

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



二零二一年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零二一年度 港幣百萬元	二零二零年度 港幣百萬元	%轉變
收入	1,638.9	69.6	+2,254.7%
毛利	652.3	25.7	+2,438.1%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前之 經營業務盈利/(虧損)	323.9	(7.0)	不適用
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	33.6	(123.5)	不適用
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 基本盈利/(虧損)	港幣0.40仙	港幣(1.65)仙	不適用
	於十二月三十一日		
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值	港幣0.19元	港幣0.18元	+5.6%

- 本公司錄得股東應佔盈利港幣33,600,000元，而去年則產生虧損港幣123,500,000元。
- 回顧年度之業績有所改善，主要歸因於約60%之預售單位已於二零二一年年底前交付予買家，繼而能確認部分來自本集團於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期住宅單位之訂約預售收入。
- 餘下之預售單位預計將於短期內完成交付，而來自該等預售單位之收入將於本財政年度確認。
- 富豪國際新都薈餘下發展中的部分包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓、五幢寫字樓大樓以及商舖與泊車位。
- 本集團現正與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之同系附屬公司)就其可能收購位於成都富豪國際新都薈的發展中之酒店進行初步討論。
- 本集團於中國之另一項綜合發展項目，位於天津富豪新開門之住宅部分亦已接近全部售出。其他部分包括已建成之商業綜合大樓以及兩幢寫字樓大樓及相關商業裙樓之上蓋建築工程最近於二零二一年十二月經已竣工。
- 本集團位於成都及天津之兩項綜合發展項目之餘下部分擁有重大價值，預期將於全部落成及出售時為本集團帶來可觀收益。
- 儘管環球前景充斥愈來愈多不明朗因素，惟本集團對中國經濟持續發展抱持樂觀態度，並將繼續審慎地在中國尋找可能出現的合適投資機會。

財務業績

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔盈利港幣33,600,000元，而去年則產生虧損港幣123,500,000元。

誠如本公司於二零二二年三月二十三日刊發之盈利預告公佈所述，回顧年度之業績得以改善，主要歸因於約60%之預售單位已於二零二一年年底前交付予買家，繼而能確認部分來自本集團於中國成都之發展項目富豪國際新都薈第三期住宅單位之訂約預售收入。餘下之預售單位預計將於短期內完成交付，而來自該等預售單位之收入將於本財政年度確認。

股東亦應注意，自銷售成都項目之住宅單位及其他物業(已於二零二一年十二月三十一日之前交付予買家)所得之物業收入(扣除稅項及銷售費用前)為港幣599,400,000元。然而，與此同時，成都項目所賦予之商譽及於成都項目內發展中物業出現之減值虧損合共港幣237,300,000元。因此，經進一步計及物業項目所產生之重大稅項後，於回顧財政年度之股東應佔純利受到影響。

業務回顧

中國經濟於二零二一年增長8.1%，符合市場預期。然而，增長勢頭於去年年底時明顯放緩，其國內生產總值增長率由二零二一年第一季度之18.3%下跌至第四季度之僅4%。除全球供應鏈間歇性中斷外，於二零二一年下半年經濟增長放緩原因之一為中央政府機關為改革中國選定之行業而實施之規管措施對市場信心所造成之不利影響。該等規管措施包括政府機關為糾正內地物業市場過度槓桿所推出之一系列舉措，致使與去年相比住宅銷售減少及房地產投資活動減弱。

誠如先前所報告，接近全部位於成都富豪國際新都薈第三期發展之十幢住宅大樓之1,555個住宅單位已於二零二一年年初前以令人滿意的價格獲訂約預售。該等住宅大樓之建築及裝修工程已於二零二一年十二月全部竣工。約60%之預售單位已於去年年底前交付予各相關買家，所得之預售收益已於回顧年度之財務業績入賬。餘下已售單位之交付程序預計將於短期內完成，而相關收益將於本財政年度確認。

富豪國際新都薈餘下發展中的部分包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓、五幢寫字樓大樓以及商舖與泊車位。酒店之內部建築工程預定於短期內展開，以獲取竣工證明書。

本集團於中國之另一項綜合發展項目，位於天津富豪新開門之住宅部分亦已接近全部售出。其他部分包括已建成之商業綜合大樓以及兩幢寫字樓大樓及相關商業裙樓之上蓋建築工程最近於二零二一年十二月經已竣工。

誠如二零二一年中期報告所述，本公司與由本集團發行之當時未償還可換股債券之持有人訂立變更契約，該等債券之本金額為港幣500,000,000元，並於二零二一年八月十八日到期。訂立變更契約之主要目的乃為將本金額為港幣300,000,000元之債券之到期日延長五年至二零二六年八月十八日。由於債券持有人為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之中層上市母公司)及Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(百利保之上市附屬公司)各自擁有50/50權益之合營公司)之全資附屬公司，變更契約需獲本公司獨立股東之批准，且已於二零二一年八月三十日舉行之本公司股東特別大會上獲正式批准。有關變更契約及其他相關事宜之詳情載於寄發予股東日期為二零二一年八月十日之通函內。

作為與變更契約相關擬進行的安排之一部分，持有人於二零二一年八月十一日將餘下本金額為港幣200,000,000元之可換股債券轉換為本公司500,000,000股新普通股，進一步擴大大公司之資本基礎。

於二零二一年九月二十一日，本集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期延後三年至二零二四年十月十二日，使本集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。有關補充協議之詳情及經修訂貸款融資之條款載於日期為二零二一年十一月十一日致股東之通函內，而交易已於二零二一年十一月三十日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

誠如上述日期為二零二一年十一月十一日之通函所述，本集團現正與富豪集團就其可能收購位於成都富豪國際新都薈的發展中之酒店進行初步討論。如有關於此方面有所進展，股東將獲通知。

有關本集團位於成都及天津之兩項主要發展項目、新疆烏魯木齊之重新造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

展望

於過去數月，中國中央政府推出若干貨幣寬鬆及財政支持政策，務求擴大內需及恢復內地經濟增長勢頭。此外，中國多家國家銀行亦正逐漸放寬物業市場的資金流動，以冀推動中國物業市場之長遠健康發展。

本集團位於成都及天津之兩項綜合發展項目之餘下部分擁有重大價值，預期將於全部落成及出售時為本集團帶來可觀收益。

儘管環球前景充斥愈來愈多不明朗因素，惟本集團對中國經濟持續發展抱持樂觀態度，並將繼續審慎地在中國尋找可能出現的合適投資機會。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度內之經營表現及其未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展(包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位)之上蓋建築工程及裝修工程已於二零二一年十二月全部竣工。接近全部第三期的住宅單位已於二零二一年年初獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。自訂約預售及/或銷售住宅單位所得款項總額為約人民幣2,046,000,000元(港幣2,518,200,000元)。約60%之預售單位已於去年年底前交付予各相關單位買家，而所得之預售收益已於回顧年度之財務業績入賬。餘下已售單位之交付程序預計將於短期內完成，而相關收益將於本財政年度確認。

第三期擁有約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今，總面積2,173平方米(23,390平方呎)之商舖已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣75,600,000元(港幣93,000,000元)。1,389個泊車位之銷售繼續進行中，迄今，381個泊車位已出售或已訂約出售，銷售總額約人民幣42,200,000元(港幣51,900,000元)。分階段向各相關買家交付商舖單位之程序亦自二零二一年十二月起展開。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程預定於短期內展開，以獲取竣工證明書。根據經修訂設計方案進行之客房及裙樓的室內裝修工程計劃將於取得竣工證明書後展開，而該酒店預期將於完成該等相關裝修工程後分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓、三座商業設施以及六層高購物商場之裙樓已封頂。該購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之單位預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，總面積約4,846平方米(52,162平方呎)之113個寫字樓單位已被準買家認購或獲訂約預售，代價總額為人民幣43,300,000元(港幣53,300,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已出售。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續進行，惟因內地零售市場轉弱而令最近銷售進度減慢。商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

餘下兩幢寫字樓大樓及四層高商業裙樓之上蓋建築工程已於二零二一年十二月竣工，並已於最近取得其竣工證明書。其中一幢寫字樓大樓所提供總面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位之預售計劃已延遲，目前計劃於二零二二年下半年推出。視乎市況，另一幢寫字樓大樓所提供總面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場定位工作正在進行中。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項重新造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有整幅重新造林之土地。同時，本集團正與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於相關重新造林合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD International Inc. 股份

於二零二零年，本集團動用自出售其於一間中國物流服務供應商之投資所收取之銷售所得款項，以購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。本集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。本集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

中國房地產公司

誠如先前所披露，於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司擁有另一間於中國註冊成立之房地產公司(其於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產等之聯合發展)之10%股權權益。於二零二一年十二月，本集團與一名獨立第三方簽訂協議，以代價約相等於本集團之原投資成本出售其於上述提及之目標投資公司之全部80%股權權益及向該公司提供之股東貸款。根據協議條款，本集團有權於二零二三年十二月三十一日或之前的任何時間以原有代價加年利率8%向買方購回目標股權權益和股東貸款。

財務回顧

資產價值

於二零二一年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,628,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.19元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

於二零二一年九月，本集團與富豪集團就富豪集團於二零一六年授出之貸款融資訂立補充協議，主要目的為將總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日，使本集團得以將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於回顧年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣39,400,000元(二零二零年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣773,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣35,800,000元(二零二零年：港幣86,800,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣177,700,000元(二零二零年：港幣269,900,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣584,100,000元(二零二零年：港幣771,500,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為12.1%(二零二零年：13.4%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣584,100,000元(二零二零年：港幣771,500,000元)與本集團之總資產港幣4,844,700,000元(二零二零年：港幣5,769,000,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二二年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣700,000元(二零二零年：港幣1,200,000元)。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣24,800,000元(二零二零年：港幣24,700,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之一項貸款的相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零二一年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

股息

董事會議決不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。截至二零二一年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零二零年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零二二年六月十三日(星期一)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零二一年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之普通股股東名冊將由二零二二年六月八日(星期三)至二零二二年六月十三日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二二年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二二年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零二二年六月七日(星期二)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	1,638.9	69.6
銷售成本	<u>(986.6)</u>	<u>(43.9)</u>
毛利	652.3	25.7
其他收入(附註三)	4.1	18.3
投資物業之公平值收益(淨額)	1.4	2.3
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	1.5	(48.9)
商譽之減值	(193.5)	—
發展中物業之減值虧損	(43.8)	—
出售附屬公司之收益	—	68.9
出售投資物業之虧損(淨額)	—	(0.7)
物業銷售及推廣費用	(40.6)	(9.1)
行政費用	<u>(57.5)</u>	<u>(63.5)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	323.9	(7.0)
折舊及攤銷	<u>(2.2)</u>	<u>(3.2)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	321.7	(10.2)
融資成本(附註五)	<u>(54.0)</u>	<u>(104.3)</u>
除稅前盈利/(虧損)	267.7	(114.5)
所得稅(附註六)	<u>(234.1)</u>	<u>(9.0)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	<u>33.6</u>	<u>(123.5)</u>

綜合損益表(續)

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	33.6	(123.5)
非控權權益	—	—
	<u>33.6</u>	<u>(123.5)</u>
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 盈利/(虧損)(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣0.40仙</u>	<u>港幣(1.65)仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	33.6	(123.5)
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益：		
換算海外業務之滙兌差額	26.0	81.7
出售海外業務之重新分類調整	—	71.1
	<u>26.0</u>	<u>152.8</u>
於往後期間不會重新分類 至損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值虧損	<u>(160.6)</u>	<u>(217.2)</u>
年內其他全面虧損	<u>(134.6)</u>	<u>(64.4)</u>
年內全面虧損總額	<u>(101.0)</u>	<u>(187.9)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(101.0)	(187.9)
非控權權益	—	—
	<u>(101.0)</u>	<u>(187.9)</u>

綜合財務狀況表

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11.2	11.5
投資物業	98.5	94.5
使用權資產	0.7	1.2
於一合營公司之投資	2.4	2.4
應收貸款	1.8	—
預付款項(附註九)	133.7	114.3
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	196.6	356.0
商譽	41.6	235.1
無形資產	—	0.7
非流動總資產	486.5	815.7
流動資產		
發展中物業	2,764.3	3,854.2
待售物業	1,311.2	538.4
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	76.8	186.6
按公平值計入損益之金融資產	28.2	104.2
受限制之現金	66.1	27.3
已抵押之銀行結存	1.8	1.0
定期存款	17.1	149.1
現金及銀行結存	92.7	92.5
流動總資產	4,358.2	4,953.3

綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(522.9)	(380.7)
合約負債	(1,328.8)	(2,377.0)
已收按金	(130.1)	(116.2)
付息之銀行債項	(12.5)	(12.5)
其他債項(附註十)	(121.9)	(535.9)
可換股債券	–	(493.0)
租賃負債	(0.5)	(0.5)
應付稅項	(172.5)	(6.1)
流動總負債	<u>(2,289.2)</u>	<u>(3,921.9)</u>
流動資產淨值	<u>2,069.0</u>	<u>1,031.4</u>
扣除流動負債後總資產	<u>2,555.5</u>	<u>1,847.1</u>
非流動負債		
應付賬項及費用	(31.2)	(32.8)
已收按金	(1.6)	(2.7)
其他債項(附註十)	(357.0)	–
可換股債券	(270.4)	–
租賃負債	(0.2)	(0.7)
遞延稅項負債	(266.7)	(316.6)
非流動總負債	<u>(927.1)</u>	<u>(352.8)</u>
資產淨值	<u>1,628.4</u>	<u>1,494.3</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	17.4	16.4
儲備	1,611.0	1,477.9
	<u>1,628.4</u>	<u>1,494.3</u>
非控權權益	<u>–</u>	<u>–</u>
股本總值	<u>1,628.4</u>	<u>1,494.3</u>

附註：

一、 編製之基準及會計政策

本集團財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「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)、一般香港接受之會計準則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資均按公平值計算則除外。本財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之百萬為單位。

本集團已於本年度之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

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	<i>利率基準改革－第二階段</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2019冠狀病毒病相關之租金寬免</i>

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 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號以及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂並未處理之問題，即當現有基準利率被替代無風險利率(「無風險利率」)所取代，財務報告會受到影響。修訂提供一個實際權宜方法，為釐定金融資產及負債的合約現金流基準的變動入賬時，倘變動為利率基準改革的直接結果，而就釐定合約現金流的新基準對緊接變動前的原訂基準經濟上屬同等，則允許無須調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，致使財務報表使用者瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有一根據香港銀行同業拆息（「HIBOR」）計算以港幣為單位之付息銀行債項。本集團預期HIBOR將繼續存在，而利率基準改革對本集團根據HIBOR計算之債項並無造成影響。倘該等債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改該等工具時應用上述提及之實際權宜方法。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際權宜方法僅適用於疫情直接產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款之任何租賃付款減幅；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括應收貸款、投資按金、受限制之現金、已抵押之銀行結存、定期存款、現金及銀行結存以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括可換股債券、付息之銀行債項、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

下表列示本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>1,587.8</u>	<u>66.2</u>	<u>51.1</u>	<u>3.4</u>	<u>1,638.9</u>	<u>69.6</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	293.5	(14.1)	52.6	(45.5)	346.1	(59.6)
折舊及攤銷	<u>(2.2)</u>	<u>(3.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2.2)</u>	<u>(3.1)</u>
分類業績	<u>291.3</u>	<u>(17.2)</u>	<u>52.6</u>	<u>(45.5)</u>	343.9	(62.7)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					3.3	81.5
未能劃分之非業務及企業支出					(25.6)	(29.1)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(27.8)	(57.1)	—	—	(27.8)	(57.1)
未能劃分之融資成本					<u>(26.1)</u>	<u>(47.1)</u>
除稅前盈利/(虧損)					267.7	(114.5)
所得稅					<u>(234.1)</u>	<u>(9.0)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利/(虧損)					<u>33.6</u>	<u>(123.5)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					33.6	(123.5)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>33.6</u>	<u>(123.5)</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
分類資產	4,483.2	5,080.6	179.0	415.1	4,662.2	5,495.7
於一合營公司之投資	2.4	2.4	–	–	2.4	2.4
現金及未能劃分之資產					180.1	270.9
總資產					<u>4,844.7</u>	<u>5,769.0</u>
分類負債	(2,490.6)	(3,443.6)	–	–	(2,490.6)	(3,443.6)
未能劃分之負債					(725.7)	(831.1)
總負債					<u>(3,216.3)</u>	<u>(4,274.7)</u>
其他分類資料：						
資本支出	545.2	738.6	–	–		
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損/(收益)(淨額)	–	–	(1.5)	48.9		
出售投資物業之虧損(淨額)	–	0.7	–	–		
投資物業之公平值收益(淨額)	(1.4)	(2.3)	–	–		
商譽之減值	193.5	–	–	–		
發展中物業之減值虧損	43.8	–	–	–		

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
香港	51.1	3.4
中國內地	1,587.8	66.2
	<u>1,638.9</u>	<u>69.6</u>

上述收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
香港	—	—
中國內地	288.1	459.7
	<u>288.1</u>	<u>459.7</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	1,585.9	64.5
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.9	1.7
出售按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額	49.2	—
上市投資之股息收入	1.9	3.4
	<u>1,638.9</u>	<u>69.6</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	3.3	12.6
其他	0.8	5.7
	<u>4.1</u>	<u>18.3</u>

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
出售物業之盈利(淨額)	<u>599.8</u>	<u>19.9</u>
物業、廠房及設備之折舊	1.0	1.1
使用權資產之折舊	0.5	0.7
無形資產之攤銷	0.7	1.4
	<u>2.2</u>	<u>3.2</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.2	0.3
可換股債券之利息	25.9	46.8
其他債項之利息	24.4	66.0
合約收益之利息支出	107.1	82.2
租賃負債之利息	0.1	0.1
	<u>157.7</u>	<u>195.4</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(103.7)</u>	<u>(91.1)</u>
	<u>54.0</u>	<u>104.3</u>

六、 年內之所得稅項支出列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
即期 — 中國		
企業所得稅	123.5	7.6
土地增值稅	160.8	0.7
遞延稅項	<u>(50.2)</u>	<u>0.7</u>
年內稅項支出總額	<u>234.1</u>	<u>9.0</u>

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷年度內產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團於去年年度內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就去年年度內之香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備（二零二零年：無）。

七、 股息

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二零年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣33,600,000元(二零二零年：虧損港幣123,500,000元)，及截至二零二一年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數8,382,500,000股(二零二零年：7,497,100,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內，已發行之可換股債券對呈列之每股股份盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該等年度內所呈列每股股份之盈利/(虧損)金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	<u>133.7</u>	<u>114.3</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	1.4	1.8
合約成本	17.2	24.3
預付款項	49.6	150.9
按金	0.1	0.2
其他應收款項	<u>8.5</u>	<u>9.4</u>
	<u>76.8</u>	<u>186.6</u>

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於相關造林合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.7	0.8
四至六個月	—	0.3
七至十二個月	—	0.3
超過一年	1.3	0.4
	<u>2.0</u>	<u>1.8</u>
減值	(0.6)	—
	<u>1.4</u>	<u>1.8</u>

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
非流動		
其他債項	<u>357.0</u>	<u>—</u>
流動		
其他債項	<u>121.9</u>	<u>535.9</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元及循環貸款港幣121,900,000元(二零二零年:定期貸款港幣535,900,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款原於二零二一年十月十二日到期。根據於年度內與該同系附屬公司訂立之補充協議，總額為港幣857,000,000元之經修訂貸款融資之還款日期已延後三年至二零二四年十月十二日。該定期貸款因此被分類於非流動其他債項，而該循環貸款則被分類為短期債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於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均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之組織章程細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二二年三月三十一日