

香港交易及結算所有限公司以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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

(1) 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

(2) 達成復牌條件

(3) 恢復買賣

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈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的經審核綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度同期的比較數字。

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
收益	4	35,544,684	55,770,181
銷售成本	5	<u>(30,916,419)</u>	<u>(39,862,713)</u>
毛利		4,628,265	15,907,468
其他收益及虧損淨額	6	(7,262,310)	1,687,692
銷售及市場推廣成本	5	(1,611,875)	(2,017,284)
行政開支	5	(3,588,635)	(3,730,287)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(1,822,651)	189,433
出售附屬公司的收益淨額		392,360	774,075
視作出售附屬公司的收益淨額		-	816,560
預期信貸虧損撥備	6	<u>(2,875,764)</u>	<u>(1,352,963)</u>

* 僅供識別

		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
附註			
經營(虧損)/溢利		(12,140,610)	12,274,694
應佔聯營公司業績		(115,327)	(44,756)
應佔合營企業業績		(324,699)	37,595
金融衍生工具公平值收益		27,450	52,838
融資收入	7	689,893	466,546
融資成本	7	<u>(1,710,160)</u>	<u>(2,284,561)</u>
融資成本淨額	7	<u>(1,020,267)</u>	<u>(1,818,015)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(13,573,453)	10,502,356
所得稅抵免/(開支)	8	<u>315,050</u>	<u>(5,223,975)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(13,258,403)</u>	<u>5,278,381</u>
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		(12,726,728)	5,447,125
非控股權益		<u>(531,675)</u>	<u>(168,744)</u>
		<u>(13,258,403)</u>	<u>5,278,381</u>
		人民幣元	人民幣元 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的每股 (虧損)/盈利			
—基本	10	(1.898)	0.863
—攤薄	10	<u>(1.898)</u>	<u>0.860</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
附註		
年度(虧損)/溢利	(13,258,403)	5,278,381
其他全面(開支)/收益，包括重新分類調整		
其後將重新分類至損益的項目		
應佔聯營公司其他全面(開支)/收益	(268)	21,944
換算境外業務匯兌差額	(23,562)	19,073
年度其他全面(開支)/收益， 包括重新分類調整	(23,830)	41,017
年度全面(開支)/收益總額	(13,282,233)	5,319,398
以下人士應佔年度全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	(12,758,281)	5,494,815
非控股權益	(523,952)	(175,417)
	(13,282,233)	5,319,398

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
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,245,085	5,311,916
使用權資產		626,471	536,993
投資物業		20,262,500	34,524,400
土地使用權		672,088	720,913
於聯營公司之投資	11(a)	7,088,114	13,817,340
於合營企業之投資	11(b)	12,997,981	18,386,366
按公平值經損益入賬的金融資產		7,912,876	5,369,151
應收賬款、按金及其他應收款項	13	25,000	20,000
商譽及無形資產	12	1,008,724	1,276,405
長期銀行存款		700,000	1,200,000
遞延稅項資產		1,201,915	628,380
		57,740,754	81,791,864
流動資產			
發展中物業		84,981,277	71,367,943
持有作銷售的已落成物業		15,951,492	13,036,568
存貨		518,561	416,781
收購土地按金		19,391,786	18,204,746
擬發展項目預付款項		37,482,981	25,004,121
應收賬款、按金及其他應收款項	13	54,606,478	48,468,486
預繳稅項		658,793	356,481
受限制銀行結餘及現金		11,110,309	6,248,888
按公平值經損益入賬的金融資產		3,127,408	5,338,349
短期銀行存款		1,500,000	3,585,570
現金及銀行結餘		3,060,184	36,078,762
		232,389,269	228,106,695
流動負債			
合同負債		44,788,870	49,706,027
應計建築成本		18,597,466	18,593,833
應付所得稅		12,819,884	12,020,469
租賃負債		134,041	103,208
借款	14	104,743,370	23,069,223
其他應付款項		19,750,707	24,260,845
衍生金融工具		—	27,450
		200,834,338	127,781,055

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>31,554,931</u>	<u>100,325,640</u>
資產總值減流動負債		<u>89,295,685</u>	<u>182,117,504</u>
非流動負債			
租賃負債		491,473	453,240
借款	14	26,963,124	98,401,736
其他應付款項		19,350	19,768
遞延稅項負債		<u>2,739,722</u>	<u>4,523,386</u>
		<u>30,213,669</u>	<u>103,398,130</u>
資產淨值		<u>59,082,016</u>	<u>78,719,374</u>
權益			
股本		613,530	538,942
股份溢價		6,376,801	4,948,564
永續資本證券		1,350,054	1,350,054
儲備		<u>12,690,673</u>	<u>25,496,179</u>
本公司擁有人應佔權益		21,031,058	32,333,739
非控股權益		<u>38,050,958</u>	<u>46,385,635</u>
權益總值		<u>59,082,016</u>	<u>78,719,374</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

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於年報「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務等。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有指明，此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為大部分集團實體經營所處主要經濟環境之貨幣(即本公司及本集團旗下大部分實體之功能貨幣)，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千元)。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零二三年三月九日批准發佈。

2. 合規聲明

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則(「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。此等綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公平值列賬之金融資產及金融負債(包括(「按公平值經損益入賬」)的金融資產、投資物業及衍生金融工具)重估作出修正。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

2.2 持續經營基準

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團產生虧損淨額人民幣13,258,403,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣31,554,931,000元。於二零二一年十二月三十一日，本集團(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣200,834,338,000元。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣5,588,130,000元的若干銀行及其他借款。因此，於二零二一年十二月三十一日，本金總額約為人民幣77,921,662,000元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。於二零二一年十二月三十一日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。

該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基(中國)有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期有關放寬預售規定的政策，有助於提升買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的銷售、預售預算數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保有較高價值；及
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團貸款人提供的支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則可能必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債進行撥備，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。該等調整的影響並未反映於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

3.1 於二零二一年一月或之後開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用下列香港會計師公會頒佈的經修訂準則及經修訂概念框架，其與本集團業務相關並就二零二一年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

本集團並無提早應用以下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16號(修訂本) 新冠肺炎疫情相關之租金寬減
香港財務報告準則第9號、 利率基準的改革—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)

於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

採納經修訂香港財務報告準則對於編製及呈列當前及過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等綜合財務報表獲授權日期已頒佈但尚未生效且本集團並無提早採納之新訂及經修訂準則如下：

		於以下日期 或以後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則 第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日以後的 新冠肺炎疫情相關之租金寬減	二零二一年 四月一日
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前 之所得款項	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則 第3號(修訂本)	引用概念框架	二零二二年 一月一日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約—履約成本	二零二二年 一月一日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年 一月一日
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 二零二零年之年度改進	二零二二年 一月一日
香港財務報告準則 第17號	保險合同及相關修訂	二零二三年 一月一日
香港財務報告準則 第17號(修訂本)	首次應用香港財務報告準則 第17號及香港財務報告準則 第9號—比較資料	二零二三年 一月一日
香港會計準則 第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年 一月一日
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)	會計政策披露	二零二三年 一月一日

於以下日期
或以後開始之
會計期間生效

香港會計準則 第8號(修訂本)	會計估計定義	二零二三年 一月一日
香港詮釋第5號 (二零二零年)	財務報表的呈列－借款人對含有按要 求償還條款的定期貸款的分類	二零二三年 一月一日
香港會計準則 第12號(修訂本)	產生自單一交易的資產及負債相關 的遞延稅項	二零二三年 一月一日
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 合資公司之間的資產出售或注資	待釐定

董事預計，所有適用規定將於本集團於有關規定生效日期或之後首個期間之會計政策中採納。新訂及經修訂香港財務報告準則、解釋及會計指引預期不會對本集團當前或未來報告期間以及可預見的未來交易構成重大影響。

4. 分部資料

主要營運決策人(「主要營運決策人」)已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。執行董事已根據分部業績的計量評估各單一營運分部的表現。金融衍生工具公平值收益、按公平值經損益入賬的金融資產虧損淨額、購回優先票據收益／虧損淨額、企業及其他未分配開支、融資收入、融資成本及所得稅抵免／開支並無計入各營運分部的業績。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別分部。具體而言，主要營運決策人評估物業開發、物業投資、物業管理服務、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務及健康業務的表現，並視該等分部為可申報分部。

由於本集團主要營運決策人認為本集團大部分收益及業績乃源自中國市場，而本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售	30,565,700	51,194,413
租金收入	477,254	543,704
物業管理服務	2,136,147	1,349,154
酒店及餐飲業務	343,834	263,415
戲院、百貨店及文化中心業務	205,895	158,185
水路客貨運業務	591,662	424,371
健康業務	530,661	490,999
其他	693,531	1,345,940
	35,544,684	55,770,181

截至二零二一年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路客 貨運業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	30,565,700	537,415	2,768,872	371,007	243,506	597,442	530,661	1,106,257	36,720,860
減：分部間收益	-	(60,161)	(632,725)	(27,173)	(37,611)	(5,780)	-	(412,726)	(1,176,176)
來自外來客戶之收益	<u>30,565,700</u>	<u>477,254</u>	<u>2,136,147</u>	<u>343,834</u>	<u>205,895</u>	<u>591,662</u>	<u>530,661</u>	<u>693,531</u>	<u>35,544,684</u>
來自客戶合約的收益									
－某一時間點確認	28,848,324	-	-	-	-	216,374	530,661	-	29,595,359
－隨時間確認	1,717,376	-	2,136,147	343,834	205,895	375,288	-	693,531	5,472,071
來自其他來源的收益									
－租金收入	<u>-</u>	<u>477,254</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>477,254</u>
	<u>30,565,700</u>	<u>477,254</u>	<u>2,136,147</u>	<u>343,834</u>	<u>205,895</u>	<u>591,662</u>	<u>530,661</u>	<u>693,531</u>	<u>35,544,684</u>
除出售附屬公司的收益淨額、視作出售附屬公司的收益淨額、投資物業公平值(虧損)/收益淨額、應佔聯營公司及合營企業業績前的分部業績	(9,306,390)	305,407	(66,334)	(8,368)	(397,266)	172,232	(42,922)	1,192,887	(8,150,754)
出售附屬公司的收益淨額	396,243	-	-	-	-	-	110,574	(114,457)	392,360
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	-	(1,822,651)	-	-	-	-	-	-	(1,822,651)
應佔聯營公司業績	2,865	-	1,537	-	(1)	(26,947)	1,234	(94,015)	(115,327)
應佔合營企業業績	<u>(372,449)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,750</u>	<u>(324,699)</u>
分部業績	(9,279,731)	(1,517,244)	(64,797)	(8,368)	(397,267)	145,285	68,886	1,032,165	(10,021,071)
金融衍生工具公平值收益									27,450
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額									(2,046,289)
購回優先票據收益淨額									2,198
企業及其他未分配開支									(515,474)
融資收入									689,893
融資成本									<u>(1,710,160)</u>
融資成本淨額									<u>(1,020,267)</u>
除所得稅前虧損									(13,573,453)
所得稅									<u>315,050</u>
年度虧損									<u>(13,258,403)</u>

– 11 –

截至二零二零年十二月三十一日止年度提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	戲院、 百貨店及 文化中心 業務 人民幣千元	水路客 貨運業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	51,194,413	561,724	1,837,038	283,334	206,351	427,991	490,999	2,131,553	57,133,403
減：分部間收益	—	(18,020)	(487,884)	(19,919)	(48,166)	(3,620)	—	(785,613)	(1,363,222)
來自外來客戶之收益	<u>51,194,413</u>	<u>543,704</u>	<u>1,349,154</u>	<u>263,415</u>	<u>158,185</u>	<u>424,371</u>	<u>490,999</u>	<u>1,345,940</u>	<u>55,770,181</u>
來自客戶合約的收益									
—某一時間點確認	48,374,998	—	—	—	—	241,043	490,999	—	49,107,040
—隨時間確認	2,819,415	—	1,349,154	263,415	158,185	183,328	—	1,345,940	6,119,437
來自其他來源的收益									
—租金收入	—	543,704	—	—	—	—	—	—	543,704
	<u>51,194,413</u>	<u>543,704</u>	<u>1,349,154</u>	<u>263,415</u>	<u>158,185</u>	<u>424,371</u>	<u>490,999</u>	<u>1,345,940</u>	<u>55,770,181</u>
除出售附屬公司的收益淨額、 視作出售附屬公司的收益淨額、 投資物業公平值(虧損)/收益淨額、 應佔聯營公司及合營企業 業績前的分部業績	11,510,757	211,418	(8,668)	(4,799)	(898,638)	(47,026)	67,651	704,864	11,535,559
出售附屬公司的收益淨額	207,911	281,751	—	—	279,016	—	—	5,397	774,075
視作出售附屬公司的收益淨額	573,080	8,936	—	234,544	—	—	—	—	816,560
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	—	189,433	—	—	—	—	—	—	189,433
應佔聯營公司業績	63,914	—	26	—	1	—	(40,781)	(67,916)	(44,756)
應佔合營企業業績	<u>82,515</u>	<u>(17,473)</u>	<u>(8,662)</u>	<u>(1,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(17,785)</u>	<u>37,595</u>
分部業績	12,438,177	674,065	(17,304)	228,745	(619,621)	(47,026)	26,870	624,560	13,308,466
金融衍生工具公平值收益									52,838
按公平值經損益入賬的金融資產 公平值虧損淨額									(307,182)
購回優先票據收益淨額									(5,403)
企業及其他未分配開支									(728,348)
融資收入									466,546
融資成本									<u>(2,284,561)</u>
融資成本淨額									<u>(1,818,015)</u>
除所得稅前溢利									10,502,356
所得稅									<u>(5,223,975)</u>
年內溢利									<u>5,278,381</u>

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客 貨運業務	健康業務	其他	未分配	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他資料										
折舊										
—物業、廠房及設備	66,298	7,248	3,791	24,029	10,239	62,638	8,317	5,809	7,718	196,087
—使用權資產	61,846	9,610	2,089	8,729	6,060	5,263	1,838	44,425	(7,983)	131,877
無形資產攤銷	—	—	2,507	—	268,126	—	44,793	3,729	—	319,155
土地使用權折舊	8,515	—	—	9,891	1,224	—	737	—	—	20,367
撇減持作銷售的已落成物業及 發展中物業	2,578,917	—	—	—	—	—	—	—	—	2,578,917
預期信貸虧損撥備／ 撇減應收賬款及其他應收款項	1,183,586	8,469	7,722	1,883	8,797	22,169	4,491	115,846	—	1,352,963
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	戲院、 百貨店及 文化中心 業務	水路客 貨運業務	健康業務	其他	對銷	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	862,743,144	43,746,564	7,464,778	3,909,126	10,849,454	30,103,753	9,703,569	161,868,564	(832,182,754)	298,206,198
未分配										11,692,361
資產總值										309,898,559
分部負債	644,520,805	4,030,193	4,726,775	3,327,312	12,347,955	22,619,296	5,683,350	136,677,415	(755,128,110)	78,804,991
未分配										152,374,194
負債總值										231,179,185
其他資料：										
資本開支	153,652	1,329,052	5,897	332,053	320,667	269,568	206,408	400,843	—	3,018,140
於聯營公司之投資淨額	2,738,493	—	14,700	—	—	—	—	235,406	—	2,988,599
於合營企業之投資淨額	2,701,195	—	—	—	—	—	—	50,000	—	2,751,195

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

分部間銷售按相關訂約方之間協定條款進行。向管理層報告來自外部收益乃按損益內一致的方式計量。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收賬款、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、銀行結餘及現金組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

於二零二一年十二月三十一日，物業發展分部、物業管理、戲院、百貨店及文化中心業務、健康業務及其他分部的分部資產包括於聯營公司之投資按權益法入賬分別合共約為人民幣5,245,875,000元、人民幣13,060,000元、零、人民幣11,283,000元及人民幣1,817,896,000元(二零二零年：人民幣8,226,990,000元、人民幣14,726,000元、人民幣1,000元、人民幣2,159,492,000元及人民幣3,416,131,000元)。另外，物業發展分部、物業管理分部及其他分部的分部資產包括於合營企業之投資按權益法入賬分別為人民幣11,449,275,000元、零及人民幣1,548,706,000元(二零二零年：人民幣18,159,688,000元、人民幣102,805,000元及人民幣123,873,000元)。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅、公司借款及衍生金融工具。

5. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金		
—審計服務	6,500	8,000
—非審計服務	—	3,200
前任核數師酬金		
—審計服務	4,980	—
—非審計服務	5,000	—
廣告及其他宣傳成本	414,813	773,812
代理費	620,329	763,228
土地使用權攤銷	19,876	20,367
無形資產攤銷	256,270	319,155
已售物業成本	26,584,407	35,874,625
折舊		
—物業、廠房及設備	298,996	196,087
—使用權資產	97,028	131,877
以下項目的直接經營開支		
—物業投資	252,382	217,334
—物業管理服務	1,897,634	1,207,427
—酒店及餐飲業務	243,423	101,817
—戲院、百貨店及文化中心業務	127,174	948,705
—水路客貨運業務	483,292	413,091
捐款	46,900	248,112
法律及專業費用	490,593	605,926
經營租賃之最低租金	36,246	23,097
其他稅項	183,741	473,108
員工成本—包括董事酬金	2,412,499	2,316,105

6. 其他收益及(虧損)淨額

二零二一年 二零二零年
人民幣千元 人民幣千元

其他收益及(虧損)主要包括下列項目：

來自下列項目的股息收入

—按公平值經損益入賬的上市金融資產	22,974	300
—按公平值經損益入賬的非上市金融資產	18,425	16,297
沒收客戶按金	3,943	4,887
政府補貼收入(附註)	165,628	153,740
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	25,742	(6,768)
匯兌收益淨額	1,617,758	4,670,815
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(2,046,289)	(307,182)
出售按公平值經損益入賬的金融資產虧損	(37,937)	—
撇減發展中物業	(6,259,505)	(1,939,983)
撇減持作銷售的已落成物業	(21,852)	(638,934)
商譽及無形資產減值虧損	(404,191)	—
購回優先票據收益／(虧損)淨額	2,198	(5,403)
重新計量由聯營公司及合營企業導致的虧損	—	(192,272)
已付補償	—	(145,033)

計提預期信貸虧損撥備／撇銷包括：

—有關金融資產及合同資產	(2,532,021)	(1,352,963)
—有關財務擔保	(343,743)	—
	(2,875,764)	(1,352,963)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼，以作為於該等地區開發的激勵。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

7. 融資成本淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	683,968	377,139
來自聯營公司利息收入	—	1,848
來自給予第三方貸款利息收入	5,925	87,559
	<u>689,893</u>	<u>466,546</u>
融資成本		
利息開支		
—銀行借款	2,615,007	3,063,597
—優先票據	7,465,054	6,966,334
—可換股債券	47,781	91,476
—其他借款	1,746,347	1,362,675
—租賃負債	18,767	41,533
	<u>11,892,956</u>	<u>11,525,615</u>
總利息開支	11,892,956	11,525,615
減：資本化利息	(10,182,796)	(9,241,054)
	<u>1,710,160</u>	<u>2,284,561</u>
融資成本淨額	<u>(1,020,267)</u>	<u>(1,818,015)</u>

8. 所得稅(抵免)／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	803,545	3,162,104
－中國土地增值稅	1,206,077	2,222,657
遞延所得稅	(2,324,672)	(160,786)
	<u>(315,050)</u>	<u>5,223,975</u>

本集團除稅前(虧損)／溢利的所得稅與採用集團實體所在國家頒佈稅率計算的理論數額有所差異：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(13,573,453)	10,502,356
應佔聯營公司及合營企業業績淨額	<u>440,026</u>	<u>7,161</u>
	<u>(13,133,427)</u>	<u>10,509,517</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算(二零二零年：25%)	(3,283,356)	2,627,379
附屬公司不同所得稅稅率之影響	471,602	(723,109)
毋須課稅收入	(179,917)	(52,906)
不可扣稅開支	82,328	88,087
稅項虧損影響／未確認可扣減暫時差額	<u>1,388,216</u>	<u>1,061,867</u>
中國企業所得稅	(1,521,127)	3,001,318
中國土地增值稅	<u>1,206,077</u>	<u>2,222,657</u>
所得稅(抵免)／開支	<u>(315,050)</u>	<u>5,223,975</u>

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司在英屬處女群島根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)國際商業公司法註冊成立，因而獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無產生自或源自香港的應課稅溢利，因此概無計提香港利得稅撥備。

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零二零年：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

9. 股息

(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
二零二一年宣派股息每股零 (二零二零年：3.0港仙)	<u>-</u>	<u>167,498</u>
建議二零二一年末期股息每股零 (二零二零年：12.0港仙)	<u>-</u>	<u>619,382</u>
永續資本證券之分派 截至二零二一年十二月三十一日止年度內向證券持有 人分派永續資本證券(二零二零年：無)	<u>141,212</u>	<u>-</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司宣派中期股息4.0港仙(相當於約人民幣3.3分)(二零二零年：3.0港仙(相當於約人民幣2.65分))，從本公司股份溢價中所宣派的中期股息總額約為280,619,000港元(相當於約人民幣233,026,000元)(二零二零年：183,989,000港元(相當於約人民幣167,498,000元))。於檢討本公司的財務狀況後，本公司董事會已決議不會派付中期股息。

董事會已決議不會就截至二零二一年十二月三十一日止年度宣派末期股息。

(b) 過往財政年度應佔股息，於年內批准及派付

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
過往財政年度末期股息每股12.0港仙 (二零二零年：10.0港仙)	<u>700,509</u>	<u>552,089</u>

二零二一年六月十五日股東週年大會批准截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息每股12.0港仙(相當於約人民幣10.00分)(二零二零年：截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股10.0港仙(相當於約人民幣8.96分))。從本公司股份溢價賬宣派的末期股息總額約為841,856,000港元(相當於約人民幣700,509,000元)(二零二零年：608,687,000港元(相當於約人民幣552,089,000元))。

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(12,726,728)	5,447,125
永續資本證券之分派(人民幣千元)	(141,212)	—
	(12,867,940)	5,447,125
已發行普通股的加權平均數	6,780,371,974	6,310,942,116
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(1.898)	0.863

每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司擁有人應佔本集團(虧損)/溢利人民幣12,867,940,000元(二零二零年：溢利人民幣5,447,125,000元)及加權平均數6,780,371,974股(二零二零年：6,310,942,116股(經重列))普通股計算(經就截至二零二一年十二月三十一日止年度行使購股權及供股時發行股份作出調整)。

於二零二一年四月十五日，本公司按本公司股東每持有一股現有股份獲發七股供股股份的基準，透過供股以每股股份2.95港元的認購價發行876,555,528股普通股。普通股的加權平均數已就截至二零二零年十二月三十一日止年度的供股影響進行調整。

(b) 攤薄

	二零二一年	二零二零年 (經重列)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(12,867,940)	5,447,125
年內已發行普通股的加權平均數	6,780,371,974	6,310,942,116
根據下列情況發行股份的影響：		
—就購股權計劃作出調整	—	22,641,813
就計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	6,780,371,974	6,333,583,929
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	(1.898)	0.860

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的每股攤薄(虧損)/盈利乃基於假設所有可攤薄的潛在普通股(購股權)獲轉換而調整未行使普通股加權平均數計算。

本公司具攤薄潛力普通股包含購股權。至於購股權，根據未行使購股權的認購權的貨幣價值計算以釐定可按公平值收購的股份數目(釐定為本公司股份的平均每年市場股價)。

計算截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時並無假設本公司的未行使購股權已獲轉換，原因是假設轉換將會減少每股虧損。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，以上計算的股份數目與假設悉數行使購股權而發行的股份數目作出比較。本公司可換股債券獲轉換所產生的潛在股份會增加本公司權益持有人應佔的每股盈利，而由於其具反攤薄影響，因此不予以入賬。

11. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 上市	1,100,551	4,204,258
— 非上市	6,248,030	9,770,984
應佔收購後虧損及其他全面虧損，扣除已收股息	(260,467)	(157,902)
	<u>7,088,114</u>	<u>13,817,340</u>
上市投資公平值	<u>658,550</u>	<u>4,490,625</u>

(b) 於合營企業之投資

	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	18,386,366	14,092,325
添置	81,586	89,334
轉撥自附屬公司	—	1,662,805
轉撥至附屬公司	(3,754,208)	(157,554)
合營企業投資回報	(1,476,394)	—
向合營企業注資	85,330	2,661,861
應佔合營企業業績	(324,699)	37,595
於十二月三十一日	<u>12,997,981</u>	<u>18,386,366</u>

12. 商譽及無形資產

	與運動員							
	商譽	之合約	商標及專利	客戶關係	技術	分銷網絡	其他	總計
	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	人民幣千元
成本								
於二零二零年一月一日	849,080	821,119	311,641	111,099	8,440	497,400	7,895	2,606,674
收購附屬公司	24,378	-	-	14,690	4,232	-	-	43,300
添置	-	304,138	8,718	-	1,186	-	-	314,042
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	873,458	1,125,257	320,359	125,789	13,858	497,400	7,895	2,964,016
添置	-	154,017	2,247	-	-	-	-	156,264
收購附屬公司	216,335	-	4,643	18,000	-	-	-	238,978
出售附屬公司	(2,462)	-	-	-	-	-	-	(2,462)
於二零二一年十二月三十一日	1,087,331	1,279,274	327,249	143,789	13,858	497,400	7,895	3,356,796
累計攤銷								
於二零二零年一月一日	203,931	540,290	53,255	63,005	8,440	497,400	2,135	1,368,456
攤銷	-	268,126	31,562	13,231	3,383	-	2,853	319,155
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	203,931	808,416	84,817	76,236	11,823	497,400	4,988	1,687,611
攤銷	-	184,718	46,259	20,351	2,035	-	2,907	256,270
減值	118,051	286,140	-	-	-	-	-	404,191
於二零二一年十二月三十一日	321,982	1,279,274	131,076	96,587	13,858	497,400	7,895	2,348,072
賬面淨值								
於二零二一年十二月三十一日	765,349	-	196,173	47,202	-	-	-	1,008,724
於二零二零年十二月三十一日	669,527	316,841	235,542	49,553	2,035	-	2,907	1,276,405

13. 應收賬款、按金及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建設及設計服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據物業買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
少於90日	1,458,322	1,411,610
超過90至180日內	263,364	208,915
超過180至270日內	264,476	186,823
超過270至365日內	82,728	55,025
超過365日	279,908	315,438
	2,348,798	2,177,811
減：計提預期信貸虧損撥備	(121,446)	(58,000)
應收貿易賬款—扣除預期信貸虧損	2,227,352	2,119,811

14. 借款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
列作流動負債之借款：		
優先票據	74,883,812	9,673,242
可換股債券	—	663,398
銀行借款—有抵押	11,601,144	2,549,900
銀行借款—無抵押	2,049,691	3,687,274
其他借款—有抵押	5,525,299	1,934,150
其他借款—無抵押	10,574,643	4,452,478
來自一間關連公司的貸款	108,781	108,781
	104,743,370	23,069,223
列作非流動負債之借款：		
優先票據	—	58,650,794
銀行借款—有抵押	10,971,142	18,433,007
銀行借款—無抵押	3,011,970	6,901,865
其他借款—有抵押	4,605,058	8,314,733
其他借款—無抵押	8,374,954	6,101,337
	26,963,124	98,401,736
借款總額	131,706,494	121,470,959

15. 承擔

- (a) 就物業發展開支、收購物業、廠房及設備以及收購附屬公司、聯營公司及合營企業之承擔

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－收購土地使用權及物業發展活動	24,181,744	28,777,924
－收購附屬公司	13,000,000	107,706
－收購一間聯營公司及一間合營企業	—	360,000
	<u>37,181,744</u>	<u>29,245,630</u>

- (b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不超過一年	572	969
超過一年但不超過五年	—	4
	<u>572</u>	<u>973</u>

- (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不超過一年	180,484	173,929
超過一年但不超過二年	153,084	143,228
超過二年但不超過三年	116,544	97,883
超過三年但不超過四年	115,035	92,852
超過四年但不超過五年	65,389	98,715
超過五年	181,798	160,850
	<u>812,334</u>	<u>767,457</u>

主席報告書

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績，連同上一年度之比較數字。

業績及股息

本年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣35,544.7百萬元及人民幣4,628.3百萬元，較二零二零年分別減少約36.3%及70.9%。本公司權益擁有人應佔虧損約為人民幣12,726.7百萬元，每股基本虧損為人民幣1.898元（二零二零年：溢利約人民幣5,447.1百萬元，每股基本盈利人民幣0.863元（經重列））。

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息（二零二零年：每股12.0港仙）。

業務回顧

市場及政策

二零二一年全年，國內疫情多點散發，我國經濟呈現出前高後低走勢，總體展現出較強韌性。其中，進出口保持穩定增長；消費受疫情影響維持低迷；固定投資中製造業穩步復蘇，但工業生產高位回落，地產景氣度急劇下滑，基建板塊處於低位。雖然GDP取得了8.1%的高增長成績，但我國經濟發展面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱的三重壓力仍然較大。

在樓市方面，中央繼續強調「房住不炒、因城施策」的政策主基調。融資端實施房企「三道紅線」和房地產貸款集中度管理措施，土地供應端正式推出22個重點城市供地「兩集中」政策，市場端限購限售等調控措施暫無明顯鬆動。

二零二一年全年，全國房地產市場先升後降，下半年開始急劇惡化。據國家統計局數據顯示，房地產開發投資和商品房銷售均出現斷崖式下滑，房企債務違約事件頻發。

面對嚴峻的市場環境，房企放緩投資節奏、加速資金回籠、積極降低槓桿，同時實行減省成本措施以降本增效，提升運營能力。出現流動性危機的房企則通過處置資產、引入戰投等方式，積極開展自救。

合約銷售

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣92,352百萬元。

各地項目踐行「服務滿意到佳」理念，高品質推進交付工作。本集團全年交付41個項目3.2萬套。

本年度，本集團在產品力創新方面亦獲得顯著提升，35個項目在建築、室內、園林等不同專業領域獲逾60項大獎，其中洛陽水岸華府獲克而瑞2021年度「十大作品」、重慶鳳鳴水岸獲巴黎DNA設計大獎等。

土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略，在當前行業背景下，本集團在公開市場拿地較為審慎，通過多元化渠道補充土地儲備。

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司合共獲得17幅優質地塊，權益計容建築面積約為2.54百萬平方米，土地收購權益代價約人民幣25,583百萬元。按收購土地權益建築面積計，大灣區，華西、長三角及環渤海新增土地分別佔整體新增土地的61%、20%、12%及6%。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司於全國51個城市合共擁有227個房地產項目，而本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約29.18百萬平方米；其中大灣區土地儲備約17.2百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的59%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的38%。

城市更新

從頂層設計的角度看，政策依舊是從各維度大力鼓勵、促進城市更新的開展。「十四五」首批公佈的21個試點城市，無論是城市能級還是地域覆蓋性，都是前所未有的廣泛。另外59城開始推廣城市體檢，包含住宅建築密度、城市更新等，為城市將來做城市更新規劃奠定了良好的基礎。根據有關數據，截至二零二一年底，全國共有411個城市開展了2.3萬個城市更新項目。

城市更新逐漸從原來的大拆大建的野蠻更新，慢慢向合理的綠色更新做過渡。滬廣深作為一梯隊城市進入城市更新的深度調整期，而北京、成都、南京等城更二梯隊，則更專注於政策的規劃引領與規範建設。短期更新行業政策收緊，項目轉化進度大概率受影響。長期來看，一線城市通過城市更新釋放土地空間的主旋律不會改變。核心城市核心片區依然具有較高價值，但需要長周期的堅守，需要儲備「過冬」。

截至二零二一年十二月三十一日，佳兆業仍有近200個城市更新項目尚未納入土地儲備，佔地面積超過50百萬平方米。集團計劃通過每年持續的轉化，將城市更新儲備補充為優質貨源，釋放潛在價值。

融資

二零二一年全年地產融資延續二零二零年底供需兩端收緊的態勢。上半年各地加強地產融資合規審查，進一步強調防範地產債券違約金融風險，而後中基協叫停基金子公司備案房地產供應鏈類產品，到第三季度，房貸「兩集中」常態運行，融資環境持續收緊。在此背景下，部分房企陸續債務違約，中國房地產行業及部分企業的評級頻頻下調，四季度以來，為維護房地產市場平穩健康發展，中央及部委、金融機構等向外界釋放有關房企融資政策偏正面消息，政策密集發聲維穩，以重塑行業信心。

面對此景，本集團主動做好債務管理，積極洽談融資展期，降低融資成本並拓展融資渠道。境內債務方面，本集團與多個金融機構溝通現有借款展期或重組並簽署協議，融資成本較二零二零年底有所下降，另一方面，公司成功發行了包括尾款ABS、供應鏈ABS/ABN，長租公司債在內的5筆標準化產品，目前存續餘額人民幣18.76億元。

資本市場認可

環境、社會及企業管治(ESG)方面，佳兆業一直致力於實現企業效益、社會效益和環境效益的協調可持續發展，並熱烈響應國家「雙碳」戰略目標，積極開發綠色建築項目以減少對環境的影響。本年度，集團共有25個建築項目獲得綠色建築認證，認證面積逾369萬平方米。截至二零二一年末，本集團獲得綠色建築認證的項目共計70個，累計認證面積近957萬平方米。

基於佳兆業在ESG方面一如既往的出眾表現，全球著名指數編製公司MSCI對本集團的ESG評級維持『BB』不變。ESG評級及研究公司Sustainalytics繼續給予本集團「低風險」的評價，評分由二零二零年度的18.7分進一步下降至17.6分(分數越低代表評價越高)，此得分在房地產行業中領跑絕大多數同業。同時，本集團亦榮獲「2021年中國ESG責任地產企業」、「2021年度社會責任卓越貢獻企業」、「2021中國企業ESG最佳案例獎」、「年度社會責任貢獻獎」等殊榮，充分體現了業界對佳兆業ESG相關工作的高度認可。

前景

在全球貿易摩擦、地緣政治衝突和發達國家通脹高企等一系列因素的綜合影響下，全球經濟企穩復蘇仍面臨著較大壓力。中國通脹壓力較小、貨幣政策寬鬆，未來隨著疫情影響逐步減弱、各項穩增長措施落地見效，我國經濟增速將逐步修復回升。

自二零二一年底房地產調控政策邊際放鬆以來，全國各大城市放鬆限購、限售等措施，央行降低房貸利率，並通過支持民營房企發債的「第二支箭」、維護房地產市場穩定的「金融16條」等政策，持續加碼穩定地產行業、提振市場信心，房地產行業或將加速築底、溫和回暖。

我們認為，未來，中國房地產市場仍然是一個十萬億量級的大市場，佔GDP的比重雖然會有下降，但仍然是國民經濟的重要支柱。同時，行業結構性變化也會產生一些新的發展機遇。我們將加快化解風險、重回經營正軌，並發揮在產品、服務和運營方面的競爭優勢和城市更新領域的專業能力，捕捉市場機遇，實現高質量、可持續發展。

致謝

董事會將繼續減低負面影響及採取措施以管理本集團的任何營運及聲譽風險，並提升本集團的核心優勢以實現可持續發展。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席
郭英成

香港，二零二三年三月九日

管理層討論及分析

整體表現

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約為人民幣35,544.7百萬元，較二零二零年減少36.3%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年度虧損約為人民幣12,726.7百萬元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年度溢利則約為人民幣5,447.1百萬元。每股基本虧損為人民幣1.898元(二零二零年：每股基本盈利人民幣0.863元(經重列))。

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股12.0港仙)。

二零二一年合約銷售

二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣92,352百萬元，較二零二零年減少13.6%。本年度已售總建築面積約為5,660,669平方米，較二零二零年減少8.2%。下表顯示本集團二零二一年按地區分析的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
粵港澳大灣區	2,381,872	41,636
長三角	814,810	21,825
中部	562,052	6,993
西部	856,410	11,866
環渤海	1,045,525	10,032
總計	5,660,669	92,352

物業發展

二零二一年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。回顧本年度，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約為5.68百萬平方米。

開發中項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司的發展中項目共有111個，建築面積合共約為16.5百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團管理總建築面積約90.3百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二一年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國58個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團通過增加物業投資實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團持有12個投資物業項目，總建築面積約為1.07百萬平方米，其中有總建築面積為0.48百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

土地儲備

本集團綜合衡量集團的發展、土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二一年，本集團連同其合營企業及聯營公司合共購入17幅土地或相關權益。土地收購的總權益代價約為人民幣25,583百萬元。本集團應佔每單位最高獲允許容積率的權益建築面積上限約為2.54百萬平方米。

於二零二一年十二月三十一日，本集團連同其合營企業及聯營公司總土地儲備約為29.18百萬平方米，其中約59%的土地儲備位於粵港澳大灣區內，現有土地儲備足夠應付本集團未來五年的發展所需。

下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購時間	地點	應佔權益	佔地面積 (平方米)	權益建築 面積 (平方米)	權益代價 (人民幣百萬元)	土地用途
二零二一年一月	廣東汕頭	100.0%	116,204	493,296	2,271	住宅及商業
二零二一年一月	廣東惠州	100.0%	40,000	104,000	262	住宅及商業
二零二一年二月	重慶	100.0%	57,460	86,190	750	住宅
二零二一年二月	廣東湛江	100.0%	26,676	110,045	331	住宅及商業
二零二一年二月	廣東廣州	55.0%	1,013,800	520,090	8,415	住宅及商業
二零二一年三月	四川成都	100.0%	50,538	101,076	1,304	住宅及商業
二零二一年三月	廣東深圳	100.0%	24,781	187,870	1,668	住宅
二零二一年四月	重慶	100.0%	62,405	93,608	1,000	住宅
二零二一年四月	重慶	100.0%	31,493	78,733	920	住宅
二零二一年四月	遼寧沈陽	63.0%	130,657	164,628	1,445	住宅
二零二一年五月	廣東深圳	100.0%	21,051	67,360	2,544	住宅
二零二一年四月	江蘇無錫	49.0%	50,732	44,969	322	住宅
二零二一年六月	安徽合肥	100.0%	147,147	259,647	2,301	住宅
二零二一年六月	四川成都	100.0%	28,912	86,737	840	住宅
二零二一年六月	廣東佛山	40.0%	54,381	65,256	842	住宅及商業
二零二一年七月	香港	100.0%	697	3,484	287	住宅
二零二一年七月	貴州貴陽	91%	25,184	68,752	81	住宅及商業
總計			<u>1,882,118</u>	<u>2,535,741</u>	<u>25,583</u>	

財務回顧

收益

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。收益由二零二零年約人民幣55,770.2百萬元減少至二零二一年約人民幣35,544.7百萬元，降幅為36.3%。本集團86.0%的收益乃來自物業銷售(二零二零年：91.8%)，而14.0%來自其他分部(二零二零年：8.2%)。

銷售物業

來自銷售物業的收益由二零二零年的約人民幣51,194.4百萬元減少至二零二一年的約人民幣30,565.7百萬元，降幅約為人民幣20,628.7百萬元或40.3%。此降幅乃主要由於交付總建築面積自二零二零年約3.2百萬平方米減少至二零二一年約2.1百萬平方米所致。

租金收入

租金收入由二零二零年的約人民幣543.7百萬元減少至二零二一年的約人民幣477.3百萬元，降幅約為人民幣66.5百萬元或12.2%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二零年的約人民幣1,349.2百萬元增加至二零二一年的約人民幣2,136.1百萬元，增幅約為人民幣787.0百萬元或58.3%。該增幅乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二零年的約人民幣263.4百萬元增加至二零二一年的約人民幣343.8百萬元，增幅約為人民幣80.4百萬元或30.5%。由於疫情較二零二零年相對穩定，酒店業於二零二一年逐步復蘇。

戲院、百貨店及文化中心業務

來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益由二零二零年的約人民幣158.2百萬元增加約人民幣47.7百萬元或30.2%至二零二一年的約人民幣205.9百萬元。該增幅乃主要由於疫情趨於穩定及新場館開業。

水路客貨運業務

水路客貨運業務的收益由二零二零年的約人民幣424.4百萬元增加約人民幣167.3百萬元或39.4%至二零二一年的約人民幣591.7百萬元。該增幅乃主要由於對貨運服務的需求增加，導致貨運費率及運輸量均有所增加。

健康業務

來自健康業務的收益由二零二零年的約人民幣491.0百萬元增加約人民幣39.7百萬元或8.1%至二零二一年的約人民幣530.7百萬元。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二零年的約人民幣15,907.5百萬元減少至二零二一年的約人民幣4,628.3百萬元，降幅約為人民幣11,279.2百萬元或70.9%。本集團的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的28.5%下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的13.0%，主要由於對平均售價作出調整以加快銷售的步伐，後續影響了本集團的毛利率，以及於二零二一年確認的物業銷售每平方米的成本較二零二零年高。

其他收益及虧損－淨額

本集團於二零二一年的其他虧損淨額約為人民幣7,262.3百萬元，二零二零年其他虧損淨額則為約人民幣1,687.7百萬元。本集團於二零二一年的其他收益及虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣6,281.4百萬元、預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣2,875.8百萬元、按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣2,046.3百萬元，被匯兌收益淨額約人民幣1,617.8百萬元所抵銷。本集團於二零二零年的其他收益及虧損淨額主要包括預期信貸虧損撥備／撇銷約人民幣1,353.0百萬元、撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣2,578.9百萬元及按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額約人民幣307.2百萬元，由匯兌收益淨額約人民幣4,670.8百萬元所抵銷。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二零年的約人民幣2,017.3百萬元減少至二零二一年的約人民幣1,611.9百萬元，降幅約為人民幣405.4百萬元或20.1%。

行政開支

本集團的行政開支由二零二零年的約人民幣3,730.3百萬元減少至二零二一年的約人民幣3,588.6百萬元，降幅約為人民幣141.7百萬元或3.8%。

投資物業公平值(虧損)／收益淨額

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣1,822.7百萬元，而二零二零年投資物業公平值收益淨額則為約人民幣189.4百萬元。

出售附屬公司的收益淨額

本集團於二零二一年錄得出售附屬公司的收益淨額約人民幣392.4百萬元，於二零二零年錄得約人民幣774.1百萬元。

融資成本－淨額

本集團的融資成本由二零二零年的約人民幣1,818.0百萬元減少至二零二一年的約人民幣1,020.3百萬元，降幅約為人民幣797.7百萬元或43.9%。減少主要是由於資本化融資成本金額較去年相對增加。

所得稅抵免／(開支)

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得所得稅抵免約人民幣315.1百萬元，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度則為所得稅開支約人民幣5,224.0百萬元。

年度虧損／溢利及年度全面開支／收益總額

由於上述因素影響，本集團年度虧損及全面開支總額分別約為人民幣13,258.4百萬元及約為人民幣13,282.2百萬元(二零二零年：年度溢利及全面收益總額分別約為人民幣5,278.4百萬元及人民幣5,319.4百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣16,370.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣47,113.2百萬元)，較二零二零年十二月三十一日減少65.3%。本集團的若干物業發展公司已將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建設貸款的抵押品。該等抵押品將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押品。於二零二一年十二月三十一日，以上抵押品合計約為人民幣11,110.3百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣6,248.9百萬元)。

優先票據

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300.0百萬美元10.875%優先票據；(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200.0百萬美元9.95%優先票據；(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100.0百萬美元9.75%優先票據；(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200.0百萬美元9.75%優先票據；(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000.0百萬美元11.7%優先票據；(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300.0百萬美元11.65%優先票據；(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280.0百萬美元9.75%優先票據；(viii)於二零二一年七月發行二零二二年到期的200.0百萬美元8.65%優先票據；(ix)於二零二一年九月發行二零二二年到期的300.0百萬美元10.5%優先票據；及(x)於二零二一年九月發行額外二零二二年到期的100.0百萬美元8.65%優先票據。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500.0百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據，而持有本金額500.0百萬美元的優先票據持有人已根據交換要約有效提交票據以作交換及接納。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據、(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據以及(v)於二零二一年七月到期本金額為100.0百萬美元的10.5%可換股債券。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於若干優先票據到期時並無支付本金及利息，導致就該等優先票據發生違約事件。

供股

於二零二一年四月三十日，本公司按於記錄日期二零二一年四月十四日每持有七股現有股份獲發一股普通供股股份的基準，以每股供股股份2.95港元的認購價完成供股(「**供股**」)。本公司向合資格股東(定義見本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程)配發及發行合共876,552,528股股份。

供股所籌得的所得款項總額在扣除開支前約為2,586百萬港元。

可換股債券

於二零二一年十二月三十一日，本金總額為100百萬美元(相等於約783百萬港元)的可換股債券(「**可換股債券**」)到期。本公司已根據可換股債券的條款及條件悉數贖回可換股債券。

借款及抵押本集團資產

於二零二一年十二月三十一日，本集團的總借款約為人民幣131,706.5百萬元，其中約人民幣104,743.4百萬元須於一年內償還(包括該等已經違約或交叉違約或包含提前要求償還條款的借款)、約人民幣12,944.1百萬元須於一至兩年內償還、約人民幣9,984.8百萬元須於兩年至五年內償還及約人民幣4,034.2百萬元須於五年以後償還。

於二零二一年十二月三十一日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的槓桿比率，即其負債淨額(總借款扣除現金及銀行結餘、長期及短期銀行存款及受限制現金)與資產總值比率為39.8%(二零二零年十二月三十一日：24.0%)。本集團的流動資產淨值由二零二零年十二月三十一日的約人民幣100,325.6百萬元減少68.6%至二零二一年十二月三十一日的約人民幣31,554.9百萬元，二零二一年十二月三十一日的速動比率(現金及短期銀行存款為人民幣15,670.5百萬元除以短期借款人民幣104,743.4百萬元)由二零二零年十二月三十一日的2.0倍降至0.15倍，流動比率則由二零二零年十二月三十一日的1.8倍降至二零二一年十二月三十一日的1.2倍。

淨資產負債比率乃按借款總額(包括短期及長期借款及永續資本證券)減現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)再除以權益總額(剔除永續資本證券)計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款(包括短期及長期借款及永續資本證券)為人民幣133,056.5百萬元，現金及現金等價物(包括受限制現金、短期銀行存款及長期銀行存款)為人民幣16,370.5百萬元。權益總額(剔除永續資本證券)為人民幣57,732.0百萬元，因此淨資產負債比率為202.1%，較二零二零年十二月三十一日的97.9%上升104.2個百分點。

現金短債比乃現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)除以短期借款計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制現金及短期銀行存款)為人民幣3,060.2百萬元，短期借款人民幣104,743.4百萬元，因此現金短債比為0.03(二零二零年十二月三十一日：1.56)。

剔除合同負債的資產負債率乃將總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二一年十二月三十一日，本集團的合同負債為人民幣44,788.9百萬元，總負債(包括永續資本證券)為人民幣232,398.1百萬元，總資產人民幣290,130.0百萬元；總負債(包括永續資本證券)和總資產(剔除合同負債後)分別為人民幣187,609.2百萬元、人民幣245,341.2百萬元，因此剔除合同負債的資產負債率為76.5%，較二零二零年十二月三十一日的70.3%增加6.2個百分點。

借款成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團利息開支總額約為人民幣11,893.0百萬元，較二零二零年同期增加約人民幣367.3百萬元或3.2%。增加乃主要由於二零二一年的平均借款結餘較高所致。

外幣風險

本集團的物業開發項目基本上位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值約為人民幣78,341.9百萬元的美元及港元借款面對外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保承擔或然負債約人民幣30,859.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：約人民幣27,272.6百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團就本集團主要從事物業開發的合營企業及聯營公司的負債提供的財務擔保約為人民幣11,549,138,000元，於二零二一年十二月三十一日的撥備為人民幣458,192,000元。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。基於管理層的最佳估計，於二零二零年十二月三十一日，財務擔保撥備及本集團的風險敞口並不重大。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用約18,650名僱員(二零二零年十二月三十一日：約17,100名僱員)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，相關僱員成本(包括董事薪酬)約為人民幣2,412.5百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技術。另外，本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃。購股權計劃的進一步資料已載列於年報內。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則的守則條文，惟下列偏差除外：

本公司非執行董事陳少環女士因處理其他事務而無法出席於二零二一年六月十五日舉行之本公司股東週年大會以及於二零二一年七月二日及二零二一年十月二十七日舉行之本公司股東特別大會。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司非執行董事及獨立非執行董事，即陳少環女士、饒永先生及張儀昭先生。饒永先生為審核委員會之主席。審核委員會已審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績。

獨立核數師報告摘錄

以下摘錄自本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告：

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二一年十二月三十一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。

與持續經營有關的重大不確定性

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2.2，當中載明， 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的 貴公司擁有人應佔虧損為人民幣12,726,728,000元，而於截至該日， 貴集團流動資產淨額為人民幣31,554,931,000元， 貴集團即期部分的計息銀行及其他借款為人民幣104,743,370,000元，而其即期部分的無限制現金銀行結餘及現金等價物為人民幣4,560,184,000元。此外，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團尚未按照預定還款日期償還若干借款本金總額(綜合財務報表附註31所述)。這些情況連同附註2.2所載的現況表明存在重大不確定性，可能會對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並未就此事項作出修訂。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

優先票據

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團(i)於二零二一年一月發行額外二零二三年到期的300.0百萬美元10.875%優先票據；(ii)於二零二一年一月發行額外二零二五年到期的200.0百萬美元9.95%優先票據；(iii)於二零二一年二月發行額外二零二三年到期的100.0百萬美元9.75%優先票據；(iv)於二零二一年四月發行額外二零二三年到期的200.0百萬美元9.75%優先票據；(v)於二零二一年五月發行二零二五年到期的1,000.0百萬美元11.7%優先票據；(vi)於二零二一年六月發行二零二六年到期的300.0百萬美元11.65%優先票據；(vii)於二零二一年六月發行額外二零二三年到期的280.0百萬美元9.75%優先票據；(viii)於二零二一年七月發行二零二二年到期的200.0百萬美元8.65%優先票據；(ix)於二零二一年九月發行二零二二年到期的300.0百萬美元10.5%優先票據；及(x)於二零二一年九月發行額外二零二二年到期的100.0百萬美元8.65%優先票據。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團進行收購要約購回二零二一年六月九日到期本金額為59.2百萬美元的7.875%優先票據以及二零二一年六月三十日到期本金額為54.2百萬美元的7.875%優先票據。於二零二一年五月，本集團進行對二零二四年到期9.375%優先票據的同步交換及收購要約。本集團根據交換要約的條款發行二零二五年到期1,000.0百萬美元的11.7%優先票據(包括500.0百萬美元新票據)，並就收購要約購回二零二四年到期本金額為304百萬美元的9.375%優先票據，而持有本金額500.0百萬美元的優先票據持有人已根據交換要約有效提交票據以作交換及接納。所有購回票據均已註銷。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於到期時贖回(i)二零二一年二月到期本金額為174.3百萬美元的6.75%優先票據、(ii)二零二一年二月到期本金額為215.8百萬美元的11.75%優先票據、(iii)於二零二一年六月九日到期本金額為240.8百萬美元的7.875%優先票據、(iv)於二零二一年六月三十日到期本金額為345.9百萬美元的7.875%優先票據以及(v)於二零二一年七月到期本金額為100.0百萬美元的10.5%可換股債券。

上述所有票據在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露外，截至二零二一年十二月三十一日止年度內，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。

核數師的工作範疇

有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師開元信德會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表內所列載的金額一致。開元信德會計師事務所有限公司在此方面的工作，根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則並不構成核證工作，因此，開元信德會計師事務所有限公司並無對本初步公告作出任何保證。

末期股息

董事不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：12.0港仙)。

於聯交所及本公司網站內刊登二零二一年年度報告

本公司將在適當時間於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)刊登截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度報告。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二三年六月二十七日(星期二)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於二零二三年六月二十七日(星期二)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於二零二三年六月二十一日(星期三)至二零二三年六月二十七日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二三年六月二十日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

履行復牌指引

茲提述本公司日期為二零二二年六月二十九日有關復牌指引的公告。本公司欣然宣佈，其已履行復牌指引，依據如下。

復牌指引(a)－根據上市規則之規定刊發所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂。

請參閱本公告所載二零二一年年度業績及於二零二三年三月九日所刊登截至二零二二年六月三十日止六個月的二零二二年中期業績。

復牌指引(b)－證明本公司遵守第13.24條。

本集團經營的業務有足夠的業務運作。

- (i) 本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務。
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為人民幣35,544.7百萬元。
- (iii) 請參閱本公告「業務回顧」一節及「前景」一節。

本集團以具足夠價值的資產開展業務。於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產總值約為人民幣290,130.0百萬元。

復牌指引(c)一向市場提供所有重大資料，以便本公司股東及其他投資者評估本公司狀況。

自本公司證券暫停買賣以來，本公司一直向市場提供有關其最新發展的消息。本公司已定期刊發最新消息，讓市場知悉其最新發展。

恢復買賣

應本公司的要求，本公司股份自二零二二年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司已申請本公司股份自二零二三年三月十日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二三年三月九日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。