



GR PROPERTIES LIMITED

國 銳 地 產 有 限 公 司

股份代號:108

中 期
報 告

2014

目錄

2	公司資料
3	管理層討論及分析
9	一般資料
12	簡明綜合損益表
13	簡明綜合全面收益表
14	簡明綜合財務狀況表
16	簡明綜合權益變動表
17	簡明綜合現金流量表
18	簡明綜合中期財務報表附註

執行董事

魏純暉(主席)
劉淑華(行政總裁)
孫仲民

獨立非執行董事

董煥樟
黃繼東
麥光耀

秘書

董穎怡

審核委員會

董煥樟(審核委員會主席)
黃繼東
麥光耀

提名委員會

魏純暉(提名委員會主席)
董煥樟
麥光耀

薪酬委員會

麥光耀(薪酬委員會主席)
董煥樟
黃繼東

授權代表

劉淑華
董穎怡

核數師

安永會計師事務所

法律顧問

的近律師行

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

股份代號

108

網址

www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108

1. 集團總覽

二零一四年是國銳地產有限公司(前稱為建懋國際有限公司)(「本公司」, 連同其附屬公司, 統稱為「本集團」)的一個里程碑。

1.1 認購事項、贖回事項、還款及豁免事項, 以及出售事項

於二零一三年十月二十九日, 本公司與Wintime Company Limited(作為認購方)(「Wintime」或「認購方」)訂立認購協議(「認購協議」), 據此, 認購方有條件同意以現金認購、而本公司亦有條件同意配發及發行合共395,920,914股認購股份, 所涉及之認購價為每股認購股份1.00港元(「認購事項」)。認購事項之總現金代價為395,920,914港元。

根據認購協議及作為其條件, 本公司已經採取以下步驟:

- 於二零一三年十月二十九日, 本集團與兩名股東及一名當時的董事訂立還款及豁免協議(「還款及豁免協議」)。根據還款及豁免協議, 本集團有條件同意償還應付兩名股東款項總金額78,800,000港元及該兩名股東其中一名股東有條件同意於還款後豁免本集團結欠金額為153,485,077港元之餘下部份未償還貸款(「還款及豁免事項」)。根據還款及豁免協議, 本集團有條件同意悉數償還本公司應付一名當時的董事的未償還貸款總額3,200,000港元。
- 於二零一三年十月二十九日, 本集團訂立買賣協議(「出售協議」), 以出售其於榮偉國際有限公司(「榮偉」)及榮偉的全資附屬公司日本樂普株式會社(「日本樂普」, 連同榮偉, 統稱為「榮偉集團」)約72.1%股本權益(「出售事項」)。根據出售協議, 買方有條件同意收購而本集團亦有條件同意出售本集團於榮偉集團的72.1%股本權益及應收榮偉集團款項, 有關總代價為5,904,654港元。
- 於二零一四年二月十二日, 股東在股東特別大會上通過決議案, 批准認購協議、還款及豁免協議、出售協議以及贖回事項。
- 於二零一四年二月十七日, 本公司已經悉數贖回可轉換債券之未償還本金總額273,000,000港元, 有關款項以認購事項之所得款項撥付(「贖回事項」)。認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項完成。因此, 本公司按每股1.00港元的價格配發395,920,914股股份予認購方(即Wintime Company Limited)、全數贖回尚未償還本金合共273,000,000港元的可轉換債券, 以及分別償還應付兩名股東款項為數合共78,800,000港元(其中6,050,000港元已經獲有關股東豁免)及應付當時董事款項為數3,200,000港元。

認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項已經於二零一四年二月十七日完成，這讓本集團的債務大幅減少約508,000,000港元，而本集團也回復至正資產淨值狀況。

1.2 董事局組成的變動

認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項於二零一四年二月十七日完成後，董事局的組成發生以下變動：

執行董事：

魏純暉先生	(於二零一四年二月十七日獲委任)
孫仲民先生	(於二零一四年二月十七日獲委任)
劉淑華女士	(於二零一四年二月十七日獲委任)
盧象乾先生	(於二零一四年二月十七日辭任)
黃海平女士	(於二零一四年二月十七日辭任)
李建波先生	(於二零一四年二月十七日辭任)
宋曉玲女士	(於二零一四年二月十七日辭任)

獨立非執行董事：

董煥樟先生	(於二零一四年二月十七日獲委任)
黃繼東先生	(於二零一四年二月十七日獲委任)
麥光耀先生	(於二零一四年二月十七日獲委任)
林曉波先生	(於二零一四年二月十七日辭任)
王昌先生	(於二零一四年二月十七日辭任)
魏世存先生	(於二零一四年二月十七日辭任)

有關在二零一四年二月十七日委任的執行董事及獨立非執行董事的履歷詳情，敬請參閱本公司日期為二零一四年二月十七日的公佈及本公司在二零一四年五月二十七日發出的二零一四年年報。

1.3 更改本公司名稱

在二零一四年三月二十四日，根據股東特別大會上的特別決議案，本公司名稱由「Buildmore International Limited 建懋國際有限公司」改為「GR Properties Limited 國銳地產有限公司」。香港公司註冊處處長已於二零一四年四月七日登記有關名稱更改。

本公司證券於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣的新股份簡稱由二零一四年四月十五日起生效。

1.4 更改財政年度結算日

根據本公司董事局於本期間內通過的決議案，其議決本公司之財政年度結算日由一月三十一日更改為十二月三十一日。據此，本公司下一個財政年度結算日將為二零一四年十二月三十一日。

有關更改旨在使本公司之財政年度結算日與本公司之主要附屬公司（屬本集團之重大投資）之財政年度結算日保持一致。

1.5 採納本公司的一套新組織章程細則

根據在本公司於二零一四年六月二十七日舉行的股東週年大會上通過的特別決議案，已經批准採納本公司的一套新組織章程細則以取代及摒除本公司現有組織章程細則。

本公司的新細則載於本公司及聯交所的網站。

2. 業務回顧及展望

在完成認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項後，本集團的流動資金狀況已經有所改善。

截至二零一四年六月三十日止五個月，本集團的業務涵蓋兩個範疇：物業投資及酒店管理。兩個業務範圍均位於中華人民共和國（「中國」）的福建省。

2.1 物業投資

在物業投資方面，本集團主要透過本公司兩間全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司（「福建佳成」）及信立（中國）有限公司（「信立中國」）出租位於中國福建省福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。近年來，福建佳成及信立中國的物業出租業務形勢逐步改善。

福建佳成也投資於福建中青創業投資有限公司及佳信（福建）光電科技有限公司。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於福建省福州市海西高新技術產業園區從事物業發展。根據投資條款，本集團有權佔用或使用該兩個私人實體所持有位於中國的若干物業或取得得自該等物業的收入。中國中央人民政府已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展。

2.2 酒店管理

於以前年度，保成（福建）酒店管理有限公司（「保成酒管」），與一獨立第三者達成一酒店管理協議為一酒店提供酒店管理服務。該酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島。該酒店仍在興建中。預期該酒店將於二零一五年第三季度開始營業。本公司相信，酒店開始營業後，本集團的酒店管理業務將為本集團帶來穩定的收益。

由於中央人民政府已奠定了在福建省沿海地區的具體發展計劃，福建省迎來了更好的發展機遇，這必將有利於福建省的房地產業和酒店業的發展。

2.3 已終止經營業務銷售染料熱昇華印刷產品

在以前，本集團也通過日本樂普株式會社（「日本樂普」）從事生產及銷售染料熱昇華印刷產品的業務。雖然日本樂普已經連續兩年成功取得具有利潤的業績，但是，考慮到(i)其未能如預期就其昇華漂染業務及拉鍊漂染業務成功推行多項重要的業務拓展計劃；(ii)本公司無法預視任何因素會出現特定變化以可能刺激日本樂普來年的增長；及(iii)出售事項（其涉及（其中包括）出售日本樂普）之完成乃認購方透過認購事項向本公司提供額外資金之條件，日本樂普已經在出售事項完成時被出售。根據適用會計準則，在出售事項完成後，這個範疇截至二零一四年六月三十日止期間的業績已經分類為已終止經營業務。

3. 流動資金及財務資源

3.1 財務分析

本集團本期間錄得歸屬於本公司股東的溢利約336,000港元（截至二零一三年七月三十一日止六個月：虧損約173,407,000港元）。截至二零一三年七月三十一日止六個月的虧損主要是由於可轉換債券衍生工具部分公平值虧損約164,578,000港元以及可轉換債券的假計利息約13,090,000港元。在贖回事項於二零一四年二月十七日完成後，於截至二零一四年六月三十日止五個月內，可轉換債券的假計利息約1,783,000港元已經在損益中確認。

於二零一四年六月三十日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為44,135,000港元及人民幣2,033,000元（二零一四年一月三十一日：約209,000港元及人民幣1,815,000元），即代表資金流動比率（銀行結餘及現金除以流動負債）為10.686（二零一四年一月三十一日：0.005）。

於二零一四年六月三十日，本集團之負債對資產比率為零（二零一四年一月三十一日：4.02）。負債對資產比率按債項總額（包括應付股東款項零港元（二零一四年一月三十一日：約233,785,000港元）、應付董事款項零港元（二零一四年一月三十一日：約3,200,000港元）及可轉換債券負債部分零港元（二零一四年一月三十一日：約271,217,000港元））除以資產總額約167,896,000港元（二零一四年一月三十一日：約126,536,000港元）計算。

3.2 股本

於本期間內，本公司因向認購方配發而發行本公司股本中合共395,920,914股每股面值1.00港元的普通股。認購事項的所得款項為395,920,914港元，並已經以現金收取。

在香港《公司條例》（第622章）生效後，股份溢價賬與股本的合併已經於本期間內生效。

3.3 外幣風險

於本期間內，本公司大部分附屬公司在中國經營業務，大部分交易都以人民幣為單位及結算。就此而言，其經營現金流並沒有重大的貨幣錯配，而本集團的經營業務並沒有面臨任何重大的外匯風險。

3.4 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為30人（二零一四年一月三十一日：44人），大部分在中國工作。

本集團提供之酬金乃根據香港及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

3.5 中期股息

董事局議決不宣派截至二零一四年六月三十日止期間之中期股息（截至二零一三年七月三十一日止六個月：無）。

3.6 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團並無將任何資產抵押以取得銀行信貸，而本集團概無任何根據銀行信貸文件須履行之責任。

3.7 資本承擔及或然負債

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔及或然負債。

3.8 重大收購及出售事項

根據出售協議，買方有條件同意收購而本集團亦有條件同意出售本集團於榮偉的72.1%股本權益及向榮偉集團提供的股東貸款，有關總代價為5,904,654港元。出售事項已經於二零一四年二月十七日完成。

除本文所披露者外，於截至二零一四年六月三十日止五個月內，本集團並無任何重大投資及收購附屬公司事項。

3.9 購股權

本集團並無採納任何購股權計劃。

除本文所披露者外，在本公司截至二零一四年一月三十一日止年度之年報內所披露資料，至今並無重大變動，故在此部份毋須作額外披露。

4. 未來前瞻

在完成認購事項、贖回事項、出售事項以及還款及豁免事項後，本集團的流動資金狀況已經有所改善。

展望未來，本財政年度下半年將會充滿挑戰。因著整頓業務經營，管理層有意繼續經營本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司可能不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方向，並可能因應有關檢討在適當的時候作出相關變動。此外，本集團的管理層將會密切監察市場，把握機會採取合適的措施和戰略，務求為股東爭取最好的回報。

一般資料

董事之權益

於二零一四年六月三十日，董事及最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）內所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
魏純暹先生	受控法團之權益	395,920,914股(L)	75%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：Wintime Company Limited為Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited與魏純暹先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有之395,920,914股股份中擁有權益。

除本報告所披露外，於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有或被視作擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則內所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

就董事所知，於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益之人士（不包括本公司董事或最高行政人員）如下：

股東姓名／名稱	身份	證券數目及類別	佔已發行普通股本百分比
Wintime Company Limited	實益	395,920,914股(L)	75%
Winluck Global Limited	受控法團之權益	395,920,914股(L)	75%
魏純暹先生	受控法團之權益	395,920,914股(L)	75%

英文字母(L)表示該等股份屬好倉

附註：Wintime Company Limited為Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏純暹先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited與魏純暹先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有之395,920,914股股份中擁有權益。

除上文披露外，於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）須根據證券及期貨條例第336條須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上具有投票權之任何類別股本面值5%或以上權益。

購買、出售或贖回上市證券

除根據認購事項向認購方發行合共395,920,914股普通股外，本公司或其任何附屬公司概無在本期間內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

除下文所披露以外，本公司截至二零一四年六月三十日止五個月一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「企業管治守則」）所載之守則條文。

就《企業管治守則》守則條文第A.6.7條而言，其中一名獨立非執行董事因其他公務未克出席於二零一四年六月二十七日舉行之本公司股東週年大會。

一般資料

遵守董事進行證券交易之守則

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的標準守則》(「標準守則」)，作為本公司有關其董事進行證券交易時之行為守則。在向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司各董事確認於本期間內均遵守標準守則所列明之基準守則。

審核委員會

本公司之審核委員會負責審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控程序。審核委員會已審閱本集團截至二零一四年六月三十日止五個月之中期業績。

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為董煥樟先生(「董先生」)、黃繼東先生及麥光耀先生，董先生為主席。

充足公眾持股量

於本報告書刊行前之最後實際可行日期，根據本公司得悉之公開資料及其董事所悉，本公司於截至二零一四年六月三十日止期間內皆按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

於網站刊載業績

根據上市規則附錄十六須予披露財務資料之規定，本公司將於適當時候將其業績在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108)刊載。

承董事局命
主席
魏純暹

香港，二零一四年八月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止五個月

	附註	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (經重列及 未經審核) 港元
持續經營業務			
收入	5	2,572,086	2,899,202
銷售成本		(310,156)	(162,135)
毛利		2,261,930	2,737,067
其他收入及收益，淨額	5	19,758	5,239,004
行政費用		(4,703,226)	(4,561,715)
其他經營費用		(565,939)	-
可轉換債券衍生工具部分公平值虧損		-	(164,577,718)
財務費用	6	(1,783,059)	(13,091,321)
持續經營業務產生的稅前虧損	7	(4,770,536)	(174,254,683)
所得稅	8	-	-
本期間持續經營業務產生的虧損		(4,770,536)	(174,254,683)
已終止經營業務			
本期間已終止經營業務產生的溢利	9	5,106,141	1,290,474
本期間溢利／(虧損)		335,605	(172,964,209)
歸屬於：			
本公司股東		335,605	(173,406,844)
非控制性權益		-	442,635
		335,605	(172,964,209)
歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)	10		
基本及攤薄			
－本期間溢利／(虧損)		0.00	(1.31)
－持續經營業務產生的虧損		(0.01)	(1.32)

簡明綜合全面收益表

截至二零一四年六月三十日止五個月

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (經重列及 未經審核) 港元
本期間溢利／(虧損)	335,605	(172,964,209)
其他全面虧損		
以後期間將重分類進損益的項目：		
匯兌差額：		
換算境外經營業務	(2,150,710)	(3,287,691)
有關包括在綜合損益表的出售附屬公司權益 的收益的重新分類調整	(542,866)	-
本期間其他全面虧損，扣除所得稅	(2,693,576)	(3,287,691)
本期間全面虧損總額	(2,357,971)	(176,251,900)
歸屬於：		
本公司股東	(2,357,971)	(176,775,229)
非控制性權益	-	523,329
	(2,357,971)	(176,251,900)

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 一月三十一日 (經重列) 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,765,029	4,811,456
投資物業	11	95,075,691	97,512,431
無形資產		20,449,206	20,973,308
就購買物業、廠房及設備項目支付的訂金		320,965	329,191
非流動資產合計		120,610,891	123,626,386
流動資產			
訂金及其他應收款		610,814	375,176
現金及銀行結餘		46,674,287	2,534,319
被劃分為持有待售的處置組中的資產	9	47,285,101	2,909,495
		-	11,907,729
流動資產合計		47,285,101	14,817,224
流動負債			
其他應付款及應計費用		3,354,121	9,332,924
應付股東款項	12	-	233,785,077
應付董事款項	13	-	3,200,000
可轉換債券	14	-	271,216,941
應付所得稅		1,013,501	1,027,244
被劃分為持有待售的處置組中的負債		4,367,622	518,562,186
		-	11,008,931
流動負債合計		4,367,622	529,571,117
流動資產／(負債)淨額		42,917,479	(514,753,893)
資產總值減流動負債		163,528,370	(391,127,507)

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 一月三十一日 (經重列) 港元
非流動負債			
遞延稅項負債		15,011,023	15,395,747
資產／(負債)淨額		148,517,347	(406,523,254)
權益／(資產虧絀)			
歸屬於本公司股東的權益			
已發行股本	15	777,970,773	131,973,638
儲備		(629,453,426)	(538,054,311)
		148,517,347	(406,080,673)
非控制性權益		–	(442,581)
權益／(資產虧絀)總額		148,517,347	(406,523,254)

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止五個月

	歸屬於本公司股東							非控制性權益 (未經審核) 港元	權益合計 (未經審核) 港元
	已發行股本 (未經審核) 附註 港元	股份溢價賬 (未經審核) 港元	資本儲備 (未經審核) 港元	匯率波動儲備 (未經審核) 港元	累計虧損 (未經審核) 港元	合計 (未經審核) 港元			
於二零一四年二月一日	131,973,638	250,076,221	4,536,895	(8,294,878)	(784,372,549)	(406,080,673)	(442,581)	(406,523,254)	
本期間溢利	-	-	-	-	335,605	335,605	-	335,605	
本期間其他全面虧損：									
匯兌差額：									
換算境外經營業務	-	-	-	(2,150,710)	-	(2,150,710)	-	(2,150,710)	
有關包括在綜合損益表的出售 附屬公司權益的收益的重新 分類調整	-	-	-	(542,866)	-	(542,866)	-	(542,866)	
本期間全面虧損總額	-	-	-	(2,693,576)	335,605	(2,357,971)	-	(2,357,971)	
發行股份	15(a) 395,920,914	-	-	-	-	395,920,914	-	395,920,914	
轉發往已發行股本	15(b) 250,076,221	(250,076,221)	-	-	-	-	-	-	
視作非控制性權益股東出資	12	-	161,035,077	-	-	161,035,077	-	161,035,077	
出售附屬公司	16	-	-	-	-	-	442,581	442,581	
於二零一四年六月三十日	777,970,773	* 165,571,972*	(10,988,454)*	(784,036,944)*	148,517,347	-	148,517,347		

截至二零一三年七月三十一日止六個月

	歸屬於本公司股東							非控制性權益 (未經審核) 港元	權益合計 (未經審核) 港元
	已發行股本 (未經審核) 港元	股份溢價賬 (未經審核) 港元	資本儲備 (未經審核) 港元	匯率波動儲備 (未經審核) 港元	累計虧損 (未經審核) 港元	合計 (未經審核) 港元			
於二零一三年二月一日	131,973,638	250,076,221	4,536,895	(4,106,227)	(750,881,849)	(368,401,322)	(853,743)	(369,255,065)	
本期間虧損	-	-	-	-	(173,406,844)	(173,406,844)	442,635	(172,964,209)	
本期間其他全面虧損：									
匯兌差額：									
換算境外經營業務	-	-	-	(3,368,385)	-	(3,368,385)	80,694	(3,287,691)	
本期間全面虧損總額	-	-	-	(3,368,385)	(173,406,844)	(176,775,229)	523,329	(176,251,900)	
於二零一三年七月三十一日	131,973,638	250,076,221	4,536,895	(7,474,612)	(924,288,693)	(545,176,551)	(330,414)	(545,506,965)	

* 這些儲備賬戶構成了簡明綜合財務狀況表中的綜合負儲備629,453,426港元(未經審核)(二零一四年一月三十一日：538,054,311港元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止五個月

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
經營活動產生的現金流量		
稅前溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	(4,770,536)	(174,256,380)
來自已終止經營業務	5,106,141	1,292,171
調整項目：		
可轉換債券的假計利息	1,783,059	13,089,624
出售附屬公司的收益	(5,106,141)	—
折舊	351,540	590,253
可轉換債券衍生工具部分公平值虧損	—	164,577,718
其他營運資金變動	3,068	(4,850,663)
	(2,632,869)	442,723
其他應付款及應計費用減少	(5,978,803)	(497,211)
其他經營活動	154,520	(945,208)
經營活動使用的現金流量淨額	(8,457,152)	(999,696)
投資活動產生的現金流量		
購買物業、廠房及設備項目	(426,477)	(133,887)
購買無形資產	—	(95,060)
出售附屬公司	5,016,187	—
其他投資活動	—	20,502
投資活動產生／(使用)的現金流量淨額	4,589,710	(208,445)
融資活動產生的現金流量		
發行股份	395,920,914	—
新增銀行貸款	—	574,873
贖回可轉換債券	(273,000,000)	—
應付股東款項增加／(減少)	(72,750,000)	2,500,000
應付董事款項減少	(3,200,000)	—
融資租賃租金的資本部分	—	(121,747)
融資租賃租金的利息部分	—	(7,470)
支付利息	—	(32,229)
融資活動產生的現金流量淨額	46,970,914	2,913,427
現金及現金等價物的淨增加	43,103,472	1,705,286
期初現金及現金等價物	3,422,786	2,837,155
匯率變動影響淨額	148,029	(71,520)
期末現金及現金等價物	46,674,287	4,470,921

1. 公司資料

根據本公司在二零一四年三月二十四日通過的特別決議案，本公司的英文名稱已經由「Buildmore International Limited」改為「GR Properties Limited」，而中文名稱「國銳地產有限公司」則代替了「建懋國際有限公司」。香港公司註冊處處長已於二零一四年四月七日登記有關名稱更改。

2. 更改財政年度結算日及編製基礎

(a) 更改財政年度結算日

根據董事局（「董事局」）於本期間內通過的決議案，本公司之財政年度結算日由一月三十一日更改為十二月三十一日。據此，本公司下一個財政年度結算日將為二零一四年十二月三十一日，而本財政期間涵蓋截至二零一四年六月三十日止五個月。比較數字涵蓋二零一三年二月一日至二零一三年七月三十一日止六個月期間，其與本期間所示的數字未必可以比較。

有關更改旨在使本公司之財政年度結算日與本公司之主要附屬公司（屬本集團之重大投資）之財政年度結算日保持一致。

(b) 編製基礎

截至二零一四年六月三十日止五個月的未經審核簡明綜合中期財務報表是按照香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十六的適用披露規定編製，包括符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）發出的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。編製簡明綜合中期財務報表時所採用的會計政策及編製基礎，與截至二零一四年一月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同，惟更改本公司所採納的功能貨幣，以及下文附註3所進一步詳述其後採用由香港會計師公會頒佈的新制訂和經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（於本期間首次適用於財務報表）而更改會計政策除外。

簡明綜合中期財務報表未經審核，但已經由本公司審核委員會審閱。

3. 會計政策變動及披露

(a) 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團編製本期間的簡明綜合財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號(二零一一年)的修訂： 投資實體
香港會計準則第32號(修訂)	香港會計準則第32號「金融工具：列報」的修訂： 金融資產和金融負債的互相抵銷
香港會計準則第36號(修訂)	香港會計準則第36號「資產減值」的修訂： 有關非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」 的修訂：衍生工具的約務更替和套期會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵收費用

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止五個月

3. 會計政策變動及披露(續)

(a) 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響(續)

採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則對這些簡明綜合財務報表無重大影響。

本集團並無提前採用任何已發佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

(b) 更改本公司的功能貨幣

根據董事局於二零一四年八月二十九日通過的決議案，本公司將其功能貨幣由人民幣(「人民幣」)更改為港元(「港元」)，由二零一四年二月一日起生效。更改本公司功能貨幣的原因為考慮到(其中包括)二零一四年二月的股份認購事項乃以港元進行。更改功能貨幣按未來適用法應用。

4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據其經營業務及其產品和服務的性質來劃分業務單元，本集團有以下三個報告經營分部：

- 物業投資： 此分部出租物業以賺取租金收入，長遠而言賺取物業升值的收益。目前，本集團的投資物業組合全部位於中華人民共和國(「中國」)。
- 酒店管理： 此分部為酒店提供管理服務。目前，本集團在中國經營此方面的業務。
- 銷售染料熱昇華印刷產品： 此分部製造及銷售染料熱昇華印刷產品。該等產品於日本製造，並售予主要位於日本及美國的客戶(於本期間內終止經營—附註9)。

管理層分開監督本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現根據報告分部溢利／(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／(虧損)互相一致，惟其計量並不包括可轉換債券的假計利息以及總部及公司開支。

分部資產不包括其他未分配總部及公司資產，因為該等資產在集團層面管理。

分部負債不包括應付股東款項、應付董事款項、可轉換債券，以及其他未分配總部及公司負債，因為該等負債在集團層面管理。

4. 經營分部資料(續)
截至二零一四年六月三十日止五個月(未經審核)

本集團

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	合計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
分部收入	2,572,086	-	2,572,086	-	2,572,086
分部業績	(524,333)	(284,042)	(808,375)	-	(808,375)
未分配收益			19,758	-	19,758
公司及其他未分配費用			(2,198,860)	-	(2,198,860)
可轉換債券的假計利息			(1,783,059)	-	(1,783,059)
出售附屬公司權益的收益			-	5,106,141	5,106,141
稅前溢利/(虧損)			(4,770,536)	5,106,141	335,605

截至二零一三年七月三十一日止六個月(經重列及未經審核)

本集團

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 (未經審核) 港元
	物業投資 (未經審核) 港元	酒店管理 (未經審核) 港元	合計 (未經審核) 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 (未經審核) 港元	
分部收入	2,899,202	-	2,899,202	16,243,083	19,142,285
分部業績	418,947	(313,769)	105,178	1,517,555	1,622,733
未分配收益			5,239,004	137,052	5,376,056
公司及其他未分配費用			(1,931,523)	(364,133)	(2,295,656)
可轉換債券的假計利息			(13,089,624)	-	(13,089,624)
可轉換債券衍生工具 部分公平值虧損			(164,577,718)	-	(164,577,718)
稅前溢利/(虧損)			(174,254,683)	1,290,474	(172,964,209)

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止五個月

4. 經營分部資料(續)

以下為按報告分部劃分的本集團資產及負債分析：

於二零一四年六月三十日(未經審核)

本集團

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	合計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
分部資產					
分部資產	113,673,135	5,666,787	119,339,922	-	119,339,922
公司及其他未分配資產：					
物業、廠房及設備			4,261,671	-	4,261,671
訂金及其他應收款			558,620	-	558,620
現金及銀行結餘			43,735,779	-	43,735,779
總資產			167,895,992	-	167,895,992
分部負債					
分部負債	19,099,060	37	19,099,097	-	19,099,097
公司及其他未分配負債：					
其他應付款及應計費用			279,548	-	279,548
總負債			19,378,645	-	19,378,645

4. 經營分部資料(續)

於二零一四年一月三十一日(經重列及未經審核)

本集團

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業投資 港元	酒店管理 港元	合計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	合計 港元
分部資產					
分部資產	116,598,024	5,820,593	122,418,617	11,907,729	134,326,346
公司及其他未分配資產：					
物業、廠房及設備			3,917,927	–	3,917,927
訂金及其他應收款			807	–	807
現金及銀行結餘			198,530	–	198,530
總資產			126,535,881	11,907,729	138,443,610
分部負債					
分部負債	19,263,540	38	19,263,578	11,008,931	30,272,509
公司及其他未分配負債：					
其他應付款及應計費用			6,492,337	–	6,492,337
應付股東款項			233,785,077	–	233,785,077
應付董事款項			3,200,000	–	3,200,000
可轉換債券			271,216,941	–	271,216,941
總負債			533,957,933	11,008,931	544,966,864

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止五個月

5. 收入、其他收入及收益，淨額

收入，即本集團的營業額，主要代表投資物業已收租金收入總額，扣除商業稅及政府附加費。

對持續經營業務產生的其他收入及收益，淨額的分析如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (經重列及 未經審核) 港元
其他收入		
銀行利息收入	19,758	20,440
收益，淨額		
匯兌差額，淨額	-	5,218,564
	19,758	5,239,004

6. 財務費用

本期間的財務費用主要為可轉換債券的假計利息。

7. 持續經營業務產生的稅前虧損

本集團持續經營業務產生的稅前虧損已扣除下列各項：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (經重列及 未經審核) 港元
物業、廠房及設備的折舊	351,540	296,853
可轉換債券的假計利息	1,783,059	13,089,624

8. 所得稅

於截至二零一四年六月三十日止五個月內，由於本集團並無產生任何於香港及中國產生的應評稅利潤，因此，並無就香港利得稅及中國企業所得稅計提準備（截至二零一三年七月三十一日止六個月：無）。

9. 已終止經營業務

於二零一三年十月二十九日，本集團與達揚有限公司（其由本公司股東擁有50%權益及由獨立第三者擁有50%權益）訂立買賣協議，以出售本集團於榮偉國際有限公司及其附屬公司（「榮偉集團」）的72.12%股本權益及應收榮偉集團款項。

該項交易的詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日的通函內。有關交易的現金代價確定為5,904,654港元。有關交易已經於二零一四年二月十七日完成。

榮偉集團的主要業務為在日本銷售染料熱昇華印刷產品。榮偉集團的經營業務視為本公司一項獨立的主要業務。本集團的銷售染料熱昇華印刷產品業務（為本集團的主要獨立報告經營分部）僅由榮偉集團進行。因此，於出售交易完成後，本集團的銷售染料熱昇華印刷產品業務已經終止經營。

於有關期間內，已終止經營業務的業績載列如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
收入	-	16,243,083
開支	-	(15,051,659)
其他收入	-	137,052
財務費用	-	(38,002)
來自於已終止經營業務的稅前溢利	-	1,290,474
所得稅	-	-
已終止經營業務的溢利	-	1,290,474
出售已終止經營業務的收益，扣除零所得稅	5,106,141	-
本期間來自於已終止經營業務的溢利	5,106,141	1,290,474

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止五個月

9. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務發生的淨現金流量如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
經營活動	-	912,663
投資活動	-	(67,917)
融資活動	-	436,692
來自己終止經營業務的淨現金流入	-	1,281,438

來自己終止經營業務的每股盈利如下：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
基本及攤薄	0.01	0.01

來自己終止經營業務的每股基本及攤薄盈利的計算基礎是：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
本期間歸屬於本公司股東的來自己終止 經營業務的溢利	5,106,141	1,290,474
每股基本及攤薄盈利計算中所用的本期間 已發行普通股數量的加權平均數	485,662,988	131,973,638

9. 已終止經營業務(續)

於二零一四年一月三十一日，被劃分為持有待售的處置組中的主要類別資產和負債如下：

	(經審核) 港元
資產	
物業、廠房及設備	3,554,986
無形資產	33,219
存貨	2,333,483
貿易及其他應收款	5,097,574
現金及銀行結餘	888,467
被劃分為持有待售的資產	11,907,729
負債	
應付貿易賬款	(3,637,628)
其他應付款及應計費用	(2,501,993)
應付股東款項	(957,977)
應付融資租賃	(1,833,161)
銀行借款	(2,078,172)
被劃分為持有待售的負債	(11,008,931)
與處置組直接相關的淨資產	898,798

10. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

按以下數據計算的每股基本盈利／(虧損)：

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
歸屬於本公司股東的本期間溢利／(虧損)	335,605	(173,406,844)
本期間歸屬於本公司股東的持續經營業務產生的虧損	(4,770,536)	(174,254,683)
本期間已發行普通股的加權平均數	485,662,988	131,973,638

有關每股攤薄盈利／(虧損)金額，由於在有關期間內尚未償還的可轉換債券對列報的每股基本盈利／(虧損)金額並無攤薄影響，因此並無對就本期間及去年同期列報的每股基本盈利金額作出調整。

11. 投資物業

於二零一四年六月三十日，投資物業的公平值根據由獨立專業合格估價師戴德梁行有限公司進行的估值釐定，其採用收入資本化法將來自現有租約的淨租金收入資本化，並計入該等物業租約期滿後可能調升的租金後達致。於本期間內，投資物業賬面金額下降乃由於負匯兌調整所致。

公平值層次披露

於二零一四年六月三十日，本集團所有投資物業的公平值計量均使用重大不可觀察輸入值(第三層次)(定義見香港財務報告準則第13號)。於本期間內，概無轉入或轉出第三層次的公平值計量。

以下為就本集團投資物業估值所採用的估值技術及主要輸入值的概要：

估值技術	重大不可觀察輸入值	輸入值／輸入值範圍
已落成投資物業		
收入資本化法	(i) 資本化比率	7.0%至7.5%
	(ii) 每月平均單位市場租金	每平方米總樓面面積 人民幣81元至 人民幣270元

應用收入資本化法時乃基於可得自現有租賃的淨租金收入，並妥為計及有關物業的復歸潛力。

12. 應付股東款項

於二零一四年一月三十一日，應付股東款項為無抵押、免息及並無固定還款期。本集團於二零一三年十月二十九日與兩名股東及一名當時的董事訂立還款及豁免協議(「還款及豁免協議」)以及於二零一四年二月十七日與一名股東訂立豁免通知(「第一份豁免通知」)。根據還款及豁免協議及第一份豁免通知，本集團同意償還應付股東款項總金額72,750,000港元及其中一名股東同意於還款後豁免本集團結欠金額合共為159,535,077港元之未償還款項。有關還款及豁免協議的進一步詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十日的公佈內。有關交易已經於二零一四年二月十七日完成，而應付股東款項減少232,285,077港元。

除上文所述者外，於二零一四年二月十七日，本公司與股東進一步訂立另一份豁免通知(「第二份豁免通知」)。根據第二份豁免通知，股東同意進一步豁免本公司應付該名股東的尚未償還款項1,500,000港元。有關交易已經於同日完成。

13. 應付董事款項

於二零一四年一月三十一日，應付董事款項為無抵押、免息及並無固定還款期。根據上文附註12內所披露的還款及豁免協議，本公司有條件同意償還本公司應付一名董事的尚未償還款項3,200,000港元。有關此項交易的詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十日的公佈內。有關交易已經於二零一四年二月十七日完成。

14. 可轉換債券

於二零一四年一月三十一日，可轉換債券的結餘為更改可轉換債券條款於二零一二年六月二十九日生效後可轉換債券負債部分的賬面金額。有關更改可轉換債券條款的進一步詳情，載於本公司日期為二零一二年五月十八日的通函內。

於二零一四年一月十七日，本公司向債券持有人送達贖回通知書以全數贖回。有關贖回事項已經於二零一四年二月十七日完成。

可轉換債券的假計利息1,738,059港元已經在簡明綜合損益表內確認，而尚未償還的負債部分273,000,000港元已經於截至二零一四年六月三十日止五個月內償還。

15. 股本

截至二零一四年六月三十日止五個月內本公司已發行股本的變動概括如下：

	附註	已發行普通股 的數量	已發行股本 (未經審核) 港元
於二零一四年二月一日		131,973,638	131,973,638
發行股份	(a)	395,920,914	395,920,914
轉自股份溢價賬	(b)	-	250,076,221
於二零一四年六月三十日		527,894,552	777,970,773

附註：

- (a) 於二零一三年十月二十九日，本公司與認購方（「認購方」）訂立認購協議，據此，認購方有條件同意以現金認購、而本公司亦有條件同意配發及發行合共395,920,914股認購股份，所涉及之認購價為每股認購股份1.00港元（「認購事項」）。有關此項交易的詳情載於本公司日期為二零一三年十一月二十日的公佈內。認購事項之總現金代價為395,920,914港元。認購事項已經於二零一四年二月十七日完成。本公司已經於同日收到全數代價。
- (b) 新香港《公司條例》（第622章）已經於二零一四年三月三日生效，根據其中所載關乎廢止股本面值的過渡性條文，股份溢價賬於二零一四年三月三日的結餘已經轉撥至已發行股本。

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止五個月

16. 出售附屬公司

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 七月三十一日 (未經審核) 港元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備	3,554,986	—
無形資產	33,219	—
存貨	2,333,483	—
貿易及其他應收款項	5,097,574	—
現金及銀行結餘	888,467	—
應付貿易賬款	(3,637,628)	—
其他應付款及應計費用	(2,501,993)	—
應付股東款項	(957,977)	—
應付融資租賃	(1,833,161)	—
銀行借款	(2,078,172)	—
非控制性權益	442,581	—
	1,341,379	—
變現的匯兌波動儲備	(542,866)	—
出售附屬公司權益的收益	5,106,141	—
	5,904,654	—
以現金支付	5,904,654	—

對於出售附屬公司的現金及現金等價物的淨流入分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一三年 七月三十一日 (未經審核) 港元
現金代價	5,904,654	—
出售的現金及銀行結餘	(888,467)	—
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的淨流入	5,016,187	—

有關出售附屬公司的進一步詳情，載於上文附註9內。

17. 關聯方披露

(a) 與關聯方的交易及未清償結餘

除簡明綜合中期財務報表附註12、13及14內所披露與股東及董事的結餘外，本集團期內與關聯方並無任何其他交易及結餘（截至二零一三年七月三十一日止六個月：無）。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元	截至 二零一三年 七月三十一日 止六個月 (未經審核) 港元
短期僱員福利	379,957	1,530,363
退休金計劃供款	15,500	89,640
支付主要管理人員的報酬總額	395,457	1,620,003

18. 金融工具的公平值

於一年內到期收取或償還的金融資產及負債的賬面金額與其各自的公平值合理接近，因此，並無披露該等金融工具的公平值。

至於其他非流動金融資產，其賬面金額與其公平值並無重大差異，因此，並無披露有關金融工具的公平值。

19. 比較數字

由於在本期間內出售本集團於榮偉集團的權益，因此，本集團的銷售染料熱昇華印刷產品業務已經終止經營。因此，為了與本期間的列報保持一致，簡明綜合損益表內的部分比較數字已經重列。此外，本集團的其他金融資產已經重新分類為無形資產，為了與本期間的列報保持一致，對相關比較數字作重新分類。