

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)

### 2021 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收入	2,3		
出售物業		1,184,478	236,626
租金收入		38,811	45,267
利息收入		974	4,165
收入總額		1,224,263	286,058
銷售成本		(792,600)	(166,522)
毛利		431,663	119,536
其他收入及盈利		6,459	4,152
其他支出及虧損		(1,457)	(15,875)
銷售及推廣支出		(362,493)	(135,418)
行政費用		(119,735)	(47,308)
財務成本	4	(177,901)	(84,012)
投資物業公平價值之變動		22,848	(19,011)
除稅前虧損	5	(200,616)	(177,936)
所得稅撥回	6	29,664	15,471
本年度虧損		(170,952)	(162,465)
應佔：			
本公司股權持有人		(120,977)	(134,303)
非控股權益		(49,975)	(28,162)
		(170,952)	(162,465)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	(港幣 15.1 仙)	(港幣 16.8 仙)

#### 每股數據：

- 每股擬派末期股息	無	無
- 每股資產淨值	港幣 2.09 元	港幣 2.21 元

## 綜合全面收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
本年度虧損	<u>(170,952)</u>	<u>(162,465)</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/(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	32,566	173,262
出售附屬公司而撥出匯兌浮動儲備金	<u>(3,783)</u>	<u>-</u>
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益淨額	28,783	173,262
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>130</u>	<u>(50)</u>
本年度其他全面收益	<u>28,913</u>	<u>173,212</u>
本年度全面(虧損)/收益總值	<u><u>(142,039)</u></u>	<u><u>10,747</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(91,601)	35,295
非控股權益	<u>(50,438)</u>	<u>(24,548)</u>
	<u><u>(142,039)</u></u>	<u><u>10,747</u></u>

綜合財務狀況表  
2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		194,982	68,452
投資物業		873,999	1,486,044
商譽		286,593	279,419
其他無形資產		9,760	9,560
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,400	2,270
遞延稅項資產		43,945	46,278
按金		10	24,922
非流動資產總值		<u>1,411,689</u>	<u>1,916,945</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		10,867,177	8,104,321
作物業發展的土地使用權的權益		583,805	-
應收貿易賬項	9	-	4,285
其他應收款項、按金及預付款項		1,230,644	295,445
按攤銷成本計量之債務投資		-	15,162
預繳所得稅項		181,867	54,292
現金及銀行結餘		1,675,439	1,088,206
流動資產總值		<u>14,538,932</u>	<u>9,561,711</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及保固金賬項	10	624,863	870,653
其他應付款項及應計費用		580,979	638,343
計息銀行及其他借貸		97,472	30,989
合約負債		9,847,054	3,912,996
應繳稅項		175	4,115
流動負債總值		<u>11,150,543</u>	<u>5,457,096</u>
流動資產淨值		<u>3,388,389</u>	<u>4,104,615</u>
資產總值減流動負債		<u>4,800,078</u>	<u>6,021,560</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2021年12月31日

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	396,802	459,167
計息銀行及其他借貸	2,767,340	3,780,892
其他應付款項	147	6,074
非流動負債總值	<u>3,164,289</u>	<u>4,246,133</u>
資產淨值	<u>1,635,789</u>	<u>1,775,427</u>
<b>股本權益</b>		
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	<u>1,595,042</u>	<u>1,686,643</u>
	1,674,998	1,766,599
非控股權益	<u>(39,209)</u>	<u>8,828</u>
股本權益總值	<u>1,635,789</u>	<u>1,775,427</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。

(i) 本集團在本年度之財務報告中首次採納下列經修訂財務報告準則。

財務報告準則第 9 號、會計準則第 39 號、財務報告準則第 7 號、財務報告準則第 4 號及財務報告準則第 16 號(修訂本)	利率基準改革 - 第 2 期
財務報告準則第 16 號(修訂本)	於 2021 年 6 月 30 日後的新型冠狀病毒相關租金寬免(提早採納)

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，財務報告準則第 9 號、會計準則第 39 號、財務報告準則第 7 號、財務報告準則第 4 號及財務報告準則第 16 號之修訂本解決先前影響財務報告修訂本未處理的問題。修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流動之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債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動的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過財務報告準則第 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份時，該等修訂本亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部份於未來 24 個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂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。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團持有若干以港幣及人民幣按固定利率計息並不是根據香港銀行間同業拆借利率或倫敦銀行間同業拆借利率計息的計息銀行及其他借貸。由於年內該等借貸的利率並無被無風險利率取代，故該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於修訂該等借貸應用上述實際權宜方法，惟須符合「經濟等值」標準。

## 1 編製基準及會計政策 (續)

(i) 經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：(續)

(乙) 於 2021 年 4 月發佈之財務報告準則第 16 號修訂本將承租人可用之實際可行權宜方法擴大為可選擇於 12 個月內不就新型冠狀病毒疫情直接後果產生之租金寬減應用租賃修改會計處理。因此，該實際可行權宜方法適用之租金寬減為其租賃付款的任何減幅僅影響原先於 2022 年 6 月 30 日或之前到期之付款，惟須滿足應用該實際可行權宜方法的其他條件。該修訂本於 2021 年 4 月 1 日或之後開始的年度期間追溯有效，初步應用該修訂本之任何累計影響確認為對本會計期初之滾存溢利期初餘額的調整。允許提早應用。本集團已於 2021 年 1 月 1 日提前採用該修訂本。然而，本集團尚未收取新型冠狀病毒相關租金寬免，並計劃在允許的適用期限內應用實際權宜方法。

(ii) 本公司已更改其於綜合現金流動表中有關已付利息分類的會計政策。於過往年度，銀行及其他借貸用作物業發展及投資所支付的利息（「借貸」）分類為經營活動所得現金流動，而此類借貸利息付款現時分類為融資活動所得現金流動（「政策變動」）。本公司董事認為於綜合現金流動表把所有相關本集團的借貸分類為融資活動所得現金流動更為合適，以反映本集團借貸（包括融資成本的已付利息）所用現金流動的性質，及將提供更多與借貸一致的相關所用現金流動資料。本公司董事更認為該等分類和呈報為本集團業內同行提供更具比較性的資料。比較金額已相應地被重新呈列。採納政策變動對綜合損益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表並無影響。

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) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (乙) 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；
- (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。

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)。經調整虧損乃貫徹本集團之虧損計量，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、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般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)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 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	
<b>2021 年</b>						
分部收入 (附註3)	<u>1,184,478</u>	<u>38,811</u>	<u>974</u>	<u>-</u>	<u>1,224,263</u>	
分部業績	(65,085)	58,107	961	-	(6,017)	
特定財務成本	(175,774)	-	-	-	(175,774)	
一般財務成本					(2,127)	
未分配其他收入 及盈利					200	
企業及其他未分配 支出及虧損					<u>(16,898)</u>	
除稅前虧損					(200,616)	
所得稅撥回/(支出)	39,062	(9,398)	-	-	<u>29,664</u>	
本年度虧損					<u>(170,952)</u>	
	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 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
<b>資產及負債</b>						
資產總值	<u>14,916,315</u>	<u>939,551</u>	-	-	<u>94,755</u>	<u>15,950,621</u>
負債總值	<u>13,856,512</u>	<u>446,885</u>	-	-	<u>11,435</u>	<u>14,314,832</u>
<b>其他分部資料：</b>						
資本性開支*	157,269	33,876	-	-	22	191,167
折舊	34,153	-	-	-	1,073	35,226
投資物業公平價 值之盈利	-	22,848	-	-	-	22,848
其他無形資產之 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	200	200
出售附屬公司之 盈利	-	430	-	-	-	430

\* 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)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 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	
2020 年						
分部收入 (附註3)	<u>236,626</u>	<u>45,267</u>	<u>4,165</u>	<u>-</u>	<u>286,058</u>	
分部業績	(77,624)	4,745	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	12,646	2,825	-	-	<u>15,471</u>	
本年度虧損					<u>(162,465)</u>	
	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 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>9,876,194</u>	<u>1,546,034</u>	<u>15,162</u>	<u>-</u>	<u>41,266</u>	<u>11,478,656</u>
負債總值	<u>9,635,230</u>	<u>22,768</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*	398,337	153,250	-	-	27	551,614
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 耗蝕虧損撥回	-	-	-	-	1,000	1,000

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

#### (甲) 來自外界客戶收入

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
中國內地	1,184,478	236,626
英國	38,571	45,027
香港	1,214	4,405
	<u>1,224,263</u>	<u>286,058</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

#### (乙) 非流動資產

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
中國內地	746,906	579,073
英國	594,946	1,264,701
香港	23,492	24,623
	<u>1,365,344</u>	<u>1,868,397</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

截止2021年及2020年12月31日年度內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達10%或以上。

### 3 收入

收入分析如下:

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>1,184,478</u>	<u>236,626</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入:		
固定租賃款項	<u>38,811</u>	<u>45,267</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	974	2,748
定期存款的利息收入	-	1,417
	<u>974</u>	<u>4,165</u>
	<u>1,224,263</u>	<u>286,058</u>

### 4 財務成本

財務成本分析如下:

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	329,101	202,017
收入合約產生的利息支出	705,581	216,422
租賃負債的利息	233	110
歸應付保固金賬項利息	<u>34,539</u>	<u>4,753</u>
利息總值	1,069,454	423,302
減: 已資本化利息	<u>(891,553)</u>	<u>(339,290)</u>
	<u>177,901</u>	<u>84,012</u>

## 5 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銷售物業成本	792,156	166,372
擁有資產折舊	30,283	2,124
使用權資產折舊	4,943	1,546
	<u>35,226</u>	<u>3,670</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	28,694	12,471
酌情花紅	2,585	4,446
退休金計劃供款*	173	248
	<u>31,452</u>	<u>17,165</u>
外匯兌換差異淨額**	625	9,704
其他無形資產之耗蝕虧損撥回***	(200)	(1,000)
出售附屬公司之盈利***	(430)	-
	<u>(430)</u>	<u>-</u>

\* 並無沒收供款可予作為僱主之本集團用於抵銷現有供款水平。

\*\* 該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

因本集團於即期及上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。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
即期－英國		
年內支出	3,603	4,963
過往年度超額撥備	(626)	(72)
即期－中國內地		
中國企業所得稅	11	-
中國土地增值稅	36,697	7,126
	<u>39,685</u>	<u>12,017</u>
遞延	<u>(69,349)</u>	<u>(27,488)</u>
全年撥回稅項總值	<u>(29,664)</u>	<u>(15,471)</u>

## 7 股息

董事會不建議派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度末期股息(2020 年：無)。本年度並無宣派中期股息(2020 年：無)。

## 8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

本年度每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度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 2021 年及 2020 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。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<u>虧損</u>		
本公司普通股權持有人應佔年度虧損	<u>(120,977)</u>	<u>(134,303)</u>
	股份數目	
	2021年	2020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淨值計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	2021年 港幣千元	2020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>-</u>	<u>4,285</u>

應收貿易賬項主要為應收租金賬項，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賬項，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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應付貿易賬項：		
1個月內	169,042	438,800
1至2個月	12,531	79,817
2至3個月	3,486	131,266
3個月以上	9,975	9,211
	<u>195,034</u>	<u>659,094</u>
應付保固金賬項	<u>429,829</u>	<u>211,559</u>
	<u><u>624,863</u></u>	<u><u>870,653</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 2021 年 12 月 31 日，所有保固金賬項預計會於 1 年至 4 年內繳付(2020 年:於 1 年至 5 年內)。

## 股息

董事不建議派發截至 2021 年 12 月 31 日止年度末期股息（2020 年：無）。年內並無派發中期股息（2020 年：無）。

## 股東週年大會股份登記截止日期

為確定股東出席於 2022 年 5 月 19 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 2022 年 5 月 13 日（星期五）。因此，股東應確保在 2022 年 5 月 13 日（星期五）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 2021 年 12 月 31 日，本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 1,675,000,000 元（2020 年：港幣 1,766,600,000 元）。根據於 2021 年 12 月 31 日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 2.09 元，而於 2020 年 12 月 31 日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股本集團股權持有人應佔綜合資產淨值為港幣 2.21 元。

## 業務回顧

在 2021 年，全球經濟復甦仍受到新型冠狀病毒及其變種肆虐所影響。儘管疫苗接種率有所增加，但確診個案持續上升。年內，雖然許多國家已不同程度的放寬了封城措施，但由於多國政府採取了嚴格跨境限制及實施不同程度社交距離措施，商業活動仍然低於疫情前水平。為了應對新型冠狀病毒的負面影響，美國聯邦儲備局及主要央行已於 2021 年大部分時間將利率降低至歷史最低水平。

中國內地方面，在中央政府嚴格執行控制防疫措施及各方努力下，疫情明顯地得到控制。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。儘管在 2021 年中美貿易戰仍然持續及新型冠狀病毒全球肆虐，但中國內地的貿易和商業活動錄得令人鼓舞的回升步伐，國內生產總值比去年錄得逐年增長。然而，房地產市場在政府持續去槓桿政策下年內表現低迷，亦導致許多房地產開發商出現嚴重的信貸及流動性緊縮。

在英國，經濟在 2021 年的大部分時間都受到新型冠狀病毒疫情所影響。然而，經濟在疫苗接種率增加、政府放寬社交距離和封城措施，及政府的政策支持下，經濟已從 2020 年的低點復甦及反彈。雖然房地產市場仍受到影響，但若干行業如酒店及物流業務已從 2020 年的低點回升。與英國其他地區相比，本集團擁有房地產投資的倫敦房地產市場更具彈性。

在香港，儘管本地的經濟活動仍然受新型冠狀病毒疫情影響，但由於政府在年內採取了多項政策以支持經濟復甦、疫苗接種數量增加及進一步放寬社交距離，經濟已有所改善。整體經濟有所回升，較 2020 年錄得顯著增長。然而，經濟復甦仍不平衡，消費相關活動和商品出口較去年有所改善，但旅遊業因政府採取嚴格跨境限制仍然非常低迷。商業地產市場仍然疲弱，但已顯示見底跡象。

## 業務回顧 (續)

於 2021 年，本集團收入由 2020 年港幣 286,100,000 元增加 328.0% 至港幣 1,224,300,000 元。出售物業收入由 2020 年港幣 236,600,000 元增加 400.6% 至港幣 1,184,500,000 元。投資物業的租金收入由港幣 45,300,000 元下跌 14.3% 至港幣 38,800,000 元。財務管理收入由港幣 4,200,000 元下跌 76.6% 至港幣 1,000,000 元。

於 2021 年，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣 121,000,000 元，2020 年的虧損為港幣 134,300,000 元。2021 年每股虧損為港幣 15.1 仙(2020 年:港幣 16.8 仙)。

重估本集團物業組合錄得重估盈餘港幣 22,800,000 元 (2020 年:虧損港幣 19,000,000 元)，重估盈餘已在綜合損益表中入賬。

## 物業發展及買賣

於 2021 年，集團在國內四川省有 3 個物業項目進行預售。2021 年合約銷售價值約為港幣 6,850,300,000 元(2020 年:港幣 3,042,900,000 元)，確認收入為港幣 1,184,500,000 元(2020 年:港幣 236,600,000 元)。

於 2021 年的合約銷售明細如下:

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	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	1,447.4	129,708	11,159
濱江酈城	四川省眉山市	3,001.1	360,193	8,332
悅蓉東方	四川省成都市	1,233.8	40,569	30,412

## 物業投資

截至 2021 年底，本集團主要投資物業包括英國倫敦 1 Harrow Place 和中國四川省在建中投資物業。

本年度之租金收入總額為港幣 38,800,000 元，較去年同期之租金收入港幣 45,300,000 元減少約 14.3%。租金收入減少主要是由於年內出售英國 1 Chapel Place 物業所致。本集團於英國的投資物業為集團帶來穩定性收入，於 2021 年底，出租率為 100%。

## 財務管理

於 2021 年，財務管理業務收入為港幣 1,000,000 元，較 2020 年錄得的港幣 4,200,000 元下跌 76.6%。財務管理收入減少主要是由於較 2020 年銀行利息收入及債券收入減少所致。

## 收購土地

於 2021 年 4 月 12 日，本集團透過達州市自然資源和規劃局公開拍賣成功競得位於四川省達州市的第一期地塊及第二期地塊的土地使用權 (定義見本公司於 2021 年 4 月 12 日的公告及於 2021 年 5 月 26 日的通函)，代價分別為人民幣 423,951,000 元及人民幣 478,656,000 元，並於 2021 年 4 月 23 日簽訂土地使用權出讓合同。第一期地塊的佔地面積約為 97,465 平方米，第二期地塊佔地面積約為 132,963 平方米。該收購土地之進一步詳情已在本公司所發出之相關公告及通函中披露。



## 業務回顧 (續)

### 重大出售

本集團於 2021 年 8 月 5 日訂立協議，出售本集團間接全資附屬公司 Solent Ventures Limited (“Solent Ventures”) 的全部已發行股本，並轉讓 Solent Ventures 欠本集團的股東貸款。Solent Ventures 間接持有本集團位於英國倫敦的投資物業 1 Chapel Place 100%權益。出售的總代價為港幣 235,000,000 元，交易於 2021 年 8 月 12 日完成。該出售的進一步詳情已在本公司於 2021 年 8 月 5 日所發出之相關公告中披露。

### 報告期後事項

於 2022 年 1 月 20 日，本集團訂立協議收購 Golden Honour Global Limited 的全部已發行股本，Golden Honour Global Limited 間接持有位於中國四川省眉山市佔地約 558,000 平方米的物業發展項目的 53.6%權益。收購總代價為港幣 230,000,000 元。交易已於 2022 年 1 月 27 日完成。該收購的進一步詳情已在本公司於 2022 年 1 月 20 日所發出之相關公告中披露。

### 流動資金及財務資源

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的借貸淨額為港幣 1,189,400,000 元 (2020 年：港幣 2,723,700,000 元)，包括現金及銀行結餘為港幣 1,675,400,000 元 (2020 年：港幣 1,088,200,000 元)，及借貸總額為港幣 2,864,800,000 元 (2020 年：港幣 3,811,900,000 元)。本集團的資本與負債比率為 71.0% (2020 年：154.2%)。資本與負債比率 (如有) 即借貸淨額與股東資金之比例。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的現金及銀行結餘總值為港幣 1,675,400,000 元 (2020 年：港幣 1,088,200,000 元)，其中約 81.9% (2020 年：85.2%) 為人民幣，9.9% (2020 年：7.5%) 為美元，4.3% (2020 年：5.7%) 為英鎊及 3.9% (2020 年：1.6%) 為港幣。

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的借貸總額為港幣 2,864,800,000 元 (2020 年：港幣 3,811,900,000 元)，以本集團若干物業權益及集團若干附屬公司的股權權益作為抵押，及本集團若干借貸總額由本公司提供擔保。在借貸總額中，約 85.4% (2020 年：70.8%) 為人民幣及 14.6% (2020 年：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 2021 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	百分率
應付款項：				
一年內或即期	97.5	-	97.5	3.4%
於第二年	1,037.5	419.5	1,457.0	50.9%
於第三年至第四年 (包括首尾兩年)	1,310.3	-	1,310.3	45.7%
總值	2,445.3	419.5	2,864.8	100.0%

本集團的主要房地產業務在中國及英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

## 或然負債/財務擔保

於 2021 年 12 月 31 日，本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 3,352,100,000 元（2020 年：港幣 1,499,600,000 元）。

除上文所披露外，於 2021 年 12 月 31 日本集團並沒有任何或然負債（2020 年：無）。

## 展望及策略

我們預期環球經濟將不穩定及充滿挑戰。新型冠狀病毒及其變種的持續威脅、美國等主要經濟體系為抑制通漲而提高利率、供應鏈受衝擊以及若干地區地緣政治緊張局勢等因素將影響經濟復甦。很難預測環球經濟何時能恢復正常步伐。不過，預計許多國家可能採取寬鬆的貨幣政策，以提供流動性以應對經濟下滑，加息幅度將保持在溫和水平。

在中國內地，新型冠狀病毒已受到控制，預期經濟將繼續復甦。預期中央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。儘管中央政府採取去槓桿措施促進樓市健康發展可能會在短期內對樓市產生放緩的影響，但預期房地產市場長遠仍然相對穩健。

英國的經濟復甦將仍然受到新型冠狀病毒不確定性發展、通脹、利率上升等多種因素所影響。市場和房地產業務的復甦步伐將參差不齊。由於倫敦仍然是歐洲主要商業中心及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。

在香港，本地經濟復甦步伐充滿不確定及波動性。自 2022 年 2 月起，新型冠狀病毒感染個案急劇上升，嚴格執行的社交距離措施減少了經濟活動。香港政府實施了新的措施以抵禦疫情和支持經濟。然而，新型冠狀病毒及其變種將繼續對經濟復甦構成威脅。預期 2022 年房地產市場仍然充滿挑戰。

在充滿挑戰及波動的經濟環境下，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及提高股東的回報。雖然中國內地房地產市場由於中國政府採取去槓桿措施短期仍充滿挑戰，本集團對中國的長期經濟及中國內地物業市場前景保持樂觀。本集團將繼續致力發展其中國房地產業務。

## 職員

於 2021 年 12 月 31 日，本集團有 96 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 2021 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》」），隨後經修訂並自 2022 年 1 月 1 日起生效（「《經修訂企業管治守則》」）其時有效之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生（「張先生」）於 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 11 月 10 日（彼辭任以下及其他職務之日期）擔任董事會主席兼董事總經理等職務。緊隨張先生辭任後，黃云先生（「黃先生」）自 2021 年 11 月 10 日起擔任董事會主席兼董事總經理。主席及行政總裁的角色由同一人兼任，因此本公司年內偏離其時之《企業管治守則》A.2.1 條（目前為《經修訂企業管治守則》C.2.1 條）。不論其為張先生或黃先生（視情況而定），考慮到在其任職期間本集團其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其同時擔任，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，因此偏離其時之《企業管治守則》D.1.4 條（目前為《經修訂企業管治守則》C.3.3 條）。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍應按本公司細則、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》或《經修訂企業管治守則》）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 2021 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  
黃云

香港，2022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黃云及袁永誠以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

\* 僅供識別