

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Datang Group Holdings Limited
大唐集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2117)

**截至2021年12月31日止年度
年度業績公告**

2021年度業績財務摘要

- 營業額約為人民幣112.5億元，較2020年增加約6.3%；
- 毛利和毛利率分別約為人民幣26.99億元及24.0%；
- 淨利潤約為人民幣10.3億元，較2020年增加約8%，淨利潤率約達9.1%；
- 歸屬於本公司擁有人應佔利潤約為人民幣7.26億元，較2020年略有增長；
- 截至2021年12月31日，淨負債率為51.6%（2020年：58.7%），現金短債比為1.13（2020年：1.3），處於穩健水平。截至2021年12月31日，本集團現金及銀行結餘充裕，約人民幣55.1億元，與去年相若；
- 土地儲備充裕，擁有土儲的總建築面積達2,371萬平方米；新增建築面積為608萬平方米；本公司進入長三角及成渝區域使得分佈更加優化，土儲結構更為合理；

末期股息

董事會建議不派付截至2021年12月31日止年度之末期股息。

大唐集團控股有限公司(「**本公司**」)之董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至2021年12月31日止年度(「**報告期**」)之經審核綜合業績連同對上年度之比較數字。

綜合全面收益表

	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
收益	4	11,254,171	10,588,379
銷售成本	6	<u>(8,554,974)</u>	<u>(7,892,454)</u>
毛利		2,699,197	2,695,925
銷售及營銷開支	6	(528,925)	(482,694)
行政開支	6	(705,654)	(522,226)
金融及合約資產減值(虧損)/減值撥回淨額		(63,160)	7,918
其他收入		39,674	42,257
其他開支		(13,750)	(11,763)
其他收益－淨額	5	<u>192,973</u>	<u>51,543</u>
經營溢利		1,620,355	1,780,960
融資收入	7	33,470	28,799
融資成本	7	<u>(81,586)</u>	<u>(48,374)</u>
融資成本－淨額		(48,116)	(19,575)
分佔合營企業及聯營公司業績		<u>136,203</u>	<u>(45,730)</u>
所得稅前溢利		1,708,442	1,715,655
所得稅開支	8	<u>(682,668)</u>	<u>(765,706)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>1,025,774</u>	<u>949,949</u>
以下人士應佔溢利：			
－本公司擁有人		726,438	715,372
－非控股權益		<u>299,336</u>	<u>234,577</u>
		<u>1,025,774</u>	<u>949,949</u>
每股盈利(以每股人民幣元列示)			
基本	9	<u>0.53</u>	<u>0.70</u>
攤薄	9	<u>0.50</u>	<u>0.65</u>

綜合資產負債表

	於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		727,041	741,255
投資物業		1,399,540	1,566,730
無形資產		10,808	15,310
使用權資產		148,369	169,640
開發中物業		–	14,140
以權益法入賬的投資	10	5,664,959	4,768,998
按公允值計入損益的金融資產		–	217,841
遞延所得稅資產		776,644	804,192
		<u>8,727,361</u>	<u>8,298,106</u>
流動資產			
存貨		21,437	1,214
開發中物業		28,332,047	23,429,576
持作出售的已竣工物業		3,021,622	2,134,716
合約資產及合約取得成本		851,607	438,332
貿易及其他應收款項	11	14,106,901	6,721,652
預付所得稅		528,104	571,369
現金及銀行存款	12	5,509,422	5,660,333
		<u>52,371,140</u>	<u>38,957,192</u>
資產總值		<u>61,098,501</u>	<u>47,255,298</u>

		於12月31日	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		89,164	87,216
股份溢價		1,645,296	1,677,903
其他儲備		1,364,134	1,147,588
保留盈利		2,524,168	1,987,465
		<u>5,622,762</u>	<u>4,900,172</u>
非控股權益		<u>4,582,225</u>	<u>3,021,806</u>
權益總額		<u>10,204,987</u>	<u>7,921,978</u>
負債			
非流動負債			
借款	15	6,962,536	7,647,463
租賃負債		120,824	133,954
遞延所得稅負債		1,300,365	1,217,226
		<u>8,383,725</u>	<u>8,998,643</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	18,884,058	14,581,655
合約負債		18,421,640	11,694,527
借款	15	3,817,631	2,666,675
租賃負債		12,207	9,256
即期所得稅負債		1,374,253	1,382,564
		<u>42,509,789</u>	<u>30,334,677</u>
負債總額		<u>50,893,514</u>	<u>39,333,320</u>
權益及負債總額		<u>61,098,501</u>	<u>47,255,298</u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

大唐集團控股有限公司(「**本公司**」)根據1961年第3號法例(經綜合及修訂)第22章《公司法》於2018年12月14日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址及主要營業地分別位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands及中國上海市閔行區申虹路928弄虹橋嘉匯1號樓。

本公司從事投資控股，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要於中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發業務。本公司之最終控股公司為Good First Holding Limited，該公司於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立並由最終控股股東(「**最終控股股東**」)黃晞女士所控制。

本公司股份自2020年12月11日起在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列。該等綜合財務報表於2022年3月30日獲董事會批准刊發。

2019新冠病毒疾病(「**COVID-19**」)的爆發帶來前所未有的挑戰，增加了經濟的不確定性。COVID-19或會影響本集團的財務表現及狀況，包括物業開發及銷售收益、投資物業公允價值、貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備等。由於COVID-19的爆發，本集團持續關注COVID-19疫情的情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，COVID-19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。

2 編製基準

(a) 符合香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)及香港公司條例

本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業按公允值列賬除外。

2.1 新訂及經修訂準則及詮釋

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團於2021年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下修訂：

- 利率基準改革－第二階段－香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

上文所列的修訂本對過往期間確認的金額並無任何影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

(d) 尚未採納的新準則及詮釋

已頒佈的若干新訂會計準則、現有準則修訂本及詮釋於2021年12月31日報告期間尚未強制生效且並無獲本集團提早採用。

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架引用	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	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)	履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018年至2020年週期之年度改進	2022年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下業務合併的合併會計處理	2022年1月1日
香港－詮釋公告5	財務報表列報－借款人對具按要求償還 條款的有期貸款的分類	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
香港會計準則第1號(修訂本)及 香港財務報告準則實務聲明第2號	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
香港會計準則第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	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相關的遞 延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第10號及香港會計準 則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的 資產出售或出資(修訂)	待定

本集團已評估該等新準則或經修訂準則、註釋及修訂之影響，而其中部分與本集團的運營有關。根據本公司董事作出的初步評估，預計該等新準則或經修訂準則、註釋及修訂生效時不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

3 分部呈報

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。

本集團主要在中國從事物業開發。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。

截至2021年12月31日止年度，本集團的全部收益均來自中國及本集團的非流動資產均位於中國，故並無呈列地區資料。

4 收益

收益分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銷售物業	10,653,058	10,109,291
提供建築服務	208,312	241,973
管理及諮詢服務收入	223,863	105,270
租金收入	91,050	56,408
提供酒店服務	54,470	47,848
其他	23,418	27,589
	<u>11,254,171</u>	<u>10,588,379</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與客戶之間的合約產生的收益		
銷售物業		
— 於某一時點確認	<u>10,653,058</u>	<u>10,109,291</u>
提供建築、酒店及其他服務		
— 於某一時點確認	23,061	27,589
— 於一段時間內確認	<u>487,002</u>	<u>395,091</u>
	<u>510,063</u>	<u>422,680</u>
其他來源收益		
— 租金收入	<u>91,050</u>	<u>56,408</u>
	<u>11,254,171</u>	<u>10,588,379</u>

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上。

5 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資物業公允值和重估收益	5,563	47,638
出售投資物業的收益／(虧損)	874	(5,419)
按公允值計入損益的金融資產公允值(虧損)／收益	(6,372)	17,035
出售附屬公司的收益／(虧損)	52,185	(5,434)
聯營公司註銷虧損	—	(2,099)
出售聯營公司的收益	139,369	—
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	140	(778)
其他	1,214	600
	<u>192,973</u>	<u>51,543</u>

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本—包括建築成本、土地及資本化利息開支	7,967,443	7,567,732
僱員福利開支	490,380	425,386
建築服務成本	199,819	229,874
以下項目攤銷		
—合約取得成本	204,217	135,744
—無形資產	5,331	6,533
以下項目折舊		
—物業、廠房及設備	82,261	82,550
—使用權資產	22,151	13,911
開發中物業及持作出售的已竣工物業減記	290,497	—
廣告成本	159,313	151,037
專業服務開支	90,365	56,592
其他稅項及其他徵費	78,954	68,918
物業管理開支	87,122	64,292
招待費	44,285	34,195
辦公及差旅開支	42,073	34,851
維護成本	5,988	5,718
短期租賃付款	5,155	2,128
核數師酬金		
—核數服務	5,300	3,800
—非核數服務	280	250
上市開支	—	9,172
其他開支	8,619	4,691
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支總額	9,789,553	8,897,374

7 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資收入：		
－銀行存款利息收入	<u>(33,470)</u>	<u>(28,799)</u>
融資成本：		
－借款利息開支	1,452,368	883,149
－其他	<u>1,836</u>	<u>1,683</u>
	1,454,204	884,832
－減：資本化利息	<u>(1,375,800)</u>	<u>(842,987)</u>
	78,404	41,845
－租賃負債利息開支	11,005	6,529
－融資活動的匯兌收益淨額	<u>(7,823)</u>	<u>—</u>
	81,586	48,374
融資成本－淨額	<u>48,116</u>	<u>19,575</u>

(a) 資本化借貸成本

截至2021年12月31日止年度，借款的年資本化率為9.30%（2020年：每年8.27%）。

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅		
－中國企業所得稅	392,740	489,152
－中國土地增值稅（「土地增值稅」）	<u>235,610</u>	<u>415,405</u>
	628,350	904,557
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	<u>54,318</u>	<u>(138,851)</u>
	682,668	765,706

(a) 香港利得稅

年內本集團無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅(2020年：無)。

(b) 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備根據現行有關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，適用於中國內地本集團各實體的企業所得稅稅率為25%。

(c) 土地增值稅

出售或轉讓中國土地、建築及其附帶設施的所有收入須按增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅物業的銷售增值率不超過可扣稅項目總額20%，則會獲豁免。

(d) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(e) 中國股息預扣所得稅

根據企業所得稅法實施條例，2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。根據中國與香港簽訂的稅收協定安排，若中國附屬公司的直接控股公司符合香港納稅居民的資格，可採用較低的5%預扣稅率。由於本集團的中國附屬公司並無計劃於可預見未來分派未分派盈利至中國境外，故本集團並未就中國附屬公司的該等盈利計提任何預扣所得稅。

9 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利按本公司擁有人應佔溢利除以期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>726,438</u>	<u>715,372</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,363,131</u>	<u>1,019,130</u>
每股盈利－基本(人民幣元)	<u>0.53</u>	<u>0.70</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃假設轉換所有具潛在攤薄的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。根據本集團的股份激勵計劃向僱員授出的受限制股份被視為具潛在攤薄的普通股。就受限制股份而言，已根據已發行受限制股份所付認購權的貨幣價值，計算可按公允值(按本公司股份的年度平均市價釐定)取得的股份數目。

	截至12月31日止年度	
	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>726,438</u>	<u>715,372</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,363,131</u>	<u>1,019,130</u>
就受限制股份作出調整(千股)	<u>79,017</u>	<u>81,550</u>
每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,442,148</u>	<u>1,100,680</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.50</u>	<u>0.65</u>

10. 以權益法入賬的投資

金額指：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於合營企業的投資(a)	1,356,305	2,267,721
於聯營公司的投資(b)	4,308,654	2,501,277
	<u>5,664,959</u>	<u>4,768,998</u>

(a) 於聯營公司的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔淨資產：		
年初結餘	2,267,721	625,118
轉撥自於附屬公司的投資	–	5,500
添置	446,623	1,649,630
轉撥至於附屬公司的投資	(1,287,579)	–
分佔業績	(70,460)	(12,527)
	<u>1,356,305</u>	<u>2,267,721</u>

(b) 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分佔淨資產：		
年初結餘	2,501,277	881,880
添置	1,545,333	1,585,495
轉撥自於附屬公司的投資	277,444	78,690
出售(*)	(222,063)	–
清算	–	(11,585)
分佔業績	206,663	(33,203)
	<u>4,308,654</u>	<u>2,501,277</u>

* 截至2021年12月31日止年度，本集團出售一家聯營公司深圳市唐匯投資有限公司的30%股權予第三方，現金代價為人民幣361,432,000元，導致出售收益人民幣139,369,000元。

11 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(a)		
— 關聯方	54,362	3,164
— 第三方	1,297,902	34,396
	<u>1,352,264</u>	<u>37,560</u>
減：減值撥備	(3,168)	(1,726)
	<u>1,349,096</u>	<u>35,834</u>
其他應收款項		
— 應收票據	—	2,010
— 應收關聯方款項	4,552,838	1,175,714
— 應收非控股權益款項	6,780,682	3,392,404
— 預付土地款項及土地拍賣按金	494,473	305,340
— 建築按金	135,640	87,582
— 應收政府款項	277,948	69,828
— 其他	317,589	105,282
	<u>12,559,170</u>	<u>5,138,160</u>
減：減值撥備	(103,849)	(22,613)
	<u>12,455,321</u>	<u>5,115,547</u>
預付款項		
— 就收購土地	47,478	1,003,629
— 就建築成本及建築原材料	70,866	76,568
— 就增值稅及其他稅項	184,140	490,074
	<u>302,484</u>	<u>1,570,271</u>
總貿易及其他應收款項	<u>14,106,901</u>	<u>6,721,652</u>

(a) 貿易應收款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90天內	1,317,642	18,031
超過90天但在180天內	7,919	1,051
超過180天但在365天	19,487	3,210
超過365天	7,216	15,268
	<u>1,352,264</u>	<u>37,560</u>

12. 現金及銀行存款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及銀行存款	5,509,422	5,660,333
減：受限制現金(a)	(1,198,994)	(2,196,977)
定期存款	-	(567)
	<u> </u>	<u> </u>
現金及現金等價物	<u>4,310,428</u>	<u>3,462,789</u>

(a) 受限制現金

受限制現金主要是存放在指定賬戶中的以人民幣計價的的預售物業的建設保證金，將根據若干項目開發進度里程碑解除限制。

13 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(a)		
– 關聯方	169,681	24,002
– 第三方	3,396,678	3,241,716
– 應付票據	350,397	98,489
	<u>3,916,756</u>	<u>3,364,207</u>
其他應付款項		
– 應付關聯方款項	8,345,369	6,746,015
– 應付非控股權益款項	4,767,930	2,312,216
– 已收施工保證金	227,378	368,170
– 應計工資	156,218	139,924
– 其他應付稅項	798,780	1,006,524
– 應付利息	10,581	39,747
– 其他	661,046	604,852
	<u>14,967,302</u>	<u>11,217,448</u>
	<u>18,884,058</u>	<u>14,581,655</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
90天內	2,895,806	2,379,388
超過90天但在180天內	262,363	309,780
超過180天但在365天內	122,247	271,922
超過365天	636,340	403,117
	<u>3,916,756</u>	<u>3,364,207</u>

14 股息

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息－無(2020年：人民幣11分)	—	149,990

15 銀行及其他借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非即期		
銀行借款－有抵押／擔保	6,162,561	6,439,838
其他借款－有抵押／擔保(b)	2,701,700	3,459,300
	8,864,261	9,899,138
減：非即期借款的即期部分	(1,901,725)	(2,251,675)
	6,962,536	7,647,463
即期		
銀行借款－有抵押／擔保	—	100,000
優先票據(b)	1,915,906	—
其他借款－有抵押／擔保(c)	—	315,000
非即期借款的即期部分	1,901,725	2,251,675
	3,817,631	2,666,675
借款總額	10,780,167	10,314,138

- (a) 中國的若干附屬公司已與信託公司、證券公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構直接或透過委託銀行籌資並將所得款項注入本集團。
- (b) 於2021年6月7日，本集團發行於香港聯交所上市的12.5厘息300,000,000美元優先票據。該等票據為無抵押，將於2022年6月到期，應按面值償還。優先票據由本公司若干全資附屬公司擔保。本集團可於提取日期後按發售通函指定的贖回價加上直至贖回日期應計未付的利息贖回全部或部分票據，惟須遵守發售通函所述的條款及條件。

(c) 本集團的借款須於以下期間償還：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	3,817,631	2,666,675
1至2年	4,228,710	4,310,213
2至5年	2,243,448	3,122,000
5年以上	490,378	215,250
	<u>10,780,167</u>	<u>10,314,138</u>

(d) 每年加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款(%)	7.30%	6.36%
其他借款(%)	12.73%	10.79%
所有借款(%)	<u>9.30%</u>	<u>8.27%</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表大唐集團控股有限公司董事會欣然呈報本集團截至2021年12月31日止之年度經審核業績。

宏觀行業分析

2021年受益於全球新冠疫情的逐步緩解以及普遍實施的量化寬鬆刺激政策，世界經濟呈恢復性增長。中國在實現經濟增長和疫情防控方面成效顯著，宏觀經濟繼續穩中向好，全年實現國內生產總值同比增長8.1%，經濟的增長速度位於世界主要經濟體的前列。2021年，房地產調控政策繼續強調「房住不炒」、「因城施策」和「穩地價、穩房價、穩預期」的主基調不變，從長遠上確保房地產市場平穩運行和健康發展。

上半年，因應宏觀經濟的快速恢復和疫情的有效控制，房地產市場整體表現良好，市場熱度持續，一二線城市成交活躍，量價穩升；三、四線城市分化明顯，但價格表現平穩。而從下半年開始，由於房地產調控政策從嚴，"三道紅綫"、"貸款集中度"、"兩集中供地"等政策因素疊加影響下，行業全面轉向去杠杆；同時由於部份標杆房企債務違約，導致市場整體預期下降，需求逐漸疲弱。但縱觀全年房地產市場表現，總體銷售和投資規模仍保持增長。根據中國統計局數據顯示，中國全年實現商品房合同銷售金額約為人民幣18.2萬億元，同比增長4.8%；實現商品房銷售面積約為17.9億平方米，同比增長1.9%，由此可見房地產行業在國民經濟的增長中依然發揮著支柱的作用。

經營業績表現

2021年，本集團實現營業收入約為人民幣112.5億元，較去年同期增長6.3%，毛利率約為24.0%；淨利潤約為人民幣10.3億元，較去年同期增加8%，其中本公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣7.26億元。董事會建議不派付截至2021年12月31日止年度之末期股息。

土地儲備充足

因應年內重點城市土地集中出讓方式的變化，本集團一方面積極研究土地集中出讓政策的變化和帶來的影響，另一方面堅持執行以現金流指標優先的投資標準，高效補充土地儲備。本報告期，本集團共獲取608萬平方米總建築面積土儲，新進入3個城市，進一步拓闊區域佈局。截止2021年12月31日，本集團在6大城市群區共擁有146個處於不同開發階段的地產項目，土儲總建築面積約2,371萬平方米，為本集團來年持續穩定的發展做好準備。

2022年展望

鑒於穩定經濟增長仍是中國政府在經濟工作上的主要目標，本集團預期中國將落實積極的財政政策和穩健靈活的貨幣政策，並保持流動性的合理充裕，繼續推動相互促進的新發展格局，推動經濟的平穩發展。然而，雖然新冠疫情的控制在全球範圍內取得一定成效，但疫情仍有可能出現反覆，加上通脹上升的預期、後期各國量化寬鬆政策的逐步退出，以及諸多地緣政治因素等都會對全球經濟增長帶來不確定性。

展望2022年，本集團將緊隨國家「十四五」發展戰略，繼續堅定實施「城市群佈局、都市圈深耕」戰略，把握中國房地產發展新時代的趨勢性機會，努力開闢更廣闊的發展空間，以進一步鞏固行業與市場地位，實現業務持續穩步增長。由於剛需和改善型需求仍將主導整體市場需求，本集團預期中國政府仍會繼續加大土地供應，並優化土地集中出讓機制，使得土地市場總體表現趨於理性，引導房地產企業進入品質競爭的發展時代。

同時，本集團將繼續保持良好的企業治理，不斷提升綜合管理能力，並且加強自身銷售渠道的建設，確保達成全年銷售目標。此外，本集團仍將積極通過引進戰略投資者與平台資源，以推動公司實現平穩發展，將本公司打造成為具有可持續增長能力的優質上市公司。

致謝

本集團優異業績的取得和各項業務的發展，除了憑藉董事會堅強領導以及全體員工堅持不懈的努力外，亦持續有賴股東、客戶和合作夥伴的充分信賴和鼎力支持，本人藉此向各位表示衷心感謝！

大唐集團控股有限公司

吳迪

董事長

香港，2022年3月30日

管理層之討論及分析

一、2021年回顧

2021年，在百年變局和世紀疫情交織的背景下，中國房地產開發商正面臨前所未有的挑戰。縱觀如此，中國商品房全年銷售額仍突破人民幣18萬億元，可見中國房地產市場在面臨重大危機時仍具備一定的韌性。2021年上半年市場火熱，土拍市場一地難求；下半年信貸監管威力顯現，土地市場轉冷，乃近20年來最跌宕起伏的一年。集團預計中國房地產市場將於2022年一、二季度市場築底，並且在三、四季度逐步恢復。在新形勢和新挑戰下，我們唯有堅持初心，回歸企業本質，注重經營質量，以客戶為中心創造價值。

在本集團「精工建造2.0」體系下設有九大工作、十二階段、八項協同、56大項標準管理流程，共計3000餘個品質檢查點，覆蓋項目全週期建設過程。從交付前定期開展工地開放日、打造實體交付樣板房、工法工藝樣板間，讓客戶提前對房屋品質進行「驗收」；並且針對銷售承諾、合同附圖、設計變更、產品缺陷、工程品質等巡檢差異性風險，每週15個維度84個檢查點進行檢查；在集中交付期間針對客戶提出的房修訴求，逐條記錄，並要求房修團隊24小時內針對具體問題進行專項維保，以確保交付品質。

此外，本集團將持續加強銷售回款和經營性現金流的管理，加強境內外資金的統籌能力，提高資金的運用效率。同時，本集團將保持「三道紅線」至少兩道達標，並會充分利用境內外多元化融資渠道，持續優化負債結構，做好動態的風險預警和防範。於2021年12月31日，本集團的現金及銀行存款總額約為人民幣55.1億元，資金流動性充足。

1. 房地產業務

2021年，本集團遵循3+X的地域佈局，繼續深耕聚焦現有區域，在海西、北部灣兩大城市群已建立相對穩定的規模優勢；同時抓住總部搬遷上海的機遇，通過多種方式拓展至廣州、南京、南昌等城市，進一步完善長三角和其他重要都市圈的區域佈局。

2021年，本集團實施精準的營銷策略，加強線上和線下營銷方式的融合，同時加快開發節奏，實現了全年合約銷售的快速增長，合約銷售額再創新高。截至2021年12月31日止年度，本集團連同合營及聯營公司項目的合約銷售額達人民幣約505.8億元。合約銷售均價約為每平方米人民幣10,255元。

新獲取土地

土地市場方面，全國22個重點城市首次試點土地「兩集中」管理，目的是提高土地供應的透明度和預期性，穩定市場預期，降低土地出讓的溢價，從而達到穩地價、穩房價和穩預期的目的。2021年，本集團採取公開招拍掛及合資合營等多種拿地方式，取得優質地塊共有24幅，總規劃建築面積為608萬平方米。

2. 土地儲備

截至2021年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為2,371萬平方米。其中已竣工未交付物業約73萬平方米，持作投資的可租用面積約16萬平方米，開發中物業約2,283萬平方米。

所在 城市	項目名稱	竣備年	佔地 面積 (平方米)	物業用途	已竣工 未交付 (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中總建 築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	權益
成都	鉅悅世家	2023	37,394	住宅	-	-	106,336	106,336	34%
成都	崇州錦繡世家	2024	39,771	住宅	-	-	129,257	129,257	50%
成都	邛崃玖悅瀾灣	2023	68,901	住宅	-	-	234,354	234,354	40%
成都	天悅世家	2023	58,065	住宅	-	-	192,264	192,264	26%
成都	御瀾世家	2024	40,812	住宅	-	-	118,800	118,800	34%
遂寧	遂寧中梁·壹號院	2022	48,282	住宅	-	-	97,983	97,983	39%
宜賓	金科城	2025	184,590	住宅	-	-	622,309	622,309	40%
重慶	泊雲府	2022	63,610	住宅	-	-	140,637	140,637	30%
重慶	峰領萬象	2024	67,121	住宅	-	-	146,168	146,168	12%
重慶	翰鄰天辰	2022	90,075	住宅	-	-	184,866	184,866	30%
重慶	玖著天宸	2022	136,328	住宅	-	-	293,187	293,187	33%
重慶	林溪府	2023	127,842	住宅	-	-	444,676	444,676	20%
重慶	西辰藝境	2022	42,170	住宅	-	-	87,143	87,143	31%
重慶	曉風江南(141)	2024	94,061	住宅	-	-	252,920	252,920	8%
重慶	曉風江南(71)	2023	47,039	住宅	-	-	95,227	95,227	8%
貴港	貴港辰光	2024	32,759	住宅	-	-	168,782	168,782	34%
貴港	貴港大唐世家	2022	42,054	住宅	-	-	191,686	191,686	63%
貴港	貴港雅庭	2024	45,229	住宅	-	-	178,009	178,009	26%
昆明	大唐美泉世家	2024	43,271	住宅	-	-	183,015	183,015	61%
柳州	大唐碧園東園	2024	45,246	住宅	-	-	165,141	165,141	100%
柳州	大唐碧園西園	2022	56,796	住宅	-	-	195,781	195,781	98%
柳州	柳州大唐觀邸	2024	74,989	住宅	-	-	282,772	282,772	51%
南寧	安吉大唐世家	2022	27,962	住宅	-	-	147,171	147,171	55%
南寧	安吉大唐世家二期	2023	9,170	住宅	-	-	59,710	59,710	55%
南寧	濱江錦灣	2023	36,039	住宅	-	-	178,164	178,164	100%
南寧	城央世家	2025	20,942	住宅	-	-	94,775	94,775	70%
南寧	大唐盛世三期	2022	87,047	車位	74,236	-	-	74,236	100%
南寧	大唐盛世旭輝府	2023	25,404	住宅	-	-	110,685	110,685	51%
南寧	大唐天城三期	2022	19,141	住宅	-	-	181,093	181,093	100%
南寧	大唐天城一、二期	2019	25,027	商業	3,981	67,846	-	71,827	100%
南寧	大唐天悅	2022	28,320	住宅	-	-	132,977	132,977	56%

所在 城市	項目名稱	竣備年	佔地 面積 (平方米)	物業用途	已竣工 未交付 (平方米)	持物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中總建 築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	權益
南寧	大唐臻觀	2022	45,582	住宅	-	-	214,678	214,678	85%
南寧	大唐中南紫雲印象	2025	50,128	住宅	-	-	278,070	278,070	25%
南寧	金玖世家	2022	68,401	住宅	-	-	376,203	376,203	25%
南寧	南寧錦繡世家	2023	23,565	住宅	-	-	98,189	98,189	56%
南寧	盛湖悅景	2022	90,929	住宅	-	-	342,918	342,918	26%
南寧	盛世春江	2025	52,774	住宅	-	-	223,043	223,043	17%
南寧	盛世金悅	2022	25,265	住宅	-	-	103,582	103,582	24%
南寧	檀府印象	2022	137,811	住宅	41,416	-	393,725	435,142	30%
南寧	五象博盟中心	2025	62,744	商業	-	-	282,408	282,408	10%
南寧	五象大唐世家	2023	29,136	住宅	-	-	133,140	133,140	85%
南寧	五象湖光學府	2024	65,007	住宅	-	-	328,390	328,390	20%
南寧	五象瀾庭府	2023	159,991	住宅	-	-	903,878	903,878	33%
南寧	熙岸世家	2023	29,498	住宅	-	-	139,707	139,707	17%
南寧	興寧大唐印象	2021	95,750	車位	96,542	-	-	96,542	40%
南寧	陽光城大唐世家	2023	37,047	住宅	-	-	204,192	204,192	49%
南寧	陽光城大唐檀境	2024	177,954	住宅	-	-	866,659	866,659	41%
南寧	印象榆景灣	2022	111,138	住宅	-	-	614,237	614,237	17%
南寧	雲璽台	2022	20,014	住宅	-	-	69,155	69,155	23%
南寧	臻園	2026	91,849	住宅	-	-	487,748	487,748	39%
南寧	公園悅	2024	57,875	住宅	-	-	283,165	283,165	100%
福州	建發大唐養雲	2023	26,027	住宅	-	-	88,689	88,689	40%
福州	龍江玖錦閣	2023	113,059	住宅	-	-	373,010	373,010	33%
福州	浦口大唐世家	2022	15,954	住宅	-	-	53,597	53,597	80%
福州	玉融印象	2023	25,835	住宅	-	-	86,316	86,316	60%
龍巖	世家望樾花園	2023	27,903	住宅	-	-	101,398	101,398	18%
龍巖	世家文苑	2022	26,197	住宅	-	-	79,863	79,863	33%
龍巖	致遠翡翠郡	2023	17,873	住宅	-	-	52,908	52,908	30%
南昌	山湖印	2024	41,849	住宅	-	-	136,907	136,907	62%
寧德	寧德大唐世家	2025	19,409	住宅	-	-	55,531	55,531	55%
寧德	星海時代	2024	45,135	住宅	-	-	144,616	144,616	30%
莆田	湖心觀邸	2023	32,851	住宅	-	-	109,498	109,498	100%
莆田	莆田秀嶼大唐世家	2023	83,197	住宅	-	-	253,914	253,914	35%
莆田	莆田玉湖印象	2024	41,858	住宅	-	-	149,728	149,728	65%
莆田	樾秀世家	2023	53,647	住宅	-	-	151,840	151,840	40%
泉州	惠安聚龍國風	2024	102,427	住宅	-	-	282,816	282,816	10%
泉州	晉江大唐府	2023	66,781	住宅	-	-	217,631	217,631	60%
泉州	世茂雲城	2024	89,544	住宅	-	-	346,255	346,255	15%
三明	沙縣雲著	2023	53,688	住宅	-	-	123,361	123,361	40%
廈門	大唐酒店	2022	16,850	商業	-	-	64,320	64,320	100%
廈門	同安·水雲間	2021	15,000	車位	30,067	-	-	30,067	100%
漳州	大唐錦繡世家	2021	48,278	車位	23,154	-	-	23,154	70%
漳州	大唐三木印象西湖	2023	17,659	住宅	-	-	69,114	69,114	49%

所在 城市	項目名稱	竣備年	佔地 面積 (平方米)	物業用途	已竣工 未交付 (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築面積 (平方米)	開發中總建 築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	權益
漳州	江山天境	2022	23,861	車位	31,843	-	-	31,843	30%
漳州	角美大唐世家	2023	41,558	住宅	-	-	172,965	172,965	67%
漳州	角美大唐印象	2023	15,748	住宅	-	-	45,773	45,773	30%
漳州	天籟小鎮一期	2024	73,607	住宅	-	-	91,444	91,444	70%
漳州	陽光城大唐翡麗印象	2024	83,810	住宅	-	-	261,324	261,324	50%
漳州	漳州大唐春風裡二期	2021	61,896	車位	34,619	-	-	34,619	60%
岳陽	岳陽大唐世家四五期	2023	124,891	住宅	-	-	405,226	405,226	100%
岳陽	岳陽大唐世家一二三期	2023	122,085	住宅	15,416	-	324,216	339,632	100%
長沙	大唐印象·御璽	2022	81,362	住宅	-	-	189,855	189,855	100%
長沙	漢唐世家	2023	240,003	住宅	-	-	610,256	610,256	49%
長沙	翰林府	2024	143,193	住宅	-	-	438,254	438,254	17%
廣州	天譽大唐項目	2025	497,200	住宅	-	-	2,154,000	2,154,000	20%
廈門	大唐中心	2024	93,166	商業	-	38,131	27,917	66,048	100%
天津	唐晟雅苑	2022	198,873	住宅	-	-	341,139	341,139	100%
天津	唐璽雅苑	2022	35,627	住宅	-	-	134,849	134,849	100%
天津	唐韻雅苑	2024	97,911	住宅	-	-	321,637	321,637	100%
天津	左岸商業廣場	2023	74,080	商業	3,120	-	117,116	120,237	30%
常州	上悅花園	2022	53,338	住宅	-	-	140,126	140,126	51%
常州	昱湖上觀花苑	2022	58,093	住宅	-	-	138,698	138,698	40%
阜陽	雲境	2024	79,519	住宅	-	-	241,733	241,733	33%
江陰	蘭樾雅院	2023	47,112	住宅	-	-	130,519	130,519	33%
南京	銘望府	2023	15,324	住宅	-	-	52,543	52,543	33%
南通	朗園	2024	42,430	住宅	-	-	99,837	99,837	20%
南通	閱湖園	2022	60,240	住宅	-	-	97,778	97,778	55%
南通	雲辰新苑	2023	73,942	住宅	-	-	185,433	185,433	20%
太倉	花語景岸雅苑	2024	41,329	住宅	-	-	115,383	115,383	20%
張家港	東棠春曉花園	2024	44,598	住宅	-	-	130,974	130,974	35%
寧波	辰悅世家	2022	38,013	住宅	-	-	113,150	113,150	51%
寧波	翡麗和鳴	2024	74,965	住宅	-	-	216,415	216,415	40%
寧波	鳳瀾邸	2022	24,387	住宅	-	-	61,884	61,884	35%
寧波	久譽慈郡	2023	49,511	住宅	-	-	120,237	120,237	40%
寧波	久雲府	2023	37,177	住宅	-	-	87,214	87,214	12%
寧波	麟悅里	2023	20,388	住宅	-	-	39,218	39,218	100%
台州	創世銘邸	2022	32,862	住宅	-	-	101,628	101,628	49%
台州	南官印象	2023	16,048	住宅	-	-	41,807	41,807	66%
溫州	瓊璨天瑞	2024	42,634	住宅	-	-	121,304	121,304	40%
溫州	星悅名築	2023	26,686	住宅	-	-	84,154	84,154	35%
其他零星			不適用		372,834	53,834	170,402	597,070	不適用
總計					<u>727,235</u>	<u>159,811</u>	<u>22,826,738</u>	<u>23,713,784</u>	

3. 商業物業投資及運營

於報告期內，本集團實現租金收入約人民幣91.1百萬元，相比上年同期增加61.5%。增加主要由於南寧大唐天城一期及二期商業面積所得租金新增貢獻所致。本集團已有8個商業物業項目，主要坐落於福建廈門及廣西南寧。

4. 酒店運營

於報告期內，本集團實現酒店運營業務銷售收入約人民幣54.5百萬元，相比上年同期增加14.0%。增加乃主要由於廈門大唐景瀾酒店及南寧大唐叢悅酒店表現有所改善提升貢獻所致。

截至本公告日期，本集團已擁有兩間已開業酒店，分別為廈門大唐景瀾酒店及南寧大唐叢悅酒店。

二、財務回顧

1. 收入

截至2021年12月31日止年度，本集團收入約人民幣11,254.2百萬元，較去年同期約為人民幣10,588.4百萬元增加6.3%。收入來源主要包括物業銷售、商業物業投資及經營及酒店業務收入等。截至2021年12月31日止年度的收入增加主要是由於報告期內項目交付量增加所致。其中，(i)物業銷售所得收入較去年同期增加5.4%至約人民幣10,653.1百萬元，佔已確認收入總額的94.7%；(ii)提供建築服務所得收入較去年同期減少13.9%至約人民幣208.3百萬元；(iii)商業物業投資及經營所得收入較去年同期增加61.5%至約為人民幣91.1百萬元；及(iv)酒店經營所得收入較去年同期增加14.0%約為人民幣54.5百萬元。

2. 銷售成本

本集團於截至2021年12月31日止年度的銷售成本約為人民幣8,555.0百萬元，增加原因主要為報告期內交付項目增多所致。

3. 毛利及毛利率

本集團於截至2021年12月31日止年度的毛利約為人民幣2,699.2百萬元，相對2020年同期約為人民幣2,695.9百萬元增加0.1%，增加原因主要為報告期內交付項目增多所致。截至2021年12月31日止年度的毛利率為24.0%，2020年同期則為25.5%，毛利率同比保持相對穩定。

4. 銷售及營銷開支

截至2021年12月31日止年度，本集團銷售及營銷開支約為人民幣528.9百萬元，較去年同期約為人民幣482.7百萬元增加9.6%，此增長是由於本集團於2021年推出新物業項目以供預售所導致。

5. 行政開支

截至2021年12月31日止年度，本集團行政開支約為人民幣705.7百萬元，較去年同期約為人民幣522.2百萬元增加35.1%，該增加主要由於本集團業務擴充以致員工人數上升所致。

6. 應佔合營企業及聯營公司業績

截至2021年12月31日止年度，本集團應佔合營企業及聯營公司利潤約為人民幣136.2百萬元，較去年同期應佔合營企業及聯營公司虧損約為人民幣45.7百萬元，增加181.9百萬元，此增加主要是由於多個合作項目於報告期結轉利潤所導致。

7. 融資成本淨額

本集團的融資成本淨額由去年同期約人民幣19.6百萬元增加28.5百萬元至截至2021年12月31日止年度約為人民幣48.1百萬元，此增加是由於借款增加導致的利息費用增加。

8. 所得稅開支

本集團所得稅開支由去年同期約人民幣765.7百萬元減少10.8%至截至2021年12月31日止年度約為人民幣682.7百萬元。本集團所得稅開支包括報告期內的企業所得稅及土地增值稅所作出的撥備。報告期內所得稅減少，主要是由於本集團的土地增值稅減少所致。

9. 年內利潤

基於上述因素，本集團稅前利潤由去年同期約人民幣1,715.7百萬元減少0.4%至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,708.4百萬元。本集團淨利潤約人民幣1,025.8百萬元，較去年同期增加8%，其中本公司擁有人應佔淨利潤由去年同期約715.4百萬元增加至截至2021年12月31日止年度約為人民幣726.4百萬元。

10. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。除本集團持有的以美元及港幣計值及結算之若干資產，及以美元計價的優先票據外，本集團並無其他受外匯波動相關的重大風險。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。本公司並無進行任何有關匯率風險對沖活動。

三、流動資金、財務及資本

1. 現金狀況

於2021年12月31日，本集團擁有現金及銀行存款結餘約為人民幣55.1億元（2020年12月31日：約人民幣56.6億元），其中受限制現金結餘約人民幣12.1億元（2020年12月31日：人民幣22.0億元）。

2. 借款及抵押資產

負債

截至2021年12月31日，本集團總負債(包括計息銀行及其他借款以及租賃負債)約為人民幣109.132億元(2020年12月31日：約人民幣104.573億元)，其中人民幣76.75億元以固定費率計息。

下表載列於所示日期本集團的負債構成：

	於12月31日	
	2021年	2020年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動		
銀行借款－有抵押／擔保	6,162,561	6,439,838
其他借款－有抵押／擔保	2,701,700	3,459,300
租賃負債	120,824	133,954
	<u>8,985,085</u>	<u>10,033,092</u>
減：非即期借款的即期部分	<u>(1,901,725)</u>	<u>(2,251,675)</u>
	<u>7,083,360</u>	<u>7,647,463</u>
流動		
銀行借款－有抵押／擔保	–	100,000
優先票據	1,915,906	–
其他借款－有抵押／擔保	–	315,000
非即期借款的即期部分	1,901,725	2,251,675
租賃負債	12,207	9,256
	<u>3,829,838</u>	<u>2,675,931</u>
總負債	<u>10,913,198</u>	<u>10,457,348</u>

附註：

- (1) 其他借款包括與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司的融資安排。

下表載列於所示日期本集團銀行及其他借款的到期情況：

	於12月31日	
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
1年以內	3,829,838	2,675,276
1至2年	4,244,218	4,324,355
2至5年	2,306,407	3,178,144
5年以上	532,735	279,573
總計	<u>10,913,198</u>	<u>10,457,348</u>

資產抵押

截至2021年12月31日，本集團部分銀行及其他借款以賬面值約為人民幣15,403百萬元(2020年12月31日：約人民幣12,193百萬元)之資產作抵押，其中包括：(i)物業、廠房及設備；(ii)使用權資產；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)持有待售之已竣工物業。

3. 負債比率

本集團的淨負債率(總借貸減現金及銀行結餘除以股本權益總額)於2021年12月31日約為51.6%，於2020年12月31日則約為58.7%。本集團資產負債率(債務總額除以總資產)於2021年12月31日約為83.3%，於2020年12月31日則約為83.2%。本集團剔除預收賬款的資產負債率(剔除合同負債的債務總額除以剔除合同負債的總資產)於2021年12月31日約為76.1%，於2020年12月31日則約為77.7%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於2021年12月31日約為1.23倍，於2020年12月31日則約為1.28倍。於2021年12月31日，本集團的現金短債比(非受限現金及銀行結餘除以短期借款)約為1.13倍，於2020年12月31日則約為1.30倍。

4. 資本承擔

於2021年12月31日，本集團就非流動資產之已訂約但未撥備之承擔付款約為人民幣20百萬元(於2020年12月31日：約人民幣40百萬元)。

5. 金融擔保

根據按揭合約，銀行要求本集團向買家的按揭貸款提供擔保。此等買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。倘買家拖欠按揭貸款，則本集團須負責償還餘下之按揭本金連同拖欠之買方欠付銀行之應計利息及罰金，及本集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

於2021年12月31日，本集團已向若干銀行作出金額約人民幣128.2億元的擔保，作為授予部分買家購買本集團物業之按揭貸款的擔保(於2020年12月31日，約人民幣120.8億元)。

於2021年12月31日，本集團向關聯公司提供約為人民幣37.5億元之擔保(於2020年12月31日：約人民幣34.3億元)。此等關聯公司並非由最終控股股東(綜合財務報表附註所定義者)所控制。除本公告披露者外，本集團截至2021年12月31日止年度並無其他重大或有負債。

6. 優先票據

於2021年6月，本公司發行本金額為300,000,000美元的優先票據，票據以固定年利率12.5%計息，並將於2022年6月到期。所得款項已作一般企業用途。

詳情請見本公司日期為2021年5月31日，2021年6月1日、7及8日的公告。

四、企業管治及其他資料

1. 所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及資本資產重大投資的未來計劃

於2021年7月8日，漳州唐林房地產開發有限公司（「漳州唐林」）（本公司之一間間接全資附屬公司，作為認購方）、南寧天譽譽浚投資有限公司（「天譽譽浚」）（作為賣方）與南寧天譽巨榮置業有限公司（「天譽巨榮」）（作為目標公司）三方訂立了增資擴股協議（「增資擴股協議」）。據此，漳州唐林同意透過向天譽巨榮增資人民幣605,930,000元的方式，收購天譽巨榮20%之股權（「收購事項」）。於交易完成後，漳州唐林及天譽譽浚各自將分別擁有天譽巨榮全部已發行股本之20%及80%。詳情請參閱本公司日期為2021年7月9日的公告。

於2021年9月30日，天譽巨榮、重慶核盛房地產開發有限公司（「重慶核盛」）、重慶唐承房地產開發有限公司（「重慶唐承」）（本公司之間接全資附屬公司）與重慶之遠地產有限公司（「重慶之遠」）訂立合作開發協議，據此，重慶核盛同意將其對重慶之遠的出資由人民幣20,820,000元增至人民幣60,000,000元，而重慶唐承同意向重慶之遠出資人民幣20,000,000元。由於注資將會造成天譽巨榮所持的重慶之遠股權攤薄，重慶唐承同意向天譽巨榮支付一筆金額為人民幣84,778,000元的款項作為代價。於注資完成後，重慶之遠之註冊及實繳資本將增至人民幣100,000,000元，並將由天譽巨榮、重慶核盛及重慶唐承分別持有20%、60%及20%權益。詳情請參閱本公司日期為2021年9月30日的公告。

除上文所披露者外，截至2021年12月31日，概無其他所持重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業，亦無董事會授權的任何其他重大投資或增加資本資產的計劃。

2. 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團有2,709名僱員(2020年12月31日：2,592名僱員)。截至2021年12月31日止年度，確認為本集團開支的員工成本為人民幣490.4百萬元(2020年12月31日：人民幣425.4百萬元)。本集團僱員之薪酬主要根據市場現行薪酬水平、僱員個人業績表現及工作經驗而決定，獎金亦按僱員業績表現進行發放。本集團為僱員提供職業發展機會，參照僱員個人業績表現及潛力確定是否增加其薪酬或提拔升職。本集團其他福利包括醫療福利及專項培訓計劃。概無有關股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

3. 來自首次公開發售(「首次公開發售」)及部分行使超額配股權募集資金用途

本公司自全球發售所得款項淨額約港幣14.9億元。於2020年12月31日，本公司首次公開發售的保薦人工銀國際融資有限公司就本公司全球發售部分行使超額配股權，本公司按每股港幣4.56元配發及發行30,144,000股本公司額外股份(「股份」)(詳情請參閱本公司日期為2021年1月4日的公告)。行使部分超額配股權的所得款淨額約為港幣1.35億元。截至本公告日期止，本公司已按日期為2020年11月27日的招股章程所披露擬定用途應用自全球發售籌集所得款項餘額及部分行使超額配股權所得款項餘額。

下表載列截至2021年12月31日止所得款項淨額的實際動用情況明細：

用途	首次公開發售所得款項淨額 港幣百萬元	截至2020年12月31日未動用金額 港幣百萬元	部分行使超額配股權所得款項淨額 港幣百萬元	於本期間內實際使用 港幣百萬元	截至2021年12月31日未動用金額 港幣百萬元
現有物業開發項目的建築成本	951	–	116	116	–
償還部分現有計息銀行借款	384	239	–	239	–
一般營運資金	158	–	19	19	–
總計	<u>1,493</u>	<u>239</u>	<u>135</u>	<u>374</u>	<u>–</u>

4. 購買、出售或贖回本公司之任何上市證券

截至2021年12月11日止年度，本公司及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。

5. 外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行清算的貨幣為人民幣。本集團不直接受外匯波動相關的任何重大風險。管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。本公司並無進行任何有關匯率風險對沖活動。

6. 企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。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」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為企業管治守則。

據董事所知，由上市日至2021年12月31日止期間已遵守企業管治守則所載所有適用守則條文，董事並將盡全力促使本集團繼續遵守企業管治守則。

7. 股東週年大會

本公司擬定於2022年6月13日召開股東週年大會（「股東週年大會」）。

8. 暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2022年6月7日至2022年6月13日（包括首尾兩日）暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2021年6月6日下午四時三十分送交本公司香港證券登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以作登記。

9. 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等由上市日至2021年12月31日止期間一直遵守標準守則所載規定準則。

10. 年度業績審閱

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會，並設定書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。審核委員會包括三名成員，即屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生。審核委員會主席為具備合適專業資格的屈文洲先生。

審核委員會已審閱本公司截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2021年12月31日止年度之有關其綜合資產負債表、綜合全面收益表及有關附註在初步公佈內所載的數字與本公司本年度之經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無在初步業績公佈作出任何核證。

11. 報告期後事項

2021年12月23日，本公司作為擔保人訂立若干擔保協議，為福信集團有限公司的兩間附屬公司提供擔保。擔保協議經獨立股東於2022年2月21日召開的虛擬股東大會上獲得批准。詳情請參閱本公司日期為2021年12月24日的公告及本公司日期為2022年1月26日的通函。報告期後並未發生其他重大事項。

刊發年度業績

本年度業績公告已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.dyna888.com>)。本公司2021年年報將於適當時候寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
大唐集團控股有限公司
吳迪
主席

香港，2022年3月30日

於本公告日期，執行董事為吳迪先生、郝勝春先生、唐國鐘先生、張建華女士及陳天怡女士；非執行董事為陳曉筠女士；獨立非執行董事為屈文洲先生、辛珠女士及譚志才先生。