萬元、人民幣100百萬元及人民幣110百萬元。

截至2021年12月31日止年度的交易金額並無超出截至2021年12月31日止年度的年度上限。

詳情請參閱本公司日期為2018年12月31日及2021年12月31日的公告。

- (3) 於2020年11月21日，本公司的非全資附屬公司佳源服務控股有限公司（「佳源服務」）與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立物業管理協議（「2020創盛物業管理協議」），年期由2020年12月9日（即佳源服務在聯交所主板上市的日期）（「佳源服務上市日期」）起計至2022年12月31日，據此，佳源服務將為佳源創盛集團開發的物業項目提供(a)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)未售或已售但於交付日期之前經佳源創盛與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務（「物業管理服務」）。

於2020年11月21日，佳源服務與佳源創盛（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立增值服務協議（「2020創盛增值服務協議」），年期由佳源服務上市日期起計至2022年12月31日，據此，佳源服務將為佳源創盛集團的員工提供餐飲服務（「餐飲服務」）。

於2021年12月22日，佳源服務與佳源創盛訂立框架協議（「創盛物業管理及增值服務框架協議」），內容有關創盛控股集團成員公司委聘佳源服務集團成員公司提供(i)物業管理服務；(ii)餐飲服務；及(iii)其他增值服務，例如停車位協銷服務，包括向創盛控股集團提供營銷廣告服務；及銷售家政商品及小型電器產品予創盛控股集團（統稱「增值服務」）。創盛物業管理及增值服務框架協議乃為(i)修訂物業管理服務及增值服務截至2021年12月31日止年度之現有年度上限；(ii)自2022年1月1日起終止2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議；及(iii)提供物業管理服務及增值服務截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排。

由於佳源創盛為沈先生實益全資擁有的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士，2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議項下各自擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

物業管理服務截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣7.2百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別為人民幣8.5百萬元、人民幣10.2百萬元及人民幣12.3百萬元。

增值服務截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣4.5百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別為人民幣6百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣8.7百萬元。

截至2021年12月31日止年度的交易金額並無超出截至2021年12月31日止年度的年度上限。

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12月22日的公告。

- (4) 於2020年11月21日，佳源服務與佳源創盛(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立銷售管理協議(「2020創盛銷售管理協議」)，年期由佳源服務上市日期起計至2022年12月31日，據此，佳源服務將為佳源創盛集團開發的物業項目提供(a)物業銷售現場銷售辦事處的管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工階段的前期規劃及設計諮詢服務；及(c)交付予業主前的一次性物業清潔服務(統稱「銷售管理及其他服務」)。

於2021年12月22日，佳源服務與佳源創盛訂立框架協議(「創盛銷售管理及其他服務框架協議」)，以修訂銷售管理及其他服務截至2021年12月31日止年度的現有年度上限，自2022年1月1日起終止2020創盛銷售管理協議，並提供銷售管理及其他服務截至2024年12月31日止三個年度的新持續關連交易安排。

截至2021年12月31日止年度的經修訂年度上限為人民幣47百萬元。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的年度上限將分別為人民幣53百萬元、人民幣63.6百萬元及人民幣76.4百萬元。

截至2021年12月31日止年度的交易金額並無超出截至2021年12月31日止年度的年度上限。

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12月22日的公告。

獨立非執行董事確認上述持續關連交易已於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，誠屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事進一步確認，上述持續關連交易的年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已致函董事會，確認上述持續關連交易的披露：

- (i) 彼等並無注意到任何事宜致使彼等認為所披露之持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (ii) 就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，彼等並無注意到任何事宜致使彼等認為該等交易並非在所有重大方面按本集團的定價政策進行；
- (iii) 彼等並無注意到任何事宜致使彼等認為該等交易並非在所有重大方面按規管該等交易的相關協議訂立；
- (iv) 就所附持續關連交易列表所載的各持續關連交易總金額而言，彼等並無注意到任何事宜致使彼等認為所披露之持續關連交易已超出其各自的年度上限或本公司所設的經修訂年度上限。

除所披露者外，綜合財務報表附註41所披露於2021年發生的其他關聯方交易概無構成本公司根據上市規則第14A章的規定須於本年報披露的關連交易或持續關連交易，而本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

### 捐款

年內，本集團作出的慈善及其他捐款為人民幣235,000元。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表。有關審核委員會的工作及其構成的資料載列於本年報第52至64頁「企業管治報告」一節。

## 企業管治

有關本公司企業管治常規的詳情載列於本年報第52至64頁「企業管治報告」一節。

## 期後事件

自2021年12月31日以來並無發生任何重大事件。

## 核數師

本集團截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)審核，而彼將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意續聘連任。於截至2021年12月31日止年度(包括該年)過去三年，本公司核數師並無變動。

代表董事會

沈天晴

主席

香港，2022年3月30日

# 企業管治報告

董事會欣然向股東報告本公司截至2021年12月31日止年度的企業管治。

## 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合交易所有限公司(「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根據標準守則所訂標準。

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。

## 董事會

董事會監管本集團的業務、決策程序及表現、並須以本公司的最大利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

## 本集團表現

本集團業務的公平檢閱以及本集團年內表現的討論與分析、其財務表現及財務狀況相關的重大因素已載列於本年報第8至24頁「管理層討論及分析」一節。

## 董事會組成

董事會現時由以下董事組成：

### 主席及非執行董事：

沈天晴先生(提名委員會主席)

### 副主席及執行董事：

張翼先生(自2021年3月29日起獲委任為薪酬委員會成員)

黃福清先生

### 執行董事：

卓曉楠女士(聯席公司秘書以及自2021年3月29日起不再為薪酬委員會成員)

王建鋒先生(副總裁)

### 獨立非執行董事：

戴國良先生(審核委員會主席及薪酬委員會成員)

張惠彬博士，太平紳士(薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員)

顧雲昌先生(審核委員會及提名委員會成員)

### 非執行董事：

沈曉東先生

本公司非執行董事沈曉東先生為本公司主席及非執行董事沈天晴先生的兒子。除披露者外，董事會成員之間並無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事的履歷資料載於本年報第25至33頁「董事及高級管理層」一節。

## 主席及總裁／行政總裁

沈天晴先生擔任主席。主席領導董事會及負責董事會有效運作及領導。

沈宏杰先生為本公司總裁。沈先生亦執行行政總裁之職務。總裁專責本公司的業務發展、日常管理及一般營運。



### 獨立非執行董事

董事會於截至2021年12月31日止年度內一直遵守上市規則有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載之獨立性指引發出之年度書面獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 委任及重選董事

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)獲委任的特定任期為三年，可於現有期限屆滿後予以續期。

組織章程細則規定所有獲董事會委任以填補臨時空缺之董事只應任職至彼獲委任後首次股東大會為止，並須於該大會上參與重選。任何獲董事會委任作為現有董事會之新增成員之董事只應任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格參與重選。

本公司組織章程細則規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不低於三分之一的人數)應輪流退任，惟每位董事必須最少每三年退任一次。退任董事合資格膺選連任。

### 董事會職責

董事會負責領導及控制本公司；及集體負責指導及監管本公司的事務。

董事會直接及透過其委員會間接帶領及指導管理層(包括制定戰略及監察管理層推行戰略)、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控和風險管理制度。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均為董事會帶來多種領域的寶貴業務經驗、知識及專長，使其高效及有效地運作。

獨立非執行董事負責確保本公司具有高標準的合規報告，並起平衡作用，使董事會在企業行動及運營方面能夠作出有效的獨立判斷。

全體全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料，並可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任的其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是或會涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

### 董事的持續專業發展

為有效地履行彼等的職責，董事須了解合規發展及變動，以確保彼等對董事會作出知情及相關貢獻。

每名新委任的董事均會於其獲委任之初接受正式、全面及為其而設的入職培訓，以確保彼等適當瞭解本公司業務及營運以及充份認識到上市規則及相關法定規定下董事的職責及責任。

董事應參與合適的持續專業發展以發展及更新彼等的知識及技能。本公司將為董事安排內部推動簡報會，並於適當情況下向董事提供相關主題的閱讀資料。本公司鼓勵全體董事出席相關培訓，開支由本公司承擔。

董事於截至2021年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事	培訓類別 <sup>附註</sup>
<b>非執行董事</b>	
沈天晴先生	A及B
沈曉東先生	B
<b>執行董事</b>	
張翼先生	B
黃福清先生	B
卓曉楠女士	A及B
王建鋒先生	B
<b>獨立非執行董事</b>	
戴國良先生	A及B
張惠彬博士，太平紳士	A及B
顧雲昌先生	B

附註：

培訓類別

A： 出席培訓課程，包括但不限於簡報會、研討會、會議及工作坊

B： 閱讀有關的新聞、報章、月刊、雜誌及相關出版物

## 董事委員會

董事會就監督本公司特別事宜已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。本公司成立之所有董事委員會均有書面訂明職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。董事委員會之職權範圍已登載在本公司網站及聯交所網站，且股東可要求索閱。

各董事委員會之大部份成員為獨立非執行董事，而各委員會主席及成員名單載於本年報第2頁之「公司資料」。

## 董事會會議及董事出席記錄

一般董事會會議應每年召開至少四次，由過半數出席之董事親身或透過電子通訊方式積極參與。

除一般董事會會議外，於截至2021年12月31日止年度，董事會主席亦在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行了一次會議。

於截至2021年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數／會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會 (6)	提名委員會	股東特別大會 (8)	股東週年大會 (9)
沈天晴先生 <sup>(1)</sup>	6/6	不適用	不適用	1/1	1/1	1/1
張翼先生 <sup>(2)</sup>	6/6	不適用	不適用 <sup>(7)</sup>	不適用	1/1	1/1
黃福清先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
卓曉楠女士 <sup>(3)</sup>	6/6	不適用	1/1 <sup>(7)</sup>	不適用	1/1	1/1
王建鋒先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
戴國良先生 <sup>(4)</sup>	6/6	4/4	1/1	不適用	1/1	1/1
張惠彬博士，太平紳士 <sup>(5)</sup>	6/6	4/4	1/1	1/1	1/1	1/1
顧雲昌先生	6/6	3/4	不適用	1/1	1/1	1/1
沈曉東先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1

附註：

1. 董事會主席及提名委員會主席
2. 於2021年3月29日獲委任為薪酬委員會成員
3. 於2021年3月29日不再為薪酬委員會成員
4. 審核委員會主席
5. 薪酬委員會主席
6. 薪酬委員會會議與2021年3月26日舉行
7. 於截至2021年12月31日止年度委任期內的出席記錄
8. 股東特別大會於2021年4月16日舉行
9. 股東週年大會於2021年6月9日舉行

概無上述會議由任何替任董事出席。

### 審核委員會

審核委員會包括三名獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士、太平紳士及顧雲昌先生。戴國良先生為審核委員會主席。

審核委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審閱財務資料及申報程序、內部監控程序及風險管理制度、內部審核職能的有效性、審核範圍及與外聘核數師的委任，以及安排本公司僱員就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能出現之不當行為提出關注。

董事會亦已根據向審核委員會指派企業管治職責以履行企業管治守則第D.3.1條守則條文(自2022年1月1日起重新編號為第A.2.1條守則條文)所載的職能。

審核委員會舉行四次會議，以審閱有關截至2021年12月31日止年度、中期及全年財務業績及報告以及有關財務申報、經營及合規監控的重大事宜、風險管理及內部監控制度的有效性及內部審核職能、委任外部核數師及委聘非審核服務以及相關工作範疇、關連交易、僱員就可能發生的不正當行為提出關注的安排、本公司企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關合乎法律及法規規定的政策及常規、標準守則的合規情況、本公司遵守企業管治守則以及於本公司的企業管治報告內的披露。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下與外部核數師舉行了一次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名成員組成，即張惠彬博士、太平紳士、戴國良先生及張翼先生。彼等大部分為獨立非執行董事。張惠彬博士、太平紳士為薪酬委員會主席。於2021年3月29日，卓曉楠女士不再擔任而張翼先生獲委任為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇、所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議；並建立透明的程序，以製定薪酬政策和結構，確保任何董事或其任何聯繫人士並無參與釐訂其自身的薪酬。

薪酬委員會舉行了一次會議以就本公司薪酬政策及結構以及執行董事及高級管理層的薪酬待遇及其他有關事項作出檢討並向董事會提出建議。

### 高級管理人員薪酬

根據企業管治守則的守則條文第B.1.5條守則條文(自2022年1月1日起重新編號為第E.1.5條守則條文)規定，截至2021年12月31日止年度按薪酬組別劃分的高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬範圍(人民幣千元)	人數
1,500至2,000	7
2,000至2,500	1
2,500至3,000	1

### 提名委員會

提名委員包括三名成員，即沈天晴先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。彼等大部分為獨立非執行董事。沈天晴先生為提名委員會主席。

提名委員會的職權範圍不遜於企業管治守則所載的職權範圍。提名委員會的主要職能包括檢討董事會的組成、發展及制定提名及委任董事的程序、就董事的委任及繼任計劃向董事會提出建議，並評估獨立非執行董事的獨立性。

就評估董事會組成，提名委員會考慮本公司所採納的董事會多元化政策及董事提名程序中所載的不同範疇以及有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識及行業及地區經驗。提名委員會須討論並同意可考慮之客觀因素，以達至董事會多元化，如需要，並建議董事會採納其推薦意見。

就確定及挑選合適董事人選，向董事會提出人選建議前，如合適，提名委員會須參考相關人選之性格、資格、經驗、獨立性及董事提名政策所載其他相關條件，以執行企業策略及達至董事會多元化。

提名委員會召開了一次會議以檢討董事會的架構、人數及組成及獨立非執行董事的獨立性，以考慮退任董事在股東週年大會上被選舉的資格。提名委員會認為，董事會組成在多元化方面維持適當平衡，並無制定任何實施董事會成員多元化的可計量目標。

### 董事會多元化政策

本公司已採納一項董事會多元化政策，當中載有實現董事會多元化的方法。本公司明白並深信董事會多元化裨益良多，並認為提升董事會多元化是維持本公司競爭優勢的關鍵元素。

根據董事會多元化政策，提名委員會將每年檢討董事會的架構、人數及構成，並在適當情況下向董事會推薦作出變更，以完善本公司的公司策略，並確保董事會平衡、多元。就檢討及評估董事會構成而言，提名委員會致力於全方位多元並將考慮多個方面，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及區域行業經驗。

本公司力求將與本公司業務增長有關的多元化切入點維持適當平衡，亦致力於確保妥善構建所有層面(自董事會向下)的招聘及遴選慣例，以將多元化候選人納入考慮範圍。

董事會將考慮設定可衡量目標，以實施董事會多元化政策及不時檢討該等目標，確保其適當性及掌握為達致該等目標而作出之進展。

目前，提名委員會認為董事會已充分體現多元性，因此董事會並未設立任何可計量目標。

提名委員會將定期檢討董事會多元化政策，以確保其有效性。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則第D.3.1條守則條文(自2022年1月1日起重新編號為第A.2.1條守則條文)所載的職能。

董事會負責審查本公司的企業管治政策及慣例、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展，本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及慣例，以及本公司對企業管治守則的遵守情況及本企業管治報告中所作的披露。自2021年1月1日至2021年12月31日止期間董事會已履行上述職責。



### 董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會履行其有關董事遴選及委任之職責及權限。

本公司已採納董事提名政策，當中載有有關本公司董事提名及委任之遴選標準及程序以及董事會繼任計劃之考慮因素，旨在確保董事會擁有適合本公司的平衡技能、經驗及多元視角，以及確保董事會可持續運作且董事會具備適當的領導力。

董事提名政策載有評估建議候選人的適合性及可能對董事會帶來貢獻之考慮因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及信譽；
- 資質，包括專業資格、技能、知識及經驗及與本公司業務及公司策略相關的按董事會多元政策的多元層面的資質；
- 為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；
- 獨立非執行董事對董事會的要求以及建議獨立非執行董事根據上市規則確定的獨立性；及
- 就有足夠時間及相關興趣履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責作出的承諾。

董事提名政策亦載有於股東大會上選舉及委任新董事及重選董事的程序。於截至2021年12月31日止年度，董事會之組成概無任何變動。

提名委員會將檢討董事提名政策，以確保其有效性。

## 風險管理及內部監控

董事會確認其有關風險管理及內部監控制度以及檢討其成效之責任。此等制度旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

董事會有整體責任評估及釐定本公司為達成戰略目標所願承擔的風險性質及程度，並建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控制度。

審核委員會協助董事會領導管理層及監督彼等對風險管理及內部監控制度的設計、實施及監察。

本公司的風險管理及內部監控制度具有下列原則、特徵及程序：

本公司已發展並採納多項權責清晰的風險管理程序、制度及指引，並透過主要業務程序、管理制度及辦公職能實施，包括投資發展、運營管理、營銷管理、人事行政、財務管理、資本和資金運營、審計監察等列明管理規定與工作指引。

本公司制訂了完善的風險管理制度，訂明管理層及董事會在風險管理工作的角色及職責，並據此持續監控風險管理和內部監控系統。本公司管理層持續對本集團的風險進行識別及評估。通過關注市場與行業的變化，以及與公司執行董事及財務總監交流，分析核心關鍵風險的變化情況。通過每月組織會議，本集團結合各項目公司的自查和評估意見，向總部相關管理責任部門匯報和探討各項核心關鍵風險的情況，並總結匯總討論內容，由總部各相關部門持續監控各項核心關鍵風險的受控情況。

本公司設有關於處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。當本公司僱員得悉任何事件及／或事宜被其視之為潛在內幕消息，該僱員將向本公司指定人員匯報，而倘有關人員認為適宜，彼將向董事會提呈有關消息以供考慮及決定有關消息是否構成內幕消息，並須即時通知外部律師和公司秘書，作出合理的披露。

本集團的內部審核團隊於監察本公司內部管治方面扮演著監督及檢討本公司的內部監控及合規的角色，並每年對本公司房產及物業板塊公司開展風險導向的內部審計。其內部審計範圍涵蓋公司的職能，如項目獲取、採購招標、工程營運、成本核算、銷售、財務匯報、人力資源管理和信息安全等。

所有部門定期進行內部監控評估，以識別對本集團業務及各方面(包括主要營運及財務程序、監管合規及資訊保安)具有潛在影響的風險。須每年進行自我評估以確認各部門已妥為遵從監控政策。

管理層就截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控制度的成效向董事會及審核委員會報告。

本公司內部審核部門負責內部審核職能，並對風險管理及內部監控制度的充足性及有效性進行獨立審查。

董事會透過審核委員會協助及管理層報告以及內部審核結果，對風險管理及內部監控制度(包括本公司於截至2021年12月31日止年度之財務、營運及合規控制)進行檢討，並認為有關制度為有效及充足。年度審閱亦涵蓋財務報告及內部審核職能以及僱員資格、經驗及相關資源。

舉報程序經已實施，以促使本公司僱員暗中舉報就本公司財務申報、內部監控或其他方面可能發生的不正當行為。

本公司已制定其內幕消息政策，其為本公司董事、行政人員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管信息披露及回應查詢提供了一般指引。

### **董事就財務報表的職責**

董事知悉彼等編製本公司於截至2021年12月31日止年度財務報表的職責。

董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本公司持續經營能力造成重大疑惑的事件或情況。

本公司獨立核數師有關其就財務報表申報責任的陳述載於本年報第65至70頁的獨立核數師報告內。

## 核數師薪酬

本公司外聘核數師於截至2021年12月31日止年度提供服務所得薪酬概述如下：

服務類別	已付／應付費用 (人民幣千元)
<b>羅兵咸永道會計師事務所</b>	
審核服務	9,430
就以下各項的非審核服務：	
— 債券發售	3,260
— 中期審核服務	1,500
— 應用指引第730號及應用指引第740號	700
— 環境、社會及管治報告	114

## 聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司之企業服務副董事劉綺華女士及本公司執行董事卓曉楠女士(「卓女士」)，其亦為本公司主要聯絡人。

自卓女士於2019年3月11日獲委任為本公司聯席公司秘書起，卓女士一直獲益於合資格公司秘書的協助，以及出席培訓課程並取得處理上市規則相關事宜的經驗。於2022年3月4日，聯交所確認卓女士合資格根據上市規則第3.28條擔任本公司公司秘書，因此毋須豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條。

本公司認為，此項聯席公司秘書安排(一名具備必要資格的外部人士以及一名具備必要資格及公司內部知識的人士)適合且有助本公司管理公司秘書及企業管治事宜，尤其於遵守適用於本公司的上市規則及其他相關法例及規例或守則方面。

所有董事都可獲聯席公司秘書就企業管理及董事會常規及事宜提供意見及服務。

於截至2021年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 股東權利

本公司以不同通訊渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保公司了解股東的意見及關注事項。政策定期進行檢討以確保其成效。

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。股東大會上提呈的所有決議案根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果於各股東大會結束後在本公司及聯交所各自的網站上刊載。

### 召開股東特別大會(「股東特別大會」)及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會之投票權)十分之一的股東於任何時候有權透過向本公司董事會或聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起二十一日內，董事會未有開展召開有關大會之程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會之缺失而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

### 向董事會作出查詢

至於向本公司董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址： 香港皇后大道中9號1403室(收件人為董事會)  
 傳真： (852) 3951 8899  
 電郵： info@hkjiayuan.com.hk

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢(視情況而定)的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及確認文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事(或彼等的代表(倘適用))將出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。

### 與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。

本公司已就股息派付採納一項股息政策。本公司並無任何預設股息派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股息政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股息，而就任何財政年度宣派的任何末期股息均須取於得股東批准後方可作實。

### 組織章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2021年12月31日止年度概無變動。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致佳源國際控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第71至187頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策及其他解釋資料。

## 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com



## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 庫存物業的可變現淨值
- 投資物業估值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>庫存物業的可變現淨值</b></p> <p>參閱綜合財務報表附註5(a)及附註22。</p> <p>貴集團的庫存物業包括開發中物業(「開發中物業」)及持作出售物業(「持作出售物業」)，於2021年12月31日合共為人民幣50,383百萬元。庫存物業的賬面值按成本與可變現淨值(「可變現淨值」)兩者中的較低者列賬。</p> <p>根據管理層對可變現淨值的評估，於2021年12月31日，已撇減庫存物業賬面值人民幣216百萬元。</p> <p>釐定庫存物業的可變現淨值涉及售價、作出銷售所需的銷售開支以及(就開發中物業而言)估計竣工成本的關鍵會計估計。挑選相關數據及假設亦需要管理層的判斷。</p> <p>鑒於涉及關鍵會計估計及判斷，評估此等庫存物業的可變現淨值被視為關鍵審計事項。</p>	<p>我們了解 貴集團對評估庫存物業的可變現淨值的內部控制及過程，並通過考慮估計不確定性、複雜性及主觀性的程度來評估重大錯報的固有風險。</p> <p>我們評估及測試管理層有關評估庫存物業的可變現淨值的關鍵控制。</p> <p>我們將估計售價與類型、大小及位置相若的可資比較物業的現行市價進行比較。</p> <p>我們將估計銷售開支對售價百分比，與 貴集團本年度的實際平均銷售開支對收益比率進行比較。</p> <p>我們將開發中物業的估計竣工成本與管理層批准的預算進行比較及檢查相關建築合約；並將預期竣工成本與 貴集團旗下類型相若的已竣工物業的實際成本比較。</p> <p>我們認為評估庫存物業的可變現淨值所用主要會計估計及判斷，能以可得之證據予以佐證。</p>

## 關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<b>投資物業估值</b>	
<p>參閱綜合財務報表附註5(b)及附註16。</p>	
<p>於2021年12月31日，貴集團之投資物業以公允價值模型計量且金額為人民幣7,501百萬元。投資物業公允價值變動人民幣272百萬元於年內綜合收益表確認。</p>	<p>我們了解 貴集團對投資物業估值的內部控制及過程，並通過考慮估計不確定性、複雜性及主觀性的程度來評估重大錯報的固有風險。</p>
<p>管理層委聘獨立外部估值師以協助彼等對投資物業進行估值。</p>	<p>我們評估及測試管理層有關投資物業估值的關鍵控制。</p>
<p>投資物業估值被視為關鍵審計事項，原因是選擇估值方法及輸入數據以釐定投資物業之公允價值涉及關鍵會計估計及判斷(包括每月租金、年期回報率、復歸回報率、預期空置率以及就在建投資物業而言的竣工成本)。</p>	<p>我們評估由 貴集團委聘之獨立外部估值師之資歷、能力及客觀性。</p>
	<p>在我們的內部估值專家協助下，我們評價所採用的估值方法的合適性，並對比相關之比較數據，從而評估進行估值所用相關之主要輸入值及假設(包括每月租金、年期回報率、復歸回報率及預期空置率)。</p>
	<p>我們比較竣工成本與管理層批准的預算及檢查相關建築合約。</p>
	<p>我們認為投資物業進行估值所用主要會計估計及判斷，能以可得之證據予以佐證。</p>

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

---

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2022年3月30日

# 綜合收益表

	附註	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)
收益	6	<b>18,946,856</b>	19,157,405
銷售成本	12	<b>(13,547,978)</b>	(12,917,010)
<b>毛利</b>		<b>5,398,878</b>	6,240,395
其他收入	8	<b>216,703</b>	380,513
其他收益及虧損	9	<b>383,250</b>	860,495
金融資產及擔保合約減值虧損淨額	3(b)	<b>(98,294)</b>	(62,121)
投資物業公允價值變動	16	<b>(272,452)</b>	(177,503)
銷售及營銷開支	12	<b>(288,825)</b>	(309,098)
行政開支	12	<b>(491,266)</b>	(484,711)
融資成本	10	<b>(216,268)</b>	(318,547)
採用權益法入賬的應佔投資業績	17	<b>(48,777)</b>	125,041
<b>除稅前溢利</b>		<b>4,582,949</b>	6,254,464
所得稅開支	11	<b>(1,908,940)</b>	(2,635,727)
<b>年內溢利</b>		<b>2,674,009</b>	3,618,737
<b>應佔年內溢利：</b>			
— 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
<b>本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣分列示)</b>			
每股基本盈利	15	<b>41</b>	58
每股攤薄盈利	15	<b>41</b>	58

第78至187頁附註構成此等綜合財務報表一部分。



# 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	2,674,009	3,618,737
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	(12,268)	(1,821)
年內全面收入總額	2,661,741	3,616,916
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	254,132	240,910
	2,661,741	3,616,916

第78至187頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		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	16	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	17	6,296,244	2,289,700
按公允價值計入損益的金融資產	19	850,390	961,039
用作收購的按金	20	1,263,025	1,150,157
遞延稅項資產	21	1,031,844	692,987
貿易及其他應收款項	23	29,894	38,450
		<b>17,287,402</b>	13,232,609
<b>流動資產</b>			
庫存物業	22	50,383,073	44,863,464
貿易及其他應收款項	23	6,656,181	7,929,056
按公允價值計入損益的金融資產	19	106,494	131,880
預付所得稅		599,255	397,964
短期銀行存款	24	332,321	–
受限制銀行存款	24	723,024	2,002,900
現金及現金等價物	24	8,775,042	9,151,057
		<b>67,575,390</b>	64,476,321
<b>總資產</b>			
		<b>84,862,792</b>	77,708,930
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	25	6,882,743	7,506,257
已收預售按金	26	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	27	3,627,753	1,380,497
衍生金融工具	3(d)	–	190,913
優先票據	28	2,842,463	5,687,872
租賃負債		5,644	6,638
		<b>42,430,054</b>	40,345,366
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>25,145,336</b>	24,130,955
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>42,432,738</b>	37,363,564

	附註	於12月31日	
		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	27	9,442,461	12,224,169
衍生金融工具	3(d)	172,331	–
已收預售按金	26	354,811	540,412
遞延稅項負債	21	595,414	726,512
優先票據	28	6,398,135	3,065,145
可換股債券	30(b)	581,456	–
租賃負債		2,487	2,957
		<b>17,547,095</b>	<b>16,559,195</b>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	29	41,987	34,876
可換股債券	30(a)	2,848,025	–
儲備	31	18,568,380	16,169,358
		<b>21,458,392</b>	<b>16,204,234</b>
<b>非控股權益</b>		<b>3,427,251</b>	<b>4,600,135</b>
<b>總權益</b>		<b>24,885,643</b>	<b>20,804,369</b>
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>42,432,738</b>	<b>37,363,564</b>

第78至187頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

第71至187頁的綜合財務報表已於2022年3月30日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

張翼  
董事

卓曉楠  
董事

# 綜合權益變動表

附註	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2021年1月1日	34,876	-	16,169,358	16,204,234	4,600,135	20,804,369
年內溢利	-	-	2,419,877	2,419,877	254,132	2,674,009
年內其他全面收入	-	-	(12,268)	(12,268)	-	(12,268)
年內全面收入總額	-	-	2,407,609	2,407,609	254,132	2,661,741
股息	14	-	(523,405)	(523,405)	-	(523,405)
於收購前共同控制實體支付股息	14	-	(154,700)	(154,700)	-	(154,700)
根據代息股份計劃發行股份	14	117	42,013	42,130	-	42,130
自最終股東所得的注資	1.3	-	3,960,000	3,960,000	-	3,960,000
收購共同控制實體	1.3	6,994	2,848,025	(3,733,345)	(878,326)	-
自非控股權益所得的注資	36	-	-	174,998	174,998	1,349,789
收購非控股權益	36	-	-	225,852	225,852	(1,782,423)
收購附屬公司	37	-	-	-	70,299	70,299
合營企業轉撥至附屬公司	37	-	-	-	250,383	250,383
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(525,155)	(525,155)
出售附屬公司	38	-	-	-	(789,909)	(789,909)
與擁有人的交易總額	7,111	2,848,025	(8,587)	2,846,549	(1,427,016)	1,419,533
於2021年12月31日	41,987	2,848,025	18,568,380	21,458,392	3,427,251	24,885,643
於2020年1月1日(經重列)	33,870	-	9,819,641	9,853,511	2,123,087	11,976,598
年內溢利	-	-	3,377,827	3,377,827	240,910	3,618,737
年內其他全面收入	-	-	(1,821)	(1,821)	-	(1,821)
年內全面收入總額	-	-	3,376,006	3,376,006	240,910	3,616,916
股息	14	-	-	(391,651)	(391,651)	-
根據代息股份計劃發行股份	14	1,006	-	312,371	313,377	-
自最終股東所得的注資	-	-	-	2,509,619	2,509,619	-
自非控股權益所得的注資	36	-	-	592,377	592,377	1,496,715
收購共同控制實體	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-
收購非控股權益	36	-	-	(29,005)	(29,005)	(30,995)
收購附屬公司	-	-	-	-	768,061	768,061
合營企業轉撥至附屬公司	-	-	-	-	5,857	5,857
向非控股權益分派的股息	-	-	-	-	(3,500)	(3,500)
與擁有人的交易總額	1,006	-	2,973,711	2,974,717	2,236,138	5,210,855
於2020年12月31日(經重列)	34,876	-	16,169,358	16,204,234	4,600,135	20,804,369

第78至187頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合現金流量表

	附註	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)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營業務所得現金	32(a)	<b>6,571,403</b>	918,463
已付所得稅		<b>(589,369)</b>	(646,189)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>5,982,034</b>	272,274
<b>投資活動所得現金流量</b>			
添置物業及設備		<b>(35,117)</b>	(11,076)
出售物業及設備	32(b)	<b>995</b>	526
添置無形資產		<b>(37)</b>	(12,230)
添置投資物業	16	<b>(35,582)</b>	(232,490)
出售投資物業	32(b)	<b>146,006</b>	–
向關聯方墊款		<b>(4,566,955)</b>	(4,216,461)
自關聯方的還款		<b>556,536</b>	1,921,944
向非控股權益墊款		<b>(526,840)</b>	(346,776)
自非控股權益所得還款		<b>605,446</b>	33,470
已收利息		<b>56,038</b>	362,589
收購的已付按金退款		<b>373,079</b>	–
收購的已付按金付款		<b>(800,000)</b>	(7,169)
收購附屬公司的現金流量淨額	32(c)	<b>1,188</b>	222,553
出售附屬公司的現金流量淨額	38	<b>(990,474)</b>	–
向採用權益法入賬的投資注資		<b>(54,000)</b>	(1,303,496)
存放短期銀行存款		<b>(332,321)</b>	–
存放受限制銀行存款		–	(800,000)
提取受限制銀行存款		<b>800,000</b>	860,650
購入按公允價值計入損益的金融資產		<b>(137,958)</b>	(152,992)
出售按公允價值計入損益的金融資產		<b>153,889</b>	9,747
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(4,786,107)</b>	(3,671,211)

	附註	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)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
信託融資安排的已付按金		(12,390)	(58,300)
信託融資安排的已付按金退款		37,248	58,300
銀行及其他借款所得款項		5,738,719	7,348,205
償還銀行及其他借款		(6,597,276)	(8,188,693)
租賃付款本金部分		(10,856)	(7,619)
已付利息		(2,120,453)	(2,553,208)
發行優先票據	28	3,403,703	5,178,336
償還優先票據	28	(3,093,895)	(1,394,203)
發行可換股債券	30	629,687	–
自最終股東所得的注資	1.3	3,960,000	2,509,619
自非控股權益所得的注資		1,524,787	2,121,447
收購共同控制實體	1.3	(878,326)	–
自關聯方所得墊款		1,983,552	3,827,227
償還關聯方款項		(3,544,483)	(1,979,120)
自非控股權益所得墊款		808,461	98,860
付予非控股權益還款		(596,128)	(189,546)
收購非控股權益		(1,556,571)	(60,000)
已付股息	14	(481,275)	(78,274)
於收購前由共同控制實體支付的股息	14	(154,700)	–
付予非控股權益的股息		(525,155)	(3,500)
就一間附屬公司的股份發行成本		(10,508)	(21,847)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(1,495,859)</b>	<b>6,607,684</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(299,932)</b>	<b>3,208,747</b>
年初的現金及現金等價物		9,151,057	6,036,655
現金及現金等價物匯兌虧損		(76,083)	(94,345)
<b>年末的現金及現金等價物</b>	24	<b>8,775,042</b>	<b>9,151,057</b>

第78至187頁附註構成此等綜合財務報表一部分。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料、編製基準及業務合併

### 1.1 一般資料

佳源國際控股有限公司(「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。該等綜合財務報表已於2022年3月30日獲董事會批准刊發。

2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)的爆發帶來前所未有的挑戰並對經濟增加不確定性。2019冠狀病毒病或會影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業建設、租金收入、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備以及投資物業公允價值等。自2019冠狀病毒病爆發以來，本集團持續關注2019冠狀病毒病的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於綜合財務報表獲批准刊發日期，2019冠狀病毒病並無對本集團的財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

### 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。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計及判斷。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。有關涉及較高程度判斷或複雜程度的範疇，或假設及估計對合併財務報表而言屬重大的範疇披露於附註5。

#### (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 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.2 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基準

由於中國物業市場波動及本集團於年內的利潤率出現不利變動，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金狀況及表現以及可動用融資來源，以評估本集團會否有足夠財務資源於2021年12月31日起至少12個月持續經營，乃經考慮數項計劃及措施，包括加快銷售回款、尋求延長及新債務融資安排及借款以及更嚴格地控制經營開支。

本公司董事已審閱本集團自2021年12月31日起12個月期間的現金流量預測。本公司董事認為，經計及本集團的預期經營所得現金流量、本集團的現有及未來土地收購計劃、本集團持續可用的銀行及其他借款，以及本集團根據現行規則及條例募集新融資的能力，本集團將有足夠營運資金履行其於2021年12月31日起未來12個月內到期的財務責任。因此，該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。

### 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」)(人民幣6,034,318,000元)，其中：

- (a) 3,420,640,000港元(人民幣2,848,025,000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(附註30(a))；
- (b) 2,772,000,000港元(人民幣2,307,967,000元)將由本公司透過發行840,000,000股普通股份予以結付，貢獻股本人民幣6,994,000元(附註29)及股份溢價人民幣2,300,973,000元(附註31)；及
- (c) 餘額1,054,920,000港元(人民幣878,326,000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。

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

就籌備及作為完成魯源收購事項的條件，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日的聯交所報收市價)釐定。已發行普通股的公允價值與已發行股本的面值之間的差額人民幣2,300,973,000元入賬列作股份溢價的貸項。

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。

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(a) 重列對於截至2020年12月31日止年度的綜合收益表按項目列示的影響如下：

	經審核及		抵銷	
	原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	公司間交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收益	18,363,185	795,317	(1,097)	19,157,405
銷售成本	(12,427,653)	(489,357)	–	(12,917,010)
<b>毛利</b>	<b>5,935,532</b>	<b>305,960</b>	<b>(1,097)</b>	<b>6,240,395</b>
其他收入	380,098	415	–	380,513
其他收益及虧損	852,383	8,112	–	860,495
金融資產減值虧損淨額	(27,974)	(34,147)	–	(62,121)
投資物業公允價值變動	(177,503)	–	–	(177,503)
銷售及營銷開支	(297,942)	(11,156)	–	(309,098)
行政開支	(422,990)	(62,818)	1,097	(484,711)
融資成本	(317,641)	(906)	–	(318,547)
採用權益法入賬的應佔投資業績	125,041	–	–	125,041
<b>除稅前溢利</b>	<b>6,049,004</b>	<b>205,460</b>	<b>–</b>	<b>6,254,464</b>
所得稅開支	(2,517,811)	(117,916)	–	(2,635,727)
<b>年內溢利</b>	<b>3,531,193</b>	<b>87,544</b>	<b>–</b>	<b>3,618,737</b>
應佔年內溢利：				
– 本公司擁有人	3,275,473	102,354	–	3,377,827
– 非控股權益	255,720	(14,810)	–	240,910
	<b>3,531,193</b>	<b>87,544</b>	<b>–</b>	<b>3,618,737</b>

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(b) 重列對於截至2020年12月31日止年度的綜合全面收益表按項目列示的影響如下：

	經審核及		抵銷	
	原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	公司間交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
年內溢利	3,531,193	87,544	–	3,618,737
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	(1,821)	–	–	(1,821)
年內全面收入總額	3,529,372	87,544	–	3,616,916
應佔年內全面收入總額：				
– 本公司擁有人	3,273,652	102,354	–	3,376,006
– 非控股權益	255,720	(14,810)	–	240,910
	3,529,372	87,544	–	3,616,916

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(c) 重列對於2020年12月31日綜合財務狀況表按項目列示的影響如下：

	經審核及	魯源集團	抵銷	經重列
	原先呈列		公司間交易	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	7,926,545	-	-	7,926,545
物業及設備	123,671	1,766	-	125,437
無形資產	38,670	-	-	38,670
使用權資產	9,624	-	-	9,624
採用權益法入賬的投資	2,289,700	-	-	2,289,700
按公允價值計入損益的金融資產	961,039	-	-	961,039
用作收購的按金	1,150,157	-	-	1,150,157
遞延稅項資產	668,841	24,146	-	692,987
貿易及其他應收款項	38,450	-	-	38,450
	<u>13,206,697</u>	<u>25,912</u>	<u>-</u>	<u>13,232,609</u>

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(c) 重列對於2020年12月31日綜合財務狀況表按項目列示的影響如下(續)：

	經審核及		抵銷	
	原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	公司間交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>流動資產</b>				
庫存物業	42,338,765	2,524,699	–	44,863,464
貿易及其他應收款項	5,286,935	2,643,718	(1,597)	7,929,056
按公允價值計入損益的金融資產	131,880	–	–	131,880
預付所得稅	383,901	14,063	–	397,964
受限制銀行存款	1,938,081	64,819	–	2,002,900
現金及現金等價物	9,002,740	148,317	–	9,151,057
	59,082,302	5,395,616	(1,597)	64,476,321
<b>總資產</b>	72,288,999	5,421,528	(1,597)	77,708,930
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	7,283,549	224,305	(1,597)	7,506,257
已收預售按金	18,136,057	782,540	–	18,918,597
即期所得稅負債	6,558,589	96,003	–	6,654,592
銀行及其他借款	1,377,858	2,639	–	1,380,497
衍生金融工具	190,913	–	–	190,913
優先票據	5,687,872	–	–	5,687,872
租賃負債	6,638	–	–	6,638
	39,241,476	1,105,487	(1,597)	40,345,366
<b>流動資產淨值</b>	19,840,826	4,290,129	–	24,130,955
<b>總資產減流動負債</b>	33,047,523	4,316,041	–	37,363,564

## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(c) 重列對於2020年12月31日綜合財務狀況表按項目列示的影響如下(續)：

	經審核及		抵銷	
	原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	公司間交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	11,254,769	969,400	-	12,224,169
已收預售按金	540,412	-	-	540,412
遞延稅項負債	726,512	-	-	726,512
優先票據	3,065,145	-	-	3,065,145
租賃負債	2,957	-	-	2,957
	<u>15,589,795</u>	<u>969,400</u>	<u>-</u>	<u>16,559,195</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>				
股本	34,876	2,509,619	(2,509,619)	34,876
儲備	13,583,354	76,385	2,509,619	16,169,358
	<u>13,618,230</u>	<u>2,586,004</u>	<u>-</u>	<u>16,204,234</u>
<b>非控股權益</b>	<u>3,839,498</u>	<u>760,637</u>	<u>-</u>	<u>4,600,135</u>
<b>總權益</b>	<u>17,457,728</u>	<u>3,346,641</u>	<u>-</u>	<u>20,804,369</u>
<b>總權益及非流動負債</b>	<u>33,047,523</u>	<u>4,316,041</u>	<u>-</u>	<u>37,363,564</u>



## 1 一般資料、編製基準及業務合併(續)

### 1.3 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法(續)

(d) 重列對於2020年1月1日的本集團權益的財務影響概要如下：

	經審核及		抵銷	
	原先呈列 人民幣千元	魯源集團 人民幣千元	公司間交易 人民幣千元	經重列 人民幣千元
本公司擁有人應佔權益				
股本	33,870	20,000	(20,000)	33,870
儲備	9,825,610	(25,969)	20,000	9,819,641
	9,859,480	(5,969)	-	9,853,511
非控股權益	1,977,678	145,409	-	2,123,087
總權益	11,837,158	139,440	-	11,976,598

(e) 重列對於截至2020年12月31日止年度本集團每股盈利的影響如下：

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣分
基本及攤薄	
經審核及原先呈列	82
共同控制的業務合併所產生調整	(24)
經重列	58

## 2 主要會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策列表。該等政策已於所有呈報年度貫徹應用，惟另有說明者除外。

### 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

下文新訂或經修訂會計準則以及現有準則的修訂本及詮釋已頒佈但於本年度尚未生效，而本集團亦未提前採納。

		於下列日期或 之後開始的 財政年度生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後的2019冠狀病毒病 相關租金寬減	2021年4月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述	2022年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	2018-2020年香港財務報告準則的年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策之披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之 有期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
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	待定

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計處理

#### 2.3.1 附屬公司

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

#### 2.3.2 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬。

#### 2.3.3 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合約權利和義務被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，釐定其為合營企業。合營企業用權益法進行入賬。

#### 2.3.4 權益法

按照權益法，合營企業及聯營公司投資初始確認為成本，其後經過調整以於損益確認在購買後本集團所佔合營企業及聯營公司利潤或虧損的份額，以及於其他全面收入確認本集團所佔合營企業及聯營公司其他全面收入變動的份額。如本集團應佔一家合營企業及聯營公司的虧損等於或超過其在該合營企業及聯營公司的權益(包括任何組成本集團對此合營企業及聯營公司淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或已代合營企業及聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營企業及聯營公司投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營企業及聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合收益表中確認於「採用權益法入賬的應佔投資業績」旁。

本集團與其合營企業及聯營公司間交易的未實現收益按本集團在此合營企業及聯營公司中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營企業及聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.3 綜合原則及權益會計處理(續)

#### 2.3.5 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易—即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

#### 2.3.6 出售附屬公司權益

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求／允許轉移至權益的其他類別。

### 2.4 業務合併

本集團須應用本香港財務報告準則的定義釐定交易或其他事件是否屬業務合併，而本香港財務報告準則規定所收購資產及所承擔負債均構成業務。倘所收購資產並非業務，則報告實體須將交易或其他事件以資產收購事項入賬。業務由投入以及應用該等投入而有能力向產生產出作出貢獻的流程組成。集中度測試為選擇性測試，可就所收購的一組活動及資產是否屬於業務進行簡化評估。倘所購總資產的公允價值絕大部分集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。

#### 2.4.1 非共同控制業務合併

除受共同控制業務合併外，收購業務採用收購法入賬。業務合併中之轉讓代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓資產、本集團向被收購方前擁有人產生接之負債及本集團為交換被收購方之控制權而發行之股權於收購當日之公允價值總額。有關收購之費用通常於產生時於損益中確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

#### 2.4.1 非共同控制業務合併(續)

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公允價值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排所產生的資產或負債分別按香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購方持有的股權公允價值(如有)的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的收購日金額淨值之差額計量。倘若經重估後，所收購可識別資產與所承擔資產的收購日金額淨值超過轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及收購方過往於被收購人持有的股權公允價值(如有)總和，則差額即時於損益確認作議價購入收益。

現時屬擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利可按比例分佔有關附屬公司資產淨值的非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。

#### 2.4.2 涉及受共同控制業務合併的合併會計法

綜合財務報表包括共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。共同控制合併時並無就商譽或議價購入收益確認任何金額。

綜合收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)的業績。

於綜合財務報表呈列比較金額，猶如業務已於上一個報告期初或其首次受共同控制時(以較短時間為準)合併。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.4 業務合併(續)

#### 2.4.3 收購附屬公司而不構成業務

當本集團收購一組資產及負債而不構成業務，本集團透過先將購買價格分配至金融資產／金融負債各自的公允價值，再將餘下的購買價格按其他個別可識別資產及負債於購買日期的公允價值分配至其他可識別資產及負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該交易並不會產生商譽或議價購入收益。

### 2.5 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

### 2.6 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為本公司董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.7 外幣換算

#### (a) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認，惟符合資格成為現金流對沖或投資淨額對沖的項目則於權益中列為遞延項目。

匯兌收益及虧損在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中列報。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 外幣換算(續)

#### (c) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合收益表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

### 2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指於每個報告日期釐定的公開市值。

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在損益內記錄為投資物業之公允價值增加。

根據香港會計準則第16號，若業主自用物業的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中以同樣方式處理為重估。任何因此而產生的賬面值增加於損益中確認，將以往的減值虧損撥回後，任何剩餘的增加額於其他全面收入確認，並直接在權益中的重估盈餘內增加。任何因此而產生的賬面值減少初始相對於之前確認的任何重估盈餘於其他全面收入扣除，而任何剩餘減少於損益扣除。就持作出售已完成物業或發展中物業轉變為按公允價值列賬之投資物業而言，物業於當日之公允價值及其過往賬面值之任何差額應於損益內確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉撥至發展中物業，對於以公允價值計量的投資物業轉撥至發展中物業，該發展中物業於轉換日應以公允價值計量。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.9 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的可變現淨值或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已發生減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

### 2.10 金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產；
- 其後按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)計量的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合約中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他全面收入。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計入其他全面收入的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

#### (b) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產不按公允價值計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。按公允價值計入損益的金融資產的交易費用，在綜合全面收益表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.10 金融資產(續)

#### (b) 確認和計量(續)

##### 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入其他全面收入：以收取合約現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他全面收入的金融資產。除確認減值虧損、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面值變動，其他變動計入其他全面收入。當金融資產終止確認時，以前在計入其他全面收入的累計收益或虧損從權益重分類至綜合全面收益表，並在「其他收益及虧損」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入的資產，被分類為按公允價值計入當期損益的金融資產。後續按公允價值計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並在綜合收益表內的「其他收益及虧損」中以淨額列示。此類金融資產的利息收入包括在「其他收入」中。

##### 權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收入，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合全面收益表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合收益表中作為「其他收入」予以確認。

按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的收益或虧損，於其產生的期間呈列在綜合收益表的「其他收益及虧損」內。按公允價值計入其他全面收入的權益投資的減值虧損(及轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3(b)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求自初始確認時起確認應收款項的預期存續期虧損。對於現金及現金等價物以及受限制銀行存款、其他應收款項、用作收購的按金及財務擔保合約，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損所需的多個重大判斷，例如：

- 判斷信貸風險顯著增加的標準；
- 選擇計量預期信貸虧損的適當模型和假設，包括違約風險敞口、違約概率及違約虧損率等；及
- 在計量預期信貸虧損時確定需要使用的前瞻性情境數量和相對權重。

對於須計量預期信貸虧損的金融工具，本集團評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加或該工具是否視為發生信貸減值、略述「三階段」模型、構建預期信貸虧損模型，並定義各金融資產類別的階段。結合前瞻性資料，金融資產的預期信貸虧損分別於不同階段確認，並計量減值撥備。

第一階段：初始確認時未發生信貸減值的金融工具獲分類為「第一階段」，信貸風險由本集團持續監察。減值撥備按相等於信貸風險自初始確認後視為並無顯著增加的金融資產的12個月預期信貸虧損的金額計量。

第二階段：如識別出自初始確認後的信貸風險顯著增加，則將金融工具歸入「第二階段」，但尚未視為發生信貸減值。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

第三階段：如金融工具已出現信貸減值，則將金融工具歸入「第三階段」。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

對於處於第一階段和第二階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照減值撥備調整前的賬面總額(即攤銷成本)計算。對於處於第三階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照該資產的賬面值減減值撥備計算。源生或購入已發生信貸減值的金融資產是指在初始確認時即存在信貸減值的金融資產，該等資產的減值撥備為自初始確認以來整個存續期的預期信貸虧損，作為購入或源生已發生信貸減值的金融資產。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.12 衍生金融工具

衍生工具按於衍生工具合約訂立日的公允價值進行初始確認，其後在每個報告期間按其公允價值重新計量，公允價值變動會在「其他收益及虧損」項下立即計入損益。

### 2.13 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

### 2.14 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的作出銷售所需銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售的已落成物業。

除非發展中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關發展中物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

### 2.15 持作出售物業

於年末仍未出售的物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的作出銷售所需銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.16 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括本集團所持手頭現金、金融機構活期存款、其他短期高流通性投資、原訂到期日為三個月或以下可隨時轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者之活期存款。

### 2.17 合約資產及合約負債

在與買家簽訂合約時，該集團有權獲得來自買家支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合約計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合約資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合約負債。

合約負債指本集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或勞務予客戶之義務。合約負債於綜合財務狀況表內列為已收預售按金。

### 2.18 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

### 2.19 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 2.20 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間在損益確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.20 借款成本(續)

借款成本包括利息費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的租賃負債的財務費用。

本集團將匯兌損益分類為其他收益及虧損。匯兌損益包括以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

### 2.21 優先票據

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)在初始確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間，優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份，以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面值，並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

### 2.22 可換股債券

當本集團釐定可換股債券為股權工具而非金融負債時，僅在同時符合以下(a)及(b)條件的工具方為股權工具。

#### (a) 該工具不包括合約義務：

- 交付現金或另一項金融資產予另一實體；或
- 於對發行人潛在不利的情況下與另一實體交換金融資產或金融負債。

#### (b) 將用或可用發行人自有股權工具結算的金融工具為：

- 不包括發行人交付可變數量的本身股權工具的合約義務的非衍生工具；或
- 僅由發行人以定額現金或相等於定額的本身權益工具的另一項財務資產交換而結算的衍生工具。就此而言，為換取任何固定金額貨幣發行可認購固定數目的實體自有股權工具的權利、購股權或認股權證，均為股權工具，惟實體的權利、購股權或認股權證須按比例提供予同類別自有非衍生股權工具的全體現有擁有人。此外，就該等目的而言，實體自有股權工具不包括分類為可沽售金融工具、僅在清盤時須按比例向另一方交付分佔實體淨資產並分類為股權工具的工具或屬於未來接收或交付實體自有股權工具的合約的工具。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.22 可換股債券(續)

可換股債券負債部分的公允價值按與非可換股債券的類似條款以市場利率釐定。該金額按攤餘成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。剩餘發行所得分配為轉換期權和贖回權(如有)。轉換權根據嵌入的轉換特徵，確認並計入股東權益或衍生負債。贖回權根據條款確認為衍生負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債部分。

初始確認後，可換股債券的負債部分利用實際利率法按攤餘成本計量。除非獲行權轉換或到期，否則可換股債券的權益部分在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生負債部分以公允價值計量，公允價值的變動在損益中確認。

### 2.23 即期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全面計提資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不作記賬。遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

有關按公允價值計量的投資物業之遞延稅項負債假設該物業將可透過使用全數收回而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

倘本公司有能力控制撥回暫時差額之時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資之賬面值及稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。



## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.23 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅(續)

當有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當時體有法定可執行權力抵銷且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益確認，惟倘其與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦會分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

### 2.24 僱員福利

#### (a) 短期責任

薪金及按表現發放的花紅(包括非金錢利益)及累積病假的負債預期將於僱員提供有關服務的期末後十二個月內悉數償付(其中僱員所提供的有關服務將就彼等截至報告期末止的服務予以確認)，並按清償負債時預期將予支付的金額計量。按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。有關負債在綜合財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」。

#### (b) 退休金責任

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在即期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種設定提存計劃按月供款。這些計劃的資產由政府機構持有及管理，並與本集團的資產分開持有。

### 2.25 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

### 2.26 收益確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 收益確認(續)

#### 來自客戶合約的收益

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

#### (i) 出售物業

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認物業銷售收益；否則，本集團於某一時點確認物業銷售收益。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收入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。本集團於某一時點確認物業銷售收益。

在確定合約交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。

#### (ii) 物業管理服務

本集團提供物業管理服務，包括物業管理、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及很可能收回相關代價的會計期間確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.26 收益確認(續)

#### 來自客戶合約的收益(續)

##### (ii) 物業管理服務(續)

就物業管理而言，本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。就按包幹制管理的物業所得物業管理收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言，本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理收入而言，本集團將佣金(按客戶的已收或應收物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格，並按月向客戶開具賬單，每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言，收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲服務)，在本集團交付商品及向買方提供餐飲服務時確認收入。

#### 其他收入來源

##### 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

### 2.27 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算。

### 2.28 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

### 2.29 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於財務報表內確認為負債。

### 3 財務風險管理

本集團的主要金融工具包括按公允價值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、用作收購的按金、短期銀行存款、受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項、銀行及其他借款、優先票據、租賃負債、可換股債券以及衍生金融工具。本集團的金融工具的相關風險包括市場風險(主要包括利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。

本集團於所呈報年度面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

#### (a) 市場風險

##### (i) 利率風險

本集團就按公允價值計入損益的計息金融資產、優先票據及可換股債券面對公允價值利率風險。

本集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的銀行存款、現金及現金等價物、浮息銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

本集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。

然而，如有需要，管理層會考慮對沖重大的利率風險。

本集團的銀行及其他借款面對的利率變動風險如下：

	2021年 人民幣千元		2020年 人民幣千元	
	貸款總額 百分比	貸款總額 百分比	貸款總額 百分比	貸款總額 百分比
浮息借款	<b>7,483,871</b>	<b>57%</b>	3,904,202	29%
定息借款—到期日：				
1年內	<b>842,816</b>	<b>7%</b>	1,274,557	9%
1至5年	<b>4,743,527</b>	<b>36%</b>	8,425,907	62%
	<b>13,070,214</b>	<b>100%</b>	13,604,666	100%

以下敏感度分析乃基於各報告期末浮息銀行及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點(2020年：100基點)為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險

截至2021年及2020年12月31日止年度，倘若浮動利率上升／下跌100基點而所有其他變數保持不變，則除稅前溢利將變動如下：

	年內除稅前溢利增加／(減少)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
－上升100基點	<b>10,997</b>	(24,303)
－下跌100基點	<b>(10,997)</b>	24,303

概無就本集團受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物所面對的利率風險編製敏感度分析，此乃由於本公司董事認為該等風險極微。

本集團以人民幣收取其大部分收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支主要以人民幣計值。

本集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並會在有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

本集團擁有以外幣計值的若干金融資產及負債使本集團承受外幣風險，主要集中於美元(「美元」)、港元、澳元(「澳元」)的風險。

於報告期末，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	資產		負債	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
美元	<b>307,693</b>	467,080	<b>10,352,953</b>	10,005,379
港元	<b>1,349,383</b>	1,960,476	<b>2,476,986</b>	2,887,886
澳元	<b>642,291</b>	680,574	–	–
	<b>2,299,367</b>	3,108,130	<b>12,829,939</b>	12,893,265

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 外幣風險(續)

下表詳列本集團對人民幣兌有關外幣升值及貶值5%(2020年:5%)的敏感度詳情。內部向主要管理人員匯報外幣風險時會以5%(2020年:5%)為敏感度比率,乃管理層對匯率合理潛在變動所作出的評估。敏感度分析包括本集團於各報告期末以外幣計值的按公允價值計入損益的金融資產及負債。以下正/負數表示人民幣兌有關外幣升值5%(2020年:5%)的除稅前溢利增/減幅。倘人民幣兌有關外幣貶值5%(2020年:5%),將會對年內除稅前溢利產生等額的相反影響。

	美元的影響		港元的影響		澳元的影響	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
年內除稅前溢利增加/(減少)	<b>502,263</b>	476,915	<b>56,380</b>	46,381	<b>(32,115)</b>	(34,029)

#### (b) 信貸風險

信貸風險是指由於債務人或者對手方不能履行合約義務,或者信貸狀況的不利變動而造成虧損的風險。本集團就其現金及現金等價物、受限制銀行存款、短期銀行存款、貿易及其他應收款項、用作收購的已付按金、提供予客戶的按揭擔保及提供予合營企業的財務擔保面對信貸風險。

##### 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定使用預期信貸虧損模型制定現金及現金等價物、短期銀行存款、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項、用作收購的已付按金及財務擔保合約的信貸虧損。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

本集團於初始確認資產時考慮違約概率，並於各報告期間持續評估信貸風險是否顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將報告日期資產發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，同時亦考慮公開且合理及具支持性之前瞻性資料，尤其是已納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際或預期的營業、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致債務人履行責任的能力產生重大變化
- 債務人的經營業績實際上或預期發生重大變化
- 債務人預期表現及行為發生重大變化

宏觀經濟資料(如市場利率或增長率)納為前瞻性資料的一部分。

倘對手方未能於到期後的特定天數內支付合約付款，則屬金融資產違約。

本集團預期信貸虧損模型的假設概述如下：

類別	集團針對各類的釋義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	債務人違約風險為低且有高度能力履行合約現金流量需求	12個月的預期虧損。資產的預期存續期少於12個月，預期虧損按預期存續期計量(第一階段)
關注	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金逾期償還，則推定為信貸風險顯著增加	存續期預期虧損(第二階段)
不良	利息及／或本金逾期償還或債務人很可能會破產	存續期預期虧損(第三階段)
撇銷	利息及／或本金逾期償還，且並無合理可收回預期	撇銷資產



### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信貸虧損，該方法採用存續期預期虧損撥備。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。

就現金及現金等價物、短期銀行存款、受限制銀行存款、其他應收款項、用作收購的按金及財務擔保合約而言，本集團計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸虧損。下表根據預期信貸虧損範圍列示金融資產(貿易應收款項除外)的信貸風險敞口。在不考慮擔保或任何其他信貸增級措施的情況下，對於短期存款、受限制銀行存款以及現金及現金等價物，最大信貸風險敞口以金融資產的總賬面值列示。對於財務擔保，最大信貸風險敞口以可被召用的最高金額列示：

	類別	12個月或存續期 預期信貸虧損	於12月31日	
			2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
短期銀行存款	正常	12個月預期信貸虧損	<b>332,321</b>	–
受限制銀行存款	正常	12個月預期信貸虧損	<b>723,024</b>	2,002,900
現金及現金等價物	正常	12個月預期信貸虧損	<b>8,775,042</b>	9,151,057
其他應收款項	正常	12個月預期信貸虧損	<b>5,613,195</b>	6,291,695
用作收購的已付按金	正常	12個月預期信貸虧損	<b>1,276,370</b>	1,161,656
提供予客戶的按揭擔保	正常	12個月預期信貸虧損	<b>11,284,483</b>	11,041,907
提供予合營企業的財務擔保	正常	12個月預期信貸虧損	<b>2,861,227</b>	300,000

於報告期間，估計方法或假設概無出現重大變動。

##### (i) 現金及現金等價物、受限制銀行存款及短期銀行存款

就現金及現金等價物、受限制銀行存款及短期銀行存款而言，本集團參照相關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。已確認的減值虧損並不重大。

##### (ii) 其他應收款項及用作收購的已付按金

其他應收款項及用作收購的已付按金的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。於授出信貸前，對各債務人的信貸質量進行調查。本集團亦積極監控各筆應收款項欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。本集團於各報告期末審閱該等應收款項的可收回金額。

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 信貸風險(續)

##### 減值評估(續)

##### (iii) 提供予客戶的按揭擔保

就本集團向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，本集團於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後，根據財務擔保合約計量虧損撥備。本公司董事認為，於2020年及2021年12月31日的按揭擔保合約的虧損撥備對本集團而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，本集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求本集團償還未償還貸款及任何應計利息。於該等情況下，本集團能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回本集團已向銀行支付的金額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅減少。

##### (iv) 提供予合營企業的財務擔保

就本集團就合營企業借款或財務融資向合營企業提供的財務擔保合約而言，本集團參考預期信貸風險計量財務擔保合約的虧損撥備。本集團在此方面的最高風險為本集團在要求擔保時可能須支付的最高金額，即財務擔保的賬面總額。於2021年12月31日，一筆人民幣47,281,000元(2020年：零)的款項已估計為虧損撥備，即財務擔保的賬面淨值，並已於「金融資產及擔保合約減值虧損淨額」中確認，因為並無收取任何溢價。

貿易及其他應收款項、用作收購的按金及提供予合營企業的財務擔保的減值撥備的變動如下：

	貿易應收款項		其他應收款項		用作收購的已付按金		提供予合營企業的財務擔保	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	35,318	9,401	100,857	67,328	11,499	8,824	-	-
已確認虧損撥備	25,837	25,917	23,330	33,529	1,846	2,675	47,281	-
出售附屬公司	-	-	(4,973)	-	-	-	-	-
於12月31日	61,155	35,318	119,214	100,857	13,345	11,499	47,281	-

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險

下表詳列本集團金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據本集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，優先票據及可換股債券的餘下合約到期情況包括該等衍生金融工具，而其合約到期情況對瞭解現金流量的時間性至關重要。可換股債券的轉換權不在到期情況分析的範圍內。本集團財務擔保的餘下合約到期情況為分配至擔保最早可被召用期間之最高擔保金額。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定／預期還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要求			未折現	
	或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2021年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項 (不包括應付營業稅及 其他稅項、應付工資)	5,833,237	-	-	5,833,237	5,833,237
租賃負債	5,721	1,256	1,959	8,936	8,131
銀行及其他借款	4,438,793	8,860,381	1,160,512	14,459,686	13,070,214
優先票據	3,810,821	5,542,027	1,547,136	10,899,984	9,240,598
可換股債券(i)	44,632	44,632	709,139	798,403	753,787
	<b>14,133,204</b>	<b>14,448,296</b>	<b>3,418,746</b>	<b>32,000,246</b>	<b>28,905,967</b>
<b>財務擔保</b>					
— 提供予客戶的按揭擔保	11,284,483	-	-	11,284,483	-
— 提供予合營企業的財務擔保	3,329,866	-	-	3,329,866	-
	<b>14,614,349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,614,349</b>	<b>-</b>

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 流動資金風險(續)

	按要求 或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2020年12月31日(經重列)					
貿易及其他應付款項 (不包括應付營業稅及 其他稅項、應付工資)	6,681,173	-	-	6,681,173	6,681,173
租賃負債	7,179	3,061	94	10,334	9,595
銀行及其他借款	2,773,632	10,173,827	2,991,322	15,938,781	13,604,666
優先票據(ii)	6,180,809	1,701,528	2,152,124	10,034,461	8,943,930
	<u>15,642,793</u>	<u>11,878,416</u>	<u>5,143,540</u>	<u>32,664,749</u>	<u>29,239,364</u>
財務擔保					
— 提供予客戶的按揭擔保	11,041,907	-	-	11,041,907	-
— 提供予合營企業的財務擔保	300,000	-	-	300,000	-
	<u>11,341,907</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,341,907</u>	<u>-</u>

- (i) 可換股債券的賬面值包括可換股債券的主負債及其嵌入式衍生金融工具。
- (ii) 優先票據的賬面值包括優先票據的主負債及其嵌入式衍生金融工具。

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量

##### 按公允價值計量的金融工具

本集團的部分金融資產及金融負債乃於各報告期末按公允價值計量。下表提供有關釐定該等金融資產及金融負債的方法(尤其是使用估值及輸入數據)以及公允價值計量根據公允價值計量輸入數據的可觀察程度將公允價值計量分類為公允價值層級(第一層級至第三層級)。

不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)(第一層級)；
- 就資產或負債可直接(價格)或間接(源自價格)觀察的輸入數據(第一層級內包括的報價除外)(第二層級)；及
- 並非以可觀察輸入數據為準的資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第三層級)。

## 3 財務風險管理(續)

## (d) 金融工具的公允價值計量(續)

	於12月31日的 公允價值		公允價值層級	估值方法
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)		
<b>按公允價值計入損益的金融資產：</b>				
香港債務工具(ii)	<b>109,923</b>	263,875	第三層級	貼現現金流量
海外債務工具(ii)	<b>723,967</b>	680,560	第三層級	貼現現金流量
人壽保險的已付按金(ii)	<b>16,499</b>	16,604	第三層級	貼現現金流量
	<b>850,389</b>	961,039		
香港上市股權投資	<b>106,495</b>	131,880	第一層級	活躍市場的報價
總計	<b>956,884</b>	1,092,919		
<b>衍生金融工具：</b>				
已確認優先票據認沽權(iii)	-	58,026	第三層級	市場報價及貼現現金流量
已確認可換股債券認沽權及轉換期權(iv)	<b>172,331</b>	-	第三層級	二項式模型及有無法
	<b>172,331</b>	58,026		
已確認優先票據認沽權(v)	-	132,887	第二層級	市場報價及貼現現金流量
總計	<b>172,331</b>	190,913		

截至2021年及2020年12月31日止年度並無在第一層級、第二層級及第三層級之間發生轉移。

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

##### (i) 主要輸入數據及不可觀察輸入值與公允價值的關係

- 貼現現金流量乃根據預期回報估計，而合約投資成本乃按反映相關投資的內部回報率的利率進行貼現。

預期回報越高，公允價值越高。貼現率越高，公允價值越低。

- 年內優先票據的認沽權於相關票據獲購回時已悉數消除。
- 認沽權及轉換期權之公允價值乃根據未來回報釐定，當中主要輸入數據包括現貨價格、波幅、股息收益率、無風險利率及債券收益率。

股息收益率越高，公允價值越低。無風險利率、現貨價格、波幅及債券收益率越高，公允價值越高。

##### (ii) 金融資產第三層級公允價值計量的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日的結餘	961,039	668,204
添置	137,958	145,818
出售	(153,333)	–
公允價值變動	(32,627)	28,202
利息收入	14,176	107,670
已收利息	(13,705)	–
保險成本	(193)	(51)
匯兌差額	(62,926)	11,196
於12月31日的結餘	850,389	961,039



### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

##### (iii) 確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權的金融負債第三層級公允價值計量的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日的結餘	58,026	35,477
公允價值變動	(57,557)	54,101
於購回優先票據時消除	-	(27,829)
匯兌差額	(469)	(3,723)
於12月31日的結餘	-	58,026

##### (iv) 確認為衍生金融工具的可換股債券的認沽權及轉換期權的金融負債第三層級公允價值計量的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日的結餘	-	-
添置	72,849	-
公允價值變動	101,704	-
匯兌差額	(2,222)	-
於12月31日的結餘	172,331	-

##### (v) 確認為衍生金融工具的優先票據的認沽權的金融負債第二層級公允價值計量的對賬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日的結餘	132,887	202,910
添置	-	51,434
公允價值變動	(101,493)	(108,154)
於購回優先票據時消除	(30,815)	(2,756)
匯兌差額	(579)	(10,547)
於12月31日的結餘	-	132,887

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 金融工具的公允價值計量(續)

##### 其他金融工具

於2021年12月31日，優先票據按市場報價及包括嵌入式衍生工具的公允價值約為人民幣6,170,368,000元(2020年：人民幣8,974,410,000元)。2025年可換股債券按市場報價及包括嵌入式衍生工具的公允價值約為人民幣475,571,000元。

其他流動金融資產及流動金融負債(按公允價值計入損益的金融資產除外)的賬面值及其公允價值相若，原因是到期日短。由於貼現的影響並不重大，其他非流動金融資產及非流動金融負債(按公允價值計入損益的金融資產除外)的公允價值與其賬面值相若。

### 4 資本管理

本公司董事管理本公司資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保本集團能夠持續經營。與過往各年度相比，本集團整體策略並無變動。

本集團按照資本負債比率監控資本。該比率計算如下。

於2021年及2020年12月31日的資本負債比率計算如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
銀行及其他借款	13,070,214	13,604,666
優先票據	9,240,598	8,753,017
可換股債券	581,456	—
租賃負債	8,131	9,595
總額	22,900,399	22,367,278
減：現金及現金等價物	(8,775,042)	(9,151,057)
受限制銀行存款	(723,024)	(2,002,900)
短期銀行存款	(332,321)	—
債務淨額	13,070,012	11,213,321
總權益	24,885,643	20,804,369
資本負債比率	53%	54%

#### 4 資本管理(續)

本公司董事每半年檢討資本負債比率及資本架構。作為此項檢討的一部分，本公司董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據本公司董事的建議，本集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。年內，本集團遵守與其各項借款及債務有關的所有外部施加的資本規定。

#### 5 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而會計估計本身意義上就與實際業績有差距。管理層應用本集團的會計政策時亦需行使判斷。

估計及判斷乃予持續評估，以過往經驗及其他因素為依據，包括就可能對實體產生財務影響及相信在有關情況下屬於合理的未來事件的預期。

##### (a) 庫存物業可變現淨值

本集團的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。本集團管理層作出重大判斷估計，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

本集團管理層參考庫存物業的估計售價、就作出銷售所需的銷售開支釐定可變現淨值，並就開發中物業而言，其估計竣工成本。

倘估計售價減少或竣工成本增加，可能導致額外撇減該等庫存物業。

##### (b) 投資物業估值

投資物業的公允價值乃參考由獨立物業估值師使用物業估值技術(涉及在現行市況下的若干估計)對該等物業進行的估值釐定。該等估計的變動或會導致投資物業的公允價值變動，以致年內溢利變動。估計及判斷的詳情披露於附註16。

##### (c) 所得稅開支估計

本集團須作出重大判斷以釐定所得稅撥備。在日常業務過程中，對很多交易及計算而言，最終的釐定不確定。本集團須支付中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)。若干大城市的地方稅務局已頒佈實施細則，但本集團尚未與若干中國內地城市的地方稅務局落實其土地增值稅的計算及繳納方法。本集團須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅撥備。

## 6 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	18,015,294	18,324,854
物業管理服務	774,702	578,382
物業租賃	156,860	254,169
	<b>18,946,856</b>	<b>19,157,405</b>
<b>收益確認：</b>		
客戶合約：		
— 於某時間點	18,031,063	18,333,846
— 隨時間轉移	758,933	569,390
	<b>18,789,996</b>	<b>18,903,236</b>
其他來源：租金收入	156,860	254,169
	<b>18,946,856</b>	<b>19,157,405</b>

### 按市場劃分的物業銷售

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
中國內地	15,902,787	18,211,312
香港及其他	2,112,507	113,542
	<b>18,015,294</b>	<b>18,324,854</b>

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。

## 6 收益(續)

### 客戶合約

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。有關預先付款計劃導致確認合約負債(附註26)。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。

就物業管理服務而言，本集團確認收益金額，相等於與(按月計算)本集團迄今履約對客戶價值直接對應的發票權利。合約負債產自客戶作出的預先付款，而相關服務尚未提供(附註26)。

下表載列於本年度確認的收益金額，其與結轉合約負債相關。

	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)
物業銷售	10,977,385	15,545,310
物業管理服務	82,718	77,326
	<b>11,060,103</b>	<b>15,622,636</b>

於年結日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格及預期確認物業銷售收益的時間如下：

	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)
一年內	16,650,940	19,483,782
一年以上但不超過兩年	22,597,589	13,012,547
兩年以上	1,299,977	3,790,227
	<b>40,548,506</b>	<b>36,286,556</b>

於2021年及2020年12月31日，概無因取得及履行將予資本化的合約而產生重大遞增成本。

## 7 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，須按照董事會（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。達致本集團的可呈報分部時，彙集主要營運決策者（「主要營運決策者」）所識別的所有經營分部。

本集團主要營運決策者按業務性質而非地區管理本集團。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。

由於主要營運決策者乃透過業務性質（而非地區）管理本集團，且本集團非流動資產（不包括金融工具及遞延稅項資產）賬面值逾90%位於中國，故概無呈列地區分部分析。

## 8 其他收入

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
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
按公允價值計入損益的金融資產利息收入	14,176	107,670
補償金收入	2,188	17,786
其他	15,928	16,088
	<b>216,703</b>	<b>380,513</b>

## 9 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(附註37)	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(附註19)	(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
	<b>383,250</b>	<b>860,495</b>

## 10 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(附註30)	32,576	–
– 自關聯方所得墊款	–	19,188
– 自非控股權益所得墊款	–	9,820
於購回優先票據時滅失權利產生的收益	(21,456)	–
	<b>2,576,126</b>	<b>2,583,313</b>
減：合資格資產資本化金額	(2,359,858)	(2,264,766)
	<b>216,268</b>	<b>318,547</b>

截至2021年12月31日止年度，在建投資物業及開發中庫存物業的融資成本已按每年9.48%（2020年：10.22%）的加權平均比率資本化。



## 11 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
	<b>2,467,148</b>	2,937,229
遞延所得稅(附註21)	(558,208)	(301,502)
	<b>1,908,940</b>	2,635,727

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%。

**11 所得稅開支(續)**

本集團除所得稅前溢利的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	<b>4,582,949</b>	6,254,464
按25%計算的所得稅(2020年：25%)	<b>1,145,737</b>	1,563,616
動用以往並未確認為遞延所得稅資產之稅項虧損	<b>(16,227)</b>	(33,636)
應佔採用權益法入賬之投資之稅後業績的影響	<b>12,194</b>	(31,261)
毋須繳稅收入	<b>(125,209)</b>	(136,675)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<b>69,073</b>	55,090
未確認遞延所得稅資產的暫時差額	<b>24,513</b>	73,103
不可扣稅支出	<b>106,061</b>	319,926
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	<b>(20,253)</b>	(24,326)
	<b>1,195,889</b>	1,785,837
土地增值稅	<b>950,735</b>	1,133,186
土地增值稅的稅務影響	<b>(237,684)</b>	(283,296)
所得稅開支	<b>1,908,940</b>	2,635,727

## 12 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(附註13)	677,521	539,867
廣告及推廣開支	191,255	220,346
辦公開支	143,539	129,807
其他稅費及附加費	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
銷售成本、銷售及營銷成本以及行政開支總額	14,328,069	13,710,819

## 13 僱員福利開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
工資及薪金	655,076	524,845
社會保險及住房公積金供款	64,861	40,111
其他福利	49,048	33,444
	768,985	598,400
減：開發中物業資本化	(91,464)	(58,533)
	677,521	539,867

### 13 僱員福利開支(續)

#### (a) 退休金－設定提存計劃

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。本公司的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員每月工資百分比計算的數額向退休福利計劃供款，以撥付僱員退休福利。根據該等計劃，本集團的主要責任是就退休福利計劃作出所需供款。

一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為僱員福利費用，而僱員因在全數供款歸屬前退出計劃而被沒收的供款將不會用作扣減該等供款。

於年末應付基金供款合共為人民幣28,720,000元(2020年：人民幣34,816,000元)。

#### (b) 五名最高薪人士酬金

截至2021年12月31日止年度，五名最高薪人士包括3名董事(2020年：2名董事)。年內，其餘2名最高薪人士(2020年：3名)的酬金如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
薪金及其他津貼	3,413	4,241
按表現發放的花紅	1,263	1,730
退休福利計劃供款	44	63
	<b>4,720</b>	<b>6,034</b>

酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2021年	2020年 (經重列)
1,500,001港元至2,000,000港元	–	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	–

## 14 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)	<b>523,405</b>	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	<b>578,040</b>	481,275	<b>86,711</b>	78,274
— 以股代息選擇	<b>50,599</b>	42,130	<b>347,157</b>	313,377
	<b>628,639</b>	523,405	<b>433,868</b>	391,651

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。

## 15 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)	41	58

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30)。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。

## 16 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	7,405,988	520,557	7,926,545
添置	–	35,582	35,582
出售	(175,082)	–	(175,082)
轉撥至庫存物業	(13,593)	–	(13,593)
公允價值變動	(280,213)	7,761	(272,452)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>6,937,100</b>	<b>563,900</b>	<b>7,501,000</b>

	已竣工 投資物業 人民幣千元 (經重列)	在建 投資物業 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
於2020年1月1日(經重列)	7,647,680	194,226	7,841,906
添置	–	232,490	232,490
收購一間附屬公司	–	99,800	99,800
轉撥自庫存物業	–	25,532	25,532
轉撥至庫存	(62,572)	(54,260)	(116,832)
庫存物業轉撥投資物業的重估收益	–	21,152	21,152
公允價值變動	(179,120)	1,617	(177,503)
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>	<b>7,405,988</b>	<b>520,557</b>	<b>7,926,545</b>

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2021年及2020年12月31日，本集團只有第三層級的投資物業。



## 16 投資物業(續)

### 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於轉讓或業務收購日期及2021年及2020年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師每半年開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

### 估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；
- 採用收入資本化法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；
- 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算；
- 直接比較法另加所產生的建築成本要求對直接比較法下之土地公允價值另加所產生的建築成本作出估計，包括建築工程成本、專業費用及相關成本。

## 16 投資物業(續)

### 使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(第三層級)

	2021年 12月31日 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
已竣工投資物業	6,937,100	收入資本化	月租(每平方米/月)  年期回報率 復歸回報率 預期空置率	人民幣12元至 人民幣294元 1.5%至4.75% 2%至5.25% 2%至20%
在建投資物業	436,900	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣41.7百萬元 7%至12%
在建投資物業	127,000	直接比較法 另加所產生的 建築成本	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣2,273元至 人民幣22,930元
總金額	<u>7,501,000</u>			

	2020年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
已竣工投資物業	7,405,988	收入資本化	月租(每平方米/月)  年期回報率 復歸回報率 預期空置率	人民幣34元至 人民幣255元 1.5%至5.5% 2%至6% 2%至20%
在建投資物業	386,257	餘值法	將產生的預算建築成本 發展商預期利潤率	人民幣67.2百萬元 7%至15%
在建投資物業	27,900	直接比較法	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣1,929元
在建投資物業	106,400	直接比較法 另加所產生的 建築成本	加權平均可資比較地價 (人民幣元/平方米)	人民幣23,155元
總金額	<u>7,926,545</u>			

**16 投資物業(續)****使用重大不可觀察輸入值的公允價值計量的資料(第三層級)(續)**

不可觀察輸入值與公允價值的關係：

- 年期回報率／復歸回報率越高，公允價值越低；
- 預期空置率越高，公允價值越低；
- 月租越高，公允價值越高；
- 將發生的預算建築成本越高，公允價值越低；及
- 發展商預期利潤率越高，公允價值越低。

**投資物業在損益中確認的金額**

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
租金收入	156,860	246,260
投資物業的公允價值變動	(272,452)	(177,503)
庫存物業轉撥至投資物業的重估收益	—	21,152
出售投資物業的虧損	(29,076)	—
	<b>(144,668)</b>	<b>89,909</b>

為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註33披露。

於2021年及2020年12月31日，根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

**16 投資物業(續)**  
應收經營租賃租金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
一年內	184,275	197,285
第一至第二年	158,602	133,511
第二至第三年	106,929	113,781
第三至第四年	101,826	90,605
第四至第五年	97,711	82,179
五年後	694,907	440,580
	<b>1,344,250</b>	<b>1,057,941</b>

**17 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)	561,575	53,142
	<b>6,296,244</b>	<b>2,289,700</b>

**(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(附註37(a))	(649,209)	(262,750)
分佔業績	(46,028)	125,054
於12月31日	<b>5,734,669</b>	<b>2,236,558</b>

**17 採用權益法入賬的投資(續)****(a) 於合營企業的權益(續)**

下文載列本集團於2021年12月31日的主要合營企業。該等實體於中國內地註冊成立及營運。擁有權權益比例與所持投票權比例相同。該等合營企業為非上市公司，並無報價。

實體名稱	持有的權益比例		主要業務
	2021年	2020年	
東方索契投資發展集團有限公司	36%	36%	物業開發
新疆佳源榮華房地產開發有限公司	60%	60%	物業開發
深圳市融佳善居實業發展有限公司	50%	50%	投資控股
安徽劉莊置業有限責任公司	51%	51%	物業開發
青島領世華府地產有限公司(「領世華府」)(i)	63%	—	物業開發

該等實體被視為合營企業並以權益法入賬，乃由於根據公司各自的組織章程細則及合營企業協議，該等實體的相關行動決定需要若干合營夥伴一致同意。

有關於合營企業的權益的承擔詳情載於附註34。有關合營企業的或然負債詳情載於附註35。

## 17 採用權益法入賬的投資(續)

### (a) 於合營企業的權益(續)

- (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)。交易詳情如下：

	人民幣千元
領世華府於收購日期可識別資產及負債的公允價值的63%	3,960,000
以抵銷魯源集團應收最終股東控制公司其他款項的結餘結付的代價	3,960,000

本公司董事已於收購時釐定領世華府的可識別資產及負債的公允價值，其乃經參照獨立估值師編製的估值報告而定。領世華府的可識別資產及負債(主要包括開發中物業及持作出售物業)的公允價值乃使用餘值估價法。估值中的餘值估價法透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、開支、稅項、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。此外，其他重大可識別資產及負債(主要包括現金及現金等價物、預付款項及其他應收款項、貿易及其他應付款項、已收預售按金、銀行及其他借款，以及即期及遞延所得稅負債)的公允價值乃於收購時根據其可收回金額或責任(倘適用)而釐定。

魯源收購事項完成後，領世華府由本集團、于曦華先生及另一名第三方分別擁有63%、7%及30%股權。根據領世華府的章程細則及股東協議，本集團及于曦華先生可共同控制入賬為本集團合營企業的領世華府。

下表提供對本集團而言屬重大的合營企業領世華府於收購日期及2021年12月31日的財務資料概要。所披露的財務資料反映領世華府的財務報表所呈列的金額，而非本公司分佔的金額。

截至2021年12月31日止年度，領世華府並無收益，收益表及全面收益表的其他項目對本集團而言並不重大。因此，領世華府的財務報表並無呈列其收益表及全面收益表。

該等金額已修改以反映本公司於採用權益法時所作出之調整(包括公允價值調整及就會計政策差異的修訂)。

## 17 採用權益法入賬的投資(續)

## (a) 於合營企業的權益(續)

(i) (續)

財務狀況概要	2021年 12月31日 人民幣千元	於收購日期 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	56	82
貿易及其他應收款項	28,611	–
遞延稅項資產	28,599	31,735
非流動資產總額	57,266	31,817
流動資產		
庫存物業	20,194,422	16,428,000
貿易及其他應收款項	726,494	2,205,225
預付所得稅	231,681	191,087
受限制銀行存款	386,748	–
現金及現金等價物	19,747	113,634
流動資產總額	21,559,092	18,937,946
總資產	21,616,358	18,969,763
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,917,791	1,897,307
已收預售按金	6,205,757	4,396,976
銀行及其他借款	926,831	200,000
流動負債總額	9,050,379	6,494,283
非流動負債		
銀行及其他借款	4,149,940	4,068,850
遞延稅項負債	2,120,916	2,120,916
非流動負債總額	6,270,856	6,189,766
資產淨值	6,295,123	6,285,714
與賬面值的對賬：		
領世華府的資產淨值	6,295,123	6,285,714
本集團分佔的百分比	63%	63%
本集團分佔	3,965,927	3,960,000
賬面值	3,965,927	3,960,000

## 17 採用權益法入賬的投資(續)

### (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(ii)(iii)	507,181	–
分佔業績	(2,749)	(13)
於12月31日	561,575	53,142

下文載列本集團於2021年12月31日的主要聯營公司。該等實體於中國內地註冊成立及營運。擁有權權益比例與所持投票權比例相同。該等聯營公司為非上市公司，並無報價。

實體名稱	持有的權益比例		主要業務
	2021年	2020年	
渦陽縣佳源房地產開發有限公司(「渦陽佳源」)(ii)	30%	100%	物業開發
鳳台縣明源房地產開發有限公司(「鳳台明源」)(ii)	29%	100%	物業開發
安徽嵩佳房地產開發有限公司(「安徽嵩佳」)(i)	15%	–	物業開發



## 17 採用權益法入賬的投資(續)

### (b) 於聯營公司的權益(續)

董事認為，概無以上聯營公司對本集團而言屬個別重大。以下載列聯營公司的財務資料概要及本集團分佔的業績：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
綜合財務報表的賬面值	561,575	53,142
本集團分佔的總額：		
年內溢利	(2,749)	(13)
全面收入總額	(2,749)	(13)

於2021年12月31日，概無有關本集團於聯營公司的權益的重大或然負債及承擔(2020年：無)。

- (i) 安徽嵩佳因其在董事會有代表，故入賬計作本集團的聯營公司。
- (ii) 於2021年前，渦陽佳源及鳳台明源為本集團100%全資擁有的附屬公司。於2021年，第三方向渦陽佳源及鳳台明源分別注資人民幣560,000,000元及人民幣495,000,000元作為額外資本，分別擁有渦陽佳源70%及70.83%股權。因此，渦陽佳源及鳳台明源成為本集團的聯營公司，而該等交易當作視為出售附屬公司處理。

視為出售事項的詳情如下：

	人民幣千元
本集團於渦陽佳源及鳳台明源餘下股權的公允價值	431,917
減：渦陽佳源及鳳台明源於出售日期的資產淨值	(401,650)
出售收益	30,267
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 已收現金代價	—
— 減：出售渦陽佳源及鳳台明源的現金及現金等價物	(52,738)
出售現金流出淨額	(52,738)

## 17 採用權益法入賬的投資(續)

### (b) 於聯營公司的權益(續)

- (iii) 於2021年9月前，安徽嵩佳為本集團100%全資擁有的附屬公司。於2021年9月，本集團以現金代價人民幣425,000,000元向一名第三方出售安徽嵩佳85%股權。由於本集團於安徽嵩佳保留一名董事，故安徽嵩佳成為本集團的聯營公司，而該交易當作視為出售一間附屬公司處理。

視為出售事項的詳情如下：

	人民幣千元
出售代價	
— 應付安徽嵩佳其他應付款項的非現金結算	425,000
— 安徽嵩佳15.00%股權的公允價值	75,264
	<u>500,264</u>
減：安徽嵩佳於出售日期的資產淨值	<u>(499,998)</u>
出售收益	<u>266</u>
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 已收現金代價	—
— 減：出售安徽嵩佳的現金及現金等價物	<u>(1,020)</u>
出售現金流出淨額	<u>(1,020)</u>

## 18 按類別劃分的金融工具

	按公允價值計入損益		按攤銷成本	
	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)	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)
<b>按綜合財務狀況表的資產</b>				
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	—	<b>5,791,674</b>	6,715,611
用作收購的已付按金	—	—	<b>1,263,025</b>	1,150,157
短期銀行存款	—	—	<b>332,321</b>	—
受限制銀行存款	—	—	<b>723,024</b>	2,002,900
現金及現金等價物	—	—	<b>8,775,042</b>	9,151,057
按公允價值計入損益的金融資產	<b>956,884</b>	1,092,919	—	—
	<b>956,884</b>	1,092,919	<b>16,885,086</b>	19,019,725
<b>按綜合財務狀況表的負債</b>				
貿易及其他應付款項(不包括應付營業稅 及其他稅項及應付工資)	—	—	<b>5,833,237</b>	6,681,173
租賃負債	—	—	<b>8,131</b>	9,595
銀行及其他借款	—	—	<b>13,070,214</b>	13,604,666
優先票據	—	—	<b>9,240,598</b>	8,753,017
可換股債券	—	—	<b>581,456</b>	—
衍生金融工具	<b>172,331</b>	190,913	—	—
	<b>172,331</b>	190,913	<b>28,733,636</b>	29,048,451

## 19 按公允價值計入損益的金融資產

強制按公允價值計入損益計量的金融資產如下：

	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)
債務工具：		
香港債務工具	109,923	263,875
海外債務工具(a)	723,967	680,560
人壽保險的已付按金	16,499	16,604
股權工具：		
香港上市股權投資	106,495	131,880
	956,884	1,092,919
減：非流動部分	(850,390)	(961,039)
	106,494	131,880

(a) 海外債務工具指於海外的私人基金投資。

(b) 年內，以下有關按公允價值計入損益的金融資產的收益／(虧損)及收入於損益確認：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
權益工具的公允價值變動	(21,445)	(24,508)
債務工具的公允價值變動	(32,627)	28,202
利息收入	14,176	107,670
	(39,896)	111,364

(c) 已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

## 20 用作收購的已付按金

本集團不時就收購於中國主要從物業開發的若干實體的權益與多方訂立協議。於2021年12月31日，本集團就此等收購作出的總按金為人民幣1,276,370,000元(2020年：人民幣1,161,656,000元)。已就用作收購的已付按金總額計提減值撥備人民幣13,345,000元(2020年：人民幣11,499,000元)。根據該等協議，倘收購無法完成，已付按金將全數退還本集團。

## 21 遞延所得稅

以下為於抵銷前該等年度內確認的主要遞延稅項資產／(負債)以及其變動：

### 遞延稅項資產

	應計土地 增值稅 人民幣千元	收益確認的 時間差異 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	639,194	152,793	78,299	56,116	9,980	936,382
於損益確認	195,796	(49,328)	258,870	3,143	46,099	454,580
出售附屬公司	(7,087)	-	(7,350)	(1,172)	(25,117)	(40,726)
於2021年12月31日	827,903	103,465	329,819	58,087	30,962	1,350,236
於2020年1月1日(經重列)	403,960	143,641	56,412	23,832	2,032	629,877
於損益確認	235,234	9,152	21,887	32,284	7,948	306,505
於2020年12月31日(經重列)	639,194	152,793	78,299	56,116	9,980	936,382

### 遞延稅項負債

	投資物業 公允價值 人民幣千元	因業務合併重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	(727,488)	(237,173)	(5,246)	(969,907)
收購附屬公司	-	(195,461)	-	(195,461)
於損益確認	68,113	33,826	1,689	103,628
出售附屬公司	-	147,934	-	147,934
轉撥	3,332	-	(3,332)	-
於2021年12月31日	(656,043)	(250,874)	(6,889)	(913,806)
於2020年1月1日(經重列)	(722,543)	(76,197)	(5,188)	(803,928)
收購附屬公司	-	(160,976)	-	(160,976)
於損益確認	(4,945)	-	(58)	(5,003)
於2020年12月31日(經重列)	(727,488)	(237,173)	(5,246)	(969,907)

**21 遞延所得稅(續)****遞延稅項負債(續)**

扣除後就報告目的分析為：

	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)
遞延稅項資產		
— 總額	1,350,236	936,382
— 就遞延稅項負債扣除	(318,392)	(243,395)
— 淨額	<b>1,031,844</b>	692,987
遞延稅項負債		
— 總額	913,806	969,907
— 就遞延稅項資產扣除	(318,392)	(243,395)
— 淨額	<b>595,414</b>	726,512

根據中國內地企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國內地附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於2021年12月31日，本集團附屬公司的保留盈利(其尚未匯入在中國內地境外註冊成立的控股公司，就此概無計提遞延所得稅負債)約為人民幣11,329,796,000元(2020年：人民幣11,555,237,000元)。根據管理層對海外資金需求的估計，該等盈利預計將由中國內地的附屬公司保留以進行再投資，並且在可預見的將來不會匯入其海外控股公司。

於2021年12月31日，本集團有未動用稅項虧損人民幣1,884,409,000元(2020年：人民幣676,223,000元)，可用作抵銷日後溢利。已就稅項虧損確認的遞延稅項資產為人民幣1,323,571,000元(2020年：人民幣313,196,000元)。由於未來溢利不可預測，故並無就餘下的稅項虧損確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	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)
2021年	—	5,306
2022年	35,402	35,402
2023年	10,933	10,933
2024年	84,523	91,026
2025年	154,501	220,360
2026年	275,479	—
	<b>560,838</b>	363,027

## 22 庫存物業

	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)
開發中物業(a)		
按成本	40,160,932	34,053,503
按可變現淨值	1,367,121	524,258
	<b>41,528,053</b>	34,577,761
持作出售物業(b)		
按成本	5,554,225	8,308,143
按可變現淨值	3,300,795	1,977,560
	<b>8,855,020</b>	10,285,703
總計	<b>50,383,073</b>	44,863,464

本集團物業開發項目的營運週期一般介乎一至三年。

本集團的庫存物業位於中國內地、香港、澳門及柬埔寨。

已質押作為本集團取得銀行及其他借款之抵押品之資產詳情於附註33披露。

(a) 開發中物業的賬面值包括：

	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)
— 包括資本化折舊及員工成本的建造成本	12,561,872	7,403,898
— 土地使用權	25,568,547	24,265,408
— 資本化借款成本	3,552,448	3,105,962
總成本	<b>41,682,867</b>	34,775,268
減：撇減	<b>(154,814)</b>	(197,507)
賬面值	<b>41,528,053</b>	34,577,761

於2021年12月31日，人民幣13,641,590,000元(2020年：人民幣14,046,568,000元)的開發中物業預期於一年後竣工。

於2021年用於資本化一般借款的資本化年利率為10.19%(2020年：10.06%)。

## 22 庫存物業(續)

(b) 持作出售物業的賬面值包括：

	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)
持作出售物業總值	8,916,653	10,524,501
減：撇減	(61,633)	(238,798)
賬面值	8,855,020	10,285,703

(c) 庫存物業賬面值撇減變動：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	436,305	–
因可變現淨值減少撇減	214,809	436,305
因銷售撥回(i)	(428,756)	–
因可變現淨值增加撥回	(5,911)	–
於銷售成本扣除之總額	(219,858)	436,305
於12月31日	216,447	436,305

(i) 年內，隨著若干地區的物業市場復甦勝於預期，本集團得以按高於其可變現淨值出售於該等地區的該等庫存物業。



## 23 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
	<b>6,686,075</b>	7,967,506
減：其他應收款項的非流動部分	(29,894)	(38,450)
貿易及其他應收款項的流動部分	<b>6,656,181</b>	7,929,056

(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)
貿易應收款項—淨額	<b>297,693</b>	524,773

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
	<b>358,848</b>	560,091

## 23 貿易及其他應收款項(續)

於2021年及2020年12月31日，貿易應收款項主要以人民幣計值。

(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)(附註39)	2,737,400	3,171,273
向非控股權益墊款(ii)	1,062,326	1,140,932
應收貸款(iii)	490,249	509,971
項目相關按金(iv)	399,356	488,556
因收購土地使用權而支付的按金(v)	339,112	446,923
應收利息(iii)	170,967	62,243
信託融資安排的按金(vi)	35,320	60,178
員工墊款	10,853	37,609
其他按金(vii)	168,564	186,869
其他應收款項	199,048	187,141
	<b>5,613,195</b>	6,291,695
減：減值撥備	<b>(119,214)</b>	(100,857)
	<b>5,493,981</b>	6,190,838
減：信託融資安排的按金的非流動部分(vi)	<b>(29,894)</b>	(38,450)
其他應收款項的流動部分－淨額	<b>5,464,087</b>	6,152,388

## 23 貿易及其他應收款項(續)

(b) (續)

- (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。
- (ii) 該等款項指若干非全資附屬公司根據各自的合作協議條款向非控股股東所作的墊款。該等墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (iii) 該等款項指向第三方的貸款，按固定年利率23%計息。
- (iv) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金，該按金將於相關項目竣工時退還予本集團。
- (v) 該等款項主要指地方政府要求交付之按金。該等按金將於競拍過程中未能競得土地使用權時退還予本集團。
- (vi) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予本集團。於償還最後一期信託貸款或按要求償還後，按金將退回予本集團。
- (vii) 其他按金主要指就收購物業開發項目按磋商而支付的臨時款項。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將按要求償還。

上述其他應收款項為無抵押及免息，惟按固定年利率23%(2020年：23%)計息的應收貸款人民幣490,249,000元(2020年：人民幣509,971,000元)除外。

- (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。

## 24 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物

	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)
於銀行及手持的現金	9,830,387	11,153,957
減：短期銀行存款(a)	<b>(332,321)</b>	-
減：受限制銀行存款		
— 已質押作按揭擔保(b)	<b>(40,607)</b>	(76,128)
— 已質押作收購土地使用權(c)	-	(800,000)
— 受限制使用(d)	<b>(682,417)</b>	(1,126,772)
	<b>(723,024)</b>	(2,002,900)
現金及現金等價物(e)(f)	<b>8,775,042</b>	9,151,057

- (a) 存款期為3個月以上及年利率介乎1%至2.75%。
- (b) 該等存款已質押予銀行以抵押提供予客戶的按揭擔保，將於客戶取得房屋所有權證後解除。
- (c) 該金額指存放於銀行的存款並已質押作業務夥伴收購若干土地使用權之用。該等存款已於競拍過程完成後解除。
- (d) 根據相關中國法規，本集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶以用於指定物業開發項目，於2021年12月31日按現行年利率0.3%(2020年：0.57%)計息。
- (e) 於2021年12月31日，該金額包括於銀行的存款人民幣220,921,000元(2020年：人民幣240,526,000元)，以用於建設預售物業。
- (f) 於2021年12月31日，存放銀行的現金按現行市場年利率介乎0.01%至2.75%(2020年：介乎0.01%至2.75%)計息。

**24 受限制銀行存款、短期銀行存款以及現金及現金等價物(續)**

於2021年12月31日，存放銀行的現金以下列貨幣為單位：

	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)
人民幣	8,425,582	9,455,494
港元	1,331,606	1,229,860
美元	72,909	467,080
其他	290	1,523
	<b>9,830,387</b>	<b>11,153,957</b>

人民幣兌換及匯離中國內地須遵守中國政府頒佈的有關外匯管理的相關規章法規。

**25 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(b)	1,032,052	819,719
自關聯方所得墊款(附註39)	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	235,264	689,045
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(c)	290,537	193,655
其他應付代價(d)	226,500	226,500
	<b>6,882,743</b>	<b>7,506,257</b>

## 25 貿易及其他應付款項(續)

- (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：

	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	1,249,279	2,312,315
61至180日	431,097	293,135
181至365日	330,436	103,678
超過1年	298,787	310,130
	<b>2,309,599</b>	<b>3,019,258</b>

- (b) 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。
- (c) 該等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。
- (d) 本集團於2018年從獨立第三方賣方收購渦陽縣星港置業有限公司。根據買賣協議，作為代價一部分，本集團須向賣方轉讓50,000平方米已竣工物業。該款項指將於竣工時向賣方交付的物業的公允價值。

## 26 已收預售按金

	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)
物業銷售相關的合約負債(a)	19,837,992	17,907,643
物業管理服務相關的合約負債	129,848	87,853
應付增值稅	1,704,251	1,463,513
	<b>21,672,091</b>	19,459,009
減：非流動部分	<b>(354,811)</b>	(540,412)
流動部分	<b>21,317,280</b>	18,918,597

- (a) 本集團於客戶就物業簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整個期間確認合約負債，直至已竣工物業銷售獲確認為止。

## 27 銀行及其他借款

	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)
銀行借款		
— 有抵押	259,889	304,338
— 有抵押及有擔保	8,497,064	7,938,978
— 無抵押及有擔保	1,059,293	—
	<b>9,816,246</b>	8,243,316
信託及其他借款		
— 有抵押	105,679	—
— 有抵押及有擔保	3,148,289	5,361,350
	<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>9,442,461</b>	12,224,169



## 27 銀行及其他借款(續)

### (a) 借款須償還如下：

	2021年12月31日			
	銀行借款 人民幣千元	信託借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年內或按要求	2,833,231	128,145	666,377	3,627,753
一年以上但不超過兩年	6,067,935	1,230,850	1,037,316	8,336,101
兩年以上但不超過五年	915,080	–	191,280	1,106,360
	9,816,246	1,358,995	1,894,973	13,070,214
減：於一年內到期或須按要求償還的款項 (列為流動負債)	(2,833,231)	(128,145)	(666,377)	(3,627,753)
列為非流動負債的款項	6,983,015	1,230,850	1,228,596	9,442,461

  

	2020年12月31日			
	銀行借款 人民幣千元 (經重列)	信託借款 人民幣千元 (經重列)	其他借款 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
一年內或按要求	879,887	1,050	499,560	1,380,497
一年以上但不超過兩年	5,306,547	3,659,895	505,846	9,472,288
兩年以上但不超過五年	2,056,881	–	695,000	2,751,881
	8,243,315	3,660,945	1,700,406	13,604,666
減：於一年內到期或須按要求償還的款項 (列為流動負債)	(879,887)	(1,050)	(499,560)	(1,380,497)
列為非流動負債的款項	7,363,428	3,659,895	1,200,846	12,224,169

(b) 信託借款採用與信託融資公司之間的信託安排形式。常規貸款安排是本集團與信託融資公司之間訂立的貸款協議。

(c) 其他借款主要指取自資產管理公司及證券化安排的有抵押及有擔保貸款。

**27 銀行及其他借款(續)****(a) 借款須償還如下：(續)**

(d) 於2021年12月31日，固定利率借款人民幣5,586,343,000元(2020年：人民幣9,700,464,000元)按年利率介乎1.55%至12.92%(2020年：1.55%至14.00%)計息。餘下借款人民幣7,483,871,000元(2020年：人民幣3,904,202,000元)按浮動利率安排，於2021年12月31日的實際年利率介乎1.60%至9.8%(2020年：3.65%至12.00%)。

(e) 每個報告期末的實際利率範圍如下：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 (經重列)
銀行借款	1.55%至11.70%	1.55%至11.70%
信託借款	10.00%至12.00%	12.00%至14.00%
其他借款	7.10%至12.92%	7.10%至12.92%

(f) 除於2021年12月31日以港元計值的銀行及其他借款人民幣2,478,602,000元(2020年：人民幣2,347,418,000元)及以美元計值的銀行及其他借款人民幣497,009,000元(2020年：人民幣1,061,449,000元)外，所有銀行及其他借款均以人民幣計值。

**28 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)	866,686	1,757,054
於2019年發行並於2022年5月到期	(b)	638,212	747,265
於2019年發行並於2023年2月到期	(c)	1,128,039	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	(d)	1,283,131	1,241,069
於2020年發行並於2023年4月到期	(e)	1,915,928	1,913,733
於2021年發行並於2023年7月到期	(f)	1,955,767	—
於2021年發行並於2024年2月到期	(g)	1,452,835	—
		9,240,598	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		(2,842,463)	(5,687,872)
計入非流動負債		6,398,135	3,065,145

## 28 優先票據(續)

年內優先票據的變動載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
於1月1日	8,753,017	5,274,776
已確認衍生金融工具	—	(51,434)
發行新優先票據	3,403,703	5,178,336
償還	(3,115,351)	(1,394,203)
於購回時消除	30,815	30,585
匯兌差額	(146,171)	(560,884)
利息開支(附註10)	1,394,317	1,222,730
已付利息	(1,079,732)	(946,889)
於12月31日	9,240,598	8,753,017

- (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%。

## 28 優先票據(續)

- (b) 於2019年，本公司發行本金額為250,000,000美元(相等於約人民幣1,691,013,000元)的優先票據(「2022年5月優先票據」)，票據以固定年利率11.375%計息，並將於2022年5月到期。部分2022年5月優先票據已用作交換所有發行在外的160,000,000美元於2019年10月到期的優先票據(即於2019年10月到期的2018年優先票據)。

於2020年，本公司購回本金總額為135,000,000美元(相等於約人民幣904,878,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的54%。

於2021年，本公司購回本金總額為12,000,000美元(相當於人民幣77,582,000元)的2022年5月優先票據，佔原本已發行票據本金總額的4.8%。

- (c) 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(相當於人民幣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%。

- (d) 於2020年，本公司發行本金額為200,000,000美元(相等於約人民幣1,314,260,000元)的優先票據(「2022年10月優先票據」)，票據以固定年利率12%計息，並將於2022年10月到期。

- (e) 於2020年，本公司發行本金額為300,000,000美元(相等於約人民幣1,997,690,000元)的優先票據(「2023年4月優先票據」)，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2023年4月到期。

- (f) 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。

- (g) 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。

## 28 優先票據(續)

(h) 提早贖回認購期權：

本公司有權選擇於到期日前任何時候以相等於各自本金額100%的贖回價贖回全部上述票據而非各自部分本金，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

本公司有權選擇於到期日前任何時候以介乎其各自本金額111%至112.5%不等的贖回價贖回若干優先票據最多35%，另加截至贖回日期止的應計及未付利息(如有)。

本公司有權選擇於2023年5月17日或之後任何時間及不時以相等於所贖回票據本金額102.5%的贖回價全部或部分贖回2024年2月優先票據，另加截至贖回日期止(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)。

於2021年12月31日，該等認購期權並未確認為衍生金融工具，乃由於其公允價值金額並不重大(2020年12月31日：無)。

## 29 股本

	股份數目	面值	
		千港元	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	10,000,000,000	100,000	
<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)	14,094,525	141	117
於2021年12月31日	4,909,829,148	49,098	41,987
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	111,482,462	1,114	1,006
於2020年12月31日	4,055,734,623	40,557	34,876

- (a) 年內，就宣派的股息提供以股代息之選擇(附註14)。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)的股東。超出已發行股本的金額計入股份溢價。

### 30 可換股債券

#### (a) 就收購事項的可換股債券

誠如附註1.3所披露，於2021年6月30日，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(「就收購事項的可換股債券」)，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。就收購事項的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就收購事項的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，否則就收購事項的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。就收購事項的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，該等就收購事項的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」)。扣除發行成本人民幣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)。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如下：

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普通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。

### 30 可換股債券(續)

#### (b) 2025年可換股債券(續)

由於轉換貨幣與本公司的功能貨幣不同，故本公司不會以定額現金或另一金融資產交換其自有固定數目的權益工具的方式結算轉換權。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。人民幣72,849,000元已分配至持有人的轉換權及持有人的認沽權並確認為衍生金融工具。

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	–	629,687
已確認衍生金融工具	72,849	(72,849)
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(附註10)	–	32,576
於2021年12月31日	172,331	581,456



## 31 儲備

	法定盈餘						
	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公積 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日	7,110,300	(2,088,068)	824,014	(2,945)	1,097,325	9,228,732	16,169,358
年內全面收入總額	-	-	-	(12,268)	-	2,419,877	2,407,609
股息(附註14)	(523,405)	-	-	-	-	-	(523,405)
於收購前共同控制實體 支付股息(附註14)	-	-	-	-	-	(154,700)	(154,700)
根據代息股份計劃發行股份 (附註14)	42,013	-	-	-	-	-	42,013
轉撥至儲備(a)	-	-	-	-	461,405	(461,405)	-
最終股東注資(附註1.3)	-	3,960,000	-	-	-	-	3,960,000
收購共同控制實體(b)	2,300,973	(6,413,821)	379,503	-	-	-	(3,733,345)
非控股權益注資(附註36)	-	-	174,998	-	-	-	174,998
收購非控股權益(附註36)	-	-	225,852	-	-	-	225,852
於2021年12月31日	8,929,881	(4,541,889)	1,604,367	(15,213)	1,558,730	11,032,504	18,568,380

### 31 儲備(續)

	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定盈餘		總計 人民幣千元
					公積 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2020年1月1日(經重列)	7,209,580	(4,597,687)	260,642	(1,124)	580,848	6,367,382	9,819,641
年內全面收入總額	-	-	-	(1,821)	-	3,377,827	3,376,006
股息(附註14)	(391,651)	-	-	-	-	-	(391,651)
根據代息股份計劃發行股份 (附註14)	312,371	-	-	-	-	-	312,371
轉撥至儲備(a)	-	-	-	-	516,477	(516,477)	-
最終股東注資	-	2,509,619	-	-	-	-	2,509,619
非控股權益注資(附註36)	-	-	592,377	-	-	-	592,377
收購共同控制實體	(20,000)	-	-	-	-	-	(20,000)
收購非控股權益(附註36)	-	-	(29,005)	-	-	-	(29,005)
於2020年12月31日(經重列)	7,110,300	(2,088,068)	824,014	(2,945)	1,097,325	9,228,732	16,169,358

- (a) 本公司於中國註冊的附屬公司須保留其至少10%除稅後溢利(如有)為其法定儲備提供資金，而有關法定儲備不可當作現金股息分派。
- (b) 誠如附註1.3所解釋，魯源收購事項的總代價為人民幣6,034,318,000元。魯源於收購日期的資產淨值人民幣6,413,821,000元已入賬至特別儲備，而代價與資產淨值的差額已入賬至其他儲備。

## 32 現金流量資料

## (a) 經營業務所得現金：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
經營活動			
除稅前溢利		<b>4,582,949</b>	6,254,464
經調整：			
利息收入	8	<b>(157,502)</b>	(342,268)
融資成本	10	<b>216,268</b>	318,547
金融資產及擔保合約減值虧損淨額	3(b)	<b>98,294</b>	62,121
採用權益法入賬的分佔投資業績	17	<b>48,777</b>	(125,041)
折舊及攤銷	12	<b>42,447</b>	31,897
投資物業公允價值變動	16	<b>272,452</b>	177,503
其他收益及虧損	9	<b>(383,250)</b>	(860,495)
未計營運資金變動前之經營業務現金流量		<b>4,720,435</b>	5,516,728
庫存物業		<b>(4,176,124)</b>	186,057
土地使用權的按金付款		–	(487,262)
貿易及其他應收款項		<b>996,999</b>	2,288,779
按公允價值計入損益的金融資產		<b>193</b>	51
合約收購成本		–	799
貿易及其他應付款項		<b>(1,344,046)</b>	(1,088,049)
已收預售按金		<b>5,706,603</b>	(6,437,227)
受限制銀行存款		<b>667,343</b>	938,587
經營業務所得現金		<b>6,571,403</b>	918,463

### 32 現金流量資料(續)

(b) 於綜合現金流量表，出售物業及設備以及投資物業的所得款項包括：

	物業及設備		投資物業	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
出售賬面淨值	716	526	175,082	–
出售收益／(虧損)(附註9)	279	–	(29,076)	–
出售所得款項	995	526	146,006	–

(c) 用作收購附屬公司的已付按金

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
結算於過往年度用作收購附屬公司的應付代價	(67,220)	–
收購附屬公司的現金流量淨額(附註37)	68,408	222,553
所得款項	1,188	222,553

(d) 非現金投資及融資活動

年內主要非現金交易指根據以股代息計劃支付股息(附註14)及佳源陞域交易(附註36)。

### 32 現金流量資料(續)

#### (e) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團因融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所得現金流量的負債。

	自非控股							總計 人民幣千元
	銀行及		權益		自關聯方			
	租賃負債 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	所得墊款 人民幣千元	所得墊款 人民幣千元	可換股債券 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	
於2021年1月1日	9,595	13,604,666	8,753,017	819,719	1,021,120	-	190,913	24,399,030
現金流量								
— 融資現金流量	(10,856)	(858,557)	309,808	212,333	(1,560,931)	629,687	-	(1,278,516)
— 已付利息	-	(1,040,721)	(1,079,732)	-	-	-	-	(2,120,453)
非現金流量								
— 出售附屬公司	-	(34,262)	-	-	-	-	-	(34,262)
— 收購一間合營企業	-	-	-	-	12,500	-	-	12,500
— 抵銷應收關聯方款項	-	-	-	-	(667,009)	-	-	(667,009)
— 於購回時減失權利產生的收益	-	-	(21,456)	-	-	-	-	(21,456)
— 可換股債券衍生負債部分	-	-	-	-	-	(72,849)	72,849	-
— 衍生金融工具的公允價值變動	-	-	-	-	-	-	(57,346)	(57,346)
— 於購回時消除	-	-	30,815	-	-	-	(30,815)	-
— 外匯換算	-	(90,597)	(146,171)	-	-	(7,958)	(3,270)	(247,996)
— 利息開支	1,004	1,169,685	1,394,317	-	-	32,576	-	2,597,582
— 租賃合約增加、修訂及終止	8,388	-	-	-	-	-	-	8,388
— 由合營企業轉撥至附屬公司	-	320,000	-	-	-	-	-	320,000
— 收購合營企業	-	-	-	-	2,172,199	-	-	2,172,199
於2021年12月31日	8,131	13,070,214	9,240,598	1,032,052	977,879	581,456	172,331	25,082,661

## 32 現金流量資料(續)

## (e) 融資活動產生的負債對賬(續)

	銀行及		優先票據	自非控股	自關聯方		總計
	租賃負債	其他借款		權益	所得墊款	衍生金融工具	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日(經重列)	10,914	12,404,991	5,274,776	729,885	261,979	238,387	18,920,932
現金流量							
— 融資現金流量	(7,619)	(840,488)	3,784,133	(90,686)	1,848,107	—	4,693,447
— 已付利息	—	(1,578,586)	(946,889)	(9,820)	(17,913)	—	(2,553,208)
非現金流量							
— 收購附屬公司	—	2,524,100	—	180,520	—	—	2,704,620
— 收購一間合營企業時轉撥 自應付第三方款項	—	—	—	—	219,403	—	219,403
— 抵銷應收關聯方款項	—	—	—	—	(1,309,644)	—	(1,309,644)
— 優先票據衍生負債部分	—	—	(51,434)	—	—	51,434	—
— 衍生金融工具的公允價值 變動	—	—	—	—	—	(54,053)	(54,053)
— 於購回優先票據時消除	—	—	30,585	—	—	(30,585)	—
— 外匯換算	—	(236,120)	(560,884)	—	—	(14,270)	(811,274)
— 利息開支	806	1,330,769	1,222,730	9,820	19,188	—	2,583,313
— 租賃合約修訂	5,494	—	—	—	—	—	5,494
於2020年12月31日(經重列)	9,595	13,604,666	8,753,017	819,719	1,021,120	190,913	24,399,030

### 33 資產質押

於年末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予本集團若干銀行及其他融資的抵押：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
庫存物業	17,852,117	18,196,452
投資物業	2,104,600	3,462,100
已質押銀行存款	40,607	876,111
物業及設備	73,131	72,395
按公允價值計入損益的金融資產	16,499	16,604
	<b>20,086,954</b>	<b>22,623,662</b>

### 34 承擔

於2021年12月31日，本集團有以下承擔：

#### 資本開支承擔

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
已訂約但未撥備：		
向採用權益法入賬的投資注資	143,081	143,774
建設投資物業	86,807	84,811
收購實體	—	269,811

### 35 財務擔保

	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	2,861,227	300,000

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，本集團就授予合營企業的信貸融資提供擔保，金額達人民幣2,861,227,000元(2020年：人民幣300,000,000元)。

該等提供予合營企業的信貸融資以本集團總賬面值人民幣3,965,927,000元的股權作抵押。合營夥伴按其各自股權的比例向本集團提供反擔保。

本公司董事認為，本集團該等財務擔保合約的公允價值於初步確認時及於相關報告日期並不重大。因此，概無就該等合約確認價值。有關該等合約的信貸風險評估請參閱附註3(b)。

### 36 與非控股權益的交易

截至2021年12月31日止年度，與非控股權益的交易對本集團擁有人應佔權益的合計影響如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
自下列各項產生的本公司擁有人應佔權益變動：		
自非控股權益所得的注資(a)	174,998	592,377
收購非控股權益		
— 佳源陞域交易(b)	504,293	—
— 其他交易(c)	(278,441)	(29,005)
	225,852	(29,005)
	400,850	563,372



### 36 與非控股權益的交易(續)

(a) 年內，第三方向本集團附屬公司注資合共人民幣1,524,787,000元(2020年：人民幣2,089,092,000元)(並無失去控制權)，以取得該等附屬公司的股權。本集團確認儲備增加人民幣174,998,000元(2020年：人民幣592,377,000元)，而非控股權益則增加人民幣1,349,789,000元(2020年：人民幣1,496,715,000元)。

(b) 佳源陞域交易

於2021年11月前，佳源陞域發展有限公司(「佳源陞域」)為投資控股公司，為本集團擁有70.1%股權的附屬公司。佳源陞域的另外29.9%股權由一名非控股股東(「非控股股東」)持有。Top Galaxy Limited(「Top Galaxy」)及國海集團有限公司(「國海」)為佳源陞域的全資附屬公司並於香港持有物業項目。

於2021年11月，本集團及佳源陞域與非控股股東訂立轉讓協議，以向佳源陞域收購Top Galaxy 100%股權，代價為(a)本集團向非控股股東出售佳源陞域及其全資附屬公司國海的70.1%股權；及(b)本集團清償與非控股股東的其他應收款項或其他應付款項。該等交易已於2021年11月完成。

出售佳源陞域連同其全資附屬公司國海(「出售集團」)的70.1%股權作為出售附屬公司處理，而代價的公允價值與出售集團70.1%股權賬面值之間的差額確認為出售收益。管理層已參考相關物業項目的公允價值，將代價的公允價值釐定為出售集團70.1%股權的公允價值。

交易的詳情如下：

(i) 出售出售集團70.1%股權：

	人民幣千元
代價的公允價值	68,325
減：出售集團於完成日期的70.1%股權	(60,859)
於綜合收益表確認的出售收益	<u>7,466</u>

**36 與非控股權益的交易(續)**

## (b) 佳源陞域交易(續)

## (ii) 收購Top Galaxy 100%股權：

向佳源陞域收購Top Galaxy 100%股權作為與非控股權益的交易處理。是次收購的代價包括出售集團70.1%股權的公允價值、應收非控股股東的其他應收款項及應付非控股股東的其他應付款項。代價的公允價值與Top Galaxy 29.9%股權賬面值之間的差額確認為儲備。

	人民幣千元
Top Galaxy 29.9%股權的賬面值	592,302
減：代價	
— 出售集團70.1%股權的公允價值	(68,325)
— 應收非控股股東其他應收款項的非現金結算	(221,027)
— 應付非控股股東其他應付款項的非現金結算	201,343
	(88,009)
確認為儲備的金額	504,293

佳源陞域交易的非控股權益變動包括Top Galaxy的非控股權益減少人民幣592,302,000元及出售集團的非控股權益減少人民幣289,565,000元。

## (c) 其他交易

除佳源陞域交易外，本集團於年內以總代價人民幣1,468,562,000元(2020年：人民幣60,000,000元)向非控股權益收購其他附屬公司的額外股權。本集團就該等收購事項分別確認儲備減少人民幣278,441,000元(2020年：人民幣29,005,000元)及非控股權益減少人民幣1,190,121,000元(2020年：人民幣30,995,000元)。

### 37 業務合併

截至2021年12月31日止年度，本集團有以下業務合併：

	收購的		非控股	議價購入	採用權益法
	代價	現金流量淨額	權益的影響	產生的收益	入賬的出售
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	投資收益 人民幣千元
合營企業轉撥至附屬公司(a)	936,995	181,803	250,383	84,588	93,983
收購具有負商譽的附屬公司(b)	65,000	–	68,433	37,649	–
收購具有正商譽的附屬公司(c)	149,438	(113,395)	1,866	–	–
	<b>1,151,433</b>	<b>68,408</b>	<b>320,682</b>	<b>122,237</b>	<b>93,983</b>

- (a) 於2021年6月前，本集團持有本集團合營企業Gang Yuan (Cambodia) Development Co., Ltd. (「Gang Yuan」) 的50%股權。於2021年6月，本集團自合營夥伴以代價30,000,000美元(相當於約人民幣193,914,000元)收購其50% Gang Yuan股權。因此，本集團所持有Gang Yuan的股權由50%增加至100%，Gang Yuan因而成為本集團的附屬公司。

於2021年7月前，本集團持有本集團合營企業鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(「鹽城星洲」)的65%股權。於2021年7月，本集團與鹽城星洲的合營夥伴修訂了鹽城星洲的組織章程細則，從而使本集團獲得對鹽城星洲的控制權。該交易作為附屬公司的業務合併處理。

於2021年7月前，本集團持有本集團合營企業浙江星佳物業服務有限公司(「浙江星佳」)的51%股權。於2021年7月，本集團與浙江星佳的合營夥伴修訂了浙江星佳的組織章程細則，而本集團取得浙江星佳的控制權。該交易作為附屬公司的業務合併處理。

### 37 業務合併(續)

(a) Gang Yuan、鹽城星洲及浙江星佳於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
<b>代價</b>	
已付現金代價	193,803
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	743,192
	<u>936,995</u>
<b>總代價</b>	
	<u>936,995</u>
可識別之所收購資產及所承擔負債之總金額：	
物業及設備	8,266
庫存物業	2,382,365
貿易及其他應收款項	527,879
預付所得稅	12,754
受限制銀行存款	176,090
現金及現金等價物	375,606
貿易及其他應付款項	(1,103,535)
已收預售按金	(658,856)
即期所得稅負債	(68)
銀行及其他借款	(320,000)
遞延稅項負債	(128,535)
	<u>1,271,966</u>
可識別資產淨額總額	1,271,966
非控股權益	(250,383)
	<u>1,021,583</u>
所收購資產淨額	1,021,583
	<u>1,021,583</u>
議價購入產生的收益	84,588
	<u>84,588</u>

**37 業務合併(續)**

(a) (續)

	人民幣千元
業務合併前於所持合營企業的投資的公允價值	743,192
減：業務合併前於所持合營企業的投資的賬面值	<u>(649,209)</u>
視為出售收益	<u>93,983</u>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 已付現金代價	(193,803)
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>375,606</u>
收購的現金流入淨額	<u>181,803</u>

所收購的業務自其收購日期起至2021年12月31日止期間貢獻本集團總收益人民幣67,916,000元及純利人民幣21,537,000元。倘該收購已於2021年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,947,637,000元及本集團年內純利將為人民幣2,672,926,000元。

本集團選擇按其應佔所收購可識別資產的比例確認非控股權益。

議價購入產生的收益乃主要由於Gang Yuan的另一股東因營運戰略變動導致有意退出其於所收購業務的投資。

### 37 業務合併(續)

- (b) 於2021年4月，本集團自一名第三方以現金代價人民幣65,000,000元收購深圳市嘉勝源房地產開發有限公司(「深圳嘉勝源」)的60%股權。

深圳嘉勝源於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
<b>代價</b>	
於2021年結付	—
於2021年12月31日尚未償還	65,000
<b>總現金代價</b>	<b>65,000</b>
<b>可識別之所收購資產及所承擔負債之總金額：</b>	
物業及設備	523
庫存物業	836,000
預付所得稅	22,813
貿易及其他應收款項	46,236
受限制銀行存款	11,377
已收預售按金	(313,147)
貿易及其他應付款項	(374,651)
遞延稅項負債	(58,069)
<b>可識別資產淨額總額</b>	<b>171,082</b>
非控股權益	(68,433)
<b>所收購資產淨額</b>	<b>102,649</b>
<b>議價購入產生的收益</b>	<b>37,649</b>
<b>業務合併的現金流，扣除已收購的現金：</b>	
— 已付現金代價	—
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	—
<b>收購的現金流出淨額</b>	<b>—</b>

**37 業務合併(續)**

## (b) (續)

所收購的業務自其收購日期起至2021年12月31日止期間貢獻本集團總收益人民幣582,910,000元及純利人民幣127,654,000元。倘該收購已於2021年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,946,856,000元及本集團年內純利將為人民幣2,666,250,000元。

本集團選擇按其應佔所收購可識別資產的比例確認非控股權益。

深圳嘉勝源的議價購入產生的收益乃主要由於出售方因營運戰略導致有意退出其於深圳嘉勝源的投資。

- (c) 於2021年4月，本集團自一名第三方以代價人民幣139,238,000元收購上海保集物業管理有限公司(「上海保集」)的100%股權。於2021年10月，本集團自一名第三方以代價人民幣10,200,000元收購湖南亞華物業管理有限公司(「湖南亞華」)的51%股權。

上海保集及湖南亞華於收購日期的購買代價及財務資料詳情概述如下：

	人民幣千元
<b>代價</b>	
於2021年結付	<b>120,599</b>
於2021年12月31日尚未償還	<b>28,839</b>
	<b>149,438</b>
<b>總現金代價</b>	<b>149,438</b>
<b>可識別之所收購資產及所承擔負債之總金額：</b>	
物業及設備	<b>5,317</b>
無形資產－物業管理合約	<b>35,430</b>
貿易及其他應收款項	<b>92,297</b>
現金及現金等價物	<b>7,204</b>
已收預售按金	<b>(24,180)</b>
貿易及其他應付款項	<b>(43,741)</b>
即期所得稅負債	<b>(4,069)</b>
遞延稅項負債	<b>(8,857)</b>

### 37 業務合併(續)

(c) (續)

	人民幣千元
可識別資產淨額總額	59,401
非控股權益	(1,866)
商譽	91,903
所收購資產淨額	<b>149,438</b>
業務合併的現金流，扣除已收購的現金：	
— 2021年已付現金代價	(120,599)
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物	7,204
收購的現金流出淨額	<b>(113,395)</b>

所收購的業務自其收購日期起至2021年12月31日止期間貢獻本集團總收益人民幣77,682,000元及純利人民幣1,939,000元。倘該等收購已於2021年1月1日完成，本集團年內收益將為人民幣18,986,653,000元及本集團年內純利將為人民幣2,677,797,000元。

本集團選擇按其應佔所收購可識別資產的比例確認非控股權益。

上海保集的收購產生的商譽乃主要由於將本集團與已收購實體的業務合併產生的預期協同效應。



### 38 出售附屬公司

截至2021年12月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

	代價 人民幣千元	出售的 現金流量淨額 人民幣千元	非控股權益的 影響 人民幣千元	出售附屬公司 收益 人民幣千元
鄭州市名川及渦陽名邦(a)	667,000	(936,716)	(500,344)	36,193
渦陽佳源及鳳台明源(附註17(b)(ii))	431,917	(52,738)	–	30,267
安徽高佳(附註17(b)(iii))	500,264	(1,020)	–	266
佳源陞域(附註36(b))	68,325	–	(289,565)	7,466
總計	1,667,506	(990,474)	(789,909)	74,192

#### (a) 鄭州市名川及渦陽名邦

鄭州市名川房地產開發有限公司(「鄭州市名川」)及渦陽縣名邦置業有限公司(「渦陽名邦」)均為本集團於2021年前擁有51%權益的附屬公司。於2021年，本集團分別以現金代價人民幣616,000,000元及人民幣51,000,000元向第三方出售其於鄭州市名川及渦陽名邦的全部股權。

出售詳情如下：

	人民幣千元
出售總代價	
— 2021年收到的現金	117,000
— 尚未償還並計入其他應付款項	550,000
	667,000
減：附屬公司股權總賬面值	(630,807)
出售收益	36,193
出售之現金所得款項，扣除出售的現金	
— 2021年收到的總現金代價	117,000
— 減：附屬公司現金及現金等價物總額	(1,053,716)
出售現金流出淨額	(936,716)

### 39 關聯方交易及結餘

本公司由最終股東沈天晴先生最終控制。

#### (a) 關聯方交易

除了上文綜合財務報表披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>(i) 由最終股東及最終股東的緊密家庭成員控制的實體</b>		
採購智慧系統設備	47,347	64,251
採購建築設計服務	5,323	9,725
提供物業管理服務	47,926	46,677
結算租賃負債	166	151
租賃負債的利息開支	12	20
添置使用權資產	–	475
採購物業租賃管理服務	5,890	–
採購電器	–	6,305
認購本公司的優先票據	195,510	–
優先票據的利息開支	6,351	–
向本集團提供財務擔保	8,709,456	11,074,445
<b>(ii) 由最終股東共同控制的實體</b>		
提供物業管理服務	2,593	512
<b>(iii) 最終股東對其有重大影響的實體</b>		
提供景觀建設	173,194	140,569
提供物業管理服務	1,066	–
<b>(iv) 合營企業</b>		
提供物業管理服務	6,142	4,423
向本集團提供財務擔保	7,990	9,079
本集團提供的財務擔保	2,861,227	300,000
<b>(v) 聯營公司</b>		
提供物業管理服務	1,444	–

### 39 關聯方交易及結餘(續)

#### (a) 關聯方交易(續)

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100%股權。於2021年6月30日，本公司發行普通股、可換股債券並支付作為代價。魯源收購事項的詳情載於附註1.3。

於2021年12月31日，一間由最終股東控制的公司的100%股權已質押作為本集團銀行借款人民幣352,212,146元(2020年：人民幣306,661,000元)的抵押。

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

#### (b) 主要管理人員的薪酬

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
短期福利	26,240	21,038
退休後福利	231	205
	<b>26,471</b>	<b>21,243</b>

董事及其他主要管理層成員的酬金乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

**39 關聯方交易及結餘(續)****(c) 關聯方結餘**

各報告期末，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	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)
<b>(i) 由最終股東控制的實體</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	58,024	53,075
— 其他應收款項	4,522	3,381
— 預付款項	70	2,311
— 貿易應付款項	82,210	63,218
— 其他應付款項	1,192	2,251
— 租賃負債	156	310
非貿易性質及計入：		
— 其他應付款項	402,531	667,317
— 其他應收款項	190,906	2,023,095
<b>(ii) 合營企業</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	3,195	—
— 其他應付款項	164	—
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	1,918,265	1,104,746
— 其他應付款項	575,348	130,800
<b>(iii) 聯營公司</b>		
非貿易性質及計入：		
— 其他應收款項	628,229	43,432
— 其他應付款項	—	223,003
<b>(iv) 最終股東對其有重大影響的實體</b>		
貿易性質及計入：		
— 貿易應收款項	1,469	—
— 預付款項	60,456	19,266
— 貿易應付款項	107,564	31,519
— 其他應付款項	30,117	—

就應收關聯方貿易結餘而言，其根據相關協議的條款釐定。就非貿易結餘而言，其為免息、無抵押及須按要求償還。

#### 40 本公司的財務狀況表及儲備

##### (a) 財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資		<b>11,635,673</b>	5,221,852
<b>流動資產</b>			
其他應收款項及預付款項		<b>592,386</b>	644,135
應收附屬公司款項		<b>7,127,162</b>	9,087,586
現金及現金等價物		<b>4,344</b>	3,377
		<b>7,723,892</b>	9,735,098
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		<b>218,564</b>	91,482
銀行及其他借款		<b>299,672</b>	33,595
衍生金融工具		-	190,913
優先票據	28	<b>2,842,463</b>	5,687,872
		<b>3,360,699</b>	6,003,862
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,363,193</b>	3,731,236
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,998,866</b>	8,953,088
<b>非流動負債</b>			
優先票據	28	<b>6,398,135</b>	3,065,145
衍生金融工具	30(b)	<b>172,331</b>	-
可換股債券	30(b)	<b>581,456</b>	-
銀行及其他借款		-	273,065
		<b>7,151,922</b>	3,338,210
<b>權益</b>			
股本	29	<b>41,987</b>	34,876
可換股債券	30(a)	<b>2,848,025</b>	-
儲備	40(b)	<b>5,956,932</b>	5,580,002
<b>總權益</b>		<b>8,846,944</b>	5,614,878
<b>總權益及非流動負債</b>		<b>15,998,866</b>	8,953,088

本公司的財務狀況表已於2022年3月30日獲董事會批准，並由下列董事代表董事會簽署：

張翼  
董事

卓曉楠  
董事

#### 40 本公司的財務狀況表及儲備(續)

##### (b) 本公司儲備變動

	附註	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2021年1月1日</b>		<b>7,110,300</b>	<b>(1,530,298)</b>	<b>5,580,002</b>
股息	14	(523,405)	–	(523,405)
根據代息股份計劃發行股份	14	42,013	–	42,013
就收購共同控制實體而發行股份	1.3	2,300,973	–	2,300,973
年內虧損及全面虧損總額		–	(1,442,651)	(1,442,651)
<b>於2021年12月31日</b>		<b>8,929,881</b>	<b>(2,972,949)</b>	<b>5,956,932</b>
<b>於2020年1月1日(經重列)</b>		<b>7,189,580</b>	<b>(1,067,733)</b>	<b>6,121,847</b>
股息	14	(391,651)	–	(391,651)
根據代息股份計劃發行股份	14	312,371	–	312,371
年內虧損及全面虧損總額		–	(462,565)	(462,565)
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>		<b>7,110,300</b>	<b>(1,530,298)</b>	<b>5,580,002</b>

## 41 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

本公司每位董事及行政總裁的酬金載列如下：

截至12月31日止年度	薪金及其他津貼		按表現發放的花紅		退休福利計劃供款		總計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<i>執行董事</i>								
張翼先生	3,070	3,060	1,234	1,080	15	15	4,319	4,155
卓曉楠女士	166	183	-	-	-	1	166	184
黃福清先生	2,113	1,109	622	1,085	15	36	2,750	2,230
王建鋒先生	1,554	1,383	663	250	15	15	2,232	1,648
<i>非執行董事</i>								
沈天晴先生	796	785	-	-	15	15	811	800
沈曉東先生	813	855	415	500	12	15	1,240	1,370
<i>獨立非執行董事</i>								
戴國良先生	250	250	-	-	-	-	250	250
張惠彬博士，太平紳士	250	250	-	-	-	-	250	250
顧雲昌先生	250	250	-	-	-	-	250	250
	9,262	8,125	2,934	2,915	72	97	12,268	11,137

### (b) 其他資料

截至2021年12月31日止年度，概無由本集團向本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2020年：無)。

截至2021年12月31日止年度，概無由本集團向董事支付作為提早終止委任的補償(2020年：無)。

#### 41 董事福利及權益(續)

##### (b) 其他資料(續)

截至2021年12月31日止年度，概無有關向本公司提供董事服務而向第三方提供或由其收取的代價(2020年：無)。

截至2021年12月31日止年度，概無向本公司董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易(2020年：無)

除附註39(a)披露之交易外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2020年：無)。

本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度均無向本公司董事或本集團五名最高薪人士任何一人支付酬金作為吸引其加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。概無本公司董事於兩年內放棄任何酬金。上述董事的酬金乃就彼等管理本公司事務有關的服務。



## 42 主要附屬公司之詳情

於2021年12月31日之主要附屬公司載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2021年	2020年 (經重列)			
本公司間接持有：						
揚州國源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	物業開發
佳源(香港)控股有限公司	英屬處女群島	100%	100%	1美元	香港	投資及物業控股
香港佳源集團有限公司	香港	100%	100%	990,000港元	香港	投資控股
祥源地產開發有限公司	澳門	100%	100%	25,000澳門元	澳門	物業開發
寧港佳源投資諮詢集團有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 50,000,000元	中國內地	投資控股
上海佳源滬城房地產集團有限公司	中國內地	90%	90%	人民幣 1,000,000,000元	中國內地	投資控股
安徽佳源房地產集團有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 200,000,000元	中國內地	投資控股
佳源南方(深圳)集團有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 714,285,700元	中國內地	投資控股
深圳市佳源鵬城房地產集團有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	投資控股

## 42 主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2021年	2020年 (經重列)			
青島佳源房地產集團有限公司(i)	中國內地	100%	–	人民幣 1,000,000,000元	中國內地	投資控股
佳源服務控股有限公司	開曼群島	75%	75%	20,000,000港元	香港	物業管理
泰興市廣源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 300,000,000元	中國內地	物業開發
恩平市帝都溫泉旅遊區發展有限公司	中國內地	90%	90%	人民幣 133,000,000元	中國內地	物業開發
合肥市碩源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	物業開發
新疆佳源創建房地產開發有限公司	中國內地	90%	90%	人民幣 216,300,000元	中國內地	物業開發
揚州浩源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 20,000,000元	中國內地	物業開發
浙江佳源安徽房地產開發有限公司(ii)	中國內地	100%	100%	人民幣 800,000,000元	中國內地	物業開發
南京新浩寧房地產開發有限公司(iii)	中國內地	100%	70%	141,428,600美元	中國內地	物業開發

## 42 主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2021年	2020年 (經重列)			
和縣佳源房地產開發有限公司	中國內地	100%	78.5%	人民幣 50,000,000元	中國內地	物業開發
蚌埠明源房地產開發有限公司	中國內地	100%	82.5%	人民幣 171,250,000元	中國內地	物業開發
南京康星科技產業園運營管理有限公司	中國內地	51%	66%	人民幣 100,000,000元	中國內地	物業開發
合肥溯源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	物業開發
廣州政源房地產開發有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	物業開發
中巍(青島)房地產開發有限公司(i)	中國內地	80%	80%	人民幣 3,139,656,810元	中國內地	物業開發
鹽城星洲佳源房地產開發有限公司(i)	中國內地	65%	–	人民幣 720,000,000元	中國內地	物業開發
江蘇德潤鴻翔置業有限公司	中國內地	100%	100%	人民幣 20,000,000元	中國內地	物業開發
青島嘉智投資有限公司(i)(ii)	中國內地	100%	–	5,000,000美元	中國內地	投資控股

## 42 主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	本集團應佔股權		已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		2021年	2020年 (經重列)			
嘉興市嘉港企業管理有限公司(ii)	中國內地	100%	100%	5,000,000美元	中國內地	投資控股
佳源國際控股(珠海)集團有限公司(ii)	中國內地	100%	100%	人民幣 100,000,000元	中國內地	投資控股

- (i) 該等附屬公司為本集團於年內新成立或收購。

就股權為50%或以下的附屬公司，由於本集團因參與該等公司而有權獲取可變回報，並有能力透過其於該等公司董事會的多數表決權而影響該等回報，而且有權釐定該等公司的預算、定價及推廣策略，故此本集團對該等公司有控制權。

本公司董事認為個別附屬公司的非控股權益對本集團並不重大，因此並無披露該等附屬公司的個別財務資料。

- (ii) 根據中國法律註冊為外商全資企業。
- (iii) 根據中國法律註冊為中外合資經營企業。
- (iv) 重大限制

於中國內地持有的現金及短期存款須遵守當地外匯管制法規。該等法規對資本流出施加限制(正常股息除外)。

綜合財務報表內適用該等限制的資產賬面值為人民幣8,446,167,000元(2020年：人民幣9,841,618,000元)。

# 五年財務摘要

## 業績

	截至12月31日止年度				2021年 人民幣千元 (附註3)
	2017年 人民幣千元 (附註1)	2018年 人民幣千元 (附註2)	2019年 人民幣千元 (附註2)	2020年 人民幣千元 (附註3)	
收益	7,606,548	13,616,003	16,070,171	19,157,405	<b>18,946,856</b>
除稅前溢利	2,366,386	4,493,202	4,789,537	6,254,464	<b>4,582,949</b>
所得稅開支	(1,022,270)	(2,141,018)	(2,329,054)	(2,635,727)	<b>(1,908,940)</b>
年內溢利	1,344,116	2,352,184	2,460,483	3,618,737	<b>2,674,009</b>
下列人士應佔：					
本公司擁有人	1,332,501	2,234,821	2,050,664	3,377,827	<b>2,419,877</b>
非控股權益	11,615	117,363	409,819	240,910	<b>254,132</b>
	1,344,116	2,352,184	2,460,483	3,618,737	<b>2,674,009</b>

## 資產及負債

	於12月31日				2021年 人民幣千元 (附註3)
	2017年 人民幣千元 (附註1)	2018年 人民幣千元 (附註2)	2019年 人民幣千元 (附註2)	2020年 人民幣千元 (附註3)	
總資產	36,420,441	60,667,668	61,735,580	77,708,930	<b>84,862,792</b>
總負債	(29,427,758)	(50,130,988)	(49,898,422)	(56,904,561)	<b>(59,977,149)</b>
資產淨值	6,992,683	10,536,680	11,837,158	20,804,369	<b>24,885,643</b>
本公司擁有人應佔權益	6,948,556	9,066,515	9,859,480	16,204,234	<b>21,458,392</b>
非控股權益	44,127	1,470,165	1,977,678	4,600,135	<b>3,427,251</b>
	6,992,683	10,536,680	11,837,158	20,804,369	<b>24,885,643</b>

附註1：於2017年12月31日的資產及負債及截至該日止年度的業績乃摘錄自我們於2017年12月31日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表，該等資料並無重列以呈現收購創源控股有限公司、徽源投資控股有限公司及魯源集團的影響。

附註2：於2018年及2019年12月31日的資產及負債及截至該日止兩個年度的業績乃摘錄自我們於2019年12月31日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表，該等資料並無重列以呈現收購魯源集團的影響。

附註3：於2020年及2021年12月31日的資產及負債及截至該日止兩個年度的業績乃摘錄自我們於2021年12月31日及截至該日止年度的經審核綜合財務報表。