

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，概不對因本公佈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。



# GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

國銳地產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年十二月三十一日止年度經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

### 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	352,276	331,335
其他收入及收益，淨額	6	48,458	22,738
已售存貨成本		(6,019)	(13,377)
員工福利費用		(63,491)	(65,296)
營銷費用		(283)	(842)
折舊及攤銷		(3,207)	(3,959)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(116,437)	(132,551)
應收貿易及租賃賬款減值淨額		(8,122)	(12,486)
其他經營費用		(32,109)	(95,023)
其他費用，淨額		(24,116)	(4,189)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益		51,175	265,416
投資物業公平值虧損，淨額	13	(395,952)	(50,551)
財務費用	7	(136,450)	(108,085)
來自持續經營業務的稅前溢利／(虧損)	8	(334,277)	133,130

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自持續經營業務的稅前溢利／(虧損)	8	(334,277)	133,130
所得稅抵免／(開支)	9	<u>14,151</u>	<u>(56,883)</u>
來自持續經營業務的本年度溢利／(虧損)		(320,126)	76,247
停止經營業務	10		
來自停止經營業務的本年度溢利		<u>-</u>	<u>132,180</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><b>(320,126)</b></u>	<u><b>208,427</b></u>
下列人士應佔：			
本公司股東		(320,126)	207,625
非控股權益		<u>-</u>	<u>802</u>
		<u><b>(320,126)</b></u>	<u><b>208,427</b></u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)	12		
基本(每股港仙)			
—本年度溢利／(虧損)		<u><b>(10.01)</b></u>	<u><b>6.49</b></u>
—來自持續經營業務的溢利／(虧損)		<u><b>(10.01)</b></u>	<u><b>2.36</b></u>
攤薄(每股港仙)			
—本年度溢利／(虧損)		<u><b>(10.01)</b></u>	<u><b>4.58</b></u>
—來自持續經營業務的溢利／(虧損)		<u><b>(10.01)</b></u>	<u><b>1.68</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利／(虧損)	(320,126)	208,427
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重分類至損益的其他全面收益／ (虧損)：		
按公平值計入其他全面收益的債務投資：		
公平值變動	—	(808)
計入損益的出售虧損之重新分類調整	—	1,904
	—	1,096
匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	(295,192)	64,989
就年內出售的海外業務進行重新分類調整	373	3,015
	(294,819)	68,004
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	(294,819)	69,100
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(614,945)</u>	<u>277,527</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	(614,945)	275,959
非控股權益	—	1,568
	<u>(614,945)</u>	<u>277,527</u>

## 綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,091	2,376
投資物業	13	4,935,257	5,467,503
使用權資產		4,094	2,925
電腦軟件		679	976
遞延稅項資產		13,786	16,448
非流動資產總額		<u>4,955,907</u>	<u>5,490,228</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		550,111	700,950
存貨		860	1,150
應收貿易及租賃賬款	14	133,098	97,908
預付款項、訂金及其他應收款項		184,332	231,175
按公平值計入損益的金融資產		11,496	–
其他可收回稅項		50,748	69,474
受限制現金		4,324	–
現金及現金等價物		349,182	304,049
流動資產總額		<u>1,284,151</u>	<u>1,404,706</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	15	88,759	48,942
預收款項		72,807	80,815
其他應付款項及應計費用		247,152	481,408
銀行及其他借款		108,446	671,663
應付所得稅		28,975	19,107
其他應付稅項		8,287	3,528
流動負債總額		<u>554,426</u>	<u>1,305,463</u>
流動資產淨額		<u>729,725</u>	<u>99,243</u>
資產總額減流動負債		<u>5,685,632</u>	<u>5,589,471</u>

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行及其他借款	2,220,064	1,438,746
永久可換股債券之負債部分	57,245	55,745
遞延稅項負債	159,694	230,822
其他應付款項	—	584
	<u>2,437,003</u>	<u>1,725,897</u>
資產淨額	<u>3,248,629</u>	<u>3,863,574</u>
<b>權益</b>		
本公司股東應佔權益		
股本	3,152,571	3,152,571
永久可換股債券之權益部分	1,172,244	1,172,244
儲備	<u>(1,076,186)</u>	<u>(461,241)</u>
	<u>3,248,629</u>	<u>3,863,574</u>

## 附註：

### 1. 公司及集團資料

國銳地產有限公司(「本公司」)為一家於香港註冊成立之有限公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心1座3505室。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事下列業務：

- 英國(「英國」)、美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)大陸(「中國大陸」)的物業發展及投資；及
- 在中國大陸提供物業管理服務。

於二零二二年十二月三十一日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司Wintime Company Limited，本公司董事認為，本公司的最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司Widewealth Company Limited。

### 2. 編製基礎

本公佈乃根據聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

該綜合財務報表是按照香港會計師公會(「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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例編製。編製該綜合財務報表時，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益的債務投資及按公平值計入損益的金融資產採用公平值計量外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，該綜合財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千位數。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績初步公佈所載與截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度有關的財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至二零二一年十二月三十一日止年度而言，財務資料摘錄自此等財務報表。根據公司條例第436條須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表尚未由本公司核數師報告，且將適時送呈公司註冊處。本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表送呈公司註冊處。

本公司之核數師已就截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

## 綜合基礎

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即使是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司之財務報表於本公司相同報告期間編製。附屬公司業績由本集團獲得控制權當日起綜合入賬，及直至失去該控制權日期前持續綜合入賬。本集團已作出調整以消除任何可能存在的會計政策分歧。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、費用及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易核算。

如果本集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產(包括商譽)和負債，(ii)非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計折算差異；並確認：(i)收到代價的公平值，(ii)剩餘投資的公平值及(iii)在損益中確認由此產生的損益。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益或累計虧損，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

### 3. 會計政策變動及披露

本集團就本年度財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)  
香港會計準則第16號(修訂本)  
香港會計準則第37號(修訂本)  
香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年的年度改進

對概念框架之提述  
物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項  
虧損合約—履行合約之成本  
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號隨附的  
闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本)

下文列出適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈之對財務報告概念框架(「概念框架」)之提述，取代對先前編製及呈列財務報表之框架之提述，而不會大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號增加其確認原則之例外情況，以供實體參考概念框架以釐定構成資產或負債之內容。該例外情況規定，就香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債及或然負債單獨產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂釐清或然資產不合資格於收購日期確認。本集團已就於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻地應用該等修訂。由於年內並無業務合併，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目並將該資產達致其能夠以管理層擬定的方式運作所需的地點及狀況的任何所得款項。相反，實體須按香港會計準則第2號存貨所釐定於損益確認出售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備於可供使用前並無出售所生產的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號(修訂本)釐清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否有償而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非根據合約可明確向對手方收取，否則不予計入。本集團已就於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約前瞻地應用該等修訂，且尚未識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進載列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號隨附的闡釋範例及香港會計準則第41號(修訂本)。適用於本集團的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體於評估一項新訂或經修訂財務負債的條款是否與原有財務負債的條款存在重大差異時包括的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已於二零二二年一月一日起前瞻地應用該修訂。由於本集團的財務負債於年內並無任何修訂或交換，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。



#### 4. 經營板塊資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務性質來劃分業務單元，並有以下三個報告經營板塊：

- 來自持續經營業務的物業發展及投資板塊，其業務為從事英國、美國及中國大陸的物業發展及投資；
- 來自持續經營業務的物業管理板塊的業務為在中國大陸為辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理及其他服務；及
- 來自已終止經營業務之經營休閒及時尚生活體驗中心(「休閒中心」)板塊，其業務為從事經營及管理於中國北京市之休閒及時尚生活體驗中心。本集團已於二零二一年五月三十一日出售休閒中心之經營業務。有關出售事項之更多詳情載於下文附註10。

管理層單獨監督本集團各經營板塊的業績，以決定如何分配資源及評估表現。板塊表現根據報告板塊溢利／虧損評估，而其以經調整稅前溢利／虧損計量。經調整稅前溢利／虧損的計量與本集團稅前溢利互相一致，惟有關計量並不包括總部及公司收入及費用。

	持續經營業務				停止經營業務				合計	
	物業開發及投資		物業管理		持續經營業務總額		休閒中心經營		二零二二年	二零二一年
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
來自持續經營業務的板塊收益 (附註5)	133,668	126,184	218,608	205,151	352,276	331,335	-	-	352,276	331,335
來自停止經營業務的板塊收益 (附註10)	-	-	-	-	-	-	-	14,146	-	14,146
	<b>133,668</b>	<b>126,184</b>	<b>218,608</b>	<b>205,151</b>	<b>352,276</b>	<b>331,335</b>	<b>-</b>	<b>14,146</b>	<b>352,276</b>	<b>345,481</b>
板塊業績	<b>(346,820)</b>	<b>130,060</b>	<b>42,671</b>	<b>10,292</b>	<b>(304,149)</b>	140,352	-	(10,881)	<b>(304,149)</b>	129,471
對賬：										
其他未分配收入及收益					279	1,400	-	143,061	279	144,461
公司及其他未分配費用					(30,407)	(8,622)	-	-	(30,407)	(8,622)
稅前溢利／(虧損)					<b>(334,277)</b>	133,130	-	132,180	<b>(334,277)</b>	265,310

	持續經營業務				停止經營業務				合計	
	物業開發及投資		物業管理		持續經營業務總額		休閒中心經營		二零二二年	二零二一年
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
其他板塊資料：										
折舊及攤銷										
-經營板塊	716	1,015	782	711	1,498	1,726	-	3,179	1,498	4,905
-未分配金額									1,709	2,233
									3,207	7,138
若干持作出售物業轉為投資物業後										
之重新計量收益	51,175	265,416	-	-	51,175	265,416	-	-	51,175	265,416
投資物業公平值虧損，淨額	(395,952)	(50,551)	-	-	(395,592)	(50,551)	-	-	(395,592)	(50,551)
應收貿易及租賃賬款減值，淨額	133	3,963	7,989	8,523	8,122	12,486	-	-	8,122	12,486

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
中國大陸	274,821	249,535
英國	52,716	60,869
美國	24,739	20,931
	<b>352,276</b>	<b>331,335</b>

來自持續經營業務的收入資料乃根據客戶地點而載。

### 主要客戶資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止各年度，並無於該等年度各年對本集團來自持續經營業務的總收益貢獻10%或以上的單一外部客戶。

## 5. 收入

本集團來自持續經營業務的收入分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶合約收入	218,608	205,151
其他來源收入		
—來自投資物業經營租賃的租金收入總額	133,668	126,184
	<b>352,276</b>	<b>331,335</b>

## 6. 其他收入及收益，淨額

本集團來自持續經營業務的其他收入及收益，淨額分析如下：

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<u>其他收入</u>			
銀行利息收入		428	221
應收貸款利息收入		4,072	4,838
承包商之補償	(a)	12,921	—
政府補貼	(b)	5,411	4,224
財務擔保收入		11,112	1,740
來自按公平值計入損益的保本投資存款資產的 利息收入		242	—
其他		10,463	9,639
		<b>44,649</b>	<b>20,662</b>
<u>其他收益，淨額</u>			
外匯收益，淨額		—	2,076
出售一間附屬公司之收益		3,809	—
		<b>3,809</b>	<b>2,076</b>
		<b>48,458</b>	<b>22,738</b>

附註：

- (a) 該款項指終止美國卡爾弗城一項在建投資物業的建築合約而來自承包商的補償。
- (b) 該款項主要指政府補助、增值稅及其他稅項退稅。概無與補貼有關的未達成條件或或然事件。

## 7. 財務費用

本集團來自持續經營業務的財務費用分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行及金融機構提供的貸款利息	66,205	29,767
本公司股東提供的貸款的利息	1,624	1,612
董事控制實體提供的貸款的利息	727	378
董事控制實體提供的貸款的推算利息	1,061	1,055
附屬公司之合營公司合夥人貢獻的準貸款權益的利息	13,423	54,133
獨立第三方提供的貸款的利息	52,002	19,797
永久可換股債券利息	1,500	1,279
租賃負債利息	293	64
	<hr/>	<hr/>
財務費用總額	136,835	108,085
減：於在建投資物業的資本化款項	(385)	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>136,450</b>	<b>108,085</b>

## 8. 稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務的稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業、廠房及設備折舊	937	1,002
使用權資產折舊	1,944	2,809
電腦軟件攤銷	326	148
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	13
撇銷物業、廠房及設備	3	-
重新計量財務擔保合約	8,624	4,248
外匯差異淨額	13,559	(2,076)
	<hr/>	<hr/>

## 9. 所得稅費用／(抵免)

本集團所得稅費用／(抵免)分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
當期－中國大陸	12,413	5,335
當期－英國	7,160	3,560
當期－美國	-	583
遞延	<u>(33,724)</u>	<u>47,405</u>
年內稅項費用／(抵免)總額	<u><u>(14,151)</u></u>	<u><u>56,883</u></u>

於本年度，由於本集團並無產生任何於香港產生的應課稅溢利，因此，並無就香港利得稅計提撥備(二零二一年：無)。

其他地區的應課稅溢利則按本集團營運國家／稅務管轄區，根據當行法律、詮釋和相關常規之當行稅率計算稅項。

## 10. 停止經營業務

於二零二一年五月三十一日，本公司宣佈董事局出售銳華天地投資有限公司(本公司的全資附屬公司)之決定。銳華天地投資有限公司及其附屬公司從事經營休閒中心的業務。本集團決定停止有關業務，以減少對該業務的進一步虧損及承擔，並重新調整其資源以專注於其物業發展、物業投資及物業管理的核心業務。更多詳情載於本公司日期為二零二一年五月三十一日的公佈。出售銳華天地投資有限公司之事項已於二零二一年五月三十一日完成。

銳華天地投資有限公司及其附屬公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績呈列如下：

	二零二一年 千港元
收入	14,146
其他收入及收益淨額	428
開支	(25,069)
財務成本	<u>(386)</u>
	(10,881)
出售停止經營業務之收益	<u>143,061</u>
來自停止經營業務的稅前溢利	132,180
所得稅開支	<u>-</u>
來自停止經營業務的本年度溢利	<u><u>132,180</u></u>

## 11. 股息

董事局並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

## 12. 本公司股東應佔每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃根據本公司股東應佔年內溢利／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數計算得出。

就截至二零二二年十二月三十一日止年度而言，由於未償還永久可換股債券之影響對所呈列的每股虧損金額均具有反攤薄效應，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

就截至二零二一年十二月三十一日止年度而言，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔年內溢利計算，並調整以反映於年初視作轉換所有具攤薄影響的永久可換股債券，而計算所用的普通股加權平均數為以下項目之總和：(i)計算每股基本盈利時所用的年內已發行普通股加權平均數；(ii)於視作轉換所有具攤薄影響的永久可換股債券為本公司普通股時假設已發行的普通股加權平均數；及(iii)普通股加權平均數，並已計及購股權的攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算得出：

### 盈利／(虧損)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司股東應佔本年度溢利／(虧損)，用於計算 每股基本盈利／(虧損)：		
來自持續經營業務	(320,126)	75,445
來自停止經營業務	—	132,180
	<u>(320,126)</u>	<u>207,625</u>
永久可換股債券的利息	—	1,279
	<u>(320,126)</u>	<u>208,904</u>
於計算每股攤薄盈利／(虧損)時使用的本公司股東 應佔本年度溢利	<u>(320,126)</u>	<u>208,904</u>
以下項目應佔：		
持續經營業務	(320,126)	76,724
停止經營業務	—	132,180
	<u>(320,126)</u>	<u>208,904</u>
		普通股數目
	二零二二年	二零二一年
於計算每股基本盈利／(虧損)時使用的本年度 已發行普通股加權平均數	<b>3,199,373,986</b>	3,199,373,986
永久可換股債券及購股權的攤薄影響—普通股加權平均數	—	<u>1,364,142,386</u>
於計算每股攤薄盈利／(虧損)時使用的本年度 已發行普通股加權平均數	<b>3,199,373,986</b>	<u>4,563,516,372</u>

### 13. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二一年一月一日的賬面值	4,443,993	209,316	4,653,309
添置	22,440	79,328	101,768
公平值調整產生的淨收益／(虧損)	(61,381)	10,830	(50,551)
轉撥自持作出售物業	672,737	–	672,737
匯兌調整	88,797	1,443	90,240
	<u>5,166,586</u>	<u>300,917</u>	<u>5,467,503</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日的賬面值	5,166,586	300,917	5,467,503
添置	–	123,428	123,428
公平值調整產生的淨虧損	(388,425)	(7,527)	(395,952)
轉撥自持作出售物業	145,015	–	145,015
匯兌調整	(404,383)	(354)	(404,737)
	<u>4,518,793</u>	<u>416,464</u>	<u>4,935,257</u>

### 14. 應收貿易及租賃賬款

按逾期日期之應收貿易及租賃賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
當期	<b>76,907</b>	60,332
已逾期：		
少於一年	<b>47,000</b>	33,510
一至兩年	<b>8,538</b>	3,727
兩至三年	<b>653</b>	339
	<u><b>133,098</b></u>	<u>97,908</u>

## 15. 應付貿易賬款

根據發票日期，於報告期末，本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
三個月內	66,476	38,162
四至六個月	8,788	2,583
七至十二個月	8,858	1,922
一年以上	4,637	6,275
	<u>88,759</u>	<u>48,942</u>

## 16. 或然負債

於二零二一年二月前後，一名原告對位於美國的一間附屬公司提起法律索賠，指控該附屬公司於建設位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市的商業及住宅綜合物業（「美國綜合物業」）時對原告造成人身損害。相關索賠金額合計為1,000,000美元。第一次聆訊於二零二二年八月二十三日舉行。法院於同日發佈了簡易判決，裁定附屬公司勝訴。附屬公司於二零二二年九月獲保險公司通知，該索賠已被法院撤銷。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團的經營業務根據產品及服務之性質劃分為業務單位。本集團有兩個持續經營板塊，包括(i)物業管理板塊；及(ii)物業發展及投資板塊。第一個板塊於中華人民共和國(「中國」)營運，而第二個板塊則於中國、美利堅合眾國(「美國」)及英國(「英國」)營運。

### 物業管理板塊

本公司之全資附屬公司北京澳西物業管理有限公司(「澳西」)為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。於二零二二年十二月三十一日，澳西管理13個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國。澳西根據有關管理協議所提供之服務計有(其中包括)：(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養住宅及商用物業項目之樓宇以及防火安全設備及設施)。

秉持以人為本之原則，並從客戶及市場需要之角度進行市場考量，澳西一直改善及完善其管理系統並繼續為客戶提供專業服務。

### 物業發展及投資板塊

於本年度，本集團於美國、英國及中國進行物業發展及投資業務。

#### • 聖莫尼卡項目

聖莫尼卡項目位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市，地盤面積合共約為40,615平方呎(「美國綜合物業」)。根據土地所有權，地盤之發展為樓高三層之綜合用途發展項目。可出租／可出售總建築面積約25,000平方呎作商業用途，38,000平方呎作住宅用途，並設有190個地下停車位。於本年度，商業區域的91%已出租。住宅區自二零二一年七月起已全部出租。聖莫尼卡項目計劃出租所有商業單位及住宅單位。

- **卡爾弗城項目**

卡爾弗城項目為一個36,319平方呎的重建用地，位於美國加利福尼亞州洛杉磯縣卡爾弗城之Washington Boulevard及Motor Avenue的南角。該土地之所有權允許開發139個住宅單位，其中14個單位將提供予收入水平極低的居民居住以及1,969平方呎的地面樓層將為商業空間。有關工程自二零二一年九月起已開始施工。

董事認為，由於從該地塊步行可達洛杉磯匯聚多間電影及其他製作公司之卡爾弗城中心區，附近交通網絡發達，故使本集團美國物業發展業務之投資機會多樣化，卡爾弗城項目乃具吸引力之良機。卡爾弗城項目預計將成為本集團進一步鞏固美國西部地區，提升本集團整體業務地理多元性之里程碑。

- **Juxon House**

Juxon House位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號。其坐落於聖保羅大教堂西北側之黃金地段，南面為聖保羅教堂墓地，西面為Ave Maria Lane，而東面則為帕特諾斯特廣場，乃倫敦證券交易所所在之主要專業及金融區，若干跨國公司在附近擁有辦事處。Juxon House為一座A級商業樓宇，可出租實用面積約為123,781平方呎，其中辦公場所、零售場所及配套及儲存區域之可出租實用建築面積分別為100,774平方呎、20,083平方呎及2,924平方呎。Juxon House包括一層底層、地面層及以上五個樓層、地下儲存室及二十個停車位。於本年度，Juxon House已出租予三名辦公室租戶及四名零售租戶，為本集團貢獻約52.7百萬英鎊租金收入。

- **國銳廣場B座**

本集團持有所有單位，位於中國北京大興區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號(「國銳廣場B座」)，總樓面面積約為68,685平方米，作辦公室用途。

本公司計劃出售或租賃國銳廣場B座的若干單位，受限於中國北京亦莊之市況。目前，若干單位按中長期租賃出租予租戶。

## 財務回顧

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元
持續經營業務的營業額	<u><u>352,276</u></u>	<u><u>331,335</u></u>
本年度(虧損)/溢利	<u><u>(320,126)</u></u>	<u><u>208,427</u></u>
	於二零二二年 十二月三十一日 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 千港元
資產總額	<u>6,240,058</u>	6,894,934
負債總額	<u>2,991,429</u>	<u>3,031,360</u>
資產淨額	<u><u>3,248,629</u></u>	<u><u>3,863,574</u></u>
債務淨額 <sup>^</sup>	<u>2,315,239</u>	2,337,294
資本流動比率 <sup>**</sup>	<u>0.63</u>	0.23
資產負債率 <sup>#</sup>	<u><u>71.3%</u></u>	<u><u>60.5%</u></u>

<sup>^</sup> 該款項指應付貿易賬款、銀行及其他借款以及其他應付款項及應計費用減現金及現金等價物

<sup>\*\*</sup> 該比率指現金及現金等價物除以流動負債

<sup>#</sup> 該比率指債務淨額除以權益總額

## 財務分析

於本年度，本集團自持續經營業務賺取了約352,276,000港元(二零二一年十二月三十一日：約331,335,000港元)的收益。物業管理板塊錄得約218,608,000港元(二零二一年十二月三十一日：約205,151,000港元)的板塊收益。物業發展及投資板塊錄得約133,668,000港元(二零二一年十二月三十一日：約126,184,000港元)的板塊收益，其產生自美國綜合物業、Juxon House及國銳廣場B座若干部分的單位的經營租賃的租金收入。已終止經營的休閒中心板塊於本年度並無產生收入(二零二一年十二月三十一日：約14,146,000港元)。本集團錄得年內虧損約320,126,000港元(二零二一年十二月三十一日：溢利約208,427,000港元)。溢利減少主要歸因於以下非現金項目，(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度出售停止經營業務之一次性收益約143,000,000港元，而本年度無此類收益；(ii)部分持作出售物業轉為投資物業後導致重新計量收益較二零二一年錄得收益有所減少，乃由於於本年度在中國出租的物業(原持作出售)有所減少；及(iii)投資物業公平值虧損增加。於二零二二年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約2,328,510,000港元(二零二一年十二月三十一日：約2,110,409,000港元)，其中結餘主要包括(i)以Juxon House、國銳廣場B座若干部分及若干應收租賃款項作抵押的兩筆銀行貸款約1,573,973,000港元(二零二一年十二月三十一日：一筆銀行貸款約762,399,000港元)；(ii)以美國綜合物業及若干應收租賃款項作抵押的其他貸款約750,214,000港元(二零二一年十二月三十一日的其他貸款：約1,344,965,000港元)；及(iii)租賃負債結餘約4,323,000港元(二零二一年十二月三十一日：約3,045,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團可用現金及銀行結餘約為349,182,000港元(二零二一年十二月三十一日：約304,049,000港元)。

## 外幣風險

於本年度，本集團之業務營運主要位於中國、英國及美國境內，而主要營運貨幣為港元(「港元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「英鎊」)及美元(「美元」)。本集團之交易主要以人民幣、英鎊及美元為單位。其大部分資產和負債均以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。外幣兌港元如有任何重大匯率波動，可能會對本集團構成財務影響。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減輕外匯風險及承擔。

## 人力資源及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為189人(二零二一年十二月三十一日：213人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之持續經營業務之僱員薪酬總額約63,491,000港元(二零二一年十二月三十一日：約65,296,000港元)。

董事及本集團僱員各自之薪酬乃根據其才幹、資歷、能力及行業經驗、本集團之利潤以及其他本地及國際公司之薪酬標準及當前市場狀況而釐定。執行董事及僱員亦可參與獎金安排，其根據本集團表現及個人表現釐定。

## 庫務政策

本集團在制定庫務政策方面採取審慎的財務管理策略，從而於整個年內維持穩健的流動資金狀況。本集團持續對其客戶進行信貸評估及財務狀況評估，務求降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事局密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金需要。

## 末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息(二零二一年十二月三十一日：無)。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團將合共約5,485,368,000港元(二零二一年十二月三十一日：約5,276,985,000港元)之投資物業及持作出售物業作為向銀行及其他借款以及財務擔保合約之擔保。該等銀行及其他借款包括本公佈「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二二年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約42,134,000港元(二零二一年十二月三十一日：約31,832,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行及其他貸款之擔保。

為就本集團獲授的一筆銀行貸款提供擔保，一筆銀行存款約4,324,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)已被分類為受限制現金，而一筆保本存款約11,496,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)已予備存。

## 資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。於二零二二年十二月三十一日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約169,279,000港元(二零二一年十二月三十一日：約285,550,000港元)。

## 重大投資及附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項

本集團於本年度並無任何重大投資、或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

## 年內重大事項

於二零二二年三月十五日，本公司的非全資附屬公司凱朋科技與北京建工路橋集團有限公司(借款人)訂立擔保協議，據此，凱朋科技同意通過以下方式向借款人提供擔保：將凱朋科技擁有的129個物業(總樓面面積約46,164.24平方米，位於國銳廣場B座的第一層、第十三至二十二層、第二十四至三十三層及第三十五至三十六層)抵押予盛京銀行股份有限公司北京分行(「盛京銀行」)，促成借款人獲得盛京銀行提供的最高人民幣800,000,000元的貸款。作為回報，凱朋科技將向借款人收取借款人於盛京銀行授予的貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費。

更多詳情載於本公司日期為二零二二年三月十五日及二零二二年三月二十八日的公佈，以及本公司日期為二零二二年四月二十五日的通函。

於二零二二年十月七日，本公司的全資附屬公司北京萬港通科技發展有限公司(「北京萬港通」)與北京建工路橋集團有限公司(借款人)訂立擔保協議，據此，北京萬港通將向借款人提供擔保，方法為(i)將由北京萬港通擁有的142個物業(總樓面面積約22,521.09平方米，位於國銳廣場B座的底層第三至十二層(「該物業」))抵押予廈門國際銀行股份有限公司北京分行(「廈門國際銀行」)；(ii)將來自該物業的租金收入及其他應收款項抵押予廈門國際銀行；及(iii)就償還貸款而言提供連帶責任擔保，促成借款人獲得廈門國際銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款。作為回報，北京萬港通將向借款人收取借款人於廈門國際銀行提供的貸款項下實際提取金額1%的年度擔保費。

進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十月七日之公佈。

## 未來展望

面對二零二二年 covid-19 疫情前所未見之挑戰，本集團努力不懈地維持有效的營運及提供優質服務，以盡量減低對租戶、顧客及員工的影響。為確保業務有長遠可持續的增長，本集團將繼續主要從事物業發展及投資，以及相關資產管理服務。投資海外市場應帶來多樣化，並於日後為本集團之國內業務提供對沖，從而為股東提供合理回報。本集團將按照本集團之未來發展策略，於考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時保持審慎。本集團不單把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦物業市場並建立橋頭堡，藉房地產長遠資本增值潛力及未來可能進行的重建賺取收入，亦將專注於執行現有項目，包括但不限於提升營運表現及促進項目發展。此外，本集團將不排除任何獲得足夠回報後出售項目的可能性。董事相信，於過去數年之收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。

除本集團在中國、美國及英國的物業發展及投資的核心業務及於北京提供物業管理服務外，本集團將繼續增強聚焦於策略上配合其多元化發展舉措之合適投資機會，務求帶來穩定收入來源。

## 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司的上市證券。

## 企業管治守則

本公司於整個年度已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）內所載之守則條文，惟以下偏離情況除外：

根據《企業管治守則》之守則條文第 C.2.1 條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。

於本年度，魏純暹先生擔任本公司主席兼行政總裁。由於所有主要決策都交由董事局作出，故本公司認為，董事局與本公司管理層之間的權力及職權足夠平衡。

## **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《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》（「標準守則」）作為其自身有關董事證券交易的行為準則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，董事確認，於整個年度，彼等已一直遵守標準守則所載之規定標準。

## **審核委員會**

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納本公司的會計政策以及本集團的內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

## **足夠公眾持股量**

於本公佈日期，根據本公司得悉之公開資料及董事所悉，於整個年度，本公司一直按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

## **報告期後事項**

本集團於本年度後且直至本公佈日期並無任何重大後續事項。

## **本公司核數師之工作範圍**

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度載於本公佈內之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本公司核數師與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載之金額進行核對並且同意。本公司核數師就此進行之工作並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公佈發表意見或核證結論。



## 於網站刊載業績

本公佈已刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.grproperties.com.hk](http://www.grproperties.com.hk))。

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹

香港，二零二三年三月三十一日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及李兵女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。