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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。

KWG GROUP HOLDINGS LIMITED
合景泰富集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

截至2021年12月31日止年度的全年業績公告

摘要

- 截至2021年12月31日止年度的預售額為人民幣1,038億元，較2020年財年輕微增加0.2%。
- 截至2021年12月31日止年度的按權益合併收入為人民幣44,282.9百萬元，較2020年財政年度減少3.9%。
- 核心毛利率及淨利潤率分別為21.2%及10.7%。
- 年內核心利潤*為人民幣3,979.1百萬元。
- 每股盈利為人民幣76分。

合景泰富集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的合併年度業績。本年度業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

* 核心利潤指本集團之年度利潤剔除本集團及其合營公司之投資物業公允價值變動淨額的影響。

合併損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	**2021年** ***人民幣千元***	2020年 *人民幣千元*
持續經營業務			
收入	6	**23,844,720**	29,742,063
銷售成本		**(18,799,204)**	(20,383,239)
毛利		**5,045,516**	9,358,824
其他收入及收益淨額	6	**1,787,868**	1,628,096
銷售及營銷開支		**(1,807,998)**	(1,222,410)
行政開支		**(1,839,467)**	(1,560,784)
其他營運開支淨額		**(405,443)**	(2,981)
投資物業公允值(虧損)／收益淨額		**(662,246)**	415,157
融資成本	7	**(303,033)**	(1,034,243)
分佔利潤及虧損：			
聯營公司		**100,503**	354,669
合營企業		**2,165,366**	2,126,580
來自持續經營業務的税前利潤	8	**4,081,066**	10,062,908
所得税開支	9	**(1,518,128)**	(3,397,779)
來自持續經營業務的年度利潤		**2,562,938**	6,665,129
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年度利潤		**—**	236,180
年度利潤		**2,562,938**	6,901,309
應佔：			
本公司擁有人		**2,421,351**	6,676,592
非控股權益		**141,587**	224,717
		2,562,938	6,901,309

	附註	**2021年** **人民幣千元**	2020年 人民幣千元
本公司擁有人應佔每股盈利	11		
基本			
– 就年度利潤而言		**人民幣76分**	人民幣210分
– 就來自持續經營業務的利潤而言		**人民幣76分**	人民幣203分
攤薄			
– 就年度利潤而言		**人民幣76分**	人民幣210分
– 就來自持續經營業務的利潤而言		**人民幣76分**	人民幣203分

合併全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
年度利潤	**2,562,938**	6,901,309
其他全面收入		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兑差額	**557,457**	1,329,793
分佔換算合營企業的匯兑差額	**563,776**	579,194
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入淨額	**1,121,233**	1,908,987
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兑差額	**377,334**	728,917
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入淨額	**377,334**	728,917
年度經扣除税項後的其他全面收入	**1,498,567**	2,637,904
年度全面收入總額	**4,061,505**	9,539,213
應佔：		
本公司擁有人	**3,919,918**	9,314,496
非控股權益	**141,587**	224,717
	4,061,505	9,539,213

合併財務狀況表

2021年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	12	**9,173,322**	7,780,054
投資物業		**29,954,477**	29,320,849
土地使用權		**4,054,109**	2,651,855
於聯營公司的權益		**13,699,293**	5,338,823
於合營企業的權益		**48,563,454**	46,872,043
遞延稅項資產		**3,093,513**	2,432,853
非流動資產總額		**108,538,168**	94,396,477
流動資產			
在建物業		**60,242,088**	65,613,320
持作銷售用途的竣工物業		**15,938,413**	15,000,367
應收貿易賬款	13	**1,368,764**	1,914,579
預付款、其他應收款及其他資產		**15,628,725**	9,814,732
應收一家合營企業款項		**22,525**	30,004
可收回稅款		**1,062,880**	848,419
現金及銀行結餘		**29,447,488**	44,580,481
流動資產總額		**123,710,883**	137,801,902
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	14	**13,348,056**	13,165,515
租賃負債		**215,163**	209,341
其他應付款及應計款項		**39,924,767**	31,746,296
應付合營企業款項		**21,692,348**	35,207,964
應付聯營公司款項		**3,585,519**	3,244,654
附息銀行及其他借貸		**20,333,853**	25,255,339
應付稅項		**13,066,634**	12,284,787
流動負債總額		**112,166,340**	121,113,896
流動資產淨值		**11,544,543**	16,688,006
資產總額減流動負債		**120,082,711**	111,084,483
非流動負債			
租賃負債		**1,221,935**	1,567,291
附息銀行及其他借貸		**56,384,576**	52,605,276
遞延稅項負債		**2,772,225**	2,993,183
遞延收入		**2,042**	2,042
非流動負債總額		**60,380,778**	57,167,792
資產淨值		**59,701,933**	53,916,691

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	**304,680**	304,474
庫存股份	**(3,038)**	(1,723)
儲備	**44,018,894**	43,232,126
	44,320,536	43,534,877
非控股權益	**15,381,397**	10,381,814
權益總額	**59,701,933**	53,916,691

附註：

1. 公司及集團資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內，本集團從事以下主要業務(來自持續經營業務)：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

本集團的已終止經營業務涉及透過合景悠活集團控股有限公司(「合景悠活」)提供物業管理服務，本集團為合景悠活於2020年10月30日(「分派日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市而將其進行分拆。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

2. 編製基準

該等財務報表乃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」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，該等財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

合併基準

合併財務報表包括本集團截至2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
(b) 其他合約安排所產生的權利；及
(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧蝕結餘，損益及其他全面收入(「其他全面收入」)的各個組成部分仍會歸屬於本集團擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撇銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

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)計入權益的累計匯兑差額；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何獲保留投資的公允值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

本公司已成立信託(「該信託」)，以為2018年1月19日採納的股份獎勵計劃購買、管理及持有本公司股份。本集團有權力規管該信託的財務及營運政策，以及自持續受聘於本集團且獲授獎勵股份的僱員的服務獲取利益。該信託的資產及負債計入合併財務狀況表，而該信託持有的股份呈列為權益扣減，作為就股份獎勵計劃持有的股份。

持續經營基礎

截至2021年12月31日，本集團錄得流動資產淨值人民幣11,544.5百萬元，及本集團計息銀行及其他借貸的即期部分人民幣20,333.9百萬元，而現金及銀行結餘達人民幣29,447.5百萬元。鑒於房地產市場當前放緩，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要較預期更長的時間，方可變現物業出售所得現金及╱或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

鑒於上述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

(i) 本集團正積極與數家現有合作的金融機構就續約若干借款進行磋商。於2021年12月31日後，本集團已與多家銀行及金融機構進行磋商確保新融資來源。

(ii) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償還的銷售款項及其他應收款項。

(iii) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本支出。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流量估計，涵蓋自2021年12月31日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的運營資金為其經營提供資本並履行其於2021年12月31日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

(i) 於需要時成功獲得額外新資金來源；及

(ii) 成功且適時落實各項計劃，以加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售收入及其他應收款項、控制成本及控制資本支出以產生充足的淨現金流入。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，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於該等合併財務報表中反映。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本	*利率基準改革 — 第二階段*
香港財務報告準則第16號之修訂本	*2021年6月30日之後的新冠肺炎相關租金寬免（提早採納）*

下文列出經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

(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，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等修訂本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金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，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，該等修訂本允許對對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所規定的變動，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香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂本亦暫時讓實體免於滿足可單獨識別的要求。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，則該免除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，該等修訂本亦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。

年內，若干計息銀行借款及以外幣計值的利率掉期的利率從倫敦銀行同業拆借利率變為無風險利率。本集團於修訂此等借款及取代該利率掉期時應用上述實際可行權宜方法，因為已符合「經濟上等同」標準。概無因就此等變動應用修訂本而產生重大的修訂收益或虧損。於2021年12月31日，本集團具有按香港銀行同業拆借利率(「香港銀行同業拆借利率」)計息以港元計值的若干計息銀行及其他借款。本集團預計香港銀行同業拆借利率將繼續存在，且對本集團基於香港銀行同業拆借利率的借款並無產生影響。

(b) 於2021年4月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂本延長承租人提供實際可行權宜方法的期限12個月，承租人可選擇不就直接因新冠肺炎疫情而產生之租金寬免應用租賃修訂會計處理。因此，該實際可行權宜方法適用於租賃款項之任何減幅僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款之租金寬免，惟須符合其他應用實際可行權宜條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效，且應追溯應用，並將最初應用該修訂本之任何累積影響確認為對當前會計期間開始時之保留溢利期初餘額之調整。允許提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未收到新冠肺炎相關租金寬免，並計劃於適當時候在允許應用期限內應用該實際可行權宜方法。

4. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在該等財務報表中並無應用下列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3號之修訂本	*引用概念框架*[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011)之修訂本	*投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資*[3]
香港財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
香港財務報告準則第17號之修訂本	*保險合約*[2、5]
香港會計準則第1號之修訂本	*負債分類為流動或非流動*[2、4]
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂本	*披露會計政策*[2]
香港會計準則第8號之修訂本	*會計估計的定義*[2]
香港會計準則第12號之修訂本	*與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項*[2]
香港會計準則第16號之修訂本	*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號之修訂本	*虧損性合約 — 履行合約的成本*[1]
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂本[1]

1 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 尚未釐定強制生效日期，但可以採納

4 作為香港會計準則第1號之修訂本的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

5 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂本的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

本集團正評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。目前，本集團認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

5. 經營分部資料

就管理而言，本集團可分為下列三個可申報經營分部：

(a) 物業開發： 物業銷售
(b) 物業投資： 物業租賃
(c) 酒店營運： 酒店營運

合景悠活先前為本集團可申報的經營分部之一物業管理，於2020年10月30日分拆合景悠活之後，剩下三個可申報經營分部，即物業開發、物業投資及酒店營運。

年內，本集團所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／虧損進行評估，而此乃經調整税前利潤／虧損之計量。經調整税前利潤／虧損乃一貫以本集團的税前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從外界顧客所得的收入僅來自其中國內地的業務。

於2021年及2020年內，與單一外界顧客進行的交易所產生的收入概無達到本集團總收入的10%或以上。

截至2021年12月31日止年度

	物業開發 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	酒店營運 *人民幣千元*	持續經營業務總計 *人民幣千元*
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	**22,191,746**	**957,391**	**695,583**	**23,844,720**
分部業績	**4,255,245**	**78,435**	**136,672**	**4,470,352**
對賬：				
利息收入及未分配收入				**1,787,868**
未分配開支				**(1,874,121)**
融資成本				**(303,033)**
税前利潤				**4,081,066**
所得税開支				**(1,518,128)**
來自持續經營業務的年度利潤				**2,562,938**
其他分部資料：				
折舊及攤銷	**125,757**	**11,230**	**228,657**	**365,644**
投資物業公允值虧損淨額	**—**	**(662,246)**	**—**	**(662,246)**
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	**100,503**	**—**	**—**	**100,503**
合營企業	**2,165,366**	**—**	**—**	**2,165,366**

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 *人民幣千元*	物業投資 *人民幣千元*	酒店營運 *人民幣千元*	持續經營業務總計 *人民幣千元*
分部收入：				
來自持續經營業務的對外界顧客的銷售及收入	28,486,724	801,073	454,266	29,742,063
分部業績	9,799,253	1,011,601	88,011	10,898,865
對賬：				
利息收入及未分配收入				1,628,096
未分配開支				(1,429,810)
融資成本				(1,034,243)
税前利潤				10,062,908
所得税開支				(3,397,779)
來自持續經營業務的年度利潤				6,665,129
其他分部資料：				
折舊及攤銷	95,558	33,876	156,909	286,343
投資物業公允值收益淨額	—	415,157	—	415,157
分佔利潤及虧損：				
聯營公司	354,669	—	—	354,669
合營企業	2,126,580	—	—	2,126,580

6. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	2021年 ***人民幣千元***	2020年 *人民幣千元*
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	**22,191,746**	28,486,724
酒店營運收入	**695,583**	454,266
來自其他來源的收入		
總租金收入	**957,391**	801,073
	23,844,720	29,742,063
其他收入及收益淨額：		
利息收入	**891,148**	711,830
項目管理費收入	**550,608**	420,140
其他	**346,112**	496,126
	1,787,868	1,628,096

下表載列本集團截至2021年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 ***人民幣千元***	**酒店營運** ***人民幣千元***	**持續經營業務總計** ***人民幣千元***
收入確認類型：			
物業銷售	**22,191,746**	**—**	**22,191,746**
提供服務	**—**	**695,583**	**695,583**
來自客戶合約的總收入	**22,191,746**	**695,583**	**22,887,329**
收入確認時間：			
在某一時間點確認	**18,173,197**	**—**	**18,173,197**
在某一時段確認	**4,018,549**	**695,583**	**4,714,132**
來自客戶合約的總收入	**22,191,746**	**695,583**	**22,887,329**

下表載列本集團截至2020年12月31日止年度來自客戶合約的收入之拆分明細：

	物業開發 *人民幣千元*	酒店營運 *人民幣千元*	持續經營業務總計 *人民幣千元*
收入確認類型：			
物業銷售	28,486,724	—	28,486,724
提供服務	—	454,266	454,266
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990
收入確認時間：			
在某一時間點確認	25,680,443	—	25,680,443
在某一時段確認	2,806,281	454,266	3,260,547
來自客戶合約的總收入	28,486,724	454,266	28,940,990

7. 融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本的分析載列如下：

	2021年 ***人民幣千元***	2020年 *人民幣千元*
銀行及其他借貸利息	**5,026,978**	5,815,543
租賃負債利息	**91,437**	123,896
減：資本化利息	**(4,815,382)**	(4,905,196)
	303,033	1,034,243

8. 税前利潤

本集團來自持續經營業務的税前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
物業銷售成本	**18,349,188**	20,040,512
減：確認政府資助	**(363)**	(45)
	18,348,825	20,040,467
提供服務成本	**450,379**	342,772
折舊	**333,400**	275,146
土地使用權攤銷	**78,716**	63,966
減：於在建資產資本化之金額	**(46,472)**	(52,769)
	32,244	11,197
僱員福利開支*(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	**1,334,618**	1,255,626
股份為基礎的補償費用	**8,105**	18,317
退休金計劃供款(界定福利計劃)	**71,243**	21,763
	1,413,966	1,295,706
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業資本化之金額	**(542,145)**	(477,275)
	871,821	818,431
匯兑淨差額	**40,504**	311,642
出售物業、廠房及設備之虧損**	**9,215**	16,557
直接營運開支(包括賺取租金的投資物業產生的維修及保養)	**49,234**	49,588

* 僱員福利開支計入合併損益表的「銷售及營銷開支」及「行政開支」內。

** 該等項目計入合併損益表的「行政開支」內。

9. 所得稅開支

	2021年 ***人民幣千元***	2020年 *人民幣千元*
即期 – 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	**1,347,541**	2,139,296
土地增值稅(「土地增值稅」)	**1,084,114**	1,752,468
	2,431,655	3,891,764
遞延	**(913,527)**	(493,985)
來自持續經營業務的年內總稅項開支	**1,518,128**	3,397,779

香港利得稅

由於本集團截至2021年及2020年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故無須就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國內地的業務截至2021年及2020年12月31日止年度的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

10. 股息

(a) 股息

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
擬派末期股息 — 無(2020年：末期股息(附以股代息選擇權)每股普通股人民幣53分)	**—**	1,685,668
宣派中期股息 — 每股普通股人民幣37分(2020年：人民幣40分)	**1,177,713**	1,271,220
	1,177,713	2,956,888

於2021年8月27日，董事會宣派2021年的中期股息每股人民幣37分(2020年6月30日：每股人民幣40分)，總計約人民幣1,177,713,000元。年內之中期股息從本公司的儲備中列支。

董事會已議決不宣派有關截至2021年12月31日止年度之任何末期股息(2020年：每股普通股人民幣53分)。

(b) 實物分派

於2020年10月30日，就合景悠活上市而言，實物分派(本公司所持有之全部合景悠活已發行股本，即1,589,025,505股合景悠活股份)已按合資格合景泰富股東於本公司之股權比例，以合資格股東每持有兩股股份獲發一股合景悠活股份的基準分派予合資格合景泰富股東。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數3,181,075,719股(2020年：3,177,056,096股)計算。

截至2021年12月31日止年度，每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度利潤計算。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目3,181,075,719股(2020年12月31日：3,177,056,096股)(亦是用於計算每股基本盈利)，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或轉換為普通股時無償發行的普通股加權平均數2,175,921股(2020年12月31日：4,140,940股)。

計算每股基本及攤薄盈利金額乃根據：

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
盈利		
本公司擁有人應佔利潤：		
來自持續經營業務	**2,421,351**	6,445,620
來自已終止經營業務	**—**	230,972
	2,421,351	6,676,592

	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
計算每股基本盈利所用的年度已發行普通股加權平均數	**3,181,075,719**	3,177,056,096
攤薄影響 – 獎勵股份	**2,175,921**	4,140,940
計算每股攤薄盈利所用的年度普通股加權平均數	**3,183,251,640**	3,181,197,036

12. 物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度，本集團添置總成本約人民幣1,835,014,000元（2020年：約人民幣1,678,444,000元）的物業、廠房及設備。

13. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明，除一般要求新客戶須提前付款外，本集團就提供租賃及其他服務與客戶訂立的交易條款主要為信貸形式。主要客戶的信貸期一般為十二個月內。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
三個月內	**793,464**	1,139,192
七至十二個月	**355,777**	433,279
一年以上	**219,523**	342,108
	1,368,764	1,914,579

14. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
	人民幣千元	*人民幣千元*
一年內	**13,348,056**	13,165,515

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

15. 未經審核與經審核合併業績之重大差異

本公告所披露財務資料與日期為2022年3月31日的截至2021年12月31日止年度的未經審核業績公告(「未經審核合併業績公告」)所披露數字之重大差異如下：

	附註	2021年 *人民幣千元* (未經審核)	2021年 *人民幣千元* (經審核)	差異 *人民幣千元*
截至2021年12月31日止年度之合併損益表				
投資物業公允值(虧損)／收益淨額	(a)	(7,746)	(662,246)	(654,500)
分佔合營企業之利潤及虧損	(a)	2,310,866	2,165,366	(145,500)
所得稅開支	(c)	(1,681,753)	(1,518,128)	163,625
於2021年12月31日之合併財務狀況表				
投資物業	(a)、(b)	28,706,200	29,954,477	1,248,277
於合營企業的權益	(a)	48,708,954	48,563,454	(145,500)
遞延稅項資產	(c)	2,943,681	3,093,513	149,832
在建物業	(b)	60,283,362	60,242,088	(41,274)
持作銷售用途的竣工物業	(b)	17,799,916	15,938,413	(1,861,503)
其他應付款及應計款項	(d)	38,763,767	39,924,767	1,161,000
遞延稅項負債	(c)	2,786,018	2,772,225	(13,793)
非控股權益	(d)	16,542,397	15,381,397	(1,161,000)

附註：

(a) 該差異乃由於落實獨立物業估值師編製之估值報告所致。

(b) 該差異乃由於2021年12月31日在建物業和持作銷售用途的竣工物業重新分類為投資物業所致。

(c) 該差異乃由於投資物業公允值虧損變動所致。

(d) 該差異乃由於重新分類賬目所致。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部:物業開發、物業投資及酒店營運。

於2021年的收入約人民幣23,844.7百萬元,較2020年約人民幣29,742.1百萬元減少19.8%。

於2021年,物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣22,191.7百萬元、人民幣957.4百萬元及人民幣695.6百萬元。

於2021年的按權益合併收入約人民幣44,282.9百萬元,較2020年約人民幣46,081.0百萬元下降3.9%。

物業開發

2021年物業開發收入由2020年約人民幣28,486.7百萬元減少22.1%至約人民幣22,191.7百萬元,此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2020年2,155,240平方米減至2021年1,598,546平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2020年每平方米人民幣13,217元增加至2021年每平方米人民幣13,882元,反映城市間的交付組合及產品組合與2020年同期相比有所變化。

2021年,物業開發的按權益合併收入約人民幣42,180.8百萬元,較2020年約人民幣44,635.0百萬元減少5.5%。

物業投資

物業投資收入由2020年約人民幣801.1百萬元增加19.5%至2021年約人民幣957.4百萬元,主要由於已出租投資物業的可出租總建築面積增加。

酒店營運

酒店營運收入由2020年約人民幣454.3百萬元增加53.1%至2021年約人民幣695.6百萬元，主要由於新冠肺炎疫情受控令入住率上升所致。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由2020年約人民幣20,383.2百萬元減少7.8%至2021年約人民幣18,799.2百萬元，主要由於物業銷售的已交付總建築面積減少所致。

每平方米的土地成本由2020年的人民幣4,309元增加至2021年的人民幣5,321元。

每平方米的建築成本由2020年的人民幣3,490元增加至2021年的人民幣4,322元，是由於城市間的交付組合與2020年相比有所變化。

毛利

本集團的毛利由2020年約人民幣9,358.8百萬元減少46.1%至2021年約人民幣5,045.5百萬元。毛利減少主要由於2021年的總收入減少所致。2021年，本集團的毛利率錄得21.2%，而2020年則為31.5%。

2021年，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣10,325.9百萬元，較2020年約人民幣14,274.0百萬元減少27.7%。2021年，本集團錄得按權益合併核心毛利率23.3%（2020年：31.0%）。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益由2020年約人民幣1,628.1百萬元增加9.8%至2021年約人民幣1,787.9百萬元，主要包括利息收入約人民幣891.1百萬元及與我們的合營企業及聯營公司項目有關的項目管理費收入約人民幣550.6百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由2020年約人民幣1,222.4百萬元增加47.9%至2021年約人民幣1,808.0百萬元，主要由於銷售佣金增加所致。

行政開支

本集團行政開支由2020年約人民幣1,560.8百萬元增加17.9%至2021年約人民幣1,839.5百萬元。

投資物業公允值收(虧損)╱收益淨額

2021年，本集團錄得投資物業公允值虧損約人民幣662.2百萬元(2020年：公允值收益約人民幣415.2百萬元)，主要與各區多項可出租商業物業有關。

融資成本

2021年本集團融資成本約人民幣303.0百萬元(2020年：約人民幣1,034.2百萬元)，乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不用作項目開發，故並未資本化。

所得稅開支

所得稅開支由2020年約人民幣3,397.8百萬元，減少55.3%至2021年約人民幣1,518.1百萬元，主要由於2021年收入減少導致稅前利潤減少所致。

來自已終止經營業務的年度利潤

於2020年10月30日分拆合景悠活之後，本公司並無保留於合景悠活已發行股本的任何權益及合景悠活成為本公司的同系附屬公司，並獲分類為已終止經營業務。來自合景悠活已終止經營業務的2020年業績約人民幣236.2百萬元。

年度利潤

2021年，本集團錄得年度利潤約人民幣2,562.9百萬元(2020年：約人民幣6,901.3百萬元)。

於聯營公司的權益

截至2021年12月31日止年度，本集團透過與第三方開發商訂立多個新項目尋求各種新合作機會。由於本集團於該等項目並無控股權益，故於2021年12月31日的聯營公司權益結餘增加。

預付款項、其他應收款項及其他資產

於2021年12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產結餘增加，主要由於合約成本及其他稅項的預付款項增加，以及本集團就舊改項目支付的按金增加所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣29,447.5百萬元(2020年12月31日：約人民幣44,580.5百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。

借貸及本集團的資產抵押

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣41,857.1百萬元、人民幣27,455.1百萬元及人民幣7,406.2百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣7,581.2百萬元將於一年內償還，約人民幣23,354.3百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣10,921.6百萬元將於五年後償還。在優先票據中，約人民幣7,550.7百萬元將於一年內償還，約人民幣18,012.7百萬元將於二至五年內償還，以及約人民幣1,891.7百萬元將於五年後償還。在境內公司債券中，約人民幣5,202.0百萬元將於一年內償還，以及約人民幣2,204.2百萬元將於第二年償還。

於2021年12月31日，本集團約人民幣37,937.3百萬元的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣41,253.4百萬元的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業及定期存款，加上本集團若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。本集團的境內公司債券由本公司擔保。

除於2021年12月31日約人民幣2,329.5百萬元及約人民幣2,962.3百萬元(合計總額約人民幣5,291.8百萬元)的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2021年12月31日，除總額約為人民幣9,727.1百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2021年12月31日，本集團的優先票據以美元計值及按固定利率計息。於2021年12月31日，本集團的境內公司債券以人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及銀行結餘)除以權益總額計算。於2021年12月31日，負債比率為79.2%(2020年12月31日：61.7%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國內地營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計量。此外，除了上述提及過的，本公司的境內公司債券以人民幣計值。人民幣兑換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兑換為外幣，其中包括美元及港元。

於2021年，人民幣兑換美元及港元的匯率有所上漲，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於2021年12月31日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣21,016.4百萬元(2020年12月31日：約人民幣20,271.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2021年及2020年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2021年及2020年12月31日，本集團就1)合營企業及聯營公司之若干銀行貸款，及2)第三方若干銀行承兑滙票提供擔保。

市場回顧

2021年，新冠疫情已經在世界各地「常態化」，得益於各國寬鬆的貨幣政策和財政政策，全球經濟以復甦為主旋律。面對複雜嚴峻的國際環境和各地疫情散發等多重考驗，中國堅持穩中求進的工作總基調，科學統籌疫情防控和經濟社會發展，通過加強宏觀政策跨週期調節，加大實體經濟支持力度，國民經濟持續恢復發展，實現「十四五」良好開局。全年實現國內生產總值同比增長8.1%，兩年平均增長5.1%。2021年，房地產調控政策堅持「房住不炒」、「因城施策」和穩地價、穩房價、穩預期的主基調，但總體調控政策趨緊。房地產市場上下半年先暖後冷，表現迥異。上半年，房地產市場整體表現良好，市場熱度持續，首輪集中土拍異常火爆。房企融資「三道紅線」、房貸管理「兩道紅線」持續發力，熱點城市調控政策持續加碼，金融機構貸款「集中度」管理繼續加強，各項政策持續收緊。但從下半年開始，由於房地產調控政策全面從嚴，部分房地產企業出現了流動性危機，土拍市場冷靜，市場觀望情緒濃厚，市場銷售壓力與房企信用風險疊加。根據國家統計局發佈的2021年1–12月份全國房地產開發投資和銷售情況：2021年，全國房地產開發投資147,602億元，比上年增長4.4%；商品房銷售面積179,433萬平方米，比上年增長1.9%。房地產開發企業到位資金201,132億元，比上年增長4.2%。從整體數據看，房地產業繼續發揮經濟穩定器作用。

2022年政府工作報告重申:「堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位」。「支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求」、「穩地價、穩房價、穩預期」、「因城施策促進房地產業良性循環和健康發展」等相關表述延續了去年年末政治局會議和中央經濟工作會議的提法,反映了監管層對房地產政策態度的穩定性和連續性。政策端著意引導購房人預期和合理住房需求回歸,以實現「三穩」目標。

房地產行業正在面臨前所未有的挑戰和洗牌,在新的形勢下,有著穩定的現金流、高效的運營能力、多元賽道齊佈局的房企將更有韌性。

業務回顧

在新的經濟週期下,面對複雜多變的市場環境,地產行業進入新一輪「洗牌」。合景泰富集團始終堅持穩健經營、多元發展的戰略方向。地產業務與投資性物業「雙輪驅動」,注重「品質成長」,穿越週期。集團堅定不移地推進數字化管理,堅持深化多元化發展,穩步提升企業運營管理能力,追求有質量的可持續發展。

2021年,集團預售額合計人民幣1,038億,同比增長0.2%。預售均價為人民幣19,100元╱平方米,與2020年同期相比增長12%。按預售金額貢獻劃分,在售138個項目中,46%來自粵港澳大灣區,28%來自長三角區域;按城市等級劃分,91%來自一二線城市。

2021年,集團共推出廣州臻溫•名鑄、廣州月養雲來、廣州臻尚溫府、廣州臻玥、重慶天鑾、成都璟林、天津珒悅府、天津匯悅城、鹽城匯悅城、嘉興環匯商業廣場等全新項目,其中不乏高端豪宅項目,新項目以優越的區位、卓越的產品力獲得市場的肯定。

合景泰富多年來始終注重於產品品質打磨與創新設計，產品力與服務力已成為企業核心競爭力之一。集團經過多年發展，培育出多元協同的綜合運營實力，並持續帶動品牌價值的躍升，屢次獲得權威機構的認可。2021年，在中國指數研究院、中國房地產協會、亞洲企業商會、中國城建建設發展中心、時代週報、時代財經等眾多知名機構評選活動中，集團憑藉強勁的綜合實力，斬獲多個獎項：2021中國房地產百強企業、2021中國房地產開發企業綜合發展TOP10第5位、中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10、財富中國500強、第十四屆中國地產時代奧斯卡2021年度城市運營商、2021中國民營企業500強、2021中國房企綜合實力TOP40、2021亞洲企業商會APEA卓越企業管理獎等。

2021年，土地投拓審慎，堅持以合適的節奏拿地，多元化拿地夯實土儲，繼續補充一線及強二線城市優質土地儲備。2021年新增6個項目，合計總建築面積141萬平方米，總土地成本共計人民幣56億元。新增土地權益比達72%，新增土地並表比例達75%。

未來，在土地投拓上，集團將繼續綜合運用招拍掛、合作開發、收併購、產業引入、城市更新等多種模式獲取新項目，多元化拿地夯實土儲。在區域佈局上，集團將深耕粵港澳大灣區和長三角區域，並會以重點城市點狀分佈，佈局以北京、天津為中心的環渤海區域，及以成都、重慶、南寧為主的中西部核心城市。

截至2021年12月31日止，集團旗下共擁有178個項目，分佈於中國內地和香港共44個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,552萬平方米，總建築面積約2,174萬平方米，權益比約為71%。集團深耕高能級城市，聚焦大灣區核心城市。

「十四五」規劃明確提出實施城市更新行動。全國「兩會」也再次提及城市更新。新形勢下，合景泰富響應政策要求，「穩」字當頭，穩中求進，平穩有序推進城市更新項目，堅持做「有機」的城市更新。2021年，合景泰富城市更新持續發力，新增中標3個舊村改造項目，並獲取了「最具實力城市更新企業獎」。集團深耕大灣區舊改，在廣州、佛山、深圳和東莞的核心區域平穩有序推進城市更新，補充豐厚的可售資源。目前，集團已成功中標4個舊村改造項目的合作主體資格，分別是廣州市天河區吉山村、廣州市增城區石下村、廣州市黃埔區雙沙村及廣州市黃埔區南崗村。其中，合景泰富(主)聯合體於2021年4月30日以96.51%的高票競得廣州市黃埔區雙沙社區舊改合作企業。雙沙舊改項目首期融資區已正式開工，並被評為「2021大灣區城市更新能力指數榜標桿項目」。2021年12月8日，集團又競得廣州市黃埔區南崗村合作主體資格，未來將打造黃埔臨港經濟區標桿舊改項目。2021年，集團還與廣州城市更新集團等國企達成戰略合作，未來，雙方將充分利用各自在資金和項目運營上的優勢，共同推進城市更新項目更穩地進展。隨著集團城市更新步伐的持續推進，未來將通過疊加效應，持續為集團補充優質土儲，並對集團未來保持較高利潤率水平奠定了良好的基礎。

投資性物業

集團從2008年起，開始佈局旗下商業版圖。經過了十多年的沉澱和對不同城市CBD核心區域的文化思考，通過不斷升級綜合型運營開發商的能力，集團持續鋪開商業版圖，構建了多元綜合體。目前，集團的商業版圖已經成功布局於粵港澳大灣區、長三角、環渤海、成都、重慶、南寧等一二線城市核心地段及新經濟區，已開業投資性項目共45個，其中商場10個，寫字樓10個，酒店25個。投資性物業將持續為集團提供穩定的現金流入和利潤支撐，與集團地產業務雙輪驅動，穿越經濟週期。

(1) 購物中心

集團以創造性的思維向消費者傳遞「藝述、態度、共生」的價值理念，多元運營，賦能城市發展。通過與合景悠活的深度合作，在傳承城市當地文化底蘊的同時，為每個商業綜合體精準定位，運用精細化運營能力以及優質品牌組合，成功打造了悠方、摩方、悠方天地三大購物中心產品線，以滿足不同客群休閑娛樂需求。

目前，集團已開業10個商場，在北京、上海、廣州、成都、蘇州、佛山6座城市亮相。2021年，集團旗下商場以個性化圈層活動鏈接城市消費者，全國活動累計超800場。通過創意造節，打造自有IP活動、長頸鹿市集、城市運動季、全國聯動U.Live節，塑造商業綜合體營銷推廣新典範；通過跨界資源聯動，深挖商場空間價值，豐富購物娛樂體驗，提升商業美學理念。集團購物中心2021年表現亮眼：商場客流量同比增長45%，零售額同比增長51%。2021年，蘇州悠方、成都悠方在二季度分別迎來開業3週年慶典，舉行了盛大多彩的週年慶活動。蘇州悠方店慶月零售額和客流量均創新高。成都悠方在店慶日與店慶月創下單日零售額和當月零售額新高。成都摩方開業1週年，出租率即超96%。2021年，廣州譽山悠方天地2期迎來開業。

今年，重慶悠方、廣州知識城悠方、上海悠方天地、北京通州悠方天地將陸續開業。作為合景在重慶的首個商業項目，重慶悠方項目將以「藝述 • 社交 • 歡趣 —24H輕生活樂享中心」為定位，打造一個集特色首店、中高端購物、24小時U8酒吧街、全球美食於一體的現代化社交空間。項目還榮獲2021年聯商網頒發的「2021年度最具期待商業項目」大獎。廣州知識城悠方地處廣州市黃埔區中新知識城全新商圈核心位置，項目將圍繞「藝述 • 生態 • 樂活」的品牌理念，打造定位為「潮聚樂享引力場」的廣州東部商業新地標，引領區域商業品質發展。

未來，合景將依託綜合體項目的佈局，持續點亮全國商業版圖。集團將持續洞悉城市多維需求，打磨與城市、居民有共鳴的商業項目。

(2) 寫字樓

集團寫字樓坐落在廣州、上海、成都、蘇州、南寧等一二線城市的核心商務區域。憑藉優越的地理位置、卓越的產品打造能力及與合景悠活的深度合作，集團已成功打造了IFP（合景國際金融廣場）、IMP（環球都會廣場）、ICP（環匯商業廣場）三大高端寫字樓品牌，構建品質辦公生活生態圈，成為眾多世界500強企業的長期合作伙伴。

目前已開業運營10座寫字樓，為集團提供穩定的租金流入。2021年，集團新增開業2座寫字樓，一座是位於廣州生物島的科盛廣場，項目將引入生物醫藥類企業；一座是位於廣州科學城的科賢中心。廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場，位於廣州科學城的科賢中心及位於南沙區的彩匯中心；上海則位於浦東後灘的環球都會廣場；成都則位於城南金融高新區的環匯商業廣場；蘇州則位於工業園區的領匯商務廣場；南寧則位於五象新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。

由於集團的寫字樓物業佈局於一線及強二線城市中央商務區，租戶主要為知名金融機構及500強跨國企業，租戶結構優質穩定，出租率始終保持在穩定高水平。2021年，集團寫字樓整體出租率為88%。

展望2022年，合景泰富將在全國超一線城市北京、廣州、上海等籌開標桿寫字樓，包括北京通州的合景國際金融廣場、廣州科創中心、上海合景生命科谷。其中，位於北京通州的合景國際金融廣場致力於打造北京財富管理中心和高精尖產業集群，項目更是榮獲由2021年GBE辦公建築大獎頒發的「最佳建築設計辦公建築獎」，以通州運河商務區最佳建築設計敬獻城市精英，成為北京城市副中心通州的國際金融商務地標。

展望未來，集團將有更多現代化高端寫字樓陸續開業，通過「舒適科技」、「共融空間」、「同源服務」等核心理念打造創新商務場景，持續助力集團租金收入穩定增長。

(3) 酒店

目前，集團旗下已開業25個酒店，包括與國際酒管集團合作及自有品牌酒店。

自有品牌木蓮莊酒店集團通過借鑑與國際五星級酒店的成功合作經驗，現已培育並擁有了成熟完善的酒店設計、開發和投資經營能力。木蓮莊品牌通過差異化市場定位的策略，滿足各層次市場的需求，孵化了四大產品線，包括奢華五星級酒店「MORDIN」、輕奢商務型酒店「木蓮莊酒店」、高端度假型酒店「木蓮莊度假酒店」、潮流設計酒店「MUSTEL」。目前，木蓮莊已經在全國8個一、二線城市佈局，累計已開業20家酒店。2021年，酒店集團榮獲邁點指數頒發的「MBI投資價值品牌獎」及「MBI影響力品牌獎 — 年度藝術酒店」，獲得由中國飯店金馬獎頒發的「投資方首選酒店管理集團」。

今年3月，木蓮莊酒店集團旗下酒店「MUSTEL」首店在成都盛大開業，並在年內成功開業了廣州南沙MUSTEL。作為全國首個「模塊化混融空間」設計酒店，MUSTEL通過對年輕一代的洞察，突破傳統酒店理念，將多文化體驗融入實體空間，為創意、時尚旅居人群打造前所未有的酒店體驗，成就一個能激發靈感、有趣自主的個性社群空間酒店。「MUSTEL」通過打造「Z世代」創意文化，及IP聯動活動套餐、粉絲裂變等方式助力新店開業，為銷售引流，其獨特的風格與設計獲取了由中國飯店金馬獎頒發的「中國最佳新銳酒店品牌」，成都MUSTEL酒店獲得了由GBE建築論壇頒發的「GBE酒店設計大獎2021 — 最佳室內設計獎」。7月份，木蓮莊酒店集團旗下首個奢華酒店品牌酒店廣州MORDIN酒店盛大開業，打造了廣州知識城首家準五星酒店，並獲得了金馬獎頒發的獲「中國最佳新開業酒店」。

未來，木蓮莊酒店集團將精耕細作，持續「煥新」品牌價值，不斷升級產品，提升入住體驗，通過重輕結合，向規模化方向發展，帶來新的增長空間和投資回報，致力成為國內極具競爭力的自有酒店品牌。

在新的經濟週期下，合景泰富將繼續打造美好商業生活的場景和空間，通過提升產品力、服務力和運營力，構建美好城市生態圈，提升全週期多業態的綜合競爭力。

堅定推進數字化管理，不斷提升管理效能

在後疫情時代，數字化轉型是中國企業的迫切需求。對於進入存量時代的房地產行業來說，在新的週期下，企業進行數字化轉型已經是必然趨勢。

合景泰富深知數字化轉型的重要性，早在2018年啟動數字化轉型。2020年，集團完成了SAP系統財務共享中心的全面搭建，成功落地了一個覆蓋集團各模塊、全流程和全業態的智慧企業平台，標誌著企業邁向了數字化的全新階段。今年，集團與IBM繼續深化合作，集團人力DHR數字化平台項目正式啟動，數字化的深入推進將繼續賦能人力精益管理。

集團將以新一代數字化人力資源管理平台作為支撐，推動人、財、物數字化協同發展。

2021年，合景泰富集團的供應鏈融資項目斬獲「2021 •「鼎革獎」數字化轉型先鋒榜」「年度供應鏈轉型典範獎」。該供應鏈方案旨在打造供應鏈平台雲端產品，滿足合景泰富全集團業態的供應鏈業務運行。方案有效整合打通三大平台間的信息孤島，實現「請款 — 確權 — 放款」的線上業務閉環，達到100%線上結構化信息交互、文件資料傳遞，同時提升了對整體關鍵指標的實時統計及監控高要求，形成實時、高效和精確的供應鏈體系。獎項的獲取是集團產研創新和客戶服務保障能力的力證，也是對集團數字化戰略的成果肯定，標誌著合景泰富集團向數字化管理又邁出了堅實一步。

未來，集團將繼續把數字化管理作為企業發展的長期戰略，不斷激活數字要素的潛能，通過數字化管理平台，提高精細化管理的能力，不斷創造「管理紅利」，支撐企業更長遠、更穩健、更高質量的發展。

堅決貫徹可持續發展戰略，全面踐行企業社會責任

2021年，集團在董事會層面設立了ESG委員會，並已成立ESG工作小組，立志全面提升集團在可持續發展與ESG方面的實踐與披露。未來，集團將繼續完善可持續發展相關政策，自上而下貫徹可持續發展的戰略，以確保將ESG納入集團發展策略及日常營運中。同時，集團積極推進集團對環境、社會、產品等的承諾落地，以實現全方位強化集團可持續、高質量發展的續航能力，為股東創造更大價值。

在環保方面，集團積極響應國家提出的「碳中和、碳達峰」號召，將綠色發展的理念融入產品設計、營運、施工過程中，持續為節能減排作出貢獻。集團積極探索符合自身的「碳中和」可行路徑，並加大節能、環保等細節性調整，對外推行佈局「綠色建造」，對內倡導綠色辦公，節能減排。未來，集團將更深入貫徹綠色發展理念，加強可持續高質量發展的續航能力。根據中國投資協會和標準排名聯合發佈的「中國房企綠色信用指數TOP50」，合景泰富位列第32名。2021年5月，合景泰富正式發佈「綠色融資框架」，並成功發行首筆綠色美元債券，走出了本集團的綠色金融實踐第一步，受到資本市場的廣泛認可。未來，集團將持續實踐綠色理念，投資綠色項目。

在穩健發展的同時，集團積極履行社會責任，投身公益事業，做有溫度有擔當的企業。公益方面，集團通過創意公益新模式，打造人人公益、移動公益、數字化公益的慈善平台，聯合廣州市慈善會、粵港澳大灣區動漫促進會等社會福利組織開展「愛心彩帽」行動，借助互聯網科技力量，聯動各界藝術家、教育人士和社會精英群體，積極參與並推行隨手公益。2021年，集團榮獲「第十一屆中國公益節–2021年度公益創新獎」、「第十四屆時代營銷盛典頒獎典禮–2021時代公益先鋒獎」及「2021澎湃新聞 • 責任踐行公益項目」。在抗疫救災方面，隨著新冠疫苗開始在全國各地普及接種，集團各寫字樓全力參與協助防疫工作，並提供便民疫苗接種點。為全力支持廣州市防疫工作，廣州合景國際金融廣場為社區提供臨時疫苗接種點和人性化便捷服務，累計為超萬人完成接種。集團積極響應防疫號召，協助舊改社區進行核酸檢測等疫情防控工作。

展望

展望2022年，在中央「房住不炒」、「因城施策」的政策主基調下，房地產行業發展仍將以「穩」字當頭。2022年市場格局也將繼續重塑，有著穩健的財務、卓越的產品力、高效的運營能力及多元化的商業的房企有望在長期競爭中勝出，短期亦具備更強的抗壓能力。

在當前形勢下，合景泰富集團將實施嚴謹務實的土地儲備策略。未來，合景將繼續深耕大灣區、長三角兩大經濟區，聚焦核心一二線城市。目前，兩個區域的土地儲備佔總土地儲備、可售資源佔總可售資源的比例分別為65%及82%。2022年，集團將推出多個「臻」系列高端豪宅項目，包括廣州臻溫•名鑄、廣州臻頤府等項目。集團2022年總可售貨值為人民幣1,600億元，其中，若按區域劃分，粵港澳大灣區佔比70%，長三角區域佔比15%，若按城市等級劃分，一、二線城市佔比95%。審慎穩健的土地投拓、優質的土地儲備以及集團城市更新項目的轉化，將合力支撐集團未來穩健的發展。

展望未來，合景泰富集團將多元賽道穩步發展，實現地產開發、購物中心、寫字樓、酒店、產城、大健康等多元化業務協同共生。集團將堅持審慎穩健的財務水平、把握數字化管理的新機遇，不斷提升運營管理能力。集團將繼續秉承「以心築家•創建未來」的理念，不斷提升品牌價值，持續為客戶創造價值！穩健高質發展，堅持長期主義！

本集團之物業發展情況概覽

於2021年12月31日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、陵水、文昌、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、武漢、徐州、嘉興、台州、濟南、常熟、麗水、重慶、太倉、無錫、肇慶、中山、南通、柳州、深圳、紹興、惠州、江門、溫州、東莞、揚州、寧波、眉山、郴州、梧州、西安、昆明、鹽城、福州、三亞及香港。

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	1,034	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	44	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	297	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	41	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	19	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金國際金融中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	63	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	83	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	7	40
14	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	149	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	23	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	466	67
17	廣州蘿崗摩方	廣州	商業／酒店	15	60
18	科賢中心	廣州	寫字樓／商業	8	50
19	臻玥(廣州開發區酒店A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／酒店	12	60
20	臻玥(廣州開發區酒店B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	16	60
21	臻溢•名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	78	80
22	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	77	62.5
23	臻湖譽園	廣州	住宅	75	100
24	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	192	80
25	朗悅公館	廣州	住宅／商業	92	100
26	花蔓四季	廣州	住宅／商業	281	100
27	臻尚溢府	廣州	住宅／商業	323	100
28	臻頤府	廣州	住宅	95	100
29	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
30	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
31	天河區珠江新城項目	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
32	IFP	廣州	寫字樓／商業	61	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
33	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
34	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
35	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
36	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
37	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	21	100
38	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	112	100
39	蘇州疊翠峰	蘇州	住宅／商業	1	100
40	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	24	100
41	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	22	100
42	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
43	拾鯉	蘇州	住宅／商業	2	16
44	望月灣雅舍	蘇州	住宅	1	50
45	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	155	50
46	明月濱河	蘇州	住宅／商業	47	51
47	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	37	49
48	朗月濱河雅苑	蘇州	住宅	48	50
49	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	51	100
50	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	239	100
51	成都天譽	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	119	50
52	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	581	55
53	璟林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	48	100
54	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	100
55	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	8	50
56	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	27	50
57	摩方	北京	商業	16	100
58	映月台	北京	住宅／商業	16	100
59	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
60	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	66	100
61	灩瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
62	天匯廣場	北京	住宅／別墅／商業／酒店	194	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
63	天匯	北京	住宅	16	100
64	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	31	100
65	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	97	100
66	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	343	100
67	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
68	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	30	75.5
69	上海領峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	19	51
70	上海峰匯	上海	服務式公寓／商業	26	51
71	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	49	50
72	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	56	51
73	天悅	上海	住宅	3	100
74	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
75	津南新城	天津	住宅／別墅／服務式公寓／商業	241	25
76	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	262	100
77	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	71	100
78	珒悅府	天津	住宅／商業	96	100
79	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
80	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	263	100
81	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	61	100
82	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	82	100
83	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	16	100
84	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
85	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
86	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	414	100
87	杭州木蓮莊酒店	杭州	商業／酒店	18	100
88	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	2	51
89	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
90	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
91	寰匯	杭州	服務式公寓／商業	1	60
92	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
93	春來曉園	杭州	住宅／商業	54	50

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
94	攬月臻翠府	杭州	住宅／別墅／寫字樓／商業	92	100
95	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	43	25
96	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
97	和峰南岸	南京	住宅／商業	2	19.75
98	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
99	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	939	50
100	佛山天鑒	佛山	住宅／商業	35	51
101	濱江首府	佛山	住宅／服務式公寓／商業	32	33.3
102	合景陽光城•領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	7	50
103	龍悅江山	佛山	住宅／商業	29	34
104	映月灣	合肥	住宅／商業	61	100
105	廬月灣	合肥	住宅／商業	2	100
106	廬江壹號	合肥	住宅／商業	92	100
107	公園天下	合肥	住宅	2	50
108	梧桐四季I	武漢	住宅／別墅／商業	9	100
109	梧桐四季II	武漢	住宅／別墅／商業	142	100
110	保利合景•瓏灣	徐州	住宅／商業	3	50
111	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
112	新樂府一期	徐州	住宅	6	33
113	新樂府二期	徐州	住宅／商業	24	33
114	瓏樾東方	徐州	住宅	137	100
115	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	4	100
116	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
117	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
118	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	361	100
119	臨海天峻	台州	住宅	2	100
120	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
121	臨海公館	台州	住宅／商業	3	100
122	萬家之星	台州	住宅／商業	2	33
123	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
124	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
125	柏景灣	濟南	住宅	87	49
126	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
127	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
128	董浜香悅四季	常熟	住宅	9	40
129	褐石源築	常熟	住宅	3	25
130	留香園	麗水	住宅／商業	8	49
131	重慶天鑒	重慶	住宅／商業／酒店	22	100
132	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	257	100

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
133	映月台	重慶	住宅／商業	1	39
134	江州錦雲	重慶	住宅／商業	2	50
135	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
136	璟月台	重慶	住宅／商業	2	50
137	錦著天逸花園	太倉	住宅	77	100
138	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
139	無錫璽悅瓏庭(前稱無錫璽悅雅苑)	無錫	住宅／商業	3	45
140	無錫天宸悅府	無錫	住宅／商業	3	50
141	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	102	100
142	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	32	33
143	映月台	中山	住宅／商業	50	50
144	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
145	悅湖四季	南通	住宅	1	70
146	濠悅府	南通	住宅	21	70
147	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	60	100
148	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	1,013	100
149	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	61	51
150	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	52	51
151	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	41	55
152	深圳龍華項目	深圳	住宅	90	50
153	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
154	合景閱山郡•天樾四季	惠州	住宅／商業	244	100
155	惠州龍門項目 — 教育用地[2019] 011號地塊	惠州	教育	11	100
156	惠州龍門項目 — 教育用地[2019] 014號地塊	惠州	教育	61	100
157	疊翠峰	江門	住宅	1	100
158	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	60	100
159	天璽	溫州	住宅／商業	30	100
160	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
161	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	22	20
162	揚州領峰	揚州	住宅／商業	102	80
163	寧波北侖項目	寧波	住宅	1	49
164	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
165	美雲合府	寧波	住宅	37	50
166	眉山領峰	眉山	住宅／商業	2	100
167	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	61	34
168	南麓山居	郴州	住宅／別墅	71	50
169	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	75
170	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	32	100
171	雲湖天境	昆明	住宅／商業／酒店	273	67.11

編號	項目	區域	產品類型	本集團權益擁有之總建築面積 *(千平方米)*	本集團所佔權益 *(%)*
172	雲湖天境•觀湖[2分期]	昆明	住宅／商業	87	70.56
173	雲湖天境•觀湖[1分期]	昆明	住宅／商業	112	70.56
174	合景•匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	671	100
175	鳳映雲起 | 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
176	三亞海棠灣項目	三亞	服務式公寓	8	6.72
177	香港鴨脷洲項目	香港	住宅	35	50
178	尚•珒溫	香港	住宅／商業	12	50

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團僱用總數約6,500名僱員(2020年12月31日：約6,000名)。截至2021年12月31日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣1,414.0百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納購股權計劃及股份獎勵計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續提供培訓及發展計劃。

末期股息

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：每股普通股人民幣53分)。

股東周年大會

應屆股東周年大會(「2022年股東周年大會」)將於2022年6月2日(星期四)舉行。一份載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之資料的通函連同2022年股東周年大會通告，將於適當時間於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席2022年股東周年大會並於會上投票的股東，本公司將由2022年5月30日(星期一)至2022年6月2日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為確保合資格出席2022年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最遲須於2022年5月27日(星期五)下午4時30分前送達本公司之股份過戶登記香港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1712–1716號舖。

購買、出售或贖回上市證券

經股東於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上通過股東決議案，董事獲授一般授權以購回最多318,052,285股本公司股份，佔截至2021年6月3日本公司已發行股份總數的10%。

於截至2021年12月31日止年度，本公司於聯交所回購合共594,500股本公司之普通股，已付之總代價(扣除開支前)為3,623,665港元。所有已回購之股份於2022年2月16日已經被註銷。

年內股份回購之詳情如下：

日期	回購股份數目	每股購買價		總代價（扣除開支前）
		最高	最低	
		（港元）	*（港元）*	*（港元）*
2021年9月17日	387,000	6.13	5.95	2,352,015
2021年9月20日	57,500	6.02	6.02	346,150
2021年9月21日	150,000	6.17	6.17	925,500
合共：	594,500			3,623,665

上述回購股份旨在提高本公司之每股盈利，對全體股東有利。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2021年12月31日止年度內已遵守標準守則之規定準則。

企業管治

截至2021年12月31日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》載述的守則條文(「守則條文」)項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定，惟偏離守則條文第A.1.7條。

守則條文第A.1.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議(而非書面決議案)方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

於本年度內，以下持續關連交易均由書面決議案處理而非實際董事會會議：

— 向廣州凱創商務投資有限公司(「廣州凱創」)出租若干物業，而孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創之董事及最終實益擁有人，故孔健濤先生應被視為於該等租賃擁有重大利益。

— 本公司與合景悠活訂立的(i)物業租賃框架協議、(ii)住宅物業管理服務框架協議、(iii)物業代理服務框架協議及(iv)商業物業管理服務框架協議的有關年度上限修訂的補充協議。根據各自受控實體之間訂立的股東協議，孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生(均為執行董事)為本公司及合景悠活各自的最終控股股東。因此，合景悠活為本公司控股股東的聯繫人，屬於本公司的關連人士。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且該等交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採用書面決議案有利於決策和執行及效率最大化。

儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守守則條文項下之規定。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，以審閱及監察本集團之財務滙報程序與風險管理(包括但不限於業務、營運以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統。審核委員會已在管理層共同參與下審閱截至2021年12月31日止年度的未經審核全年業績、風險管理框架、內部監控系統等其職權範圍內載列之職能。

獨立核數師之工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所已同意本集團之初步公告所載之截至2021年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關附註之數字與本集團年內合併財務報表草稿所載之金額一致。安永會計師事務所就此所履行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行之核證工作，因此，安永會計師事務所並無就初步公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘要

意見

我們已審核合景泰富集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，其中包括於2021年12月31日的合併財務狀況表，及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收入表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及包括主要會計政策概要的合併財務報表附註。

我們認為，合併財務報表均已根據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」)真實及中肯地反映　貴集團於2021年12月31日的合併財務狀況以及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為擬備。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注合併財務報表附註2.1，該附註指出，截至2021年12月31日， 貴集團計息銀行及其他借貸的即期部分達人民幣20,333.9百萬元，而現金及現金等值物達人民幣7,715.4百萬元。是項條件，連同附註2.1中所述的當前情況，表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑問。我們就此事項的意見並無修改。

年度報告

載有上市規則規定須詳列的所有資料的2021年年度報告將於適當時候於本公司網站(www.kwggroupholdings.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發予股東。

承董事會命
合景泰富集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2022年4月15日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，其中孔健岷先生(主席)、孔健濤先生(行政總裁)、孔健楠先生及蔡風佳先生為執行董事；而李嘉士太平紳士、譚振輝先生及李彬海先生為獨立非執行董事。