

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份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。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：75)

2020 年度業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)於截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。審核委員會已經審閱本年度業績。

綜合損益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	2,3		
出售物業收入		236,626	-
租金收入		45,267	45,520
利息收入		4,165	7,510
收入總額		286,058	53,030
銷售成本		(166,522)	(413)
		119,536	52,617
其他收入及盈利		4,152	3,021
其他支出及虧損		(15,875)	(5,120)
銷售及推廣支出		(135,418)	-
行政費用		(47,308)	(12,856)
財務成本	4	(84,012)	(101)
投資物業公平價值之變動		(19,011)	56,265
除稅前溢利/(虧損)	5	(177,936)	93,826
所得稅撥回/(支出)	6	15,471	(10,041)
本年度溢利/(虧損)		(162,465)	83,785
應佔：			
本公司股權持有人		(134,303)	83,785
非控股權益		(28,162)	-
		(162,465)	83,785
本公司普通股權持有人應佔每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄	8	(港幣 16.8 仙)	港幣 10.5 仙

每股數據：

- 每股擬派末期股息	無	港幣 1 仙
- 每股資產淨值	港幣 2.21 元	港幣 2.18 元

綜合全面收益表

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
本年度溢利/(虧損)	<u>(162,465)</u>	<u>83,785</u>
其他全面收益/(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益： 換算海外業務之匯兌差額	<u>173,262</u>	<u>32,342</u>
於其後將不會重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)： 指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資 公平價值之變動	<u>(50)</u>	<u>100</u>
本年度其他全面收益	<u>173,212</u>	<u>32,442</u>
本年度全面收益	<u>10,747</u>	<u>116,227</u>
應佔：		
本公司股權持有人	35,295	116,227
非控股權益	<u>(24,548)</u>	<u>-</u>
	<u>10,747</u>	<u>116,227</u>

綜合財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		68,452	2,838
投資物業		1,486,044	1,299,417
商譽		279,419	-
其他無形資產		9,560	8,560
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,270	2,320
按攤銷成本計量之債務投資		-	13,744
遞延稅項資產		46,278	-
按金		24,922	279
非流動資產總值		<u>1,916,945</u>	<u>1,327,158</u>
流動資產			
發展中物業		8,104,321	-
應收貿易款項	9	4,285	-
其他應收款項、按金及預付款項		295,445	1,481
按攤銷成本計量之債務投資		15,162	-
預繳稅項		54,292	-
受限制銀行結存		390,384	-
現金及等同現金項目		697,822	451,571
流動資產總值		<u>9,561,711</u>	<u>453,052</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	10	870,653	-
其他應付款項及應計費用		638,343	20,747
計息銀行及其他借貸		30,989	-
合約負債		3,912,996	-
應繳稅項		4,115	2,440
流動負債總值		<u>5,457,096</u>	<u>23,187</u>
流動資產淨值		<u>4,104,615</u>	<u>429,865</u>
資產總值減流動負債		<u>6,021,560</u>	<u>1,757,023</u>

綜合財務狀況表 (續)

2020年12月31日

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	459,167	10,892
計息銀行及其他借貸	3,780,892	-
其他應付款項	6,074	6,831
非流動負債總值	<u>4,246,133</u>	<u>17,723</u>
資產淨值	<u>1,775,427</u>	<u>1,739,300</u>
股本權益		
本公司股權持有人應佔股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金	1,686,643	1,659,344
	<u>1,766,599</u>	<u>1,739,300</u>
非控股權益	8,828	-
股本權益總值	<u>1,775,427</u>	<u>1,739,300</u>

附註：

1 編製基準及會計政策

本集團綜合財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資均以公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本綜合財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

本集團在本年度之財務報告中採納 *2018 年財務報告概念框架* 及首次採納下列經修訂財務報告準則。

財務報告準則第 3 號(修訂本)	<i>業務之定義</i>
財務報告準則第 9 號、會計準則第 39 號及財務報告準則第 7 號(修訂本)	<i>利率基準改革</i>
財務報告準則第 16 號(修訂本)	<i>新型冠狀病毒相關租金寬免 (提早採納)</i>
會計準則第 1 號及會計準則第 8 號(修訂本)	<i>重大性之定義</i>

除財務報告準則第 9 號、會計準則第 39 號及財務報告準則第 7 號(修訂本)與編製本集團財務報告並不相關外，*2018 年財務報告概念框架* 及經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (甲) *2018 年財務報告概念框架* (「概念框架」) 為財務報告及準則制定提供了一套全面的概念，並為財務報表編制者制定一致的會計政策提供指引，協助各方理解及詮釋準則。概念框架包括關於計量及報告財務表現的新章節，關於資產及負債終止確認的新指引，以及資產及負債的最新定義及確認標準。概念框架亦澄清了財務報告中管理、審慎及計量不確定性的作用。概念框架並非準則，其中所包含的任何概念均會凌駕於任何準則的概念或規定。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。
- (乙) 財務報告準則第 3 號 (修訂本) 對業務的定義作出釐清及提供額外指引。該等修訂闡明綜合一組業務活動與資產會被視作一項業務。其必須至少包括一個投入與一個實質過程，共同對產生出產的能力有重大貢獻。業務在不包括全部產生出產所需的投入及過程的情況下仍可存在。該等修訂除去對市場參與者是否有能力收購業務及繼續產生出產的評估。反之，其焦點在於所收購的投入及所收購的實質過程是否共同對產生出產的能力有重大貢獻。該等修訂亦收窄出產的定義，將焦點放在向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他一般業務活動所得收入。此外，該等修訂對評估所收購的過程是否屬於實質提供指引，並引入可選擇的公平值集中測試，以允許進行對所收購的一組業務活動與資產是否並非業務的簡化評估。本集團將該等修訂往後應用於 2020 年 1 月 1 日或其後發生的交易或其他事項。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

1 編製基準及會計政策 (續)

- (丙) 財務報告準則第 16 號(修訂本)為承租人因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免可選擇不應用租賃修改會計法提供一項實際的應急法。實際的應急法僅適用於因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免，並且僅當(i)租賃付款額的變化導致對租賃代價的修訂與基本相同，或少於時緊接變更前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於 2021 年 6 月 30 日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。該修訂對 2020 年 6 月 1 日或之後開始的年度期間具有效力，並允許提早應用及追溯應用。本集團已於 2020 年 1 月 1 日提前應用該修訂本，並選擇在截至 2020 年 12 月 31 日止年度內，不對出租人因疫情而授予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (丁) 會計準則第 1 號及會計準則第 8 號(修訂本)提供對重大性的新定義。該新定義指明重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報告的主要用戶基於該等財務報告所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性或兩者。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，其中若干可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下 4 個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (丙) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (丁) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

於年內，本集團在收購於中國內地從事物業發展業務的附屬公司後，已擴展其物業買賣業務包括物業發展業務。因此，物業買賣分部被重新命名為物業發展及買賣分部，管理層將物業發展業務表現及業績包括在物業發展及買賣分部，以作管理報告用途。比較數字已被重列，以符合當前年內的呈報。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/虧損(經調整溢利/虧損之計量)。經調整溢利/虧損乃貫徹本集團之溢利/虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利、企業及其他未分配支出及虧損以及總部所得稅支出/撥回除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產以及於現金及等同現金項目下的若干現金及銀行結餘，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括若干計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

2 營運分部資料 (續)

2020 年	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	<u>45,267</u>	<u>236,626</u>	<u>4,165</u>	<u>-</u>	<u>286,058</u>
分部業績	4,745	(77,624)	4,086	-	(68,793)
特定財務成本	-	(76,155)	-	-	(76,155)
一般財務成本					(7,857)
未分配其他收入 及盈利					1,000
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(26,131)</u>
除稅前虧損					(177,936)
所得稅撥回	2,825	12,646	-	-	<u>15,471</u>
本年度虧損					<u>(162,465)</u>

	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>1,546,034</u>	<u>9,876,194</u>	<u>15,162</u>	<u>-</u>	<u>41,266</u>	<u>11,478,656</u>
負債總值	<u>22,768</u>	<u>9,635,230</u>	<u>54</u>	<u>-</u>	<u>45,177</u>	<u>9,703,229</u>
其他分部資料：						
資本性開支*	14,695	398,337	-	-	27	413,059
折舊	-	2,589	-	-	1,081	3,670
投資物業公平價值 之虧損	19,011	-	-	-	-	19,011
其他無形資產之 耗蝕撥回	-	-	-	-	1,000	1,000

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業包括從收購附屬公司的資產。

2 營運分部資料 (續)

	物業投資 港幣千元 (已重列)	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元 (已重列)	
2019 年						
分部收入	<u>45,520</u>	<u>-</u>	<u>7,510</u>	<u>-</u>	<u>53,030</u>	
分部業績	95,546	-	7,439	-	102,985	
一般財務成本 企業及其他未分配 支出及虧損					(101)	
除稅前溢利					93,826	
所得稅支出	(10,041)	-	-	-	<u>(10,041)</u>	
本年度溢利					<u>83,785</u>	
	物業投資 港幣千元 (已重列)	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理 及有關服務 港幣千元	企業 及其他 港幣千元 (已重列)	綜合 港幣千元
資產及負債						
資產總值	<u>1,344,884</u>	<u>-</u>	<u>402,994</u>	<u>-</u>	<u>32,332</u>	<u>1,780,210</u>
負債總值	<u>27,796</u>	<u>-</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>13,069</u>	<u>40,910</u>
其他分部資料：						
資本性開支	-	-	-	-	164	164
折舊	-	-	-	-	1,084	1,084
投資物業公平價值 之盈利	56,265	-	-	-	-	56,265
其他無形資產之耗蝕	-	-	-	-	5,120	5,120

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
英國	45,027	45,280
香港	4,405	7,750
中國內地	236,626	-
	<u>286,058</u>	<u>53,030</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
英國	1,264,701	1,264,617
香港	24,623	24,677
中國內地	579,073	21,800
	<u>1,868,397</u>	<u>1,311,094</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入其個別金額逾本集團總收入之10%或以上的客戶詳情如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
物業投資分部客戶甲	不適用*	23,153
物業投資分部客戶乙	不適用*	9,182

*其收入佔總收入少於 10%。

3 收入

收入分析如下:

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業收入	<u>236,626</u>	<u>-</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入:		
固定租賃款項	<u>45,267</u>	<u>45,520</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	<u>2,748</u>	<u>2,500</u>
定期存款的利息收入	<u>1,417</u>	<u>5,010</u>
	<u>4,165</u>	<u>7,510</u>
	<u><u>286,058</u></u>	<u><u>53,030</u></u>

4 財務成本

財務成本分析如下:

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	<u>202,017</u>	<u>-</u>
收入合約產生的利息支出	<u>216,422</u>	<u>-</u>
租賃負債的利息	<u>110</u>	<u>101</u>
歸應付保固金賬項利息	<u>4,753</u>	<u>-</u>
利息總值	<u>423,302</u>	<u>101</u>
減: 已資本化利息	<u>(339,290)</u>	<u>-</u>
	<u><u>84,012</u></u>	<u><u>101</u></u>

5 除稅前溢利/(虧損)

本集團之除稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
物業銷售成本	166,372	-
擁有資產折舊	2,124	241
使用權資產折舊	1,546	843
	<u>3,670</u>	<u>1,084</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	12,471	3,109
酌情花紅	4,446	3,307
退休金計劃供款	248	82
	<u>17,165</u>	<u>6,498</u>
其他無形資產之耗蝕(撥回)/耗蝕	(1,000)**	5,120*
外匯兌換差異淨額	<u>9,704*</u>	<u>(2,948)**</u>

* 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

6 所得稅(撥回)/支出

因本集團於即期及過往年度內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

英國政府在 2020 年 3 月 12 日的財政預算中宣佈，由 2020 年 4 月 1 日起出售物業產生的任何盈利須按 19% 取替 17% 稅率繳付企業所得稅。稅率變更於 2020 年 3 月 17 日頒佈，並於 2020 年 4 月 1 日起生效。因此，與本集團英國投資物業重估相關的遞延稅項負債於 2020 年 4 月 1 日以 19% 的稅率計算。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
即期－英國		
年內支出	4,963	3,390
過往年度超額撥備	(72)	(173)
	<u>4,891</u>	<u>3,217</u>
即期－中國內地		
中國內地土地增值稅	7,126	-
	<u>7,126</u>	<u>-</u>
	12,017	3,217
遞延	<u>(27,488)</u>	<u>6,824</u>

全年所得稅(撥回)/支出	<u>(15,471)</u>	<u>10,041</u>
7 股息		
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
每股普通股擬派末期股息—無 (2019年：港幣1仙)	<u>-</u>	<u>7,996</u>

董事會不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息(2019 年：港幣 1 仙)。本年度並無宣派中期股息(2019 年：無)。

8 本公司普通股權持有人應佔每股盈利/(虧損)

本年度每股基本盈利/(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利/(虧損)及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

本集團截至 2020 年及 2019 年 12 月 31 日止年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按下述方式計算：

	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
<u>盈利/(虧損)</u>		
本公司普通股權持有人應佔年度溢利/(虧損)	<u>(134,303)</u>	<u>83,785</u>
	股份數目	
	2020年	2019年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

9 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期及扣除耗蝕撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
1個月內	1,065	-
1至2個月	-	-
2至3個月	-	-
3至6個月	2,767	-
6至12個月	453	-
	<u>4,285</u>	<u>-</u>

應收貿易賬項主要為應收租金款項，一般會提前收取或於到期收取，兩者均在賬單期的第一天到期收取。本集團致力嚴格控制應收未收的應收款項，逾期結餘由高級管理層定期審查。

10 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
應付貿易賬項:		
1個月內	438,800	-
1至2個月	79,817	-
2至3個月	131,266	-
3個月以上	9,211	-
	<u>659,094</u>	<u>-</u>
應付保固金賬項	<u>211,559</u>	<u>-</u>
	<u>870,653</u>	<u>-</u>

應付貿易賬項為不計息。應付貿易賬項的付款條件在相關合同中規定，信用期一般為 30 至 60 天。於 2020 年 12 月 31 日，所有保固金賬項預計會於 1 年至 5 年內繳付。

11 比較金額

誠如上文附註 2 之進一步闡述，由於主要業務及分部組合之指定有所變動，所以若干比較金額已被重新呈報，以符合本年度的呈報方式及披露。

股息

董事不建議派發截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期股息（2019 年：港幣 1 仙）。年內並無派發中期股息（2019 年：無）。

股東週年大會股份登記截止日期

為確定股東出席於 2021 年 5 月 18 日舉行之應屆股東週年大會並於會上投票的資格，股份登記截止日期為 2021 年 5 月 12 日（星期三）。因此，股東應確保在 2021 年 5 月 12 日（星期三）下午 4 時 30 分前將所有過戶文件連同相關股票遞交卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓）以辦理登記手續。

資產淨值

於 2020 年 12 月 31 日，本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1,766,600,000 元（2019 年：港幣 1,739,300,000 元）。根據於 2020 年 12 月 31 日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 2.21 元，而於 2019 年 12 月 31 日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 2.18 元。

業務回顧

在 2020 年，由於新型冠狀病毒全球肆虐，很多國家採取了封城措施及限制跨境以控制新型冠狀病毒的傳播導致商業活動減少，嚴重地影響了環球經濟。大多數主要經濟體系均陷入衰退。

在美國，新型冠狀病毒確診病例總數為世界最多的國家。新型冠狀病毒及與中國的貿易戰的影響導致了經濟大萎縮。為了應對，美國聯邦儲備局已將利率降低至歷史最低水平。儘管政府採取了補貼及刺激經濟措施，但經濟仍然沒有顯示任何令人信服的復甦跡象。

中國內地方面，新型冠狀病毒的負面影響導致 2020 年第一季的國內生產總值下降超過 5%。雖然如此，新型冠狀病毒的爆發在各方努力嚴格執行控制防疫措施下，疫情得到了控制，貿易和商業活動於第二季逐漸恢復。為確保經濟復甦，中央政府提供寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施。儘管中美貿易戰仍然持續及新型冠狀病毒全球肆虐，但中國於去年成為第一個出現經濟復甦的主要經濟體系，與去年同期比較錄得增長。

在香港，本地的經濟活動大受新型冠狀病毒疫情影響進一步急劇下降。由於政府嚴格實施對社交距離及跨境旅遊的限制等措施，本地經濟包括零售、餐飲及旅遊等行業均受到重大打擊。失業率於 2020 年底攀升至 6% 以上，本地生產總值下降約 6%。年內，商業房地產市場尤其是零售業非常疲弱，租金和物業價值出現顯著下滑及空置率上升。此外，業主承受巨大的壓力，需要提供租金援助及紓困安排，以減輕對租戶的經濟及財務困難。

業務回顧 (續)

英國方面，即使英國已於 2020 年 1 月正式退出歐盟，但英國經濟年內受英國與歐盟之間在談判有關維持貿易關稅和其他主要條款帶來的不確定性所影響。隨著新型冠狀病毒大流行，大規模封城導致商業及社交活動急劇下降令英國經濟進一步受到打擊。房地產市場亦無可避免地受到影響，其中，餐飲及酒店服務成為受沖擊最嚴重的行業。很多業主向租戶提供不同程度的租金紓困安排。於年內，集團在倫敦的主要投資物業亦無法倖免，但由於地處倫敦的優越地段，受到的影響較整體物業市場相對較少。

於 2020 年，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣 134,300,000 元，2019 年的溢利為港幣 83,800,000 元。

重估本集團物業組合錄得重估虧損港幣 19,000,000 元（2019 年：重估盈餘港幣 56,300,000 元），重估虧損已在損益表中入賬。

物業投資

於 2020 年底，本集團之主要投資物業包括：

- 英國倫敦，1 Chapel Place
- 英國倫敦，1 Harrow Place

本年度之租金收入總額為港幣 45,300,000 元，較上年度之租金收入港幣 45,500,000 元輕微減少約 0.6%。租金收入減少是由於年內英鎊匯率較去年下降所致。本集團在英國的投資物業為集團帶來穩定經常性租金收入，出租率於 2020 年底為 100%。

財務管理

於 2020 年，財務管理業務收入為港幣 4,200,000 元，較 2019 年錄得的港幣 7,500,000 元減少 44.5%。收入減少主要是由於銀行利息收入較 2019 年減少所致。

物業發展及買賣

於 2020 年，本集團已擴展其地產業務，包括物業發展。於年內，本集團購入 4 個中國內地的物業項目。其中 2 個物業項目於 2020 年已進行預售。年內，合約銷售價值約為港幣 3,042,900,000 元。於 2020 年確認的收入為港幣 236,600,000 元。

於 2020 年的合約銷售明細如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣千元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣/每平方米
濱江睿城	四川省眉山市	1,237,889	112,209	11,032
濱江酈城	四川省眉山市	1,804,961	208,805	8,644

業務回顧 (續)

重大收購

於 2020 年 3 月 26 日，本集團訂立協議收購 Prime Circle Global Limited 的全部已發行股本，Prime Circle Global Limited 間接持有位於中國四川省眉山市佔地約 290,000 平方米的物業發展項目的 80% 權益。收購總代價為港幣 350,000,000 元。交易已於 2020 年 6 月 2 日完成。該收購的進一步詳情已在本公司所發出之相關公告和通函中披露。

於 2020 年 9 月 4 日，本集團訂立協議收購 Great Giant Investment Limited 的全部已發行股本，Great Giant Investment Limited 間接持有位於中國四川省眉山市佔地約 653,000 平方米的物業發展項目的 67% 權益。收購總代價為港幣 30,000,000 元。交易已於 2020 年 9 月 11 日完成。該收購的進一步詳情已在本公司所發出之相關公告中披露。

收購使本集團得以進入中國的房地產物業發展業務，在有長遠持續需求的中國房地產市場中獲取利益，正好融入本集團現有的房地產業務中。

流動資金及財務資源

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的借貸淨額為港幣 2,723,700,000 元（2019 年 12 月 31 日：無），包括現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣 1,088,200,000 元，及借貸總額為港幣 3,811,900,000 元。本集團的資本與負債比率為 154.2%（2019 年 12 月 31 日：零）。資本與負債比率（如有）即借貸淨額與股東資金之比例。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣 1,088,200,000 元（2019 年 12 月 31 日：港幣 451,600,000 元），其中約 85.2% 為人民幣，7.5% 為美元，5.7% 為英鎊及 1.6% 為港幣。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額為港幣 3,811,900,000 元，以本集團位於中國內地的若干物業權益及集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。在借貸總額中，約 70.8% 為人民幣及 29.2% 為港幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總值 港幣百萬元	百分比
應付款項：				
一年內或應要求	31.0	-	31.0	0.8%
於第二年	2,544.6	1,112.3	3,656.9	95.9%
於第三年	124.0	-	124.0	3.3%
總值	2,699.6	1,112.3	3,811.9	100.0%

本集團的主要房地產業務在英國及中國內地，故受英鎊和人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債/財務擔保

於 2020 年 12 月 31 日，集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣 1,499,600,000 元。

除上文所披露外，於 2020 年 12 月 31 日本集團並沒有任何或然負債（2019 年 12 月 31 日：無）。

展望及策略

我們預期來年環球經濟將逐步穩定，但由於波動及不確定性仍然存在。儘管已有新型冠狀病毒疫苗，仍然很難預測環球經濟何時才能恢復正常。持續的中美貿易戰將無可避免地對中美兩國乃至環球經濟復甦產生負面影響。美國聯邦儲備局已將利率降低至極低的水平，並將繼續提供必要的財政刺激措施以振興經濟。很多國家亦將繼續採取非常寬鬆的貨幣政策，以提供流動性以應對經濟下滑。

在中國內地，新型冠狀病毒疫情在很大程度上已受到控制，並且已推行疫苗接種，經濟將繼續復甦。但是，中國經濟復甦的步伐亦取決於與美國的持續的貿易衝突的激烈程度。中國政府將繼續提供財政刺激措施和寬鬆的貨幣政策，以支持經濟復甦和增長。在房地產市場，特別是住宅物業，長遠仍然相對穩健。

在香港，本地經濟復甦程度在很大程度上取決於新型冠狀病毒疫情可否在本地及全球成功地受到控制。只有當商業活動能回復正常，並且放鬆社交距離措施及旅遊業得到改善時，本地經濟復甦才能加快步伐。除了新型冠狀病毒之影響外，本地經濟還將受中國內地經濟發展及中美貿易戰所影響。預期 2021 年商業地產市場仍然充滿挑戰。

英國經濟復甦將繼續受到新型冠狀病毒疫情及英國與歐盟之間的貿易和其他談判帶來的不確定性所影響。儘管英國經濟未能確定何時能回復正常，但由於倫敦仍然是歐洲主要商業中心及環球投資者作投資的優先選擇地點，預期倫敦將較英國其他地方相對穩健。

在充滿挑戰的經濟及市場環境下，本集團將採取審慎及積極態度去管理集團核心投資並在經濟穩健的物業市場尋找投資機會，以進一步令集團可長遠持續發展，進一步提高股東的回報。本集團對中國的長期經濟及預期有持續需求的中國內地物業市場前景保持樂觀。本集團將繼續致力擴展其中國房地產業務。

職員

於 2020 年 12 月 31 日，本集團有 28 名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

企業管治守則

截至 2020 年 12 月 31 日止年內，本公司一直遵守《主板上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生（「張先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1 條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

除黃云先生之委任外，本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》D.1.4 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知的同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需的資料（包括按《上市規則》13.51(2) 條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任的退任董事的普通決議案時，能作出明智決定。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於年內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度載於本初步公告內之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及有關附註之初步公告數字，經由本集團核數師安永會計師事務所（「安永」）與本集團本年度綜合財務報告的初稿所載之金額進行核對並且同意。安永就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此安永並未對本初步公告發表核證。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
主席兼董事總經理
張松橋

香港，2021年3月22日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠、董慧蘭及黃云以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別