

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分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。



寶新置地集團有限公司

GLORY SUN LAND GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：299)

二零二一年末期業績公告

寶新置地集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

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			
營業額	5	5,504,341	6,766,470
銷售成本		<u>(5,234,073)</u>	<u>(6,712,494)</u>
毛利		270,268	53,976
銷售開支		(99,558)	(94,291)
行政開支		(141,074)	(117,782)
出售附屬公司收益		296,057	—
投資物業的公平值收益／(虧損)		70,713	(52,297)
衍生金融資產的公平值收益		1,313	18,291
商譽減值虧損		—	(18,566)
物業、廠房及設備減值虧損		(35,755)	(34,687)
金融及合約資產減值虧損淨額		(23,005)	(83,723)
其他收入、收益／(虧損)淨額	6	<u>9,875</u>	<u>75,483</u>
經營溢利／(虧損)		348,834	(253,596)
融資成本	7	<u>(125,036)</u>	<u>(97,687)</u>

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
除所得稅前溢利／(虧損)	9	223,798	(351,283)
所得稅開支	8	(3,541)	(29,629)
來自持續經營業務的 本年度溢利／(虧損)		220,257	(380,912)
已終止經營業務 來自已終止經營業務的 本年度溢利／(虧損)	10	84,452	(409,710)
本年度溢利／(虧損)		304,709	(790,622)
除稅後其他全面收益			
不可重新分類至損益的項目：			
按公平值透過其他全面收益列賬 (「按公平值透過其他全面收益 列賬」)之股本工具的公平值變動		(2,782)	(32,822)
		(2,782)	(32,822)
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務的匯兌差額		180,390	249,868
出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額		(31,732)	—
		148,658	249,868
本年度的除稅後其他全面收益		145,876	217,046
本年度全面收益總額		450,585	(573,576)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
應佔本年度溢利／(虧損)：			
本公司持有人			
– 持續經營業務		250,169	(325,434)
– 已終止經營業務		84,452	(409,710)
本公司持有人應佔本年度 溢利／(虧損)		334,621	(735,144)
非控制性權益			
– 持續經營業務		(29,912)	(55,478)
非控制性權益應佔本年度虧損		(29,912)	(55,478)
		304,709	(790,622)
應佔本年度全面收益總額：			
本公司持有人		393,486	(624,980)
非控制性權益		57,099	51,404
		450,585	(573,576)
每股盈利／(虧損) – 基本及攤薄 (港仙)			
– 持續經營業務	12	4.79	(7.16)
– 已終止經營業務	12	1.62	(9.00)
		6.41	(16.16)

綜合財務狀況表

於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		137,116	159,448
投資物業		4,063,202	6,034,541
商譽		—	—
其他無形資產		—	101,348
按公平值透過其他全面收益列賬之 金融資產		4,694	7,477
遞延稅項資產		—	36,657
		4,205,012	6,339,471
流動資產			
存貨		10,016,940	10,875,059
合約資產		34,619	33,293
衍生金融資產		—	32,044
貿易及其他應收款項	13	5,116,986	5,002,498
可收回稅項		53,487	30,616
已抵押及受限制銀行存款		381,882	618,133
銀行及現金結餘		341,393	735,501
		15,945,307	17,327,144
流動負債			
借款		5,404,088	5,420,474
貿易及其他應付款項	14	4,039,754	4,058,138
應付代價		—	589
合約負債		2,351,563	1,923,928
租賃負債		5,918	6,521
即期稅項負債		101,877	206,553
		11,903,200	11,616,203
流動資產淨值		4,042,107	5,710,941
資產總值減流動負債		8,247,119	12,050,412

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
附註		
非流動負債		
借款	2,663,386	6,943,190
應付代價	—	163,747
財務擔保	89,628	—
租賃負債	58,626	53,430
遞延稅項負債	643,522	812,689
	<u>3,455,162</u>	<u>7,973,056</u>
資產淨值	<u>4,791,957</u>	<u>4,077,356</u>
資本及儲備		
股本	273,006	227,505
儲備	2,680,928	2,055,344
	<u>2,953,934</u>	<u>2,282,849</u>
本公司持有人應佔權益	1,838,023	1,794,507
非控制性權益		
權益總值	<u>4,791,957</u>	<u>4,077,356</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其於香港的主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心十八樓。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事物業開發及物業投資、開展大宗交易、經營高爾夫球練習場、卡拉OK店、兒童遊戲室及健身室以及買賣家居用品和建築材料。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定予以編製。此外，該等綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露規定。

(b) 計量基準

綜合財務報表已根據歷史成本基準予以編製，惟按公平值計量之投資物業及若干財務工具除外。

(c) 持續經營假設

於二零二一年十二月三十一日，本集團借款總額約為8,067,474,000港元，其中流動借款約為5,404,088,000港元。然而，本集團銀行及現金結餘僅約為341,393,000港元。

上述事宜或情況顯示存在可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此，本集團於一般業務過程中可能無法變現其資產及清償其負債。

為評估持續經營，本公司董事已編製涵蓋本集團自報告期末起計十二個月期間之現金流量預測（「現金流量預測」），並制定計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況。本公司董事已經或將採取若干計劃及措施，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團正積極就若干借款合共約1,092,000,000港元（須於截至二零二二年十二月三十一日止年度償還）（「可重續借款」）與資金提供者進行磋商，以將到期日延長至二零二二年十二月三十一日之後，從而改善本集團之現金流量。本公司董事深信，經過其與資金提供者事先磋商，將可獲得延期；
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日，本集團有多項未動用貸款融資約5,294,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日之後，本集團進一步獲得多項其他貸款融資合共約43,000,000港元。於二零二一年十二月三十一日之後，本集團已提取約32,000,000港元。就此而言，本公司董事深信該等未動用貸款融資可於有必要時為本集團提供充足的融資資金；及
- (iii) 本集團將於現金流量預測期間加快其主要物業開發項目的預售。

根據現金流量預測假設上述計劃及措施能夠如期順利實施，本公司董事認為本集團能夠持續經營，將有足夠財務資源為本集團經營提供資金，並於其財務責任到期時履行財務責任。因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

(d) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表按港元（「港元」）呈列，港元為本公司的呈列及功能貨幣。

3. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 於二零二一年一月一日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂或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號之修訂本，利率基準改革 – 第二階段

此外，本集團已於生效日期前提早採納香港財務報告準則第16號之修訂本二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金減免，並自二零二一年一月一日起應用該等修訂。

採納新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間或過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。

香港財務報告準則第16號之修訂本二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金減免

於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第16號：二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金減免的修訂本，其將以上可行權宜方法延伸至原本於二零二二年六月三十日或之前到期的租賃付款的減少。該項修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早採納。該項修訂將由該等已選擇應用過往修訂本COVID-19相關租金減免的實體強制應用。本集團已於現時年度財務報表中提早採納修訂本二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金減免。

提前採納該修訂本對本集團本年度及過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下與本集團綜合財務報表可能相關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且並未獲本集團提前採納。本集團目前有意於該等變動生效之日應用該等變動。

香港財務報告準則第3號之修訂本	對概念架構的提述 ¹
香港財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營公司出售或
香港會計準則第28號之修訂本	注入資產 ³
香港財務報告準則第17號之修訂本	保險合約及相關修訂本 ²
香港會計準則第1號之修訂本	將負債分類為流動或非流動 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告	會計政策披露 ²
準則實務公告第2號之修訂本	
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關
	的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 – 擬定用途前
	的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂本	有償合約 – 履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年至	香港財務報告準則第1號首次採納香港
二零二零年週期之年度改進	財務報告準則、香港財務報告準則
	第9號金融工具、香港財務報告準則
	第16號租賃及香港會計準則第41號
	農業之修訂本 ¹

¹ 自二零二二年一月一日或之後的年度期間生效。

² 自二零二三年一月一日或之後的年度期間生效。

³ 尚未確定強制生效日期，但已可供採納。

本集團正評估該等修訂及新訂準則預期於首次應用期間引致之影響。迄今為止，本集團認為採納該等修訂及新訂準則不大可能對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

4. 分部報告

本集團基於主要經營決策者所審閱之用來作出戰略決策之報告釐定其經營分部。

本集團有以下多個經營分部：

遊艇會所	— 經營一間遊艇會所
培訓	— 提供培訓服務
房地產及物業投資	— 進行物業開發及物業投資
大宗交易	— 大宗交易
建造	— 提供工程建造
其他	— 經營高爾夫球練習場；
	— 經營兒童遊戲室；
	— 經營健身室；
	— 經營卡拉OK店；及
	— 買賣家居用品和建築材料

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務之策略性業務單位。且該等分部單獨管理，因為每個業務需要不同之技術及市場推廣策略。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，遊艇會所及培訓之經營分部已終止經營。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其他包括經營高爾夫球練習場、經營兒童遊戲室、健身房及卡拉OK店以及買賣家居用品及建築材料(截至二零二零年十二月三十一日止年度，其他包括僅經營高爾夫球練習場及買賣海鮮)。本集團於年內已出售買賣海鮮業務。

分部營業額及業績

下文呈報之營業額指外部客戶產生之營業額。於兩個年度並無分部間銷售。

本集團按經營分部劃分的營業額及業績分析如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營業務			總計
	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	小計 千港元	
營業額	1,466,901	3,948,164	–	89,276	5,504,341	6,568	–	6,568	5,510,909
分部業績	(24,496)	2,884	(7)	13,269	(8,350)	(4,149)	(7,291)	(11,440)	(19,790)
投資物業的公平值收益									70,713
衍生金融資產的 公平值收益									1,313
出售附屬公司的收益									399,199
其他收入、收益／ (虧損)淨額									18,246
融資成本									(140,643)
不予分配的企業溢利									(20,788)
除所得稅前溢利									308,250

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					終止經營業務			
	房地產及 物業投資 千港元	大宗交易 千港元	建造 千港元	其他 千港元	小計 千港元	遊艇會所 千港元	培訓 千港元	小計 千港元	總計 千港元 (經重列)
營業額	532,724	6,129,006	–	104,740	6,766,470	10,000	8,915	18,915	6,785,385
分部業績	<u>(222,056)</u>	<u>(8,354)</u>	<u>(59,830)</u>	<u>18,544</u>	<u>(271,696)</u>	<u>(249,314)</u>	<u>(197,113)</u>	<u>(446,427)</u>	<u>(718,123)</u>
投資物業的公平值虧損									(52,297)
衍生金融資產的公平值收益									18,291
其他收入、收益／(虧損)淨額									85,733
融資成本									(120,484)
不予分配的企業開支									<u>(23,997)</u>
除所得稅前虧損									<u><u>(810,877)</u></u>

5. 營業額

年內，按主要產品或服務劃分之客戶合約營業額分拆如下：

	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：		
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約營業額		
物業銷售	1,446,556	519,541
大宗交易	3,948,164	6,129,006
其他	89,276	104,740
	<u>5,483,996</u>	<u>6,753,287</u>
來自其他來源之營業額		
租金收入	20,345	13,183
	<u>5,504,341</u>	<u>6,766,470</u>
已終止經營業務：		
香港財務報告準則第15號範圍內 之客戶合約營業額		
培訓服務	—	8,915
遊艇會所服務	291	1,612
	<u>291</u>	<u>10,527</u>
來自其他來源之營業額		
租金收入	6,277	8,388
	<u>6,568</u>	<u>18,915</u>
	<u><u>5,510,909</u></u>	<u><u>6,785,385</u></u>

6. 其他收入、收益／(虧損)淨額

	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：		
銀行結餘的利息收入	9,909	18,088
應收債券的利息收入	—	12,135
終止確認衍生金融資產的虧損	(33,357)	—
終止確認財務擔保合約的收益	—	33,419
政府補助	210	2,221
股息收入	—	9,100
外匯收益／(虧損)淨額	28,370	(1,278)
出售物業、廠房及設備虧損	(1)	(123)
提前終止租賃的收益	2	—
其他	4,742	1,921
	<u>9,875</u>	<u>75,483</u>
已終止經營業務：		
銀行結餘的利息收入	15	18
外匯收益淨額	8,375	—
其他	(19)	10,232
	<u>8,371</u>	<u>10,250</u>
	<u><u>18,246</u></u>	<u><u>85,733</u></u>

7. 融資成本

	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：		
銀行借款的利息	359,475	274,957
其他借款的利息	315,041	267,247
應付票據利息	—	6,331
公司債券的利息	81,712	96,737
中國公司債券的利息	—	19,356
關連方貸款的利息	93,705	72,740
租賃負債的利息	6,003	3,086
	855,936	740,454
經資本化金額	(730,900)	(642,767)
	125,036	97,687
已終止經營：		
銀行借款的利息	2,597	3,971
應付代價的估算利息	13,010	18,826
	15,607	22,797
	140,643	120,484

8. 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項金額指：

	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：		
即期稅項：		
– 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	76,219	7,588
– 中國土地增值稅	<u>39,448</u>	<u>47,795</u>
	115,667	55,383
遞延稅項：		
– 本年度	<u>(112,126)</u>	<u>(25,754)</u>
	<u>3,541</u>	<u>29,629</u>
已終止經營業務：		
即期稅項：		
— 企業所得稅	—	4
遞延稅項：		
— 本年度	<u>—</u>	<u>(49,888)</u>
	<u>—</u>	<u>(49,884)</u>
	<u>3,541</u>	<u>(20,255)</u>

9. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅開支前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	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：		
存貨成本	5,059,496	6,469,228
存貨撇減	163,998	136,826
確認為開支的存貨成本	5,223,494	6,606,054
核數師酬金		
– 年度審核	3,180	3,000
– 其他審核及非審核服務	588	470
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	17,412	9,610
– 自用租賃土地	4,242	6,342
– 租賃作自用的物業	8,794	5,499
	30,448	21,451
出售物業、廠房及設備虧損	1	123
提早終止租賃收益	(2)	–
商譽減值虧損	–	18,566
物業、廠房及設備減值虧損	35,755	34,687
金融及合約資產減值虧損淨額	23,005	83,723
短期租賃開支	1,252	2,111
賺取租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	1,040	1,621
已終止經營業務：		
其他無形資產攤銷(計入銷售成本)	4,303	36,875
折舊		
– 自有物業、廠房及設備	194	1,382
其他無形資產的減值虧損	10,211	419,802
金融資產減值虧損淨額	725	42

10. 已終止經營業務

於二零二一年七月二十三日，本公司的間接全資附屬公司訂立買賣協議，內容有關以現金代價1港元出售粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」）的全部股權（連同粵錦亞洲擁有的免息股東貸款）。粵錦亞洲及其附屬公司主要在中國從事經營遊艇會所以及提供培訓服務。該出售事項已於二零二一年七月二十三日完成。

粵錦亞洲的營業額、業績及現金流如下：

		二零二一年 一月一日至 七月二十三日 千港元	二零二零年 一月一日至 十二月三十一日 千港元
	附註		
營業額	5	6,568	18,915
銷售成本		(6,233)	(41,694)
銷售開支		—	(111)
行政開支		(853)	(4,313)
其他無形資產減值虧損		(10,211)	(419,802)
金融資產減值虧損－淨額		(725)	(42)
其他收入、收益／（虧損）	6	8,371	10,250
經營虧損		(3,083)	(436,797)
融資成本	7	(15,607)	(22,797)
除所得稅前虧損		(18,690)	(459,594)
所得稅抵免	8	—	49,884
已終止經營業務的稅後虧損		(18,690)	(409,710)
出售附屬公司的收益	15(a)	103,142	—
已終止經營業務的年度溢利／（虧損）		84,452	(409,710)

11. 股息

本公司董事於本年度不建議派付任何末期股息（二零二零年：無）。

12. 每股盈利／(虧損)

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
股數		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的加權平均 普通股數目	5,218,284	4,550,105
(a) 來自持續經營及已終止經營業務		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
計算每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	334,621	(735,144)
(b) 來自持續經營業務		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
本公司持有人應佔本年度溢利／(虧損)	334,621	(735,144)
減：來自已終止經營業務的本年度 溢利／(虧損)	84,452	(409,710)
計算來自持續經營業務的每股 基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	250,169	(325,434)
(c) 來自已終止經營業務		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (經重列)
計算來自已終止經營業務的每股基本 盈利／(虧損)的溢利／(虧損)	84,452	(409,710)
截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無發行在外的具有潛在攤薄影響的普通股。		

13. 貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	77,179	113,253
減：預期信貸虧損之虧損撥備	(697)	(782)
	<u>76,482</u>	<u>112,471</u>
其他應收款項	108,089	183,596
其他應收關聯方款項	498	558
應收代價	540,039	13,416
預付款項及其他按金	4,267,383	4,407,020
其他稅項資產	124,495	285,437
	<u>5,040,504</u>	<u>4,890,027</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>5,116,986</u></u>	<u><u>5,002,498</u></u>

本集團一般授予物業銷售的平均信貸期為2日(二零二零年：2日)、授予其大宗交易客戶的平均信貸期為10日(二零二零年：10日)及授予其買賣家居用品和建築材料客戶的平均信貸期為30日(二零二零年：30日)。

於報告期末時包括在貿易應收賬款之貿易應收賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0–30 日	10,811	38,137
31–60 日	11,122	3,443
61–90 日	860	312
91–120 日	5,307	301
120 日以上	48,382	70,278
	<u>76,482</u>	<u>112,471</u>

14. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	<u>2,940,351</u>	<u>2,978,021</u>
	2,940,351	2,978,021
應付工資及薪金	13,437	23,421
應計費用	4,092	5,706
其他稅項負債	73,874	2,943
應付利息	222,023	206,406
應付一名關連方之利息	33,857	24,589
有抵押承包商按金	355,490	341,204
其他應付款項	342,805	314,867
其他應付非控制性權益之款項	48,554	46,916
其他應付關連方款項	<u>5,271</u>	<u>114,065</u>
	<u>1,099,403</u>	<u>1,080,117</u>
	<u>4,039,754</u>	<u>4,058,138</u>

有關大宗交易的貿易應付款項的信貸期介乎 10 至 360 日 (二零二零年：介乎 10 至 180 日)；有關提供房地產及物業投資的信貸期介乎 7 至 30 日 (二零二零年：介乎 7 至 30 日)；及有關買賣家居用品及建築材料的信貸期為 30 日 (二零二零年：30 日)。

貿易應付款項包括貿易應付賬款，其於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0–30 日	1,870,833	1,963,931
31–60 日	7,178	11,936
61–90 日	4,392	2,503
91–120 日	7,592	517
120 日以上	<u>1,050,356</u>	<u>999,134</u>
	<u>2,940,351</u>	<u>2,978,021</u>

15. 出售附屬公司

(a) 出售粵錦亞洲

如附註10所述，於二零二一年七月二十三日，本集團以1港元的現金代價出售其於粵錦亞洲的全部股權。

於出售日期的淨負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,403
其他無形資產	88,851
銀行及現金結餘	3,737
當期稅項	9
貿易及其他應收款項	10,957
貿易及其他應付款項	(15,762)
借款	(52,800)
應付代價	(179,826)
應付本集團款項	(305,346)
即期稅項負債	(4,725)
已出售負債淨額	(453,502)
撥回匯兌儲備	(34,114)
終止確認商譽(附註)	—
轉讓應付本集團款項	305,346
出售附屬公司收益(附註10)	103,142
總代價	(79,128)
以下列方式支付：	
現金	—*
非現金	(79,128)
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	—*
已出售現金及現金等值物	(3,737)
	(3,737)

* 指結餘不足1,000港元

附註：商譽已於過往年度悉數減值。

(b) 出售深圳新恒創實業有限公司(「新恒創」)

於二零二一年十二月二十二日，本集團以現金代價人民幣 300,000,000 元 (367,500,000 港 元) 出售其於新恒創的全部股權。

於出售日期的淨負債如下：

	千港元
物業、廠房及設備	4,019
投資物業	2,224,723
遞延稅項資產	39,069
存貨	3,219,639
貿易及其他應收款項	385,126
當期稅項	27,155
已抵押銀行結餘	68,180
銀行及現金結餘	54,527
貿易及其他應付款項	(1,353,920)
借款	(2,666,248)
合約負債	(1,823,945)
即期稅項負債	(111,835)
遞延稅項負債	(88,298)
已出售負債淨額	(21,808)
撥回匯兌儲備	5,429
出售附屬公司的收益	294,251
總代價	277,872
以下列方式支付：	
現金	367,500
非現金	(89,628)
出售產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	220,500
已出售現金及現金等值物	(54,527)
	165,973

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表所編製的報告摘錄。

不發表意見

吾等對 貴集團的綜合財務報表不發表意見。由於吾等報告中「不發表意見的基準」一節內所述事項的重要性，吾等並未能夠取得充足適當審核憑據以就該等綜合財務報表的審核意見提供基準。在所有其他方面，吾等認為綜合財務報表已根據香港公司條例妥為編製。

不發表意見的基準

有關持續經營假設的適當性之範圍限制

誠如綜合財務報表附註2(c)所披露，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團借款總額約為8,067,474,000港元，其中流動借款約為5,404,088,000港元。然而， 貴集團銀行及現金結餘僅約為341,393,000港元。

上述事宜或情況顯示存在可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮的重大不確定性，因此， 貴集團於一般業務過程中可能無法變現其資產及清償其負債。

鑑於上述情況， 貴公司董事已計及綜合財務報表附註2(c)所載計劃及措施編製涵蓋現金流量預測(「現金流量預測」)。根據 貴公司董事作出的評估，假設計劃及措施能夠如期順利實施， 貴集團將能夠持續經營，且按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當很大程度上取決於附註2(c)中所詳述的計劃及措施能否如期成功實施而定。

然而，貴集團將成功(1)就須於截至二零二二年十二月三十一日止年度償還的若干借款(「可重續借款」)與資金提供者進行磋商，以將到期日延長至二零二二年十二月三十一日之後；(2)於必要時向資金提供者進一步提取未動用貸款融資(「未動用融資」)；及(3)加快貴集團主要物業開發項目的預售，而就該等計劃及措施而言，

貴公司董事尚未向吾等提供以下充分有力證據以便吾等評估以下各項：(1)可重續借款的資金提供者給予貴集團延期的可行性；(2)該等未動用融資資金提供者基於現金流量預測且在必要範圍內能在財務方面提供的可行性；及(3)現金流量預測期內貴集團主要物業開發項目預售估計所得款項規模的依據。

由於吾等的上述工作範圍受到限制，且吾等並無可以執行的替代審核程序以獲得充份有力的審核憑證支持上述計劃及措施能夠成功實施，因此，吾等無法獲得充份有力的證據以判斷董事使用持續經營會計基準編製綜合財務報表是否屬適當。

倘貴集團未能持續經營，則須作出調整以將貴集團資產的賬面值撇減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

行業及市場概覽

二零二一年世界經濟形勢在全球疫情蔓延的衝擊下更趨複雜嚴峻和不確定。中國政府在落實「外防輸入、內防反彈」的總體防控策略的同時，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位。二零二一年中國國內生產總值(GDP)同比增長8.1%，經濟總量突破110萬億元，人均GDP達1.2萬美元，實現了「十四五」良好開局，經濟規模和國際影響力進一步擴大。但與此同時，在疫情持續擴散疊加地緣政治動盪的國際背景下，國內仍舊面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，未來經濟發展將繼續堅持穩字當頭、穩中求進。

在「房住不炒」和「三道紅線」的總基調下，中國政府於二零二零年底及二零二一年初陸續出台「貸款集中度管理」、「土地兩集中」等調控政策限制房地產行業過度擴張。受調控政策的影響，部分房企高槓桿運營的風險逐步顯露，行業融資渠道全面收縮。同時流動性危機的持續發酵，加重購房者、資本等市場各方觀望情緒，購房意願不足，從而導致房地產銷售情況進一步惡化。二零二一年新房和二手房市場雙雙遇冷，房價下行壓力顯著增加。受制於信貸環境趨嚴、融資端收緊、銷售端遇冷以及償債壓力加劇等因素，房地產行業信用風險集中爆發，債務違約、理財產品兌付困難等現象層出不窮，市場信心受到嚴重衝擊，行業發展進入深化轉型期。

疫情防控政策使得文娛經營活動受到限制，二零二一年中國文化娛樂休閒服務行業營業收入為1,306億元，雖比上年增長18.1%，但較二零一九年疫情前下降17.5%，仍處於修復階段。隨著中國經濟持續穩定恢復，在雙循環的新發展格局下，中國文化娛樂消費市場總體趨向活躍，消費潛力逐步釋放，消費意願顯著提高，市場復甦態勢將不斷鞏固。

國內實體經濟穩步發展，拉動物流需求快速增長，二零二一年中國物流呈現堅實復甦態勢，全年社會物流總額超335萬億元，同比增長9.2%。物流供給服務體系進一步完善，供應鏈韌性提升。在經濟高質量發展、供應鏈協同、物流服務質量提升等因素帶動下，預計「十四五」期間，物流行業將延續穩中有進的發展態勢，產業轉型升級加速。

二零二一年本集團保持戰略定力，穩步推進以物業發展與投資為核心、以文體產業為支持的發展戰略。同時，為積極應對政策調整和市場變化，本集團迎難而上、主動作為，根據成熟的戰略規劃以及業務發展實際需要，提高管控端效率、節省管控成本，將集團層面的橫向職能部門進行合併整合，對指定區域進行相應的架構調整，實現資源配置優化，適時進行資產處置，積極化解債務風險，突破流動性困境，保障正常經營生產。

業務回顧

物業投資與發展

扎根粵港澳大灣區，本集團的物業發展與投資板塊持續保持「深耕強一線、新一線和強二線城市」的發展戰略，現擁有八(8)個地產開發項目，分佈於深圳、長春、長沙、渭南、汕頭、雲浮等六(6)個國內城市。開發項目包括商業綜合體、精品高檔住宅、酒店、商務公寓、別墅、花園洋房等多業態細分產品，總建築面積超280萬平方米。

在行業宏觀政策調控影響和銷售市場冷淡的情況下，二零二一年本集團一度出現融資渠道受阻、經營現金流緊缺的局面，工程完工結算、外部債務償還、供應商付款、預售目標完成及應收款項的回款進度等方面均受到不同程度影響。為了化解流動性困難，本集團與債權人、金融機構、政府等利益相關方進行充分溝通，持續優化債務結構，對去化緩慢的低能級城市項目進行資產處置，加快銷售庫存及保回款，以減輕償付壓力，靈活安排財務支出，提高資金使用效率，加快生產經營節奏回歸正常軌道。

本集團有序推進工程建設，全力保障已售項目的保交付目標，採用靈活的推盤銷售策略，實現了多地不同項目的開盤銷售與按期交付。長沙項目、渭南項目二期開盤銷售，市場反應良好。雲浮悅瀾山項目一期、汕頭潮陽項目二期實現提前交付。渭南項目一期已如期交付。

文體娛樂產業

依托自有物業資源，本集團積極打通產業鏈，打造「文化、體育、娛樂」創新融合的文體娛樂產業平台。本公司旗下的傳統文體產業深圳市碧海灣高爾夫練習場(「碧海灣高爾夫」)和新業態文娛產業包括高端兒童娛樂項目—小牧童遊樂園、高端體育健身房項目—新動能健身會，以及KTV T.T. Club。

二零二一年，文體板塊整體經營態勢平穩有序。碧海灣高爾夫完成全年全包房租賃，整體營收和人流量均穩步上浮。小牧童遊樂園西麗店在充分做好疫情防控的前提下，通過線上及實體活動的融合共振，進一步提升兒童娛樂品牌的影響力和美譽度，截止目前，小牧童遊樂園西麗店已累計接待客流超24萬人次。KTV T.T.Club 深圳西麗環球匯店於二零二一年九月正式開業運營，致力於打造全新高端KTV品牌。新動能健身深圳筍崗環球匯店於二零二一年十一月正式開業，憑借國際頂尖健身設備和先進的會員管理系統，迅速提升品牌知名度。未來文娛健身項目將緊緊圍繞新生代人群的消費習慣與個性化需求，不斷提升消費體驗與品牌形象觀感。

大宗交易

基於對進行各類貿易的瞭解及涉足，本集團結合自身優勢，搭建有色金屬大宗交易平台，主要從事有色金屬(工業用原材料)之供應。二零二一年本集團在業務區域、產品結構、資源渠道等方面形成自身特色的差異化經營，業務靈活度和周轉率得到明顯改善，實現盈利能力的穩步提升。

其他業務

本集團充分利用平台優勢，深化全供應鏈服務整合，為上下遊客戶提供由接受訂單、倉儲物流、運輸物流、支付結算到風險管理等服務，積累了良好的品牌信譽度和市場影響力。未來，本集團將持續創新業務模式，積極拓展區域市場，通過與優質戰略夥伴合作，進一步完成供應鏈縱深融合，實現自身業務發展的特色化，推動產業規模化成長。

架構變動

為減輕整體負債壓力，並配合集團業務規劃，於二零二一年七月二十日，本公司之間接非全資附屬公司深圳寶新實業有限公司出售深圳新恒創實業有限公司之全部股權。該出售事項於二零二一年十二月二十二日完成。於二零二一年七月二十三日，本集團完成出售其於粵錦亞洲有限公司之百分百股權，自此本集團不再經營新體育海洋運動中心和新體育海洋培訓中心。於二零二一年十一月二十六日，本公司之間接非全資附屬公司瀋陽寶新商業有限公司與遼寧省瀋陽市鐵西區人民政府訂立徵收補償協議，徵收本集團之投資性房地產瀋陽富友商業大廈。

為加強本公司的財務狀況，於二零二一年四月七日，本公司以每股配售股份0.3港元的配售價，向不少於六名配售人完成配售910,020,000股配售股份。緊隨配售完成後及於本公告日期，本公司已發行股份總額為5,460,124,797股股份。

於二零二一年十二月二十八日，寶新金融集團有限公司（「寶新金融」）完成向寶新金融合資格股東以實物分派形式派發中期股息，乃根據其在寶新金融的持股比例，每4,000股寶新金融股份，有權獲得402股分配股份。因此，本公司不再為寶新金融的附屬公司。

展望

房地產行業規模大、鏈條長、覆蓋面廣，關係國計民生，促進產業良性循環和健康發展有利於為穩定宏觀經濟大盤發揮積極作用。展望二零二二年，在「房住不炒」和持續完善「穩地價、穩房價、穩預期」房地產長效機制的背景下，金融機構除了對房企項目併購、紓困化險等方面進行融資支持，房貸資金的投放也將進一步提速，國內各地政府或將根據當地的房地產市場實際情況更多採取「因城施策」的政策，有力有效化解房地產企業風險，協同促進房地產投資的穩定發展。

隨著房地產長效機制的完善、人口增速的放緩和信息科技的發展，土地紅利、人口紅利、金融紅利的影響逐漸減弱，房地產行業未來將步入以交易、運營、服務為主的存量時代，市場底層邏輯面臨重構，發展模式的轉變倒逼各企業主體和各類資產重新整合。本集團在「低負債、高品質、合理利潤」的發展目標下，將進一步增強戰略彈性和靈敏度，與國家的產業導向趨同，尋求更多維的融資方式加速風險化解速度，在銷售端提高去化、加快減少庫存、持續提升回款率，在產品和服務等方面精耕細作，實現穩健經營健康發展。

在文體娛樂產業方面，在疫情防疫逐步常態化的背景下，消費的回流和升級是行業未來新的業績增長點，國內消費服務業將進一步出台消費刺激政策，預期文體、旅遊、商業等行業將呈快速恢復態勢，市場主題發展活力將進一步增強。本集團在體育文化產業板塊將進一步洞悉市場趨勢，深度挖掘用戶需求，不斷增強消費的體驗感和便利度。

業績及業務回顧

本集團的營業額主要來自三(3)個主要業務分部，即(i)物業開發及物業投資；(ii)大宗交易；及(iii)於中國買賣家居用品及建築材料。

於本年度，本集團錄得營業額約5,504.3百萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度(「上年度」)約6,766.5百萬港元減少約18.7%。營業額減少主要是由於年內大宗交易交易量下跌約2,180.8百萬港元，較上年度減少約35.6%。

就物業開發及物業投資行業而言，年內營業額約為1,466.9百萬港元，同比增加約175.4%。大幅增加乃由於渭南、汕頭及雲浮物業開發項目已完成向客戶交付物業。

於本年度，本集團的銷售成本約為5,234.1百萬港元，較上年度約6,712.5百萬港元減少22.0%。隨著銷售成本減少，本年度之毛利約為270.3百萬港元，而上年度則錄得約54.0百萬港元，而相應的毛利率則由0.8%增加至4.9%。毛利率大幅增加乃主要由於上述的物業銷售貢獻增加。

本集團於本年度的貿易商品主要為陰極銅及鋅錠。作為該類有色金屬產品的批發商，本集團大批量採購產品，然後分銷及銷售給下游客戶。在現行業務營運下，本集團為取得最佳合約條款，安排與各自在市場上具有良好聲譽及信用的個別主要供應商簽訂及簽署供應框架協議。同時，盈利能力相對較低，此乃受新冠肺炎疫情、國際有色金屬價格波動等一系列外部因素影響。該等有色金屬產品的買賣雙方於中國市場均擁有強大需求，毛利率相對較低應歸因於市場參與積極及價格信息透明。由於本集團於過往數年已在該經營板塊建立了一支具備專業經驗及專長的團隊，本年度毛利率錄得約0.17%的歷史新高，而上年度同期為0.10%，惟本年度營業額由上年度的6,129.0百萬港元下降至3,948.2百萬港元。

隨著本集團於本年度的持續業務發展及擴張，本集團的銷售開支約為99.6百萬港元(二零二零年：約94.3百萬港元)，增幅約為5.6%。此外，行政開支約141.1百萬港元(二零二零年：約117.8百萬港元)較上年度增加約19.8%或約23.3百萬港元。

由於湖南美聯項目公司所持物業存貨的經評估可變現淨值低於其賬面值，存貨價值因此撇銷約164.0百萬港元(二零二零年：無)，反映湖南省物業市場蕭條。

本集團的房地產組合包括瀋陽、合肥、深圳及湖南的住宅物業及商業物業，以及位於汕頭的若干持作投資的在建物業。於二零二一年十二月三十一日，已確認該等投資物業公平值淨值變動產生的收益約為70.7百萬港元(二零二零年：公平值淨值變動產生的虧損約52.3百萬港元)。

同時，本年度就有關二零一六年收購粵錦亞洲對認沽期權的衍生金融資產作出調整，產生公平值收益約為1.3百萬港元(二零二零年：約18.3百萬港元)。出售粵錦亞洲後，本年度終止確認衍生金融資產。

金融及合約資產減值虧損淨額由上年度約83.7百萬港元減至約23.0百萬港元，主要由於本年度確認之與建築項目相關的合約資產減值減少所致。

融資成本主要指與銀行及其他借款有關之利息開支及其他借款成本。於本年度，融資成本約為125.0百萬港元(二零二零年：約97.7百萬港元)，較上年度增加約27.9%。

所得稅開支(包括於中國徵收的企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)以及其遞延稅項影響)於本年度產生約3.5百萬港元的開支，而於上年度確認約29.6百萬港元的所得稅開支。所得稅開支減少主要由於出售投資物業解除遞延稅項，以及投資物業及無形資產公平值調整產生的暫時性差額撥回。

本集團從出售附屬公司獲取收益約296.1百萬港元，主要是由於本年度出售新恒創所致。同時，誠如綜合財務報表附註10所披露，有關粵錦亞洲的已終止經營業務已貢獻額外溢利約84.5百萬港元。

因上述因素所致，本集團於本年度錄得收益淨額約304.7百萬港元，而上年度則錄得淨虧損約790.6百萬港元。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及現金結餘約為341.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約735.5百萬港元)，而已抵押及受限制銀行存款約為381.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約618.1百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團借款總額約為8,067.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約12,363.7百萬港元)，其中約974.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,388.0百萬港元)、約7,044.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約10,975.7百萬港元)及約49.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約零港元)等值物分別以港元、人民幣及美元列值。

借款總額包括銀行及其他貸款約7,324.9百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約11,271.9百萬港元)、公司債券約680.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約874.0百萬港元)及應付票據約62.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約217.8百萬港元)。所有貸款均附帶固定利率及使本集團面臨公平值利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為4,042.1百萬港元，而於二零二零年十二月三十一日之結餘則約為5,710.9百萬港元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率(按各報告日期之借款總額減銀行及現金結餘以及已抵押及受限制銀行存款除以權益總額計算)約為1.5(二零二零年十二月三十一日：約2.7)。

資本開支

於本年度，物業、廠房及設備，以及投資物業增加的總支出約為433.4百萬港元(二零二零年：約446.4百萬港元)。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別為約5.1百萬港元(二零二零年：5.1百萬港元)、約7,564.2百萬港元(二零二零年：約7,803.0百萬港元)及約1,892.8百萬港元(二零二零年：約3,522.8百萬港元)之物業、廠房及設備、存貨以及投資物業已予抵押，以作為就本集團房地產業務獲授之銀行貸款及其他借款的抵押品。

於二零二一年十二月三十一日，賬面值分別約47.0百萬港元及32.1百萬港元的投資物業及持作出售物業已予抵押，作為一間前附屬公司的銀行借款(已逾期)之抵押品。

本集團約381.9百萬港元(二零二零年：約618.1百萬港元)之已抵押及受限制銀行存款已抵押予銀行，以獲取授予獨立第三方之銀行貸款、授予本集團之應付票據及有關預售物業建設之保證按金。

員工及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘用413名僱員(二零二零年十二月三十一日：614名)。本集團每年根據相關市場慣例及員工之個別表現檢討其員工之薪酬及福利。除中國之社會保險及香港之強制性公積金計劃外，本集團並無預留或累積任何大額基金以向其員工提供退休或類似福利。

外匯及貨幣風險

本集團絕大部分營業額及開支源自於中國，並以人民幣計值。於本年度，本集團視外匯風險並不重大，故並無作出對沖。我們的管理層將繼續監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖外匯風險。

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：無)。

承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團有關在建物業、在建投資物業及收購物業、廠房及設備之已訂約但未撥備的開支之承擔約為7,849.1百萬港元(二零二零年：約15,961.7百萬港元)。

重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯屬公司之事項

除本公告所披露者外，本集團概無於二零二一年十二月三十一日持有其他重大投資，亦無於年內作出其他重大收購及出售附屬公司或聯屬公司之事項。

購股權

二零一四年購股權計劃於二零一四年三月二十六日獲採納。於二零二一年十二月三十一日，已授出及仍未行使的購股權的相關股份數目為零(二零二零年：無)。

末期股息

董事不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二零年：無)。

報告期後事件

更改香港主要營業地點

於二零二二年二月十日，本公司之香港主要營業地點已更改為香港干諾道中111號永安中心十八樓。

股本重組

於二零二二年三月十一日，本公司建議實施股本重組，其將涉及(i)股份合併、(ii)股本削減及(iii)股份拆細(「股本重組」)。

(i) 股份合併

將本公司股本中每五十(50)股每股面值0.05港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值2.50港元之合併股份(「股份合併」)。

(ii) 股本削減

緊隨股份合併生效後，股本削減(「股本削減」)將予實施，據此，(a)股份合併於本公司已發行股本中產生之任何零碎合併股份將予註銷；及(b)本公司已發行股本將透過註銷繳足股本(按每股當時已發行合併股份註銷2.45港元為限)予以削減，致使每股已發行合併股份之面值將由2.50港元削減至0.05港元。股本削減所產生之進賬約267,546,115港元將用作抵銷本公司截至股本削減生效日期之累計虧損結餘。

(iii) 股份拆細

緊隨股本削減生效後，每一股每股面值2.50港元之法定但未發行合併股份將分拆為五十(50)股每股面值0.05港元之新股份(「新股份」)。根據本公司之組織章程大綱及章程細則，新股份彼此之間將在所有方面享有同等地位。

股本重組須待(其中包括)股東在將於二零二二年四月二十日舉行的股東特別大會上批准有關股本重組的相關特別及普通決議案後，方始作實。詳情請參閱本公司日期為二零二二年三月十一日之公告以及本公司日期為二零二二年三月三十日之通函。

證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「行為守則」)，其條款不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至本年度內已遵守標準守則及行為守則所載的規定標準。

企業管治

本公司一向注重企業管治，同時承諾維持高水平的企業管治，並不時加以審閱及強化。

董事會（「董事會」）及本公司管理層認為，於截至二零二一年十二月三十一日止整個年度，本公司已妥善遵守載於上市規則附錄十四企業管治守則內的適用守則條文（截至二零二一年十二月三十一日的版本）。

於二零二一年十二月，聯交所刊發檢討企業管治守則的諮詢總結（「經修訂的企業管治守則」）及上市規則的相應變更，有關變更已於二零二二年一月一日生效。大部分修訂適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度。董事會將採納經修訂的企業管治守則，有關要求將適用於本公司於下一個財政年度（截至二零二二年十二月三十一日）的企業管治報告。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事購買股份或債券的權利

除上文所披露者外，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於本年度內任何時間概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員或任何彼等各自的配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債券而獲益。

暫停辦理股份過戶登記手續

為決定股東出席本公司將於二零二二年六月一日舉行之股東週年大會（「二零二二年度股東週年大會」）及在大會上投票之資格，本公司將於二零二二年五月二十七日（星期五）至二零二二年六月一日（星期三）（包括首尾兩日）暫停股份過戶登記。期間內概不會辦理股份過戶登記。為符合出席二零二二年度股東週年大會及在大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二二年五月二十六日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），並訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務申報過程、風險管理及內部監控制度，並審閱本公司年報，以及就此向董事會提供建議及意見。審核委員會由王振邦先生（主席）、何素英女士、鄧麗華博士組成。

審核委員會已審閱及批准本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期業績。

獨立核數師之工作範圍

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度初步業績公告內的數字已經本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為載於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表的數字。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此作出的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對初步公告發出保證。

刊發末期業績及年報

本末期業績公告於本公司網站(www.hk0299.com)及香港交易及結算所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)上刊載。

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(載有上市規則所規定的全部資料)將於適當時間寄發予股東及於上述網站上可供取閱。

承董事會命
寶新置地集團有限公司
主席
姚建輝

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為姚建輝先生及夏凌捷女士；非執行董事為湛玉珊女士；及獨立非執行董事為何素英女士、鄧麗華博士及王振邦先生。

本公告已以英文及中文印製。中英文版本如有任何歧義，概以本公告的英文版本為準。