

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)

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	331,335	296,429
其他收入及收益，淨額	6	22,738	10,644
已售存貨成本		(13,377)	(1,318)
員工福利費用		(65,296)	(58,909)
營銷費用		(842)	(2,335)
折舊及攤銷		(3,959)	(4,520)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(132,551)	(122,613)
應收貿易及租賃賬款減值淨額		(12,486)	(3,492)
其他經營費用，淨額		(99,212)	(38,745)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益		265,416	124,882
投資物業公平值虧損，淨額		(50,551)	(5,838)
財務費用	7	(108,085)	(111,646)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務的稅前溢利	8	133,130	82,539
所得稅開支	9	<u>(56,883)</u>	<u>(67,058)</u>
來自持續經營業務的本年度溢利		76,247	15,481
停止經營業務	10		
來自停止經營業務的本年度溢利/ (虧損)		<u>132,180</u>	<u>(14,801)</u>
本年度溢利		<u>208,427</u>	<u>680</u>
下列人士應佔：			
本公司股東		207,625	552
非控股權益		<u>802</u>	<u>128</u>
		<u>208,427</u>	<u>680</u>
本公司股東應佔每股盈利	12		
基本(每股港仙)			
—本年度溢利		<u>6.49</u>	<u>0.02</u>
—來自持續經營業務的溢利		<u>2.36</u>	<u>0.48</u>
攤薄(每股港仙)			
—本年度溢利		<u>4.58</u>	<u>0.02</u>
—來自持續經營業務的溢利		<u>1.68</u>	<u>0.36</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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	208,427	680
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)	(967)
計入損益的出售虧損／(收益)之重新分類 調整	1,904	(144)
	<u>1,096</u>	<u>(1,111)</u>
匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	64,989	152,950
就年內出售的海外業務進行重新分類調整	3,015	—
	<u>68,004</u>	<u>152,950</u>
本年度其他全面收益，扣除稅項	<u>69,100</u>	<u>151,839</u>
本年度全面收益總額	<u>277,527</u>	<u>152,519</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	275,959	151,028
非控股權益	1,568	1,491
	<u>277,527</u>	<u>152,519</u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,376	8,229
投資物業	13	5,467,503	4,653,309
使用權資產		2,925	5,505
電腦軟件		976	948
非流動訂金		–	1,188
遞延稅項資產		16,448	12,196
非流動資產總額		<u>5,490,228</u>	<u>4,681,375</u>
流動資產			
持作出售物業		700,950	1,073,920
存貨		1,150	2,212
應收貿易及租賃賬款	14	97,908	92,827
預付款項、訂金及其他應收款項		97,934	119,078
應收關聯方款項		133,241	69,839
其他可收回稅項		69,474	72,200
按公平值計入其他全面收益的 債務投資		–	24,562
現金及現金等價物		304,049	196,147
持作出售之出售組別資產	15	<u>–</u>	<u>369,844</u>
流動資產總額		<u>1,404,706</u>	<u>2,020,629</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	16	48,942	42,327
預收款項		80,815	95,567
其他應付款項及應計費用		106,046	137,799
應付關聯方款項		375,362	360,648
銀行及其他借款		671,663	25,854
應付所得稅		19,107	17,192
其他應付稅項		3,528	4,387
		<u>1,305,463</u>	<u>683,774</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之 負債	15	<u>-</u>	<u>126,543</u>
流動負債總額		<u>1,305,463</u>	<u>810,317</u>
流動資產淨額		<u>99,243</u>	<u>1,210,312</u>
資產總額減流動負債		<u>5,589,471</u>	<u>5,891,687</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,438,746	2,093,727
永久可換股債券之負債部分		55,745	51,197
遞延稅項負債		230,822	157,447
其他應付款項		584	-
非流動負債總額		<u>1,725,897</u>	<u>2,302,371</u>
資產淨額		<u><u>3,863,574</u></u>	<u><u>3,589,316</u></u>

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
權益		
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	1,078,217
儲備	<u>(461,241)</u>	<u>(664,841)</u>
	3,863,574	3,565,947
非控股權益	<u>-</u>	<u>23,369</u>
權益總額	<u><u>3,863,574</u></u>	<u><u>3,589,316</u></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中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室。

截至二零二一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；
- 在中國大陸提供物業管理服務；
- 經營及管理中國北京市休閒及時尚生活體驗中心(「休閒中心」)。於二零二一年五月三十一日，本集團出售了休閒中心的業務。有關出售事項的更多詳情載於下文附註10。

於二零二一年十二月三十一日，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(「Wintime」)，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勝運環球有限公司(「勝運環球」)。

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(i)投資物業(包括分類為持作出售之出售組別的物業)及按公平值計入其他全面收益的債務投資採用公平值計量；及(ii)持作出售的出售組別以其賬面值及公平值減出售成本兩者中的較低者列示外，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。

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度有關的未經審核財務資料及截至二零二零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，惟就截至二零二零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：

截至二零二一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，將截至二零二零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二零二零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二零二一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。

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(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本) 於二零二一年六月三十日之後Covid-19相關租金優惠(獲提早採納)

下文列出經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 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(修訂本)旨在解決先前的修訂本中並未解決而於替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準時會影響財務報告的問題。該等修訂本規定實際權宜方法，允許於對釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動入賬時，在並無調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率，前提是變動為利率基準改革的直接後果，並且用於釐定合約現金流量的新基準與緊接變動前的原基準在經濟上相當。此外，該等修訂本允許於對沖關係並無終止的情況下，對對沖指定及對沖文件作出利率基準改革要求的變動。過渡期間可能產生的任何收益或虧損透過香港財務報告準則第9號的一般規定處理，以計量及確認對沖無效。該等修訂本亦於無風險利率被指定為風險成分時，向須符合單獨識別要求的實體提供暫時性濟助。倘實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內可單獨識別，濟助允許實體於指定對沖時假設符合單獨識別規定。此外，該等修訂本要求實體披露更多資料，令財務報表使用這了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何以港元計值並按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計息及以美元計值並按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)計息的銀行借款及其他借款。預期有關修訂並不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- (b) 於二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號(修訂本)將可行實際權宜方法延長12個月，承租人可選擇不就covid-19直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，實際權宜方法適用於租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租金優惠，惟已滿足應用實際權宜方法的其他條件。該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間開始時保留溢利的年初結餘的調整。允許提早應用。

本集團已於二零二一年一月一日提早採納該修訂本。然而，本集團並未收取與covid-19相關的租金優惠，並計劃當權宜方法於允許應用的期間適用時應用有關方法。

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：

- (a) 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；
- (b) 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服務；及
- (c) 來自停止經營業務的經營休閒中心板塊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。

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		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元		
來自持續經營業務的 板塊收益(附註5)	126,184	99,412	205,151	197,017	331,335	296,429	-	-	331,335	296,429
來自停止經營業務的 板塊收益(附註10)	-	-	-	-	-	-	14,146	25,597	14,146	25,597
	<u>126,184</u>	<u>99,412</u>	<u>205,151</u>	<u>197,017</u>	<u>331,335</u>	<u>296,429</u>	<u>14,146</u>	<u>25,597</u>	<u>345,481</u>	<u>322,026</u>
板塊業績	<u>130,060</u>	<u>67,439</u>	<u>10,292</u>	<u>30,824</u>	<u>140,352</u>	<u>98,263</u>	<u>(10,881)</u>	<u>(14,801)</u>	<u>129,471</u>	<u>83,462</u>
對賬：										
其他未分配收入及 收益					1,400	520	143,061	-	144,461	520
公司及其他未分配 費用					(8,622)	(16,244)	-	-	(8,622)	(16,244)
稅前溢利／(虧損)					<u>133,130</u>	<u>82,539</u>	<u>132,180</u>	<u>(14,801)</u>	<u>265,310</u>	<u>67,738</u>
	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		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元		
其他板塊資料：										
應收貿易及租賃賬款減值：										
淨額	3,963	522	8,523	2,970	12,486	3,492	-	-	12,486	3,492
折舊及攤銷										
—經營板塊	<u>1,015</u>	<u>1,287</u>	<u>711</u>	<u>841</u>	<u>1,726</u>	<u>2,128</u>	<u>3,179</u>	<u>19,775</u>	<u>4,905</u>	<u>21,903</u>
—未分配金額									<u>2,233</u>	<u>2,392</u>
									<u>7,138</u>	<u>24,295</u>
若干持作出售物業轉為投資物業										
後之重新計量收益	265,416	124,882	-	-	265,416	124,882	-	-	265,416	124,882
投資物業公平值虧損，淨額	<u>(50,551)</u>	<u>(5,838)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,551)</u>	<u>(5,838)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(50,551)</u>	<u>(5,838)</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
中國大陸	249,535	220,938
英國	60,869	62,227
美國	20,931	13,264
	<u>331,335</u>	<u>296,429</u>

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

截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
提供物業管理服務	205,151	197,017
來自投資物業經營租賃的租金收入總額	<u>126,184</u>	<u>99,412</u>
	<u>331,335</u>	<u>296,429</u>

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
銀行利息收入	221	1,765
應收貸款利息收入	4,838	1,451
政府補貼 [#]	4,224	2,172
匯兌收益淨值	2,076	-
出售按公平值計入其他全面收益的債務投資後 自權益收回的公平值收益	-	144
財務擔保費用收入	1,740	-
其他	<u>9,639</u>	<u>5,112</u>
	<u>22,738</u>	<u>10,644</u>

[#] 政府補貼主要指政府補助、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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
銀行貸款的利息	29,767	37,176
本公司股東提供的貸款的利息	1,612	1,614
董事控制實體提供的貸款的利息	378	412
董事控制實體提供的貸款的推算利息	16,608	15,211
附屬公司之合營公司合夥人貢獻的準貸款權益的利息	54,133	55,881
永久可換股債券利息	1,279	1,252
獨立第三方提供的貸款的利息	4,244	-
租賃負債利息	64	100
	<u>108,085</u>	<u>111,646</u>

8. 稅前溢利

本集團來自持續經營業務的稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊	1,002	1,312
使用權資產折舊	2,809	3,084
電腦軟件攤銷	148	124
出售物業、廠房及設備項目的虧損	13	27
	<u>13</u>	<u>27</u>

9. 所得稅費用

本集團所得稅費用分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
當期－中國大陸	5,335	8,407
當期－英國	3,560	2,578
當期－美國	583	-
遞延	47,405	56,073
	<u>47,405</u>	<u>56,073</u>
來自持續經營業務的年內稅項費用總額	56,883	67,058
來自停止經營業務的年內稅項費用總額	-	-
	<u>56,883</u>	<u>67,058</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，並無就香港計提撥備(二零二零年：無)。

本年度有關中國大陸、英國及美國經營業務的中國、英國及美國所得稅按估計應課稅溢利，並根據有關的現行法律、詮釋和相關常規，按照適用稅率計算。

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。因此，綜合損益表及綜合現金流量表已在整個年度內就停止經營業務貫徹地呈列，以符合截至二零二一年十二月三十一日止年度的呈列方式。

銳華天地投資有限公司及其附屬公司於本年度的業績呈列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	14,146	25,597
其他收入及收益淨額	428	396
開支	(25,069)	(39,841)
財務成本	(386)	(953)
	<u>(10,881)</u>	<u>(14,801)</u>
出售停止經營業務之收益	143,061	—
來自停止經營業務的稅前溢利／(虧損)	132,180	(14,801)
所得稅開支	—	—
來自停止經營業務的本年度溢利／(虧損)	<u>132,180</u>	<u>(14,801)</u>

11. 股息

董事局並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

12. 本公司股東應佔每股盈利

每股盈利乃根據本公司股東應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數計算得出。

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)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
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	75,445	15,353
來自停止經營業務	<u>132,180</u>	<u>(14,801)</u>
	207,625	552
永久可換股債券的利息	<u>1,279</u>	<u>1,252</u>
於計算每股攤薄盈利時使用的本公司股東應佔本年度溢利	<u>208,904</u>	<u>1,804</u>
以下項目應佔：		
持續經營業務	76,724	16,605
停止經營業務	<u>132,180</u>	<u>(14,801)*</u>
	<u>208,904</u>	<u>1,804*</u>
	普通股數目	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
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	3,199,373,986	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>	<u>1,365,666,798</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	<u>4,563,516,372</u>	<u>4,565,040,784*</u>

* 由於在截至二零二零年十二月三十一日止年度，永久可換股債券及未行使購股權對所呈列的本集團每股基本盈利及停止經營業務的每股基本虧損具有反攤薄影響或無攤薄影響，故於截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無就攤薄而言對所呈列的本集團每股基本盈利及停止經營業務的每股基本虧損進行調整。

13. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二零年一月一日的賬面值	3,981,782	197,866	4,179,648
添置	-	10,970	10,970
公平值調整產生的淨收益	6,699	1,440	8,139
轉撥自持作出售物業	300,934	-	300,934
匯兌調整	154,578	(960)	153,618
	<u>4,443,993</u>	<u>209,316</u>	<u>4,653,309</u>
於二零二零年十二月三十一日及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的賬面值	<u>5,166,586</u>	<u>300,917</u>	<u>5,467,503</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
當期	60,332	73,330
已逾期：		
少於一年	33,510	14,191
一至兩年	3,727	2,831
兩至三年	339	2,475
	<u>97,908</u>	<u>92,827</u>

15. 持作出售之出售組別資產及負債

於二零一九年十二月，本公司董事決定出售GR Properties UK Limited(本公司的間接全資附屬公司)之位於英國的一幢商業樓宇(投資物業)，且本集團已於二零二零年一月十五日與潛在獨立第三方簽署主要條款。本集團於二零二零年七月八日與另一名潛在獨立第三方簽署新主要條款。根據本公司的直接全資附屬公司GR UK Holdings Limited(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)訂立的日期為二零二一年一月八日的買賣協議，GR UK Holdings Limited同意將GR Properties UK Limited的全部權益以總代價30,938,000英鎊(相當於325,462,000港元)出售予獨立第三方，其包括(i)現金代價30,782,000英鎊(相當於323,825,000港元(包括償還銀行貸款11,700,000英鎊(相當於123,039,000港元)))；及(ii)買方清償本集團於出售事項產生的交易成本156,000英鎊(相當於1,637,000港元)。該出售事項於二零二一年一月八日完成。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月二十六日之通函。

由於該交易於二零二零年十二月三十一日尚未完成，於二零二零年十二月三十一日，GR Properties UK Limited分類為持作出售之出售組別。

16. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	38,162	19,434
四至六個月	2,583	2,591
七至十二個月	1,922	2,272
一年以上	6,275	18,030
	<u>48,942</u>	<u>42,327</u>

17. 或然負債

於二零二一年一月或前後，若干名原告對本公司位於美國的附屬公司及獨立第三方建築公司提起法律訴訟，指控該等附屬公司及建築公司對位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市的商住綜合物業（「美國綜合物業」）的建設造成損害及滋擾。相關懲罰性賠償金合共為550,000美元。有關金額於參照美國的獨立法律顧問的法律意見後減少至200,000美元。第一次聆訊於二零二零年七月二十九日舉行。於二零二一年七月八日，原告簽署和解協議，庭外和解金額為60,000美元，有關金額由保險賠償金賠付。

於二零二一年二月前後，另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。根據上述案件的內部評估並經徵求美國獨立法律顧問的法律意見，本公司董事認為本集團在案情上有合理辯護理由，且認為解決該索賠的任何資金流出的可能性很小，乃由於該索賠已由保險賠償金賠付。因此，預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

18. 報告期後事項

於二零二二年三月十五日，本公司的非全資附屬公司北京凱朋科技發展有限公司（「北京凱朋科技發展有限公司」或「凱朋科技」）與北京建工路橋集團有限公司（「北京建工路橋集團有限公司」或「北京建工路橋集團」）（借款人）訂立擔保協議，據此，凱朋科技同意通過以下方式向北京建工路橋集團提供擔保：將其物業抵押予位於中國的一間銀行，促成北京建工路橋集團獲得銀行提供的最高人民幣800,000,000元的貸款。作為回報，凱朋科技將向北京建工路橋集團收取北京建工路橋集團於銀行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的公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二一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。出售經營休閒中心板塊事項已於二零二一年五月三十一日完成，其獲分類為停止經營業務。

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。於二零二一年十二月三十一日，澳西管理13個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京、河北省及海南。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。

- **Boundary House**

Boundary House坐落於英國倫敦市日漸繁華的Aldgate區，該區域獲多家科技、媒體及電信公司(作為租戶)進駐，且為倫敦市著名的金融及保險地帶中心。Boundary House鄰近多條主要鐵路幹線及地鐵站，鐵路交通十分方便。Boundary House為一座辦公大樓，室內實用建築面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。根據本公司的直接全資附屬公司GR UK Holdings Limited與獨立第三方訂立的日期為二零二一年一月八日的買賣協議，GR UK Holdings Limited同意將GR Properties UK Limited的全部已發行股份出售予獨立第三方。該出售事項於二零二一年一月八日完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日及二零二一年一月二十六日之公佈以及本公司日期為二零二一年二月二十六日之通函。

- **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Ludgate Hill／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5,700,000英鎊租金收入。

- **國銳廣場B座**

本公司附屬公司北京凱朋科技發展有限公司(「凱朋科技」)持有若干單位，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46,164平方米，作辦公室用途。

國銳廣場B座的地下室、第2層至第11層、第1M層的108室以及第12M層的1201、1202及1203室由Wise Expert Investment Limited(「Wise Expert」)及其附屬公司擁有。根據本公司(作為買方)與勝運環球有限公司及Silky Apex Limited(作為賣方)所訂立日期為二零一八年五月三十日之買賣協議，本公司同意以代價1,541,320,000港元收購Wise Expert。收購Wise Expert全部已發行股本的事項已於二零二一年十二月三十一日完成。

國銳廣場B座的餘下單位(包括第1層、第1M層的107室及第13至第36層(不包括第23層及第34層的隔火層))，乃由Capable Kingdom Limited(本公司的全資附屬公司)及其附屬公司擁有。

董事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。

已終止經營休閒中心板塊

經營休閒中心(即中國北京市休閒及時尚生活體驗中心)板塊包括(其中包括)提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務。

休閒中心位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區，周邊大部分建築工地正在開發。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業。於二零二一年五月三十一日，本公司與魏純暹先生全資擁有的公司勝運環球有限公司及孫仲民先生全資擁有的公司Silky Apex Limited(統稱「買方」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司附屬公司銳華天地投資有限公司的全部已發行股份(「出售事項」)，總代價為100港元。

出售事項須待達成協議所載先決條件後方告完成。於完成後，銳華天地投資有限公司不再為本公司之附屬公司，且銳華天地投資有限公司之財務業績不再併入本集團財務報表。出售事項已於二零二一年五月三十一日完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月三十一日之公佈。

財務回顧

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
持續經營業務的營業額	<u>331,335</u>	<u>296,429</u>
本年度溢利	<u>208,427</u>	<u>680</u>

	於二零二一年 十二月三十一日 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 千港元
資產總額	6,894,934	6,702,004
負債總額	3,031,360	3,112,688
資產淨額	<u>3,863,574</u>	<u>3,589,316</u>
債務淨額 [^]	2,337,294	2,464,208
資本流動比率 ^{**}	0.23	0.24
資產負債率 [#]	60.5%	68.7%

[^] 該款項指應付貿易賬款、銀行及其他借款、其他應付款項及應計費用以及應付關聯方款項減現金及現金等價物

^{**} 該比率指現金及現金等價物除以流動負債

[#] 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331,335,000港元(二零二零年十二月三十一日：約296,429,000港元)的收益。物業管理板塊錄得約205,151,000港元(二零二零年十二月三十一日：約197,017,000港元)的板塊收益。物業發展及投資板塊錄得約126,184,000港元(二零二零年十二月三十一日：約99,412,000港元)的板塊收益，其產生自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錄得約14,146,000港元(二零二零年十二月三十一日：約25,597,000港元)的板塊收益。本集團錄得年內溢利約208,427,000港元(二零二零年十二月三十一日：約680,000港元)。溢利增加主要歸因於出售停止經營業務所得收益約132,180,000港元(二零二零年十二月三十一日：虧損約14,801,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約2,110,409,000港元(二零二零年十二月三十一日：約2,119,581,000港元)，其中結餘主要包括(i)以Juxon House及若干應收租賃款項作抵押的銀行貸款約762,399,000港元(二零二零年十二月三十一日：約816,357,000港元)；(ii)以美國綜合物業作抵押的其他貸款約227,214,000港元(二零二零年十二月三十一日：約234,078,000港元)；及(iii)租賃負債結餘約3,045,000港元(二零二零年十二月三十一日：約5,483,000港元)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團可用現金及銀行結餘約為304,049,000港元(二零二零年十二月三十一日：約196,147,000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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為213人(二零二零年十二月三十一日：499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65,296,000港元(二零二零年十二月三十一日：約58,909,000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(二零二零年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團將合共約5,276,985,000港元(二零二零年十二月三十一日：約3,775,613,000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。

於二零二一年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約31,832,000港元(二零二零年十二月三十一日：約16,910,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零二一年十二月三十一日，並無抵押銀行存款(二零二零年十二月三十一日：無)。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。於二零二一年十二月三十一日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約303,454,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)。

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

- (a) 根據本公司的直接全資附屬公司GR UK Holdings Limited與獨立第三方訂立的日期為二零二一年一月八日的買賣協議，GR UK Holdings Limited同意將GR Properties UK Limited的全部已發行股份以代價30,938,000英鎊(相當於約325,462,000港元)出售予獨立第三方。該出售事項於二零二一年一月八日完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日及二零二一年一月二十六日之公佈以及本公司日期為二零二一年二月二十六日之通函。

- (b) 於二零二一年五月三十一日，本公司與魏純暹先生全資擁有的公司勝運環球有限公司及孫仲民先生全資擁有的公司Silky Apex Limited(統稱「買方」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買本公司附屬公司銳華天地投資有限公司的全部已發行股份(「出售事項」)，總代價為100港元。

於出售事項日期，由於勝運環球有限公司的全資附屬公司Wintime Company Limited為1,434,421,537股本公司股份(約佔本公司全部已發行股份的44.83%)的實益擁有人，故勝運環球有限公司為本公司的主要股東。此外，勝運環球有限公司由魏純暹先生全資擁有及Silky Apex Limited由孫仲民先生全資擁有。魏純暹先生及孫仲民先生均為執行董事，因此，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章，勝運環球有限公司及Silky Apex Limited均為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。由於有關出售事項的所有適用百分比率均低於25%及總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76(2)條，出售事項獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

出售事項須待達成協議所載先決條件後方告完成。於完成後，銳華天地投資有限公司不再為本公司之附屬公司，且銳華天地投資有限公司之財務業績不再併入本集團財務報表。出售事項已於二零二一年五月三十一日完成。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年五月三十一日之公佈。

- (c) 於二零二一年八月四日，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，北京萬港通同意(i)向借款人提供最多人民幣300,000,000元的擔保，方法為將由北京萬港通擁有的49個物業(總樓面面積約7,619平方米，位於中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號樓(「該樓宇」)的第一至五層)抵押予平安銀行股份有限公司北京分行亦莊支行(「平安銀行」)，促成借款人獲得平安銀行提供的最高人民幣300,000,000元的貸款；及(ii)向借款人提供最多人民幣216,000,000元的擔保，方法為將由北京萬港通擁有的75個物業(總樓面面積約11,476平方米，位於該樓宇的第六至十二層)抵押予大連銀行股份有限公司北京分行(「大連銀行」)，促成借款人獲得大連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平安銀行提供的貸款及大連銀行提供的貸款項下實際提取金額2%的年度擔保費。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年八月四日之公佈。

- (d) 茲提述(i)本公司日期為二零一八年五月三十日的公佈；(ii)本公司日期為二零一八年七月二十日的通函，內容有關(其中包括)有關收購Wise Expert Investment Limited之全部已發行股本之非常重大收購事項及關連交易；及(iii)本公司日期為二零一八年八月十七日的完成公佈，內容有關第一次完成上述收購事項及關連交易。在買賣協議項下的所有先決條件已獲達成，而第二次完成日期為二零二一年十二月三十一日。同日，勝運環球有限公司及Silky Apex Limited(賣方)已將Wise Expert Investment Limited的50,000股銷售股份中餘下的5%轉讓予本公司。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月三十日、二零一八年八月十七日及二零二一年十二月三十一日之公佈，以及本公司日期為二零一八年七月二十日的通函。

未來展望

面對二零二一年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：

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士擔任。劉淑華女士於二零二一年四月一日辭任後，魏純暹先生(本公司執行董事兼主席)已獲委任為行政總裁，自二零二一年四月一日起生效。由於所有重大決策都交由董事局決定，本公司認為董事局及本公司管理層之間有足夠的權力平衡。

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

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，位於中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號樓的第一層、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的公佈。

本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零二一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，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，因此本公司核數師並未對本公佈發表核證。

於網站刊載業績

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

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二二年三月三十一日

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