

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的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。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED

建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,300.92億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約682.69萬平方米，與上年度比較分別顯著增長約人民幣653.37億元及約348.52萬平方米，分別增長約100.90%及104.29%。
- 本集團連同其合營公司及聯營公司實現物業開發現金回款合共約人民幣1,548.55億元。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現總收入約人民幣5,344,186萬元，與上年度比較增長約人民幣1,069,739萬元，增長約25.03%；其中物業開發收入約人民幣5,257,478萬元，與上年度比較增長約人民幣1,011,453萬元，增長約23.82%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團毛利約人民幣873,645萬元，與上年度比較增長約人民幣139,618萬元，增長約19.02%。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約人民幣351,676萬元，與上年度比較增長約人民幣119,513萬元，增長約51.48%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣2.54元。
- 董事會建議派付末期股息每股1.2港元，將以現金派付，惟合資格股東將可選擇以新股份形式收取末期股息以代替部分或全部末期股息現金。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	53,441,863	42,744,478
銷售成本		(44,705,412)	(35,404,210)
毛利		8,736,451	7,340,268
其他淨收益	5	687,156	414,068
投資物業公允值變動虧損		(21,359)	(15,294)
行政開支		(806,540)	(389,149)
銷售開支		(2,713,442)	(1,783,072)
計提預期信貸虧損撥備		(40,180)	(18,557)
融資成本	6	(611,563)	(655,763)
分佔聯營公司業績		435,246	77,084
分佔合營公司業績		11,776	(6,719)
持續經營業務的除所得稅前溢利		5,677,545	4,962,866
所得稅開支	7	(1,668,143)	(2,211,702)
持續經營業務的年內溢利		4,009,402	2,751,164
已終止經營業務			
已終止經營業務的年內溢利		-	16,675
年內溢利		4,009,402	2,767,839

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
貨幣換算差額		<u>57,779</u>	<u>32,651</u>
年內全面收益總額		<u><u>4,067,181</u></u>	<u><u>2,800,490</u></u>
應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		<u>3,516,758</u>	2,321,625
— 非控股權益		<u>492,644</u>	446,214
		<u><u>4,009,402</u></u>	<u><u>2,767,839</u></u>
應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		<u>3,574,494</u>	2,354,507
— 非控股權益		<u>492,687</u>	445,983
		<u><u>4,067,181</u></u>	<u><u>2,800,490</u></u>
本公司權益持有人就溢利			
應佔每股盈利			
每股基本盈利	9		
— 一年內溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.92 元
— 持續經營業務溢利		<u>人民幣 2.54 元</u>	<u>人民幣 1.90 元</u>
每股攤薄盈利	9		
— 一年內溢利		人民幣 2.54 元	人民幣 1.92 元
— 持續經營業務溢利		<u>人民幣 2.54 元</u>	<u>人民幣 1.90 元</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		319,838	116,020
使用權資產		283,868	227,842
投資物業		1,310,153	1,328,060
無形資產		651,522	—
於聯營公司的權益		13,093,625	5,927,351
於合營公司的權益		660,294	668,417
其他金融資產		245,700	377,840
收購土地的訂金		64,166	64,166
遞延稅項資產		4,390,144	2,591,854
		<u>21,019,310</u>	<u>11,301,550</u>
流動資產			
物業存貨、其他存貨及其他合約成本	10		
— 開發中物業		222,920,780	113,191,414
— 持作銷售物業		7,058,250	5,690,644
— 其他存貨		17,592	—
— 其他合約成本		1,234,427	599,440
合同資產		166,378	—
貿易及其他應收款項	11	9,076,538	5,475,040
應收非控股權益款項		26,462,676	12,591,609
其他金融資產		280,500	25,840
收購土地的訂金		7,038,796	5,915,970
預付稅項		2,192,838	639,181
銀行及手頭現金		46,054,130	27,992,866
		<u>322,502,905</u>	<u>172,122,004</u>
資產總值		<u>343,522,215</u>	<u>183,423,554</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	32,392,098	16,122,619
合約負債		148,118,139	66,115,894
應付關連公司款項		7,944,227	3,936,789
應付非控股權益款項		6,388,232	3,011,547
計息借款		4,859,455	3,272,636
所得稅負債		3,108,306	3,229,140
租賃負債		49,598	28,325
證券化安排的收款		1,998,346	—
		<u>204,858,401</u>	<u>95,716,950</u>
流動資產淨值		<u>117,644,504</u>	<u>76,405,054</u>
資產總值減流動負債		<u>138,663,814</u>	<u>87,706,604</u>
非流動負債			
間接控股公司貸款		37,637,867	24,421,624
租賃負債		141,236	138,327
證券化安排的收款		—	1,993,583
計息借款		36,807,502	23,520,939
遞延稅項負債		820,389	280,562
		<u>75,406,994</u>	<u>50,355,035</u>
負債總額		<u>280,265,395</u>	<u>146,071,985</u>
資產淨值		<u>63,256,820</u>	<u>37,351,569</u>
權益			
股本	13	117,215	100,636
儲備		11,994,098	8,214,729
本公司權益持有人應佔權益		<u>12,111,313</u>	<u>8,315,365</u>
永續貸款認購人應佔權益		<u>14,500,000</u>	<u>9,500,000</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>26,611,313</u>	<u>17,815,365</u>
非控股權益		<u>36,645,507</u>	<u>19,536,204</u>
權益總額		<u>63,256,820</u>	<u>37,351,569</u>

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)於二零一一年二月十八日根據公司法(開曼群島法例第22章)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands, 其香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。本公司股份於二零一四年五月二十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，此乃由於董事認為人民幣為本集團列值及結算大部分交易的主要經濟環境的功能貨幣，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

本公司的主要業務為投資控股。本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

益能國際有限公司(「益能」)為本公司的直接控股公司，其在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司；建發房地產集團有限公司(「建發房產」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司間接控股公司；及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)在中國註冊成立為有限公司，其為本公司最終控股公司。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已於二零二二年三月二十五日獲董事會批准發佈。

2. 編製基準

該等年度綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

重大會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟有關採納新訂及經修訂香港財務報告準則的會計政策變動除外，其對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

除投資物業及按公允值計量且其變動計入損益的金融資產按公允值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

謹請注意，編製綜合財務報表時使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層所知以及對現時事件及行動的判斷，實際結果可能最終有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動

(i) 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二一年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本) Covid-19相關租金寬免
香港財務報告準則第9號、 利率基準改革—第二階段
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)

採納經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則以及會計政策變動(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於該等綜合財務報表授權刊發日期，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁴
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公司之間 出售或提供資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日 之後Covid-19相關租金寬免 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本(二零二零年) ²
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	披露會計政策 ²
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ²
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 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的 所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年週期之年度改進 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

⁴ 於收購／合併日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始
或之後的業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則將於本集團於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間的會計政策獲採納。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 來自持續經營業務的收益及分部資料

本集團根據主要經營決策者所審閱用以作出策略性決定的報告釐定其經營分部。主要經營決策者已識別為本公司執行董事。

於二零二零年十二月三十一日將其物業管理服務業務的股份分拆並單獨上市後，本集團所有業務營運均與物業開發及提供具有類似經濟特徵的相關服務有關。因此，本本公司主要營運決策者將本集團的表現作為一個單一業務分部進行審閱。概無呈列單獨的分析資料。

收益分類如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
確認收益時間		
— 於某一時間點	52,574,784	42,460,248
— 於一段時間內(附註)	867,079	284,230
	<u>53,441,863</u>	<u>42,744,478</u>

附註：結餘主要包括代建服務收入人民幣437,893,000元(二零二零年：人民幣78,891,000元)及物業租賃的租金收入人民幣94,066,000元(二零二零年：人民幣110,617,000元)，其中租金收入不屬於香港財務報告準則第15號的範疇內。

由於本集團的主要經營決策者認為本集團的大部分收益及業績來自中國市場，而本集團的資產主要位於中國境內，故並無呈列地區資料。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，與單一外部客戶的交易收益約佔本集團收益約12%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無客戶貢獻本集團收益10%或以上。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

已終止經營業務的資料如下：

	已終止 經營業務 物業 管理服務 人民幣千元
按確認收益時間分類：	
— 於某一時間點	—
— 於一段時間內	<u>997,861</u>
分部間收益	<u>997,861</u> <u>(211,147)</u>
外部客戶收益	<u>786,714</u>
除所得稅前可呈報分部溢利	<u>28,565</u>
其他分部資料：	
利息收入	408
利息支出	(51,522)
物業、廠房及設備折舊	(2,853)
使用權資產折舊	(5,047)
計提貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備	<u>(169)</u>

5. 來自持續經營業務的其他淨收益

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
以下各項的利息收入：		
— 銀行	319,255	132,913
— 向聯營公司貸款	157,462	113,452
— 按攤銷成本計量的金融資產	8,079	3,641
— 其他	39,970	7,889
	<u>524,766</u>	<u>257,895</u>
政府補助收入	65,824	32,913
補償收入	97,041	26,627
按公允值計量且其變動計入損益的金融資產		
公允值變動收益	920	26,650
出售投資物業收益	—	33,800
視作出售附屬公司(虧損)/收益	(27,388)	10,960
雜項收入	25,993	25,223
	<u>687,156</u>	<u>414,068</u>

6. 來自持續經營業務的融資成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	2,449,267	1,483,380
— 間接控股公司貸款	828,248	1,127,560
— 應付非控股權益款項	299,097	141,806
— 證券化安排的收款	502,680	502,028
— 合約負債的主要融資成分	3,595,899	1,612,481
— 租賃負債的融資費用	7,746	10,505
	<u>7,682,937</u>	<u>4,877,760</u>
總借款成本	7,682,937	4,877,760
減：資本化利息	(7,071,374)	(4,221,997)
	<u>611,563</u>	<u>655,763</u>

借款成本已按各項適用年息率介乎3.8%至11.5%進行資本化(二零二零年：年息2.75%至11.5%)。

7. 來自持續經營業務的所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 本年度	2,794,039	2,242,544
— 過往年度撥備不足	966	1,699
	<u>2,795,005</u>	<u>2,244,243</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	95,120	1,120,572
	<u>2,890,125</u>	<u>3,364,815</u>
遞延稅項	(1,221,982)	(1,153,113)
所得稅開支總額	<u>1,668,143</u>	<u>2,211,702</u>

附註：

(a) 香港利得稅

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(b) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據年內的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，企業所得稅已於中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%(二零二零年：25%)計提。

(c) 中國土地增值稅

根據一九九五年一月二十七日實施的《中國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施而取得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按介於土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本、借款成本、業務稅及所有物業開發開支)30%至60%不等的累進稅率計算。若增值額不超過可扣減項目(定義見中國相關稅法)總額的20%，則可就銷售普通住宅物業獲得若干豁免。銷售商品房則無法享受有關豁免。

7. 來自持續經營業務的所得稅開支(續)

(d) 中國預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的《新企業所得稅法實施細則》，自二零零八年一月一日起於中國成立的公司向其海外投資者匯付的股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅。於二零零八年一月一日後源自中國公司產生的溢利的股息須繳納該項預扣所得稅。

(e) 開曼群島企業所得稅

根據開曼群島規則及規例，本集團於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度毋須繳納任何開曼群島企業所得稅。

(f) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(g) 澳大利亞所得稅

由於本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無於澳大利亞產生任何應課稅溢利，故毋須計提澳大利亞所得稅撥備。

8. 股息及分派

(a) 年內應佔股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於報告日期後的建議末期股息每股普通股1.2港元 (二零二零年：無)(附註(i))	1,351,809	-
中期股息每股普通股1.1港元 (二零二零年：零港元)(附註(ii))	1,153,395	-
分派(附註(iii))	-	377,184
	<u>2,505,204</u>	<u>377,184</u>

8. 股息及分派(續)

(a) 年內應佔股息(續)

附註：

- (i) 二零二一年十二月三十一日之後，董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息每股1.2港元，總額為1,653,384,000港元(相當於人民幣1,351,809,000元)，合資格股東可選擇全部以新股份收取、或部分以新股份及部分以現金收取，或全部以現金收取末期股息。有關股息須獲股東於應屆股東週年大會上批准。於二零二一年十二月三十一日，於報告日期後的建議末期股息尚未確認為負債。
- (ii) 於二零二一年八月二十七日，董事會宣派中期股息每股1.1港元。股東可選擇以股代息的形式收取中期股息。於二零二一年十月，總額為人民幣1,153,395,000元的中期股息部分以本公司新股份及部分以現金派付。作為以股代息結算及發行的普通股數目為100,809,098股，以股代息派付的股息總額為人民幣1,011,490,000元，現金股息為人民幣141,905,000元。
- (iii) 建發物業管理集團有限公司已透過於二零二零年十二月三十一日完成的實物分派分拆。待向本公司股東作出分派後，建發物業管理集團有限公司資產淨值約為人民幣377,184,000元。

(b) 歸屬於上一財政年度並於年內批准及派付的股息

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
上一財政年度的末期股息每股普通股零港元 (二零二零年：0.82港元)	-	884,835

9. 來自持續經營業務的每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔年內溢利除以年內已發行普通股加權平均數調整計算。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
本公司權益持有人應佔年內溢利	3,516,758	2,305,942
向永續貸款認購人分派，扣除稅項	(345,216)	-
向永久可換股債券持有人分派	-	(84,038)
	<hr/>	<hr/>
計算每股基本盈利所用的溢利	3,171,542	2,221,904
已發行普通股加權平均數(千股)	1,247,993	1,167,206
	<hr/>	<hr/>
每股盈利(按每股人民幣元表示)	人民幣2.54元	人民幣1.90元

(b) 每股攤薄盈利

截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利相等於每股基本盈利，原因為年內並不存在潛在攤薄普通股。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司有一類攤薄潛在普通股：永久可換股債券。計算截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利時並無假設永久可換股債券獲兌換，原因為有關兌換將具有反攤薄效應。因此，每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10. 物業存貨、其他存貨及其他合約成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業存貨		
開發中物業	222,920,780	113,191,414
持作銷售物業	<u>7,058,250</u>	<u>5,690,644</u>
	229,979,030	118,882,058
其他存貨	17,592	–
其他合約成本	<u>1,234,427</u>	<u>599,440</u>
	<u>231,231,049</u>	<u>119,481,498</u>
物業存貨及其他存貨	230,892,262	119,181,064
減：存貨撥備	<u>(913,232)</u>	<u>(299,006)</u>
	<u>229,979,030</u>	<u>118,882,058</u>

11. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項		
應收第三方	1,341,876	465,391
減：虧損撥備	<u>(34,733)</u>	<u>(23,322)</u>
	<u>1,307,143</u>	<u>442,069</u>
其他應收款項		
按金	1,439,624	209,962
預付款	38,707	24,182
其他應收款項	676,021	425,468
意向房地產開發項目的預付款(附註)	616,616	2,308,372
應收增值稅	<u>5,029,721</u>	<u>2,084,114</u>
	7,800,689	5,052,098
減：虧損撥備	<u>(31,294)</u>	<u>(19,127)</u>
	<u>7,769,395</u>	<u>5,032,971</u>
	<u>9,076,538</u>	<u>5,475,040</u>

附註：本集團已與獨立第三方就建議收購若干中國實體的股權訂立若干合約安排，而該等中國實體擁有中國的土地使用權或物業開發項目。

11. 貿易及其他應收款項(續)

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

貿易應收款項的信貸期一般為30至60天。有關物業銷售的貿易應收款項根據買賣協議所規定的條款結清。就來自租金收入、樓宇管理費收入、代建服務收入、設計及諮詢服務收入的貿易應收款項而言，該收入乃根據協議有關的條款支付，且結餘已於呈列時到期。

貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期計的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	637,436	433,027
31至90天	63,670	8,555
91至180天	66,253	-
181至365天	93,457	16
一年以上	446,327	471
	<u>1,307,143</u>	<u>442,069</u>

本集團的貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	23,322	11,609
年內已確認預期信貸虧損撥備 分派	11,411	12,619
	-	(906)
於十二月三十一日的結餘	<u>34,733</u>	<u>23,322</u>

本集團其他應收款項的虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的結餘	19,127	14,287
年內已確認預期信貸虧損撥備	12,167	4,840
於十二月三十一日的結餘	<u>31,294</u>	<u>19,127</u>

11. 貿易及其他應收款項(續)

於各報告日期，本集團已按個別及共同基準審閱應收款項出現減值的證據。本集團就貿易應收款項及其他應收款項分別按簡化方法及十二個月預期信貸虧損方法基準計算，以就香港財務報告準則第9號規定計提預期信貸虧損。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已分別計提約人民幣11,411,000元及人民幣12,167,000元(二零二零年：人民幣12,619,000元及人民幣4,840,000元)貿易應收款項及其他應收款項預期信貸虧損撥備。

12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項	<u>21,311,533</u>	<u>11,244,915</u>
其他應付款項		
預收款項及其他應付款項	6,465,227	2,046,237
應付利息	107,930	375,398
應付薪金	1,051,759	631,477
應付增值稅	584,666	800,861
已收按金	1,054,602	352,050
應計費用	1,035,538	443,637
代他人收款及付款	568,835	228,044
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	<u>212,008</u>	<u>-</u>
	<u>11,080,565</u>	<u>4,877,704</u>
	<u>32,392,098</u>	<u>16,122,619</u>

貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公允值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告日期，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	12,999,542	9,819,012
31至60天	1,263,341	456,987
61至90天	1,194,053	121,939
90天以上	<u>5,854,597</u>	<u>846,977</u>
	<u>21,311,533</u>	<u>11,244,915</u>

13. 股本

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	金額 人民幣千元	股份數目	金額 人民幣千元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於十二月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>254,870</u>
已發行及繳足：				
於一月一日	1,176,711,106	100,636	909,864,745	76,921
轉換永久可換股債券(附註(a))	-	-	266,846,361	23,715
透過配售方式發行新股份				
(附註(b))	65,000,000	5,366	-	-
就限制性股份激勵計劃				
發行股份(附註(c))	35,300,000	2,936	-	-
就二零二一年中期股息的				
以股代息發行股份(附註(d))	<u>100,809,098</u>	<u>8,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>1,377,820,204</u>	<u>117,215</u>	<u>1,176,711,106</u>	<u>100,636</u>

附註：

- 於二零二零年一月十四日，益能行使轉換權，以換股價每股7.42港元轉換266,846,361股股份，導致股本及股份溢價分別增加約26,685,000港元(相等於人民幣23,715,000元)及1,953,315,000港元(相等於人民幣1,735,911,000元)。分派予永久可換股債券持有人款項人民幣84,038,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- 於二零二一年六月十五日，本公司完成根據一般授權按配售價每股14.50港元配售65,000,000股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為942,500,000港元(相當於人民幣777,959,000元)，導致股份溢價增加約人民幣772,593,000元。發行新股份直接應佔股份發行開支人民幣413,000元視作股份溢價賬的扣減項。
- 於二零二一年六月二十九日，本公司以每股7.22港元的價格發行35,300,000股限制性股份，已收參與者款項約254,866,000港元(相當於人民幣212,008,000元)，有關款項已計入其他應付款項，作為與限制性股份激勵計劃有關的應付款項。
- 於二零二一年八月二十七日，董事會宣派中期股息每股1.1港元。股東可選擇以股代息形式收取中期股息。於二零二一年十月二十七日，100,809,098股股份以發行價每股12.22港元發行予選擇根據以股代息計劃收取股份代替現金股息的股東，總額為人民幣1,011,490,000元。

14. 報告期後事項

與建發房產訂立股權轉讓協議

於二零二一年九月九日，廈門益悅置業有限公司(「廈門益悅」)、廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)及建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而廈門益悅同意收購長沙兆祥房地產有限公司(「長沙兆祥」)的85%股權、建發房產同意出售而廈門兆翊蓉同意收購長沙兆祥的5%股權，現金代價為人民幣零元(「長沙兆祥收購事項」)。誠如股權轉讓協議所規定，廈門益悅及廈門兆翊蓉應按照各自在長沙兆祥所佔的股權比例償還建發房產過往向長沙兆祥墊付為數約人民幣1,667,211,000元(可予調整)的股東貸款(本息)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函。

長沙兆祥收購事項預計於二零二二年第二季完成。

15. 比較數字

比較數字已重列，以符合本年度的呈列方式。

管理層討論與分析

市場回顧

二零二一年，由於疫情所帶來的嚴峻挑戰，國內經濟經歷困難時期，房地產行業跌宕起伏。各地方政府繼續強調「房住不炒」的政策目標堅持調控，各地房地產調控政策高頻出台。房地產融資方面，各大銀行繼續明確「三條紅線」限制房地產住房貸款，房地產貸款「集中度」管理嚴控住房貸款規模，房地產全渠道融資監管持續加強；同時，各地監管機構進一步加強「預售資金監管」，防範房地產市場風險。二零二一年下半年以來，高負債民營房地產企業暴雷不斷，嚴重影響市場購房者的信心，下半年全行業房地產市場銷售同比大幅下滑。

業務回顧

本集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資等。本年度內，本公司主要收入來源於物業開發。

本年度內，本集團的收入約人民幣5,344,186萬元，與上一財政年度相比按年增加約人民幣1,069,739萬元(約25.03%)。本集團毛利約人民幣873,645萬元，與上一財政年度相比增加約人民幣139,618萬元(約19.02%)。與上一年度相比，本公司權益持有人應佔溢利增加約人民幣119,513萬元(約51.48%)至約人民幣351,676萬元。

物業開發業務

本年度，本集團的物業開發收入約達人民幣5,257,478萬元，與上個財政年度比較增加約人民幣1,011,453萬元，佔本集團總收入約98%。於本年度，交付的物業總建築面積(「總建築面積」)約為348.14萬平方米，較上個財政年度約增加95.37萬平方米。

下表載列按城市確認銷售的金額：

城市	金額人民幣(萬元)	
	二零二一年	二零二零年
蘇州	1,173,194	1,048,737
廈門	1,085,894	964,656
莆田	461,333	176,039
漳州	394,054	399,646
南寧	329,419	1,203
廣州	281,753	—
福州	244,940	365,923
寧德	227,180	—
南平	193,535	275,292
上海	177,169	—
南京	177,047	—
龍岩	132,214	245,781
武漢	128,420	—
深圳	116,264	—
無錫	70,433	484,241
珠海	44,784	—
長沙	18,609	275,522
泉州	746	3,716
三明	490	5,269
總計	5,257,478	4,246,025

二零二一年合約銷售

於本年度，本集團連同其合營公司及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的累計合同銷售金額約人民幣1,300.92億元，與上個財政年度比較上升約100.90%。截至二零二一年十二月三十一日止，歸屬本公司股東權益的累計合同銷售面積約682.69萬平方米，與上個財政年度比較增加約104.29%。

下表載列於本年度按城市歸屬於本公司股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
廈門	2,509,952	698,444
福州	989,113	499,756
蘇州	957,330	647,360
成都	873,488	262,580
無錫	858,691	367,105
上海	789,149	190,605
南京	643,913	315,696
杭州	593,704	244,092
漳州	525,796	484,223
泉州	514,501	565,431
南寧	490,688	264,036
寧德	440,959	334,583
莆田	330,080	266,999
長沙	317,491	245,001
北京	220,337	29,395
南平	212,621	256,379
龍岩	190,728	158,681
珠海	183,437	60,854
重慶	159,095	91,392
佛山	134,463	55,755
廣州	123,409	27,011
貴陽	121,688	135,133
蚌埠	116,404	89,530

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
株洲	110,746	147,118
淮安	84,968	42,092
紹興	72,487	30,253
南昌	59,078	33,480
武漢	57,399	40,085
益陽	55,903	77,956
寧波	54,334	21,353
南通	50,411	26,789
宿遷	50,066	21,653
濟南	29,221	28,197
柳州	23,136	20,630
六安	18,753	17,912
深圳	18,731	4,355
上饒	11,147	16,327
溫州	11,026	4,007
鹽城	4,033	3,734
九江	579	733
義烏	136	149
總計	13,009,191	6,826,864

下表載列於二零二零年按城市歸屬於本公司股東的合約銷售金額及建築面積：

城市	銷售金額 (人民幣萬元)	銷售 總建築面積 (平方米)
廈門	1,564,212	321,663
蘇州	1,194,406	646,513
長沙	547,779	382,139
無錫	457,160	219,335
莆田	450,413	337,392
漳州	380,299	306,009
南寧	353,068	213,780
上海	303,642	79,232
福州	214,553	138,113
南平	213,715	236,404
南京	197,094	95,129
龍岩	171,664	156,477
寧德	126,388	113,386
珠海	100,403	33,361
廣州	55,462	12,493
武漢	42,661	29,746
深圳	38,549	9,167
北京	33,117	4,425
杭州	30,895	6,921
	<hr/>	<hr/>
總計	6,475,480	3,341,685
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

土地儲備

截至二零二一年十二月三十一日，本集團的土地儲備總可銷售面積約達1,944.43萬平方米，在中國及澳大利亞設有合計218個項目。

於本年度按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於下表：

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
長沙	1,165,958	838,849
無錫	1,141,113	801,988
莆田	1,043,440	569,159
株洲	867,804	867,804
漳州	819,550	585,222
成都	809,476	723,574
福州	784,480	484,107
蘇州	739,342	481,884
泉州	736,512	635,808
南寧	711,569	661,753
廈門	709,922	601,463
宿遷	588,103	588,103
溫州	529,619	199,588
南平	515,531	389,488
黃石	515,513	515,513
貴陽	500,527	450,474
龍岩	490,767	418,034
淮安	446,716	357,373
濟南	445,020	445,020
上海	423,834	323,022
佛山	418,902	191,099
合肥	413,319	257,631
南昌	388,707	190,466
江門	368,509	262,598
寧德	349,303	284,240
益陽	329,793	329,793

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
寧波	326,391	261,112
南京	314,691	297,773
上饒	306,291	233,561
南通	282,007	203,176
杭州	246,408	170,891
廣州	227,168	186,626
蚌埠	196,559	196,559
鹽城	179,731	88,068
九江	171,734	110,941
臺州	158,956	62,275
義烏	139,600	46,068
徐州	119,524	119,524
紹興	97,923	52,649
北京	97,658	85,010
珠海	84,202	84,202
武漢	83,721	41,982
柳州	72,077	72,077
重慶	63,267	63,267
深圳	7,815	3,986
悉尼	7,663	4,598
三明	7,623	3,888
	<hr/>	<hr/>
總計	19,444,338	14,842,286
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零二零年按城市劃分土地儲備的可供銷售建築面積及應屬總建築面積的數量載列於以下表格：

城市	可供銷售 總建築面積 (平方米)	應屬 總建築面積 (平方米)
無錫	1,225,968	891,060
蘇州	1,178,425	965,193
漳州	974,695	768,245
福州	904,337	524,267
長沙	835,165	465,017
寧德	773,978	435,803
廈門	736,670	619,787
南平	723,354	562,171
南寧	716,159	634,367
貴陽	569,551	512,596
南京	415,645	326,806
龍岩	393,792	384,697
泉州	372,554	370,032
淮安	372,510	156,454
杭州	312,491	233,447
莆田	284,826	220,987
蚌埠	281,479	281,479
武漢	238,611	119,736
上海	187,148	94,182
珠海	170,114	157,836
廣州	154,954	99,170
重慶	150,797	150,797
佛山	109,710	109,710
北京	83,450	42,559
濟南	76,634	76,634
紹興	42,862	42,862
深圳	16,351	8,339
三明	11,814	6,025
悉尼	7,663	4,598
總計	12,321,707	9,264,856

財務回顧

收益

下表載列本集團於相關財政年度分別自該等分部取得的收益及佔總收益的百分比：

	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	52,574,784	98.38	42,460,248	99.34
其他(附註)	867,079	1.62	284,230	0.66
總計	<u>53,441,863</u>	<u>100.00</u>	<u>42,744,478</u>	<u>100.00</u>

附註：指來自代建服務、商業資產管理及其他服務的收入。

物業開發

物業開發收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣4,246,025萬元增至本年度約人民幣5,257,478萬元，增加約人民幣1,011,453萬元。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止各年已交付可出售建築面積分別約為252.77萬平方米及約348.14萬平方米。年度物業開發收入上升，主要歸因於已交付可出售建築面積上升。

其他

本年度內其他分部主要包括來自代建服務收入、商業資產管理收入及其他收入，這些其他分部的總對外收入約人民幣86,708萬元，與二零二零年的約人民幣28,423萬元相比，增加主要由於在本年度所提供代建服務增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣3,540,421萬元增至本年度約人民幣4,470,541萬元，增加約人民幣930,120萬元，主要原因為於本年度已出售及已交付可出售建築面積增加所致。

毛利及毛利率

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年度的毛利分別約人民幣734,027萬元及人民幣873,645萬元，即毛利率分別約17.17%及16.35%。整體毛利率下降主要由於若干實施價格上限政策的地區物業開發的毛利率減少所致。

其他淨收益

其他淨收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣41,407萬元增至本年度約人民幣68,716萬元。有所上升的主要原因為於本年度利息收入及政府補助收入增加所致。

借貸成本

建設開發中的項目所產生借貸成本於本年度資本化。其他借貸成本於產生時列作開支。

總借貸成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣487,776萬元增至本年度約人民幣768,294萬元。該增加主要是由於物業項目增加，所需資金亦增加所致。

投資物業公平價值變動虧損

本年度的投資物業公平價值變動損失約人民幣2,136萬元(二零二零年：虧損約人民幣1,529萬元)，該損失反映於本年度投資物業價值的調整。

行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣38,915萬元增加至本年度約人民幣80,654萬元，增加約人民幣41,739萬元。這主要由於本年度計提物業存貨撥備增加所致。

銷售開支

銷售開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣178,307萬元增加至本年度約人民幣271,344萬元，增加約人民幣93,037萬元。主要是由於(i)人工費用上升；及(ii)於本年度銷售項目較二零二零年大幅增加，廣告及業務宣傳費等營銷費用上升所致。

持續經營業務的除所得稅前溢利

綜合上述因素的影響，本年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣567,755萬元，較上個財政年度的溢利約人民幣496,287萬元增加約人民幣71,468萬元，增長約14.40%。

所得稅開支

所得稅開支由上個財政年度約人民幣221,170萬元減少至本年度約人民幣166,814萬元。所得稅有所減少主要是由於部分項目完成土地增值稅清算，較預期有較大結餘。

本公司權益持有人應佔年內溢利

本公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣232,163萬元增至本年度約人民幣351,676萬元，增加約人民幣119,513萬元，增長約51.48%。

流動資金及財務資源

本集團所需長期資金及營運資金主要源自核心業務經營所得收入、銀行借款、間接控股公司貸款及預售物業所得的現金所得款項，用於為其業務營運及投資建設項目提供資金。於本年度，本集團的流動資金狀況管理良好。

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約人民幣4,605,413萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,799,287萬元)，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣34,352,222萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣18,342,355萬元)及約人民幣2,661,131萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,781,537萬元)。於二零二一年

十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣11,764,450萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣7,640,505萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣3,980,660萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,755,164萬元)，淨負債權益比率約為62.93%(於二零二零年十二月三十一日：約73.76%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有(i)分別以港元及澳元計值並按利率每年1.95厘至2.75厘及4.27厘計息的計息借款約人民幣62,138萬元及人民幣1,484萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣33,902萬元及約人民幣1,664萬元，分別按利率每年2.75厘及4.27厘計息)；(ii)以人民幣計值並按利率每年3.8厘至6.5厘計息的計息借款(含證券化安排的收款)約人民幣4,302,909萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,843,792萬元按利率每年3.8厘至7.0厘計息)；(iii)以人民幣計值並按年利率4.81厘計息的間接控股公司貸款約人民幣3,763,787萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,442,162萬元按年利率5.5厘計息)；(iv)分別以澳元及人民幣計值並按年利率6厘及4.35厘至10厘計息的應付本公司非控股股東款項約人民幣1,234萬元及約人民幣365,936萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,240萬元及約人民幣231,691萬元，按年利率6厘及3.85厘至11.5厘計息)；及(v)以人民幣計值並按年利率4.35厘至6厘計息的應付本公司聯營公司約人民幣88,585萬元(於二零二零年十二月三十一日：無)。據觀察，本年度內本集團的借款需求並無特定季節變化趨勢。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)降至135.7%(於二零二零年十二月三十一日：148.7%)，原因是本年度內發行永續貸款及本公司非控股股東投入增加，權益總額增加所致。

借款總額當中，約人民幣1,141,536萬元須於一年內償還，約人民幣7,383,827萬元須於一年後但在五年內償還。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，為其業務融資及減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控其流動資產／負債淨額及借款的使用情況，以確保有效地利用現有的銀行融資及遵守貸款契諾。

財務擔保合約

本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並提供擔保以保證有關買方的還款責任。於二零二一年十二月三十一日的結餘約人民幣6,458,836萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣5,224,280萬元)。結餘增加主要是由於本年度內新增銷售物業項目，開售按揭貸款增加所致。

資本承擔

資本承擔指已訂約但未就租賃裝修，已訂約但未撥備的意向合作項目的預付款及建設開發中物業作出撥備的有關合約。於二零二一年十二月三十一日，資本承擔結餘約人民幣4,039,596萬元(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,352,120萬元)。此增加乃主要由於本年度已訂約但未撥備的建設開發中物業較二零二零年增加所致。

抵押資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由賬面值約人民幣2,205萬元(二零二零年：無)的物業、廠房及設備、賬面值約人民幣1,093萬元(二零二零年：無)的使用權資產、公平價值約人民幣68,446萬元的投資物業(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣63,300萬元)與賬面價值約人民幣4,710,244萬元的開發中物業法定押記抵押(於二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,831,376萬元)。

資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本公司的已發行股本為137,782,020.4港元，分為1,377,820,204股每股面值0.1港元的普通股(「股份」)(於二零二零年十二月三十一日：117,671,110.6港元，分為1,176,711,106股股份)。

外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零二一年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二零年十二月三十一日：無)。

重大投資

於本年度內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合一部分。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團僱用共2,672名全職員工(於二零二零年十二月三十一日：966名全職員工)。本年度本集團總員工成本(包括董事酬金)約人民幣198,359萬元(二零二零年：約人民幣174,485萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納購股權計劃及限制性股份激勵計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

本集團的薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

主要風險及不明朗因素

中國房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環保等政策實施。宏觀經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費偏好變化也可能影響本集團業務。因此，本集團結合市場狀況，因地制宜實施差異化的投資和銷售策略，在各個區域市場培育多個項目，減少對單一市場的依賴。同時，本集團的營運受到物業發展、物業投資及物業相關業務多種行業特質風險因素的影響。來自買方、合作方的違約行為、內部流程中人為及系統性疏忽或過失，或其他外部因素對營運可能產生影響。疫情相關情況如有任何變動，疫情也對房地產行業運行和客戶置業觀念有所影響。除前述因素外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

報告期後事項

本集團的報告期後事項的詳情載於本公告綜合財務報表附註14。

展望及前景

二零二二年，中央經濟會議已對今年的經濟形式判斷概括為「需求收縮、供給衝擊、預期較弱」，房地產行業仍將受經濟下行、政策調控、疫情反復、風險暴露和市場競爭的疊加衝擊，購房者的觀望預期仍在持續。本集團將積極應對經濟和政策環境的諸多考驗，圍繞「聚焦項目提質效、堅守創新助發展、防範風險保安全」的整體工作方針，繼續強化「產品+服務」的發展驅動模式，重視經營質量，不斷提高盈利水平。

(一) 夯實房地產開發核心競爭力，做穩健長跑型房企

圍繞房地產開發的核心主業，提升財務、產品、運營、投資等多維度能力，全面提升本集團全週期綜合競爭力，提升經營韌性和靈活性，持續助力行穩致遠。

本集團將緊密結合自身國有企業背景和市場化經營體制的優勢，針對各個重點核心城市的房地產市場環境「因城施策」，具體包括：(1) 洞察市場變化、分析競爭格局及客戶需求，以更好滿足客戶需求，提高項目去化速度；(2) 加快做好產品研發創新，建立完善創新落地相關機制，提升產品競爭力；(3) 對標項目運營週期關鍵點，不斷提升單個項目的運營效率和盈利能力，追求有利潤的增長。

(二)「房地產產業鏈綜合投資服務商」定位明晰，提升產業鏈價值創造能力

本集團未來將繼續鞏固房地產產業鏈投資服務戰略佈局，提升房地產產業鏈投資服務業務的價值創造和行業競爭能力，打開新的業績增長曲線，提升抗週期能力。

1. 商業運營：不斷提升招商、運營、資產品質，提高項目出租率，提升商業資產管理效益。
2. 代建服務：發揮高品質的專業代建管理優勢，保障項目建設品質，提升運營效率；加強市場化拓展，推動代建模式創新，提升「建發」代建品牌行業影響力。
3. 工程管理：未來合誠工程諮詢集團股份有限公司(上海證券交易所上市公司，股份代號：603909) (「合誠」)將與本集團旗下物業開發板塊深度協同合作，有助於提升本集團旗下物業開發業務的生產效率和生產管理能力，進而增強本集團的企業競爭力和經營效益。

於二零二二年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡；落實長效機制，審慎經營計劃，著眼長遠穩健發展；提升物業開發主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢。本集團亦將擴大其於產業鏈中的業務基礎及影響力，並努力成為國內領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」。

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股1.2港元(二零二零年：無)，於二零二二年五月三十日(星期一)名列本公司股東名冊的本公司股東(「合資格股東」)將可選擇以新股份形式收取部分或全部末期股息以代替現金(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待於股東周年大會上批准有關派付末期股息的決議案；及聯交所批准根據此項計劃將予發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃詳情之通函連同有關選擇表格將於二零二二年六月七日(星期二)或前後寄予合資格股東。倘獲股東批准，預計末期股息及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於二零二二年七月八日(星期五)或前後分派及發送給合資格股東。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二二年五月二十日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告將於適當時候刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月十六日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

為確定股東收取本年度建議末期股息之權利，本公司將由二零二二年五月二十六日(星期四)至二零二二年五月三十日(星期一)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為同上。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障股東權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所有守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，除配售65,000,000股新股份、根據二零二一年限制性股份激勵計劃發行35,300,000股新股份外，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

有關配售事項及二零二一年限制性股份激勵計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月三十一日、二零二一年六月三日、二零二一年六月九日及二零二一年六月十五日的公告以及本公司日期為二零二一年五月二十日的通函。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，即黃拋維先生(委員會主席)、黃達仁先生及陳振宜先生組成)已與管理層審閱本公司於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們僅藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱

香港，二零二二年三月二十五日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

獨立非執行董事：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。