

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，並明確表示概不就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。



Zhongliang Holdings Group Company Limited

中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2772)

**截至2021年12月31日止年度
年度業績公告**

2021年全年業績摘要

- 合約銷售額(包括本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)為人民幣1,718億元，按年增長約1.8%
- 總收入為人民幣761.1億元，按年增長約15.4%
- 本公司擁有人應佔核心淨利潤(經調整後)為人民幣29.9億元，按年減少約20.3%
- 有息負債總額為人民幣401.8億元及淨負債比率為35.4%*

* 於2021年12月31日

年度業績

中梁控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益表

	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
收入	3	76,114,160	65,940,566
銷售成本		<u>(63,081,654)</u>	<u>(52,087,655)</u>
毛利		13,032,506	13,852,911
其他收入及收益	3	959,088	918,050
銷售及分銷開支		(2,894,162)	(2,254,253)
行政開支		(3,534,244)	(2,848,025)
金融資產減值虧損，淨額		(5,081)	(5,562)
其他開支		(153,387)	(186,371)
投資物業公平值收益		96,809	88,365
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(372,238)	(30,929)
融資收益		371,529	408,100
融資成本	4	(647,461)	(542,494)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		448,700	467,861
聯營公司		<u>322,062</u>	<u>497,169</u>
稅前利潤	5	7,624,121	10,364,822
所得稅開支	6	<u>(2,868,033)</u>	<u>(3,798,407)</u>
年內利潤		<u><u>4,756,088</u></u>	<u><u>6,566,415</u></u>

	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
以下人士應佔：			
母公司擁有人		2,702,567	3,743,429
非控股權益		<u>2,053,521</u>	<u>2,822,986</u>
		<u>4,756,088</u>	<u>6,566,415</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	8	<u>人民幣0.75元</u>	<u>人民幣1.05元</u>

綜合其他全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>4,756,088</u>	<u>6,566,415</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>25,297</u>	<u>16,279</u>
於其後期間可能重新分類至損益之 其他全面虧損淨額	<u>25,297</u>	<u>16,279</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>25,297</u>	<u>16,279</u>
年內全面收益總額	<u>4,781,385</u>	<u>6,582,694</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	2,727,864	3,759,707
非控股權益	<u>2,053,521</u>	<u>2,822,987</u>
	<u>4,781,385</u>	<u>6,582,694</u>

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		86,556	134,706
使用權資產		78,991	111,100
投資物業		1,410,200	1,839,550
其他無形資產		6,186	8,481
於合營企業的投資		6,217,393	4,544,896
於聯營公司的投資		17,459,401	13,928,585
遞延稅項資產		3,424,910	3,222,423
預付款項及其他應收款項		75,581	292,658
		<u>28,759,218</u>	<u>24,082,399</u>
非流動資產總值			
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產		181,065	552,413
在建物業		132,008,659	145,914,463
持作出售的已完工物業		21,272,280	10,886,087
貿易應收款項	9	5,239	5,209
應收關聯公司款項		12,853,619	10,931,355
預付款項及其他應收款項		42,057,888	40,890,035
可收回稅項		2,429,555	3,338,884
現金及銀行結餘		27,610,483	34,232,445
		<u>238,418,788</u>	<u>246,750,891</u>
流動資產總值			

		於12月31日	
		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	21,210,521	17,082,883
其他應付款項及應計費用		26,686,065	24,488,785
租賃負債		39,097	47,247
合約負債		120,815,799	120,909,048
應付關聯公司款項		18,996,008	18,130,579
計息銀行及其他借款		12,341,166	16,477,897
應繳稅項		3,045,881	5,052,468
財務擔保合約撥備		138,523	72,914
資產擔保證券所得款項		318,641	—
優先票據		6,879,457	7,306,141
其他金融負債		—	68,315
流動負債總額		<u>210,471,158</u>	<u>209,636,277</u>
流動資產淨值		<u>27,947,630</u>	<u>37,114,614</u>
資產總值減流動負債		<u>56,706,848</u>	<u>61,197,013</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		19,340,356	28,419,856
租賃負債		43,609	72,695
遞延稅項負債		538,191	633,980
資產擔保證券所得款項		—	317,709
優先票據		1,301,830	1,570,623
非流動負債總額		<u>21,223,986</u>	<u>31,014,863</u>
資產淨值		<u>35,482,862</u>	<u>30,182,150</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		31,450	31,450
儲備		11,933,531	10,875,287
		<u>11,964,981</u>	<u>10,906,737</u>
非控股權益		<u>23,517,881</u>	<u>19,275,413</u>
權益總額		<u>35,482,862</u>	<u>30,182,150</u>

綜合財務報表附註

1. 公司及集團資料

本公司乃一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處Walkers Corporate Limited地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

年內，本集團主要參與物業開發、物業租賃及管理諮詢服務。

董事認為，本公司最終控股公司為Changxing International Co., Ltd.。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(當中包括所有準則、詮釋、國際會計準則(「國際會計準則」)及常務詮釋委員會的詮釋)以及香港公司條例的披露規定編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及其他金融負債除外。本財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，除另有說明者外，所有數值已湊整至最接近之千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而對可變動回報承擔風險或擁有權利，並且有能力運用對被投資方的權力(即使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，並採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止當日止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權益的變動在並無失去控制權的情況下入賬列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留利潤(如適用)。

持續經營基準

於2021年12月31日，本集團計息銀行及其他借款的即期部分、優先票據及資產擔保證券為人民幣19,539百萬元以及帶有交叉違約條款的於2023年4月17日到期的優先票據為人民幣1,302百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣20,281百萬元。

本集團董事已評估自報告期末起12個月的持續經營能力(有關估計受宏觀經濟、行業環境及信貸環境加上反覆的疫情影響)，並認為公司的流動資金風險正面臨階段性挑戰。

本公司已採取及正採取措施以管理其流動資金需求及改善其財務狀況，當中包括以下各項：

- (a) 本集團正實施各種策略增加本集團的物業銷售、項目管理所得收入以及投資物業所得租金以產生額外經營現金流入，並加大力度收回未償還銷售所得款項及其他應收款項，為未來十二個月產生持續正向經營現金流量；
- (b) 本集團積極審視其債務結構並爭取融資機會；本集團積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款；
- (c) 本集團持續監察資本開支，以平衡並釋放現金資源支持營運以及採取行動加強對各種營運開支的成本控制；
- (d) 本集團繼續物色合適買家，並就可能出售本集團若干物業開發項目的股權與若干潛在買家討論，以籌集額外資金。

本公司董事已審閱本集團現金流量預測，其涵蓋自報告期末起十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金為其業務提供資金，於可見未來履行其到期財務承擔。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表屬適當。

儘管已採取上述措施，由於中國房地產行業的波動性，及持續可取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定因素。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值減記至其可收回金額，也可能出現的任何其他負債進行撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。有關調整的影響並未反映於綜合財務報表中。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第二階段
國際財務報告準則第16號的修訂	2021年6月30日後之與2019冠狀病毒病有關之租金寬免 (提前採納)

2018年財務報告概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響於下文詳述：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代時，國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整賬面值而更新實際利率的權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。

當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年12月31日，本集團有若干按銀行同業拆息計息以人民幣及外幣計值的計息銀行及其他借款。由於該等借款利率並未於期內以無風險利率取代，故該等修訂並無對本集團財務狀況及表現產生任何影響。倘該等借款之利率於未來期間被無風險利率取代，本集團將於符合「經濟上等同」標準之情況下修改該等工具後採用上述實際權宜方法。有關過渡期間及相關風險之其他資料披露於年報內財務報表附註43。

- (b) 於2021年3月頒佈之國際財務報告準則第16號的修訂將承租人選擇不對2019冠狀病毒病疫情直接導致所產生租金減免應用租賃修訂會計處理之權宜方法的可供使用期間延長12個月。因此，該權宜方法可應用於任何租賃付款扣減僅影響原先於2022年6月30日或之前到期的付款情況之租金減免，惟

須符合應用該權宜方法之其他條件。該修訂對2021年4月1日或之後開始的年度期間以追溯方式生效，首次應用該修訂之任何累計影響以對當前會計期間開始時保留溢利之期初結餘作出調整的方式予以確認。允許提早應用。由於本集團於截至2021年12月31日止年度並無因2019冠狀病毒病疫情的直接後果收取任何租金寬免，故該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

本集團已更改綜合現金流量表中已付利息分類的會計政策。於過往期間，已付利息分類為經營活動現金流量，而現時已付利息分類為融資活動現金流量(「政策變更」)。本公司董事認為，將與本集團借款有關的所有現金流量分類更為恰當，因為綜合現金流量表內的融資活動的現金流量反映與本集團借款相關的現金流量的性質，包括已付利息作為融資成本，並將提供更多與借款相關的現金流量的相關資料。董事亦認為，該分類及呈列方式將提供與本集團其他業界同行的更大可比性。比較金額已予相應重列。

	2021年 (減少)／增加 人民幣千元	2020年 (減少)／增加 人民幣千元
經營活動現金流量		
已付利息	<u>4,367,337</u>	<u>5,225,440</u>
與經營活動有關之現金流量增加	<u><u>4,367,337</u></u>	<u><u>5,225,440</u></u>
融資活動現金流量		
已付利息	<u>(4,367,337)</u>	<u>(5,225,440)</u>
與融資活動有關之現金流量減少	<u><u>(4,367,337)</u></u>	<u><u>(5,225,440)</u></u>
現金及現金等價物增加淨額	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

採納政策變動對綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及綜合權益變動表概無影響。

3. 收益、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自客戶合約的收入	76,096,440	65,929,080
來自其他來源的收入		
總租金收益	<u>17,720</u>	<u>11,486</u>
	<u>76,114,160</u>	<u>65,940,566</u>

來自客戶合約的收入

(i) 分拆收入資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貨品或服務類型		
物業銷售	75,533,446	65,500,822
其他服務	<u>562,994</u>	<u>428,258</u>
來自客戶合約的總收入	<u>76,096,440</u>	<u>65,929,080</u>
收入確認時間		
於某個時間點轉移的物業銷售	69,427,457	61,905,352
隨時間轉移的物業銷售	6,105,989	3,595,470
隨時間轉移的服務	<u>562,994</u>	<u>428,258</u>
來自客戶合約的總收入	<u>76,096,440</u>	<u>65,929,080</u>

下表顯示本報告期間計入報告期初之合約負債並自過往期間履行的履約責任確認的已確認收入金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入報告期初之合約負債的已確認收入：		
物業銷售	<u>63,871,686</u>	<u>56,796,636</u>

(ii) 履約責任

本集團之履約責任資料概述如下：

物業銷售

就物業銷售合約而言，本集團根據合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到。

提供服務

就其他服務合約而言，本集團按月以相等於有權開票金額(當其直接對應本集團至今履約對於客戶的價值時)確認收入。大部分服務合約並無固定期限。本集團已選擇實際權宜方法不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

於12月31日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收入的金額		
一年內	68,278,594	76,910,908
一年後	<u>93,663,221</u>	<u>91,145,387</u>
	<u>161,941,815</u>	<u>168,056,295</u>

預期於一年後確認為收入的分配至剩餘履約責任的交易價格金額與將於三年內履行的物業銷售有關。分配至剩餘履約責任的所有其他交易價格金額預期將於一年內確認為收入。上述披露的金額不包括受限制的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司收益	407,243	83,784
匯兌差額，淨額	241,427	528,788
出售合營企業及聯營公司收益	147,188	116,231
財務擔保合約的撥備變動	80,381	52,144
政府補助	38,869	24,111
沒收按金	26,230	14,964
收購附屬公司收益	—	60,388
重新計量於聯營公司投資之收益	—	4,578
其他	<u>17,750</u>	<u>33,062</u>
	<u>959,088</u>	<u>918,050</u>

4. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款及其他借款、優先票據及資產擔保證券所得款項利息	4,115,312	4,797,261
收入合約產生的利息開支	650,568	861,925
租賃負債的利息	<u>7,455</u>	<u>8,673</u>
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	4,773,335	5,667,859
減：資本化利息	<u>(4,125,874)</u>	<u>(5,125,365)</u>
	<u><u>647,461</u></u>	<u><u>542,494</u></u>

5. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已售物業成本	62,646,725	51,708,913
就在建物業確認的減值虧損	731,125	366,047
就已完工持作出售物業撤銷的減值虧損	(109,060)	(190,821)
就已完工持作出售物業確認的減值虧損	100,768	—
物業、廠房及設備折舊	35,005	36,027
使用權資產折舊	50,502	71,378
不計入租賃負債計量的租賃付款	9,301	9,645
其他無形資產攤銷	4,379	3,238
核數師薪酬	13,864	13,640
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	1,827,031	2,009,504
養老金計劃供款及社會福利	226,080	234,107
以權益結算的購股權開支	12,097	9,932

6. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司並無於香港產生任何應課稅利潤。

於報告期間，本集團於中國內地經營的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規所載規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審閱及批准。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	2,960,984	2,985,834
中國土地增值稅	455,946	1,406,782
遞延稅項	(548,897)	(594,209)
年內稅項支出總額	<u>2,868,033</u>	<u>3,798,407</u>

7. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期一每股普通股18.4港仙(2020年：16.3港仙)	551,514	495,644
建議末期一每股普通股(2020年：32.5港仙)	—	977,829
	<u>551,514</u>	<u>1,473,473</u>

董事會不建議派發截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：人民幣977,829,000元)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股(2020年：3,581,791,500股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及假設所有潛在攤薄普通股轉換為普通股而發行在外的普通股加權平均數計算。本公司的潛在攤薄普通股來自根據購股權授出的股份。

每股基本及攤薄盈利金額的計算依據如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔利潤，用於計算每股基本盈利	<u>2,702,567</u>	<u>3,743,429</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
年內已發行普通股加權平均數，用於計算每股基本盈利	<u>3,581,791,500</u>	<u>3,581,791,500</u>
攤薄影響—普通股加權平均數 購股權	<u>(16,153,114)*</u>	<u>(2,016,229)*</u>
	<u>3,565,638,386*</u>	<u>3,579,775,271*</u>

* 由於計及購股權時會增加每股攤薄盈利的金額，故購股權具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已排除購股權。因此，每股攤薄盈利金額乃根據年內母公司普通權益持有人應佔利潤人民幣2,702,567,000元及年內已發行普通股加權平均數3,581,791,500股計算。

9. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	5,239	5,209
減值	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>5,239</u>	<u>5,209</u>

貿易應收款項主要指來自租戶的應收租金。本集團致力嚴格控制其尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並不存在信貸風險大幅集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	5,239	5,209
一年以上	—	—
	<u>5,239</u>	<u>5,209</u>

未逾期的應收款項與近期無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
少於一年	20,581,296	16,647,655
一年以上	629,225	435,228
	<u>21,210,521</u>	<u>17,082,883</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

於報告期末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期期限相對較短。

董事長報告

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日止年度的業務回顧與對2022年的展望。

股息

於2021年8月，本公司董事會議決以現金方式就截至2021年6月30日止六個月宣派中期股息（「2021年中期股息」）每股18.4港分（相當於每股人民幣15.4分）。鑒於中國房地產行業的持續不確定性，本集團認為在當前的不利市況下，保留更多現金來維持流動資金以應對不可預見情況，這是審慎、保守及負責任的做法。因此，為符合本集團的最佳利益及平衡各利益相關者的利益，經慎重考慮後，董事會決定延遲派付2021年中期股息至2022年8月31日（星期三）或前後。按本公告日期本公司已發行股份總數計算，截至2021年6月30日止六個月的中期股息約為659.0百萬港元（約人民幣551.5百萬元）。

本公司董事會進一步議決不就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息。

全年業績

於2021年，本集團合約銷售額達到人民幣1,718億元，較2020年的人民幣1,688億元按年增長約1.8%。

於2021年，本集團收入為人民幣76,114.2百萬元，較2020年的人民幣65,940.6百萬元按年增長約15.4%。於2021年，本集團的擁有人應佔核心淨利潤由2020年的人民幣3,754.1百萬元減少約20.3%至人民幣2,991.1百萬元。

2021年回顧

市場回顧

於2021年，由於地緣政治及新冠肺炎疫情問題，全球經濟環境仍複雜多變。儘管中國新冠肺炎情況相對已受控，但若干城市的社會及經濟活動偶有中斷，影響了消費者需求及生產鏈。

於2021年，中國政府持續對房地產行業執行從緊的措施，及維持「房住不炒」與「嚴控房地產金融槓桿」的政策基調。由於疊加的融資限制，房企境內的融資受到緊縮。年內，房地

產行業銷售大幅逆轉。上半年購房情緒延續去年的熱度，成交金額與建築面積顯著放量。但下半年市場急劇轉冷，房地產市場銷售增速減緩且轉負。從緊的住房按揭放款及房價的不明朗因素亦影響住房銷售的需求。

由於銷售轉弱疊加融資限制，房企融資大幅收緊。加上於2021年多家中國房企出現財務困難及債務違約，在過去為行業提供主要融資的境外債券市場出現動盪及重大的市場失衡。境外資本市場對以上不利因素的負面反應已嚴重影響大多數民營房企的債券價格、國際信貸評級，及其利用境外資金渠道的能力。金融機構對房地產行業的風險偏好明顯下降，行業及房企更關注控制風險。

儘管行業環境困難，本集團仍始終貫徹既定的戰略，順應國家政策及行業發展態勢，持續穩健經營，實現2021年全年合約銷售額約人民幣1,718億元，按年增長約1.8%，繼續穩居中國房地產20強。2021年合約銷售均價為每平方米約人民幣12,000元，而去年為每平方米約人民幣12,500元。年內，本集團維持回款率超過85%。

土地儲備

2021上半年，本集團致力在取得可售貨值與財務紀律中保持平衡，避開地價競爭激烈的城市，在眾多的二三線城市有效分散投資。下半年房地產市場形勢變得難以預料，本集團將土地投資維持在最低水平以保留現金。

年內，本集團連同其合營聯營公司的土地投資總額為人民幣526億元，共獲取85個新項目，總建築面積約為1,000萬平方米。在2021年買地投資中，來自集中供地政策的二線城市佔土地投資總額約17%，其他二線城市佔比22%。其餘的土地投資總額，三線城市佔比51%，四線城市佔比約10%。按經濟區而言，長三角佔土地投資總額54%；其次為中西部佔比16%；海峽西岸佔比10%；環渤海佔比13%；而珠三角佔比7%。按土地投資金額計算，位列靠前省份分別為：浙江、江蘇、安徽及山東。

於2021年12月31日，本集團連同其合營聯營公司的總土地儲備面積約為59.8百萬平方米(含已售的建築面積)，覆蓋全國五大經濟區。儘管土地投資於2021年有所放緩，本集團仍有充足的可售貨值支持未來發展。

融資與債務管理

在「三條紅線」、「房地產貸款集中管理」的政策下，中國的房地產融資收緊，特別是在2021年年中之後。本集團積極響應政府對房地產的調控主調，嚴守紀律，以務實作風管理去槓桿的過程。

2021年年中以來，本集團已經採取果斷的措施去應對行業困境，包括加快銷售與回款，節省開支、減少買地並保有現金。本集團的管理層對主動管理負債與去槓桿已展示信心與承諾。自2021年7月起直至本公告日期止期間，本集團主要以自有資金已歸還或回購合共約12億美元本金及利息的境外債券或貸款，同時確保足夠的流動性作業務營運。

於2021年12月31日，本集團的總有息負債約為人民幣402億元，較2020年底下降26%，而本集團的淨負債率約為35%，融資成本約9.0%。本集團的總有息負債和淨負債率在中國房企中處於較低的水平。

綠色可持續發展、企業社會責任

本集團強調「文化、舒適、健康、綠色、科技」的產品理念，制定全面環保政策，加大力度推行多項可持續與綠色環保措施。截至2021年底，公司累計共有超過350個項目為綠色建築(包含綠色建築認證或評級)，累計已開發綠色建築總建築面積超過5,000萬平方米。

2021年本集團正式成立環境、社會及管治委員會(「ESG委員會」)，由董事會、ESG委員會及ESG工作小組制定相關政策，提升環境保護、社會責任和治理水平。同年，響應國家號召，為國家實現碳中和目標作出貢獻，集團首次實踐可持續綠色金融，發佈可持續發展融資框架，並發行美元綠色優先票據，累計發行5億美元綠色優先票據。

本集團積極承擔企業社會責任。2021年，本集團推動「書香中梁」在更廣範圍落地。「書香中梁」愛心圖書室公益項目，現已累計在全國18個省份的中小學落地，包括青海、新疆、

西藏、雲南、貴州、江西、四川等地超過百所中小學校落地，捐贈超過50萬冊圖書，為偏遠或有需要的學校建立、完善圖書室，助力鄉村青少年的健康成長。

2022年展望

展望2022年，在中國政府「房住不炒」以及「保障房地產行業有序健康發展」的政策主基調下，預期房地產相關政策、融資、信貸等將得到改善。中國政府將更加堅定其「穩地價、穩房價、穩預期」的政策目標，確保房地產市場的平穩發展。在銷售層面，我們對行業整體的銷售展望仍持審慎態度，預計行業銷售來年可能會出現負增長。在土地投資方面，行業對投資仍處於謹慎期，恢復尚需要一段時間。融資方面，行業融資管控趨於常態化。

面對具挑戰的行業環境，本集團仍致力於實現長期可持續而穩定的發展。本集團的主要經營目標是維持經營流動性、減槓桿和穩債務。同時，在新常態下，本集團的主要經營邏輯是優化融資結構、提升運營管控效率，防範風險、降本增效。在當前行業盤整期，我們會更關注加強產品力打造及提高產品適銷性。在保證貨量穩定充足供應的同時，繼續積極營銷、促進銷售去化及現金回籠，以加強現金流管理及設法實現減槓桿。我們有信心本集團能夠駕馭當前的行業挑戰，並把握未來的發展機遇。

致謝

本人謹代表董事會致誠感謝於過去特別具挑戰的一年，辛勤努力付出的全體員工、及鼎力支持的所有股東、業務與融資夥伴！

董事長
楊劍

管理層討論及分析

物業開發

合約銷售額

截至2021年12月31日止年度，本集團(連同其合營聯營公司)實現合約銷售金額人民幣1,718億元，按年增長1.8%。合約銷售面積約14,277,000平方米，同比增加5.7%。

年內，合約銷售均價維持平穩，為每平方米約人民幣12,000元，首開去化率超過70%，回款率超過85%。

表1：於2021年的合約銷售明細(本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司)

按城市劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣/ 平方米)
溫州	14,057,652	8.2	663,006	21,203
杭州	13,001,782	7.6	327,695	39,676
合肥	11,667,271	6.8	782,517	14,910
徐州	5,675,541	3.3	270,351	20,993
常州	4,484,727	2.6	290,461	15,440
蘇州	4,217,657	2.5	285,734	14,761
無錫	3,598,717	2.1	217,342	16,558
寧波	3,327,020	1.9	150,535	22,101
金華	2,999,148	1.7	143,877	20,845
台州	2,919,917	1.7	193,506	15,090
南通	2,523,074	1.5	153,141	16,475
蚌埠	2,116,579	1.2	219,799	9,630
阜陽	2,091,861	1.2	253,144	8,264
鹽城	1,912,634	1.1	129,778	14,738
南京	1,891,961	1.1	111,989	16,894
其他	13,275,728	7.7	1,262,675	10,514
長三角	<u>89,761,269</u>	<u>52.2</u>	<u>5,455,550</u>	16,453

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
重慶	5,087,093	3.0	563,540	9,027
成都	3,857,767	2.2	202,433	19,057
洛陽	3,369,820	2.0	322,758	10,441
長沙	2,473,850	1.4	288,504	8,575
銀川	2,213,608	1.3	183,396	12,070
西安	2,048,730	1.2	136,553	15,003
其他	<u>24,439,138</u>	<u>14.2</u>	<u>3,575,956</u>	6,834
中西部	<u>43,490,006</u>	<u>25.3</u>	<u>5,273,140</u>	8,247
青島	3,197,978	1.9	204,501	15,638
天津	2,296,197	1.4	155,018	14,812
滄州	2,088,579	1.2	256,826	8,132
其他	<u>10,718,628</u>	<u>6.2</u>	<u>1,173,408</u>	9,135
環渤海	<u>18,301,382</u>	<u>10.7</u>	<u>1,789,753</u>	10,226
泉州	2,306,892	1.3	161,041	14,325
漳州	2,283,252	1.3	142,600	16,012
上饒	1,726,168	1.0	168,808	10,226
莆田	1,715,559	1.0	176,472	9,721
其他	<u>7,436,929</u>	<u>4.3</u>	<u>636,874</u>	11,677
海峽西岸	<u>15,468,800</u>	<u>9.0</u>	<u>1,285,795</u>	12,031
珠三角	<u>4,780,547</u>	<u>2.8</u>	<u>473,193</u>	10,103
總計	<u>171,802,004</u>	<u>100.0</u>	<u>14,277,431</u>	12,033

按地區劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
長三角	89,761,269	52.2	5,455,550	16,453
中西部	43,490,006	25.3	5,273,140	8,247
環渤海	18,301,382	10.7	1,789,753	10,226
海峽西岸	15,468,800	9.0	1,285,795	12,031
珠三角	4,780,547	2.8	473,193	10,103
	<u>171,802,004</u>	<u>100.0</u>	<u>14,277,431</u>	12,033

按城市等級劃分

	合約銷售金額 (人民幣千元)	佔總合約銷售 金額百分比 (%)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣／ 平方米)
二線城市 ⁽¹⁾	79,675,182	46.4	4,909,315	16,229
三線城市 ⁽²⁾	72,015,500	41.9	6,659,756	10,814
四線城市 ⁽³⁾	<u>20,111,322</u>	<u>11.7</u>	<u>2,708,360</u>	7,426
	<u>171,802,004</u>	<u>100.0</u>	<u>14,277,431</u>	12,033

附註：

- (1) 二線城市包括溫州、杭州、合肥、無錫、蘇州、重慶、西安、寧波、青島、成都、天津、南京、廈門、長沙、武漢、濟南、福州、南昌、南寧、瀋陽、大連、昆明、貴陽、太原、鄭州及東莞。
- (2) 三線城市包括常州、徐州、金華、洛陽、台州、南通、鹽城、漳州、滄州、莆田、銀川、濰坊、連雲港、襄陽、泉州、蕪湖、濱州、南陽、安慶、宣城、南平、遂寧、濟寧、臨沂、湖州、赤峰、邯鄲、舟山、益陽、玉溪、許昌、棗莊、宿遷、泰安、贛州、衢州、亳州、德州、六安、煙台、淄博、江門、郴州、信陽、茂名、常德、呼和浩特、商丘、綿陽、株洲、岳陽、婁底、遵義、佛山、銅陵、楚雄、黃山、黃岡、眉山、達州、肇慶、揚州、欽州、紹興、淮安、麗水、威海、泰州、柳州、唐山、三明、韶關、龍岩、撫州、聊城、南充、榆林、嘉興、寧德、中山、東營、汕頭、宜昌及西寧。

- (3) 四線城市包括阜陽、蚌埠、馬鞍山、池州、上饒、黃石、萍鄉、鄂州、蒙自、貴港、保山、新鄉、九江、自貢、清遠、孝感、昭通、潮州、荊州、河源、銅川、吉安、延安、濟源、安康、普洱、焦作、隨州、天門、北海、永州、大理、天水、邵陽、平涼、恩施、畢節、臨汾、景德鎮、平頂山、揭陽、漯河及衡水。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業指於各報告期末仍未確認的已完工建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已完工物業的成本指未售出物業應佔的相關成本。所有持作出售的已完工物業均位於中國。

於2021年12月31日，本集團持作出售的已完工物業約為人民幣21,272.3百萬元，較2020年12月31日的人民幣10,886.1百萬元增加95.4%。

在建項目

在建物業擬於完工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於完工後，該等物業被轉撥至持作出售的已完工物業。

於2021年12月31日，本集團在建物業約為人民幣132,008.7百萬元，2020年12月31日為人民幣145,914.5百萬元。

土地儲備

截至2021年12月31日止年度，本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)收購85幅地塊，規劃總建築面積為10.0百萬平方米。已收購地塊(不含停車位)的平均成本約為每平方米人民幣5,267元。

表2：本集團於2021年收購的土地明細（本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司）

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
1	孝感	孝感市東城區P(2020)01號 地塊	65,509	189,975	466,735	2,457
2	恩施	恩施市老城區國賓壹號二期 地塊	16,942	55,909	48,290	864
3	泰州	興化市城南文昌路南側地塊	31,036	62,071	440,620	7,099
4	蕪湖	蕪湖無為市城西北片區 2020-20號地塊	81,041	137,770	580,000	4,210
5	金華	蘇溪鎮蘇溪大道與龍祈路 交叉口東北側地塊	47,709	124,043	1,500,200	12,094
6	東營	東營東城區北二路以南、 康洋路以東地塊1	122,265	146,718	430,000	2,931
7	黃石	大冶市城北板塊G21014地塊	39,238	121,639	225,200	1,851
8	上饒	上饒市中心區DEA2020074 地塊	88,643	212,743	1,292,000	6,073
9	重慶	重慶市巴南區雲篆山地區組團 B標準分區B-5-03、B6-1-03 地塊	84,367	126,551	615,000	4,860
10	台州	城東街道TP030218地塊	4,458	8,916	93,000	10,431
11	南通	南通市西亭鎮盛庭花苑東側 地塊	35,723	57,157	383,665	6,712
12	長春	長春市新區北湖板塊吾悅廣場 南地塊	31,134	77,835	320,291	4,115
13	漯河	漯河市郟城區2021-2號地塊	53,729	188,075	539,210	2,867
14	運城	運城市鹽湖區YDXG-2010地塊	55,966	167,899	538,680	3,208
15	西寧	西寧市南川工業園區 2021JC-1、2號地塊	140,452	351,131	1,361,128	3,876
16	泰安	泰安天平湖南2020-18地塊	62,662	75,194	375,972	5,000
17	阜陽	阜陽市潁州區2020-14號地塊	101,718	244,123	860,551	3,525

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
18	孝感	孝感市東城區P(2020)02號 地塊	54,306	157,487	411,370	2,612
19	紹興	紹興上虞區城北55號地塊	62,591	101,398	1,434,700	14,149
20	汕頭	汕頭市龍湖區中陽大道南側、 國瑞醫院東側地塊	62,425	249,652	1,088,000	4,358
21	柳州	柳州市城中區桂柳路北側 B-1-3(40畝)地塊	26,836	53,671	232,450	4,331
22	溫州	溫州市核心片區會昌河單元 D-21地塊	15,939	44,789	992,900	22,168
23	溫州	平陽縣昆陽鎮城東新區 D18-1-A地塊	35,736	74,970	452,610	6,037
24	溫州	平陽縣昆陽鎮城東新區 D18-1-B地塊	37,611	75,222	453,790	6,033
25	台州	台州臨海江南街道20-12地塊	69,164	104,962	786,100	7,489
26	長沙	長沙市長沙縣[2020]022號 地塊	37,799	113,398	206,070	1,817
27	滄州	滄縣貴州大道以東、天津路 北側27畝	17,793	33,908	129,180	3,810
28	衡水	衡水市桃城區裕華西路南側 81畝地塊	53,773	135,479	229,881	1,697
29	滄州	滄縣貴州大道東、西寧路南 54畝	36,310	80,478	297,920	3,702
30	泰州	靖江城南園區永益路北地塊	70,210	140,420	878,320	6,255
31	南陽	鄧州市DT[2021]3號	63,701	159,252	210,210	1,320
32	宣城	涇縣老城區涇川大道東側 LC-05-07地塊	69,716	111,545	444,800	3,988

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
33	福州	福州連江縣[2021]01號地塊	25,699	59,108	485,000	8,205
34	六安	舒城2021-04號地塊	53,054	75,887	182,240	2,401
35	六安	舒城縣杭阜鎮華夏幸福56畝 地塊	37,438	67,388	105,575	1,567
36	鹽城	鹽城市城北板塊新洋路北	27,755	72,163	734,330	10,176
37	濰坊	濰坊市經開區北海路西地塊	45,520	122,904	193,232	1,572
38	重慶	重慶市銅梁區淮遠新區組團 G10-02/02-1地塊	61,345	92,018	303,658	3,300
39	重慶	重慶市江津區雙福新區 H12-2/02地塊	51,249	102,498	331,000	3,229
40	重慶	重慶市巴南界石組團T分區 T08-2-04地塊項目	47,039	70,559	329,010	4,663
41	重慶	重慶市巴南界石組團S分區 S43-2/01、S43-3/01、S41- 3/01、S48-1/01地塊項目	94,061	179,036	799,931	4,468
42	蕪湖	蕪湖市弋江區花津南路以東 C地塊	65,773	131,547	1,013,750	7,706
43	寧波	寧波市慈觀海衛 I 201906-A 地塊	74,956	164,903	1,123,270	6,812
44	蚌埠	蚌埠市高鐵板塊(2021)14號 地塊	148,904	260,891	604,000	2,315
45	福州	福清2021拍-03號地塊	25,835	67,171	678,000	10,094
46	濰坊	濰坊市濰城區玉清西街以北、 怡園路以東A地塊	51,588	128,970	324,231	2,514
47	滄州	滄州市渤海新區龍港大街西、 渤海路南側107畝地塊	71,362	102,268	145,500	1,423
48	廈門	廈門集美婦幼南側J2020P03 地塊	19,978	59,900	1,880,000	31,386

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
49	徐州	新沂開發區新戴西路南、上海 路東地塊一	49,034	122,585	340,880	2,781
50	徐州	新沂開發區新戴西路南、上海 路東地塊三	45,440	113,600	323,400	2,847
51	南充	南充市順慶區燕兒窩68畝地塊	45,567	82,021	384,813	4,692
52	南充	南充市順慶區燕兒窩77畝地塊	51,155	112,542	483,419	4,295
53	鹽城	鹽城城北五金機電城南側	65,428	170,113	1,810,000	10,640
54	濟南	濟南槐蔭區王府莊上蓋A地塊	145,869	204,216	1,015,000	4,970
55	金華	上溪鎮上城路與上佛路交叉口 東側地塊	34,986	90,963	940,000	10,334
56	洛陽	洛陽市孟津縣河圖東路中弘 地塊	48,552	121,305	153,225	1,263
57	佛山	佛山獅山鎮官窰社會管理處石 碣村「大坑橋」地段 TD2021(NH)WG0016地塊	43,166	107,915	763,410	7,074
58	蘇州	蘇州吳江區七都神力地塊	62,991	113,383	478,429	4,220
59	蘇州	蘇州市吳江區震澤鎮鎮南路 南側地塊	57,622	86,433	479,917	5,552
60	濟南	濟南市天橋區北關北路東地塊	28,190	53,129	429,450	8,083
61	蘇州	太倉沙溪鎮2021-WG-17-1地塊	18,533	37,066	210,570	5,681
62	蘇州	太倉沙溪鎮2021-WG-17-2地塊	20,820	41,641	236,200	5,672

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
63	佛山	佛山市順德區樂從鎮橫三路 TD2021(SD)WG0018地塊	95,208	223,293	1,871,660	8,382
64	寧德	寧德市北部新城棉桃山 2021P06地塊	45,135	112,837	437,000	3,873
65	宣城	宣城市中心城區熏化路東側 地塊	153,118	317,824	1,105,609	3,479
66	合肥	BH202102號地塊	25,186	50,372	657,372	13,050
67	南京	南京市建鄴區中和路以西、 秦新路以北(26-7)地塊 2021G25	10,742	30,078	1,080,000	35,907
68	濰坊	濰坊市奎文區金慶荷塘裏地塊	41,450	79,677	310,870	3,902
69	長沙	長沙市長沙縣[2021]038號 地塊	31,140	59,167	255,620	4,320
70	滁州	滁州市城東板塊常州路與長江路 交叉口東南側地塊	103,892	207,784	593,000	2,854
71	泰安	泰安泰山區徐家樓街道 2021-103地塊	29,448	67,730	207,608	3,065
72	無錫	江陰華士鎮東華路北太清河西 地塊	57,947	104,305	585,530	5,614
73	天津	紫光7號地	79,659	167,285	939,190	5,614
74	無錫	江陰敵山灣[澄地2021-C-1號] 地塊	181,930	218,316	1,897,690	8,692
75	湖州	湖州市織裏鎮2020-39/2007- 10A地塊	46,775	84,772	585,769	6,910
76	唐山	唐山市開平區城北道南側、 礦中路西側27畝地塊	18,267	45,432	137,000	3,015
77	紹興	紹興上虞區城北69-3號地塊	78,901	149,912	1,794,000	11,967
78	無錫	錫北鎮涇聲路地塊	77,181	138,926	972,500	7,000

序號	城市	項目	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (不含 停車位) (平方米)	地價總價 (人民幣千元)	平均 土地成本 (不含 停車位) (人民幣元/ 平方米)
79	舟山	舟山市普陀大幹單元 ZS-PT-19-01-01地塊	31,791	69,940	353,548	5,055
80	新餘	新餘市城北片區DKA2021011 號地塊	25,437	71,225	308,682	4,334
81	滄州	滄州市黃驊市北海路南十三號 111.09畝項目	74,059	137,835	460,000	3,337
82	南寧	南寧市良慶區平樂大道東側、 振良大道以南GC2020-109 地塊(湖光學府)	65,007	238,939	819,091	3,428
83	杭州	杭州市桐廬縣富春山健康城 4號地塊	28,404	34,085	474,000	13,906
84	濟南	濟南市天橋區水屯路項目3	45,203	123,907	806,580	6,510
85	常州	常州市新北區孟河鎮金府路北 側、龍源路以東地塊 JZX20210911	32,966	59,339	370,000	6,235
			<u>4,774,257</u>	<u>9,991,483</u>	<u>52,622,602</u>	5,267

於2021年12月31日，本集團(包括附屬公司、合營企業及聯營公司)的土地儲備總量約為59.8百萬平方米，其中，可供銷售／可出租的已完工物業佔9.6百萬平方米，在建物業物業用作未來開發物業佔50.2百萬平方米。

表3：本集團(包括附屬公司、合營企業與聯營公司)於2021年12月31日的土地儲備總量的明細

按本集團附屬公司劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比 (%)	
江蘇	40	583,515	3,976,447	4,559,962	7.6
安徽	27	920,385	2,949,041	3,869,426	6.5
浙江	45	717,042	3,031,983	3,749,025	6.3
長三角	112	2,220,942	9,957,471	12,178,413	20.4
湖南	19	523,555	1,737,653	2,261,208	3.8
河南	22	367,691	1,703,390	2,071,081	3.5
湖北	15	263,570	1,762,013	2,025,583	3.4
重慶	9	95,943	1,426,729	1,522,672	2.5
陝西	10	398,793	889,021	1,287,814	2.1
雲南	9	555,633	686,479	1,242,112	2.1
四川	14	207,498	669,056	876,554	1.4
廣西	8	215,481	302,744	518,225	0.9
青海	1	—	454,374	454,374	0.8
寧夏	2	—	430,279	430,279	0.7
山西	3	55,194	301,433	356,627	0.6
內蒙古	4	21,477	288,266	309,743	0.5
貴州	2	—	241,268	241,268	0.4
甘肅	2	62,363	—	62,363	0.1
中西部	120	2,767,198	10,892,705	13,659,903	22.8
山東	31	287,797	2,952,940	3,240,737	5.4
河北	8	16,947	1,134,661	1,151,608	1.9
天津	3	—	477,811	477,811	0.8
遼寧	3	40,807	316,945	357,752	0.6
吉林	1	—	98,241	98,241	0.2
環渤海	46	345,551	4,980,598	5,326,149	8.9
江西	28	720,162	800,998	1,521,160	2.5
福建	12	81,399	908,690	990,089	1.7
海峽西岸	40	801,561	1,709,688	2,511,249	4.2
廣東	13	324,010	626,279	950,289	1.6
珠三角	13	324,010	626,279	950,289	1.6
小計	331	6,459,262	28,166,741	34,626,003	57.9

按本集團的合營企業及聯營公司劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比 (%)	
浙江	38	1,204,119	3,705,355	4,909,474	8.2
江蘇	26	498,301	4,174,090	4,672,391	7.8
安徽	17	531,696	2,876,526	3,408,222	5.7
長三角	81	2,234,116	10,755,971	12,990,087	21.7
河南	7	—	1,811,685	1,811,685	3.0
雲南	5	85,535	808,465	894,000	1.5
重慶	7	126,149	641,878	768,027	1.3
廣西	4	4,077	633,725	637,802	1.1
湖北	3	129,699	383,803	513,502	0.9
湖南	4	134,722	315,118	449,840	0.7
四川	2	—	377,523	377,523	0.6
內蒙古	1	—	155,242	155,242	0.3
中西部	33	480,182	5,127,439	5,607,621	9.4
山東	8	—	1,662,296	1,662,296	2.8
天津	2	—	417,539	417,539	0.7
河北	4	—	413,646	413,646	0.7
遼寧	1	3,468	—	3,468	*
環渤海	15	3,468	2,493,481	2,496,949	4.2
福建	16	126,917	1,487,180	1,614,097	2.7
江西	6	288,768	850,337	1,139,105	1.9
海峽西岸	22	415,685	2,337,517	2,753,202	4.6
廣東	5	34,480	1,264,394	1,298,874	2.2
珠三角	5	34,480	1,264,394	1,298,874	2.2
小計	156	3,167,931	21,978,802	25,146,733	42.1
總計	487	9,627,193	50,145,543	59,772,736	100.0

* 少於0.1%

按城市級別劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比 (%)	
二線城市	156	2,565,734	16,898,389	19,464,123	32.6
三線城市	247	5,166,471	24,934,166	30,100,637	50.3
四線城市	84	1,894,988	8,312,988	10,207,976	17.1
總計	487	9,627,193	50,145,543	59,772,736	100.0

按地區劃分

項目數目	可供銷售／ 可出租的已完工 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中及持作 未來開發的 總建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地儲備 總量百分比 (%)	
長三角	193	4,455,058	20,713,442	25,168,500	42.1
中西部	153	3,247,380	16,020,144	19,267,524	32.2
環渤海	61	349,019	7,474,079	7,823,098	13.1
海峽西岸	62	1,217,246	4,047,205	5,264,451	8.8
珠三角	18	358,490	1,890,673	2,249,163	3.8
總計	487	9,627,193	50,145,543	59,772,736	100.0

附註：

- (1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積、可出租建築面積及已預售但尚未交付的已完工建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)已完工可供銷售總建築面積／可出租總建築面積；及(ii)開發中及持作未來開發的總建築面積的總和，惟並不按本集團就其合營企業或聯營公司持有的項目所持有的股權作出調整。

財務回顧

收入

截至2021年12月31日止年度，本集團的收入來自三條業務線，分別為(i)物業銷售；(ii)其他服務；及(iii)物業租賃租金收入。本集團的收入主要來自中國物業銷售。下表載列本集團於所示年度按業務確認的收入詳情：

	截至12月31日止年度		變幅 %
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
收入			
物業銷售	75,533,446	65,500,822	+15.3%
其他服務	562,994	428,258	+31.5%
租金收入	17,720	11,486	+54.3%
總計	<u>76,114,160</u>	<u>65,940,566</u>	<u>+15.4%</u>

已確認物業銷售收入

本集團於截至2021年12月31日止年度的物業銷售產生的收入，錄得15.3%按年增長至人民幣75,533.4百萬元。已確認總建築面積按年增加約18.9%至截至2021年12月31日止年度的9,119,390平方米。截至2021年12月31日止年度已確認的平均售價為每平方米人民幣8,283元，去年為每平方米人民幣8,540元。

表4：於2021年已確認物業銷售收入明細

	截至2021年12月31日止年度			
	收入 人民幣千元	總收入 百分比 %	已確認 建築面積 平方米	已確認 平均售價 人民幣/ 平方米
長三角				
溫州	6,959,877	9.2	510,471	13,634
徐州	6,429,663	8.5	867,061	7,415
麗水	3,530,497	4.7	199,015	17,740
台州	3,504,173	4.6	229,764	15,251
常州	1,795,600	2.4	157,738	11,383
其他	14,208,258	18.8	1,440,980	9,860
合計	36,428,068	48.2	3,405,029	10,698
中西部				
許昌	2,802,739	3.7	407,732	6,874
長沙	2,134,262	2.8	314,643	6,783
昭通	1,807,039	2.4	263,806	6,850
南陽	1,632,633	2.2	242,319	6,738
其他	20,444,354	27.1	3,148,153	6,494
合計	28,821,027	38.2	4,376,653	6,585
環渤海				
濟南	921,048	1.2	139,044	6,624
唐山	912,269	1.2	116,559	7,827
其他	3,410,601	4.5	484,659	7,037
合計	5,243,918	6.9	740,262	7,084
海峽西岸	3,689,967	4.9	434,084	8,501
珠三角	1,350,466	1.8	163,362	8,267
總計	75,533,446	100.0	9,119,390	8,283

	截至2020年12月31日止年度			
	收入	總收入	已確認	已確認
	人民幣千元	百分比	建築面積	平均售價
		%	平方米	人民幣／
				平方米
長三角				
溫州	6,732,510	10.3	486,952	13,826
台州	5,765,061	8.8	442,349	13,033
金華	4,013,333	6.1	312,734	12,833
其他	<u>17,306,651</u>	<u>26.4</u>	<u>1,843,286</u>	<u>9,389</u>
合計	<u>33,817,555</u>	<u>51.6</u>	<u>3,085,321</u>	<u>10,961</u>
中西部				
寧德	1,764,845	2.7	236,661	7,457
達州	1,206,841	1.9	203,316	5,936
其他	<u>15,946,132</u>	<u>24.3</u>	<u>2,355,700</u>	<u>6,769</u>
合計	<u>18,917,818</u>	<u>28.9</u>	<u>2,795,677</u>	<u>6,767</u>
環渤海				
臨沂	974,636	1.5	92,194	10,572
煙台	849,660	1.3	153,772	5,525
萊蕪	843,785	1.3	130,747	6,454
其他	<u>2,480,035</u>	<u>3.8</u>	<u>286,046</u>	<u>8,670</u>
合計	<u>5,148,116</u>	<u>7.9</u>	<u>662,759</u>	<u>7,768</u>
海峽西岸				
贛州	3,237,253	4.9	435,249	7,438
上饒	1,300,311	2.0	248,146	5,240
其他	<u>1,700,778</u>	<u>2.6</u>	<u>204,769</u>	<u>8,306</u>
合計	<u>6,238,342</u>	<u>9.5</u>	<u>888,164</u>	<u>7,024</u>
珠三角				
其他	<u>1,378,990</u>	<u>2.1</u>	<u>238,356</u>	<u>5,785</u>
合計	<u>1,378,990</u>	<u>2.1</u>	<u>238,356</u>	<u>5,785</u>
總計	<u><u>65,500,822</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>7,670,277</u></u>	<u><u>8,540</u></u>

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣52,087.7百萬元增加約21.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣63,081.7百萬元。此增加主要與本集團總收入的增加一致。

毛利及毛利率

毛利指收入減銷售成本。基於以上所述，本集團的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣13,852.9百萬元減少約5.9%至截至2021年12月31日止年度的人民幣13,032.5百萬元。

本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的21.0%下降至截至2021年12月31日止年度的17.1%，主要由於受壓於平均售價，年內交付的物業項目的土地收購成本相對有關平均售價較高，因此對若干開發項目作出減值撥備。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要包括(i)出售附屬公司、合營企業及聯營公司收益；(ii)匯兌差額淨額；(iii)政府補助；(iv)沒收按金；(v)財務擔保合約撥備變動；及(vi)其他，其主要包括雜項收入。本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣918.1百萬元增加約4.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣959.1百萬元。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用由截至2020年12月31日止年度的人民幣2,254.3百萬元增加約28.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣2,894.2百萬元，主要由於年內推出更多可供預售的物業項目產生的營銷開支增加所致。

行政費用

本集團的行政費用由截至2020年12月31日止年度的人民幣2,848.0百萬元增加約24.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣3,534.2百萬元，主要由於年內員工成本上升。自2021年第四季度起，本集團開始精簡架構及加強成本控制措施。

融資收益

本集團的融資收益(主要是銀行利息收益)由截至2020年12月31日止年度的人民幣408.1百萬元減少約9.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣371.5百萬元。

融資成本

本集團的融資成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣542.5百萬元增加約19.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣647.5百萬元。

本集團截至2021年12月31日止年度已支銷及資本化的融資成本總額為人民幣4,773.3百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣5,667.9百萬元減少約15.8%。該減少乃由於債務總額下降所致。

於2021年12月31日，本集團的加權平均債務成本約為9.0%（2020年12月31日：約8.5%）。

應佔合營企業及聯營公司利潤

本集團應佔合營企業利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣467.9百萬元減少約4.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣448.7百萬元。

本集團應佔聯營公司利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣497.2百萬元減少約35.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣322.1百萬元。

按合併計，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為人民幣770.8百萬元，按年減少20.1%。該變動乃主要由於本集團的合營企業及聯營公司於截至2021年12月31日止年度內的減少物業項目交付及其利潤率下降所致。

稅前利潤

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前利潤由截至2020年12月31日止年度的人民幣10,364.8百萬元減少約26.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣7,624.1百萬元。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅扣除年內遞延稅項後作出的撥備。本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣3,798.4百萬元減少約24.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣2,868.0百萬元。

年內利潤

基於上述的本集團財務變動，本集團的年內淨利潤（扣除非控股權益前）由截至2020年12月31日止年度的人民幣6,566.4百萬元減少約27.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣4,756.1百萬元。

流動資金、財務及資本資源

本集團經營的行業屬於資本密集型行業。本集團過往並預期將繼續以經營所產生的現金（包括銷售及預售物業所得款項、銀行及其他借款所得款項、非控股股東出資及其他融資）來滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。本集團對長期流動資金的需要乃與調撥資金進行新物業開發項目及償還債務有關。

流動資產淨額

於2021年12月31日，本集團的流動資產淨額為人民幣27,947.6百萬元（2020年12月31日：人民幣37,114.6百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由2020年12月31日的人民幣246,750.9百萬元減少約3.4%至2021年12月31日的人民幣238,418.8百萬元。本集團的流動負債總額由2020年12月31日的人民幣209,636.3百萬元增加約0.4%至2021年12月31日的人民幣210,471.2百萬元。本集團的流動資產總額減少主要由於於2021年12月31日(i)在建物業減少；及(ii)現金及銀行結餘減少所致。

現金狀況

本集團於2021年12月31日的現金及銀行結餘合共約為人民幣27,610.5百萬元（2020年：約人民幣34,232.4百萬元），較2020年底減少約19.3%。

財務比率

於2021年12月31日，本集團的剔除預收賬款後的資產負債率（按負債總額減合約負債再除以資產總值減合約負債計算）約為75.8%，淨負債比率約為35.4%及非限制現金與即期借貸比率（按非受限現金及現金等價物除以即期借款計算）約為1.04。

債務

於2021年12月31日，本集團的未償還債務總額為人民幣40,181.4百萬元（2020年12月31日：人民幣54,092.2百萬元），包括銀行及其他借款約人民幣31,681.5百萬元（2020年12月31日：人民幣44,897.7百萬元），優先票據約人民幣8,181.3百萬元（2020年12月31日：人民幣8,876.8百萬元）及資產擔保證券約人民幣318.6百萬元（2020年12月31日：人民幣317.7百萬元）。

表5：本集團的總債務明細

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期		
銀行貸款		
— 有抵押	801,660	1,402,958
— 無抵押	74,800	63,710
其他貸款		
— 有抵押	1,313,769	6,537,022
— 無抵押	4,229,644	2,064,473
長期銀行貸款的即期部分		
— 有抵押	4,007,963	4,136,130
— 無抵押	—	1,050,000
長期其他貸款的即期部分		
— 有抵押	855,820	888,450
— 無抵押	1,057,510	335,154
優先票據	6,879,457	7,306,141
資產擔保證券	318,641	—
即期債務總額	19,539,264	23,784,038
非即期		
銀行貸款		
— 有抵押	12,698,700	20,890,568
— 無抵押	—	—
其他貸款		
— 有抵押	5,058,860	3,603,520
— 無抵押	1,582,796	3,925,768
優先票據	1,301,830	1,570,623
資產擔保證券	—	317,709
非即期債務總額	20,642,186	30,308,188
債務總額	40,181,450	54,092,226
有抵押	25,055,413	37,776,357
無抵押	15,126,037	16,315,869
債務總額	40,181,450	54,092,226

按固定或浮動利率劃分

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
固定利率	34,498,405	44,140,675
浮動利率	<u>5,683,045</u>	<u>9,951,551</u>
債務總額	<u>40,181,450</u>	<u>54,092,226</u>

按計值貨幣劃分

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以人民幣計值	31,043,808	42,710,756
以美元計值	9,137,642	11,290,977
以港幣計值	<u>—</u>	<u>90,493</u>
債務總額	<u>40,181,450</u>	<u>54,092,226</u>

按到期債務組合劃分

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應償還銀行貸款：		
—須於一年內或按要求償還	4,884,423	6,652,798
—須於第二年償還	6,452,777	9,916,429
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>6,245,923</u>	<u>10,974,139</u>
	<u>17,583,123</u>	<u>27,543,366</u>
應償還其他借款：		
—須於一年內或按要求償還	7,456,743	9,825,099
—須於第二年償還	6,333,356	6,299,288
—須於第三至第五年內(包括首尾兩年)償還	<u>308,300</u>	<u>1,230,000</u>
	<u>14,098,399</u>	<u>17,354,387</u>

	於12月31日	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
應償還優先票據：		
—須於一年內償還	6,879,457	7,306,141
—須於第二年償還	<u>1,301,830</u>	<u>1,570,623</u>
	<u>8,181,287</u>	<u>8,876,764</u>
應償還資產擔保證券：		
—須於一年內償還	318,641	—
—須於第二年償還	<u>—</u>	<u>317,709</u>
	<u>318,641</u>	<u>317,709</u>
總計	<u>40,181,450</u>	<u>54,092,226</u>

資產抵押

於2021年12月31日，本集團的借款以本集團人民幣68,248.3百萬元（2020年12月31日：人民幣89,979.3百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)投資物業；(ii)在建物業；及(iii)已抵押存款。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、信貸風險、外匯風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略，於年度內並無使用任何衍生或其他工具作對沖用途。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團的計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團使用可變利率銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外匯風險

本集團因集團旗下實體以彼等各自功能貨幣以外之貨幣進行的交易而面臨交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其現金及現金等價物以及優先票據的外匯風險。

於2021年12月31日，本集團擁有(i)分別以美元及港元計值的現金及銀行結餘人民幣234.5百萬元及人民幣43.1百萬元，(ii)以美元計值的銀行及其他借款人民幣956.4百萬元，及(iii)以美元計值的優先票據人民幣8,181.3百萬元，其受匯率波動所影響。本集團尚未訂立任何外匯對沖安排。然而，本集團將密切監察外匯風險以盡量維持本集團的現金價值。

信貸風險

本集團僅與享譽盛名且信譽可靠的第三方進行交易。本集團所有客戶願按信貸條款進行交易的政策須經信用核證程序後方可作實。此外，本集團持續監控應收款項餘額，故面臨的壞賬風險並不重大。對於未以相關經營單位的功能貨幣計值的交易，在未經信貸控制主管的特別批准下，本集團不會提供信貸條款。

流動資金風險

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款、優先票據及資產擔保證券維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

或然負債

按揭擔保

本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，則本集團須向該等銀行償還違約買家所欠付的未償還按揭本金連同任何應計利息及罰款。根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘此等買家拖欠按揭還款，則銀行有權接管有關法定業權，並將會通過公開拍賣變現按揭物業。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買家獲發產權證並辦理登記為止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於2021年12月31日，本集團向銀行提供的未解除按揭擔保總額為人民幣61,946.8百萬元（2020年12月31日：人民幣56,769.4百萬元）。

於年內，本集團並無就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的按揭融資提供擔保而招致任何重大損失。董事認為，如發生拖欠付款的情況，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無就擔保計提撥備。

財務擔保

於2021年12月31日，本集團已為其合營企業、聯營公司及第三方獲提供最多人民幣16,146.9百萬元(2020年12月31日：人民幣12,193.5百萬元)的若干銀行及其他借款提供擔保。

法律或然事件

本集團在其日常業務過程中可能不時被捲入訴訟及其他法律程序。本集團相信，此等法律程序引致的負債將不會對其業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於2021年12月31日，本集團已訂約但尚未撥備的物業發展開支、收購土地使用權及應付合營企業及聯營公司注資為人民幣42,001.6百萬元(2020年12月31日：人民幣51,892.9百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2021年12月31日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本集團並無其他已持有重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購事項及出售事項，亦無授權其他重大投資或添置資本資產的計劃。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團聘有合共10,317名全職僱員(2020年12月31日：13,285名)。截至2021年12月31日止年度，本集團已確認為費用的員工成本為人民幣2,065.2百萬元(2020年12月31日：人民幣2,253.5百萬元)。本集團向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資、購股權及股份獎勵，以吸引及挽留優秀人員。

企業管治常規

本集團致力達致高水平的企業管治，以維護股東利益，提高公司價值及加強問責性。

本公司已採納企業管治守則，作為其本身的企業管治守則，及據董事所深知，本公司截至2021年12月31日止年度一直遵守企業管治守則項下的所有適用的守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告內。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認截至2021年12月31日止年度其已遵守標準守則下的所有適用守則條文。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條至3.23條及上市規則附錄十四載列的企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，分別為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生。審核委員會主席為歐陽寶豐先生，彼具有適當的專業資格。

審核委員會已審閱及討論截至2021年12月31日止年度的年度業績。

年度業績公告之核數師工作範圍

本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所(「安永會計師事務所」)同意，本公告所載本集團截至2021年12月31日止年度的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註的數字與本集團截至2021年12月31日止年度綜合財務報表所載金額一致。安永會計

師事務所就此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、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師的獨立核數師報告摘錄：

「意見

吾等認為，綜合財務報表已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）真實而公平地反映了 貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況以及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。

有關持續經營的重大不確定性

吾等務請垂注綜合財務報表附註2.1，顯示於2021年12月31日， 貴集團計息銀行及其他借款的即期部分、優先票據及資產擔保證券為人民幣19,539百萬元以及帶有交叉違約條款的若干優先票據為人民幣1,302百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣20,281百萬元。該等狀況連同附註2.1所載其他事宜，顯示存在因重大不確定性而對 貴公司繼續按持續經營基準之能力可能引起之重大疑慮。吾等並無就此修改吾等的意見。」

購買、出售或贖回本公司的上市證券

2022年7月票據

於2021年1月13日，本公司發行於2022年7月到期的200百萬美元9.5%優先票據（「2022年7月票據」）（其與本公司於2020年10月29日及2020年11月23日發行的於2022年到期的250百萬美元9.5%優先票據合併形成一個單獨系列）（股份代號：40439）。2022年7月票據於聯交所上市及買賣。截至2021年12月31日止年度，本集團購回2022年7月票據累計本金總額達15,500,000美元。於2021年12月31日，本金總額為450,000,000美元的2022年7月票據仍未償還。

2022年1月票據

於2021年2月1日，本公司發行於2022年到期的250百萬美元7.5%優先票據(「2022年1月票據」)(股份代號：40567)，其於聯交所上市及買賣。截至2021年12月31日止年度，本集團購回2022年1月票據累計本金總額達75,310,000美元。於2021年12月31日，本金總額為68,810,000美元的2022年1月票據已被註銷及本金總額181,190,000美元仍未償還。

其後，本集團進一步購回2022年1月票據累計本金總額達61,496,000美元。本金總額為65,396,000美元的2022年1月票據已進一步被註銷，而於註銷後仍有115,794,000美元未償還。於2022年1月31日，本公司悉數贖回發行在外的2022年1月票據，贖回價為115,794,000美元另加應計及未付利息。

2021年2月票據

於2021年1月5日，本公司根據日期為2021年1月5日的購買要約所載的條款及條件就發行在外於2021年到期的250百萬美元8.75%優先票據(股份代號：40149)(「2021年2月票據」)開展現金購買要約(「2021年2月票據要約」)。

2021年2月票據要約已於2021年1月13日完成。在上述購買要約所載條款及條件的規限下，就於屆滿期限或之前有效提交的2021年2月票據本金額每1,000美元應付的金額為1,005.00美元。獲接納購買2021年2月票據的最終本金總額為105,480,000美元。根據2021年2月票據要約購回的2021年2月票據已予註銷。於2021年2月16日，本公司悉數贖回發行在外的2021年2月票據，贖回價為144,520,000美元另加應計及未付利息。

2021年6月票據

於2021年5月10日，本公司根據日期為2021年5月10日的購買要約所載的條款及條件就發行在外於2021年到期的250百萬美元8.75%優先票據(股份代號：40272)(「2021年6月票據」)開展現金購買要約(「2021年6月票據要約」)。

2021年6月票據要約已於2021年5月18日完成。在上述購買要約所載條款及條件的規限下，就於屆滿期限或之前有效提交的2021年6月票據本金額每1,000美元應付的金額為1,005.00美元。獲接納購買2021年6月票據的最終本金總額為153,040,000美元。根據2021年6月票據要約購回的2021年6月票據已予註銷。

於2021年6月27日，本公司悉數贖回發行在外的2021年6月票據，贖回價為96,960,000美元另加應計及未付利息。

2022年5月票據

於2021年5月20日，本公司發行於2022年到期的300百萬美元8.5%綠色優先票據(「2022年5月票據」)(股份代號：40680)，其於聯交所上市及買賣。截至2021年12月31日止年度，本集團購回2022年5月票據的本金總額為10,200,000美元。於2021年12月31日，本金總額為300,000,000美元的2022年5月票據仍未償還。

2021年9月票據

截至2021年12月31日止年度，本集團購回於2021年9月到期的本金總額為79,800,000美元的11.5%優先票據(「2021年9月票據」)(於聯交所上市，股份代號：40005)，並於其後註銷該等回購票據。於2021年9月20日，本公司悉數贖回發行在外的2021年9月票據，贖回價為320,200,000美元另加應計及未付利息。

2021年11月票據

截至2021年12月31日止年度，本集團購回於2021年11月到期的8.875%優先票據(「2021年11月票據」)，其於新加坡證券交易所有限公司上市，本金總額為103,472,000美元。本金總額為99,472,000美元的2022年1月票據已於其後被註銷及本金總額100,528,000美元仍未償還。於2021年11月22日，本公司悉數贖回發行在外的本金總額為100,528,000美元(另加應計及未付利息)的2021年11月票據。

除上文披露者外，截至2021年12月31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。

末期股息

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

2022年股東週年大會將於2022年6月2日(星期四)舉行。召開股東週年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定適時寄發予股東。

為釐定股東出席2022年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將於2022年5月30日(星期一)至2022年6月2日(星期四)(包括首尾兩日)暫停本公司股東登記，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席2022年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年5月27日(星期五)下午四時三十分前呈交予本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖，以辦理登記手續。

董事會

於本公告日期，董事會包括七名董事。執行董事為楊劍先生、陳紅亮先生、何劍先生及游思嘉先生；及獨立非執行董事為王開國先生、吳曉波先生及歐陽寶豐先生。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zldcgroup.com)。本公司2021年年報將於適當時間寄發予股東，並於上述網站刊載。

前瞻性陳述

本公告載有前瞻性陳述。該等前瞻性陳述可透過前瞻性字眼識別，包括「相信」、「估計」、「預料」、「預期」、「有意」、「可能」、「將會」或「應該」等字眼或在各情況下該等字眼的相反、或其他變化或同類字眼。該等前瞻性陳述涉及並非歷史事實的一切事項。前瞻性陳述在本公告多個地方出現，並包括有關本公司現時意向、信念或現時對(其中包括)本集團經營業績、財政狀況、流動資金、前景及發展策略以及所經營行業的預期的陳述。由於前瞻性陳述與日後未必會出現的事件有關並視乎該等情況而定，故前瞻性陳述在性質上涉及風險及不確定性。本公司謹請閣下注意，前瞻性陳述並非對未來表現的保證，而本集團實際經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展可能與本公告所載前瞻性陳述作出或提議的情況有重大差異。此外，即使本集團經營業績、財政狀況、流動資金及所經營行業的發展與本公告所載前瞻性陳述一致，該等業績或發展亦未必代表日後期間的業績或發展。

承董事會命
中梁控股集團有限公司
董事長
楊劍

香港，2022年3月30日

詞彙及釋義

「股東週年大會」	指	本公司股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「合約銷售額」	指	於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。合約銷售數據未經審核，僅供投資者參考且於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定性因素
「核心淨利潤」	指	撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動、及上市及其他非經常性開支後的年內利潤(經扣除遞延稅項)
「核心淨利率」	指	年內本公司核心淨利潤除以年內收益再乘以100%
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則，經不時修訂
「董事」	指	本公司董事
「ESG」	指	環境、社會及管治
「建築面積」	指	建築面積
「毛利率」	指	年內的毛利除以年內的收益再乘以100%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	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

「淨負債比率」	指	年末的債務總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100%
「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「債務總額」	指	計息銀行及其他借款、優先票據及資產擔保證券總額
「加權平均債務成本」	指	於各年末所有未償還債務的加權平均利息成本
「中梁」或「本公司」	指	中梁控股集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2772）

整個項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最新近的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據或按相關數據所作的估計。