

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)

## 截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之 末期業績公佈

國銳地產有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止十一個月並經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

### 綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止十一個月

	附註	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
持續經營業務			
收入	5	<b>5,937,043</b>	5,892,008
直接成本		<b>(1,233,538)</b>	(106,194)
毛利		<b>4,703,505</b>	5,785,814
可轉換債券衍生工具部分公平值收益		-	55,446,680
其他收入及收益，淨額	5	<b>45,566</b>	7,181,731
行政費用		<b>(15,244,841)</b>	(16,580,746)
其他費用		<b>(972,526)</b>	(34,110)
財務費用	6	<b>(1,783,059)</b>	(85,899,785)
持續經營業務產生的稅前虧損	7	<b>(13,251,355)</b>	(34,100,416)
所得稅	8	<b>(202,437)</b>	(205,516)

		截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
本期間／年度持續經營業務產生的虧損		(13,453,792)	(34,305,932)
已終止經營業務			
本期間／年度已終止經營業務產生的溢利	11	<u>5,106,141</u>	<u>1,090,626</u>
本期間／年度虧損		<u>(8,347,651)</u>	<u>(33,215,306)</u>
歸屬於：			
本公司股東		(8,347,651)	(33,490,700)
非控制性權益		<u>-</u>	<u>275,394</u>
		<u>(8,347,651)</u>	<u>(33,215,306)</u>
歸屬於本公司股東的每股虧損	10		
基本及攤薄			
— 本期間／年度虧損		<u>0.016</u>	<u>0.254</u>
— 本期間／年度持續經營業務產生的虧損		<u>0.026</u>	<u>0.260</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止十一個月

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
附註		
本期間／年度虧損	<b>(8,347,651)</b>	<b>(33,215,306)</b>
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	<b>(2,644,869)</b>	(4,052,883)
有關包括在綜合損益表的出售附屬公司 的收益的重新分類調整	<b>(542,866)</b>	–
	<b>(3,187,735)</b>	(4,052,883)
本期間／年度其他全面虧損，扣除零所得稅	<b>(3,187,735)</b>	(4,052,883)
本期間／年度全面虧損總額	<b>(11,535,386)</b>	<b>(37,268,189)</b>
歸屬於：		
本公司股東	<b>(11,535,386)</b>	(37,679,351)
非控制性權益	–	411,162
	<b>(11,535,386)</b>	<b>(37,268,189)</b>

## 綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 一月三十一日 港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,504,200	4,811,456
投資物業		95,069,001	97,512,431
無形資產		19,573,396	20,973,308
就購買物業、廠房及 設備項目支付的訂金		—	329,191
非流動資產合計		<u>119,146,597</u>	<u>123,626,386</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項、訂金及其他應收款		1,102,334	375,176
現金及銀行結餘		41,395,142	2,534,319
被劃分為持有待售的處置組中的資產	9	42,497,476	2,909,495
		—	11,907,729
流動資產合計		<u>42,497,476</u>	<u>14,817,224</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用		6,079,253	9,332,924
應付股東款項		—	233,785,077
應付董事款項		—	3,200,000
可轉換債券負債部分		—	271,216,941
應付所得稅		1,086,123	1,027,244
被劃分為持有待售的處置組中的負債	9	7,165,376	518,562,186
		—	11,008,931
流動負債合計		<u>7,165,376</u>	<u>529,571,117</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>35,332,100</u>	<u>(514,753,893)</u>
資產總值減流動負債		<u>154,478,697</u>	<u>(391,127,507)</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		15,138,765	15,395,747
資產／(負債)淨額		<u>139,339,932</u>	<u>(406,523,254)</u>

二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 一月三十一日 港元 (經重列)
------------------------	--------------------------------

**權益**

歸屬於本公司股東的權益

股本：面值	-	131,973,638
股份溢價賬	-	250,076,221
股本及法定資本儲備	<b>777,970,773</b>	382,049,859
其他儲備	<b>(638,630,841)</b>	(788,130,532)
	<b>139,339,932</b>	(406,080,673)
非控制性權益	-	(442,581)
權益／(資產虧絀) 總額	<b>139,339,932</b>	<b>(406,523,254)</b>

附註：

## 1. 更改財政年度結算日

根據本公司董事(各自為一名「董事」，統稱為「董事」)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，本公司本財政期間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十二月三十一日止十一個月。比較數字涵蓋二零一三年二月一日至二零一四年一月三十一日止全年，其與本期間所示的數字未必可以比較。

## 2. 列報及編製基礎

### 列報基礎

儘管如本公佈附註12內所詳述，於報告期後，本集團訂立多項資本承諾合共約215,000,000港元，然而，根據本集團的溢利預測及現金流量預測，董事認為，本集團將會有足夠可用資金，讓其按持續經營基準經營，有關溢利預測及現金流量預測(其中包括)已考慮到本集團過往的經營表現以及其後於二零一五年三月二日墊付予本公司本金為194,000,000港元的股東貸款(誠如本公佈附註12內所詳述)。

因此，財務報表已經按持續經營基準編製，其假設(其中包括)在一般業務運作中變現資產及償還負債。倘若本集團及本公司無法按持續經營基準繼續經營，則須作出調整，以按可收回金額重列資產價值、就可能出現的任何進一步負債計提準備，以及將非流動資產重新分類為流動資產。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

### 編製基礎

本財務報表是按照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)以及香港普遍採納之會計原則編製。財務報表亦符合香港《公司條例》有關編製財務報表的適用規定；根據香港《公司條例》(第622章)附表11第76條至第87條所載為該條例第9部「帳目及審計」作的過渡性安排及保留安排，就本財政期間及比較期而言，前身《公司條例》(第32章)繼續適用。

編製這些財務報表時，除投資物業及可轉換債券衍生工具部分採用公平值計價外，均採用了歷史成本計價原則。持有待售的處置組按賬面金額與公平值減出售成本兩者中的較小者列賬。除非另外說明，這些財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的港元。

### 綜合基礎

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止十一個月的財務報表。附屬公司的財務報表採用與本公司一致的報告期間編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日期起綜合，並繼續綜合附屬公司直至控制權終止日期。對可能存在的不同會計政策已經調整一致。

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制性權益，即使此舉引致非控制性權益結餘為負數。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、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示下文有關附屬公司的會計政策內所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。

如果本集團失去了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)非控制性權益的賬面金額；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；以及(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分類計入損益或保留溢利／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

#### 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財務報表時首次採用以下經修訂準則及新詮釋。

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)	投資實體
香港會計準則第32號(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)	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)	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
「年度改進(二零一零年至 二零一二年循環)」內所包括 對香港財務報告準則 第2號的修訂	歸屬條件的定義 <sup>1</sup>
「年度改進(二零一零年至 二零一二年循環)」內所包括 對香港財務報告準則 第3號的修訂	企業合併中或有代價的核算 <sup>1</sup>
「年度改進(二零一零年至 二零一二年循環)」內所包括 對香港財務報告準則 第13號的修訂	短期應收款項及應付款項
「年度改進(二零一一年至 二零一三年循環)」內所包括 對香港財務報告準則 第1號的修訂	有效香港財務報告準則的意義

<sup>1</sup> 由二零一四年七月一日起生效

在本期間的財務報表首次適用的經修訂準則及新詮釋對財務報表無重大財務影響。

#### 更改本公司的功能貨幣

根據董事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，由二零一四年二月一日起生效。更改本公司功能貨幣的決議案是在考慮到(其中包括)二零一四年二月的股份認購事項、償還應付董事及股東款項以及贖回可轉換債券之事項全部均以港元進行交易後達成。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，本集團根據其產品和服務來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部：

- (a) 物業投資分部，其業務為在中國內地福建省出租店舖、儲物室及停車位；
- (b) 酒店管理分部，其業務為提供酒店管理服務；及

- (c) 銷售染料熱昇華印刷產品分部，其業務為製造及銷售染料熱昇華印刷產品（於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內終止經營－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虧損互相一致，惟其計量並不包括可轉換債券的假計利息、可轉換債券衍生工具部分公平值收益及出售附屬公司權益的收益，以及總部及公司收入／（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。

	持續經營業務						已終止 經營業務			
	物業投資		酒店管理		合計		銷售染料 熱昇華 印刷產品		合計	
	截至	截至								
	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元	二零一四年 一月 三十一日 止年度 港元								
分部收入	<u>5,937,043</u>	<u>5,892,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,937,043</u>	<u>5,892,008</u>	<u>-</u>	<u>35,892,769</u>	<u>5,937,043</u>	<u>41,784,777</u>
分部業績	<u>(2,295,726)</u>	<u>1,298,112</u>	<u>(559,938)</u>	<u>(727,592)</u>	<u>(2,855,664)</u>	<u>570,520</u>	<u>-</u>	<u>1,587,289</u>	<u>(2,855,664)</u>	<u>2,157,809</u>
對賬：										
未分配收益					<u>45,566</u>	<u>7,185,570</u>	<u>-</u>	<u>182,550</u>	<u>45,566</u>	<u>7,368,120</u>
公司及其他未分配費用					<u>(8,658,198)</u>	<u>(11,403,401)</u>	<u>-</u>	<u>(679,213)</u>	<u>(8,658,198)</u>	<u>(12,082,614)</u>
可轉換債券的假計利息					<u>(1,783,059)</u>	<u>(85,899,785)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,783,059)</u>	<u>(85,899,785)</u>
可轉換債券衍生工具 部分公平值收益					<u>-</u>	<u>55,446,680</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,446,680</u>
出售附屬公司權益的 收益					<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,106,141</u>	<u>-</u>	<u>5,106,141</u>	<u>-</u>
稅前虧損					<u>(13,251,355)</u>	<u>(34,100,416)</u>	<u>5,106,141</u>	<u>1,090,626</u>	<u>(8,145,214)</u>	<u>(33,009,790)</u>

	持續經營業務						已終止 經營業務			
	物業投資		酒店管理		合計		銷售染料 熱昇華 印刷產品		合計	
	二零一四年 十二月 三十一日 港元	二零一四年 一月 三十一日 港元								
分部資產	<u>111,754,125</u>	<u>116,598,024</u>	<u>5,496,960</u>	<u>5,820,593</u>	<u>117,251,085</u>	<u>122,418,617</u>	-	11,907,729	<u>117,251,085</u>	<u>134,326,346</u>
對賬：										
公司及其他未分配 資產：										
—物業、廠房及 設備					<u>3,801,605</u>	<u>3,917,927</u>	-	-	<u>3,801,605</u>	<u>3,917,927</u>
—訂金及其他 應收款					<u>847,329</u>	<u>807</u>	-	-	<u>847,329</u>	<u>807</u>
—現金及銀行 結餘					<u>39,744,054</u>	<u>198,530</u>	-	-	<u>39,744,054</u>	<u>198,530</u>
總資產					<u>161,644,073</u>	<u>126,535,881</u>	-	<u>11,907,729</u>	<u>161,644,073</u>	<u>138,443,610</u>
分部負債	<u>19,307,524</u>	<u>19,263,541</u>	<u>37</u>	<u>38</u>	<u>19,307,561</u>	<u>19,263,579</u>	-	11,008,931	<u>19,307,561</u>	<u>30,272,510</u>
對賬：										
公司及其他未 分配負債：										
—其他應付款及 應計費用					<u>2,996,580</u>	<u>6,492,336</u>	-	-	<u>2,996,580</u>	<u>6,492,336</u>
—應付股東款項					-	<u>233,785,077</u>	-	-	-	<u>233,785,077</u>
—應付董事款項					-	<u>3,200,000</u>	-	-	-	<u>3,200,000</u>
—可轉換債券					-	<u>271,216,941</u>	-	-	-	<u>271,216,941</u>
總負債					<u>22,304,141</u>	<u>533,957,933</u>	-	<u>11,008,931</u>	<u>22,304,141</u>	<u>544,966,864</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
日本	-	35,892,769
中國內地	<b>5,937,043</b>	<b>5,892,008</b>
	<b>5,937,043</b>	<b>41,784,777</b>

### (b) 非流動資產

	二零一四年 十二月三十一日 港元	二零一四年 一月三十一日 港元
香港	<b>376,847</b>	3,070
日本	-	3,588,205
中國內地	<b>118,769,750</b>	<b>123,623,316</b>
	<b>119,146,597</b>	<b>127,214,591</b>

## 主要客戶資料

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，來自物業投資分部的三位外部客戶的收入佔本集團本期間總收入超過10%（截至二零一四年一月三十一日止年度：來自銷售染料熱昇華印刷產品分部的一位外部客戶）。

賺取自該等主要外部客戶各自的收入概要載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
客戶1	不適用*	18,010,274
客戶2	<b>1,356,524</b>	不適用*
客戶3	<b>877,941</b>	不適用*
客戶4	<b>779,548</b>	不適用*

\* 該等客戶的相應收入並無披露，原因為其個別於有關期間／年度內並無佔本集團總收入超過10%。

## 5. 收入、其他收入及收益，淨額

收入，即本集團的營業額，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。

對本集團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 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
銀行利息收入	45,566	37,365
匯兌差額，淨額	—	7,144,366
其他收入及收益，淨額	<b>45,566</b>	<b>7,181,731</b>

## 6. 財務費用

本期間及去年的財務費用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 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
折舊	805,596	1,468,914
出售物業、廠房及設備項目的虧損	7,902	3,839
經營租賃的最低租賃付款—土地及樓宇	940,251	—
其他應收款減值，淨額*	55	34,110
無形資產減值*	881,020	—
僱員福利費用(包括董事薪酬)：		
薪金、津貼及實物利益	5,208,221	5,199,031
退休金計劃供款	378,237	235,421
	<b>5,586,458</b>	<b>5,434,452</b>
投資物業的租金收入淨額減直接經營 費用1,233,538港元(截至二零一四年 一月三十一日止年度：106,194港元)	<b>4,730,505</b>	<b>5,785,814</b>

\* 有關項目計入綜合損益表表上的「其他費用」。

## 8. 所得稅

本集團持續經營業務的所得稅分析如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
當期－中國內地	72,659	74,976
遞延	129,778	130,540
本期間／年度稅項費用總額	<b>202,437</b>	<b>205,516</b>

於本期間內，由於本集團並無產生任何於香港產生的應評稅利潤，因此，並無就香港利得稅計提準備（截至二零一四年一月三十一日止年度：無）。

本期間有關中國內地經營業務的中國企業所得稅準備按估計應課稅溢利計提，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。

## 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（其由一名股東擁有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（「榮偉」）的72.13%股本權益及榮偉應付達揚有限公司的款項，有關現金代價為5,904,654港元。有關交易已經於二零一四年二月十七日完成。

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。

榮偉及其附屬公司（「榮偉集團」）的主要業務為製造及銷售染料熱昇華印刷產品，其被視為本集團一項獨立的主要業務。由於本集團的染料熱昇華印刷產品業務僅由榮偉集團進行，因此，於出售交易完成後，其已經終止經營，其根據香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和已終止經營業務」在財務報表內作為已終止經營業務列報。

(a) 財務報表內所處理本期間已終止經營業務的業績載列如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
收入	-	35,892,769
開支	-	(34,910,872)
其他收入	-	182,550
財務費用	-	(73,821)
	<hr/>	<hr/>
來自於已終止經營業務的稅前溢利	-	1,090,626
所得稅	-	-
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務的溢利	-	1,090,626
	<hr/>	<hr/>
出售已終止經營業務的收益，扣除零所得稅	<b>5,106,141</b>	-
	<hr/>	<hr/>
本期間／年度來自於已終止經營業務的溢利	<b>5,106,141</b>	1,090,626
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
歸屬於：		
本公司股東	<b>5,106,141</b>	815,232
非控制性權益	-	275,394
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務的溢利	<b>5,106,141</b>	1,090,626
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 於本期間／年度內，已終止經營業務發生的淨現金流量如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
經營活動	-	1,217,094
投資活動	-	(782,831)
融資活動	-	(589,617)
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務發生的淨現金流出	-	(155,354)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(c) 來自已終止經營業務的每股盈利如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 港元
基本及攤薄	<b>0.010</b>	0.006

來自已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 十二月三十一日 止十一個月	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度
本期間／年度歸屬於本公司股東的來自已終止 經營業務的溢利	<b>5,106,141港元</b>	815,232港元
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 (附註10)	<b>507,742,889</b>	131,973,638

(d) 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：

	二零一四年一月三十一日 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
應付貿易賬款	3,770,746
其他應收款	1,326,828
現金及銀行結餘	888,467
被劃分為持有待售的處置組中的資產	<u>11,907,729</u>
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處置組中的負債	<u>(11,008,931)</u>
與處置組直接相關的淨資產	<u>898,798</u>

## 10. 歸屬於本公司股東的每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本期間虧損及本期間歸屬於本公司股東的持續經營業務產生的虧損分別8,347,651港元(截至二零一四年一月三十一日止年度：33,490,700港元)及13,453,792港元(截至二零一四年一月三十一日止年度：34,305,932港元)，以及於本期間內已發行普通股加權平均數507,742,889股(截至二零一四年一月三十一日止年度：131,973,638股)計算。

有關每股攤薄虧損金額，由於在本期間及去年內尚未償還的可轉換債券對列報的每股基本虧損金額並無攤薄影響，因此並無對就有關期間列報的每股基本虧損金額作出調整。

## 11. 出售附屬公司

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 附註	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 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	—
應收貿易賬款	3,770,746	—
其他應收款	1,326,828	—
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)	—
銀行及其他借款	(2,078,172)	—
	<b>898,798</b>	—
終止確認的非控制性權益	442,581	—
變現的匯兌波動儲備	(542,866)	—
出售附屬公司的收益	9 5,106,141	—
	<b>5,904,654</b>	—
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：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 附註 港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 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	<u>5,016,187</u>	<u>-</u>

有關出售附屬公司的進一步詳情，載於上文附註9內。

## 12. 報告期後事項

### (a) 建議收購北京澳西商業管理有限公司(「澳西商業管理」)之100%股本權益

於二零一五年一月八日，本公司之全資附屬公司銳誠投資有限公司(作為買方)與北京澳西控股有限公司(「澳西控股」)(作為賣方)訂立購買協議，據此，澳西控股同意將其於澳西商業管理之全部股本權益出售予本集團，就此涉及之代價為人民幣17,000,000元(相等於約21,431,560港元)。根據上市規則，有關交易構成一項非常重大的收購事項，須待於本公司將予召開的股東大會上獲得本公司股東批准後，方可作實。截至本公佈日期為止，有關交易尚未完成。有關收購事項的進一步詳情，載於本公司日期分別為二零一五年一月二十日及二零一五年三月二十七日的公佈及通函內。

### (b) 建議收購一幅土地

於二零一五年二月二十六日，本公司之間接全資附屬公司East Pacific Properties LLC(作為買方)與Wilshire West Car Wash, LLC(「Wilshire」)(作為賣方)訂立購買協議，據此，Wilshire同意將一幅位於美利堅合眾國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地轉讓予本集團，就此涉及之代價為25,000,000美元(相等於約194,000,000港元)。根據上市規則，有關交易構成一項非常重大的收購事項，須待於本公司將予召開的股東大會上獲得本公司股東批准後，方可作實。截至本公佈日期為止，有關交易尚未完成。有關收購事項的進一步詳情，載於本公司日期為二零一五年三月九日的公佈內。

**(c) Wintime Company Limited (「Wintime」) 授予之股東貸款**

根據日期為二零一五年三月二日之股東貸款協議，直接控股公司Wintime向本公司授予194,000,000港元之股東貸款。股東貸款按3%的年利率計算利息，並將於提取相關股東貸款之日起為期三年或Wintime與本公司共同協定的其他日期到期。有關股東貸款的進一步詳情，載於本公司日期為二零一五年三月九日的公佈內。

**13. 比較數字**

於二零一四年一月三十一日，本集團的綜合財務狀況表包括「其他金融資產」為數15,617,876港元，其為本集團於兩個在中國成立的私人實體的投資。根據投資協議條款，本集團有權佔用或使用該兩個私人實體所持有的若干物業或取得得自該等物業的收入。在以前年度，有關投資根據香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，董事重新評估該兩項投資的會計處理，並決定其並不符合香港會計準則第32號「金融工具：列報」內所界定金融資產的定義。由於有關投資實質上是將若干物業的使用權轉讓予本集團，因此管理層認為，更適合將該等資產分類為無形資產，根據香港會計準則第38號「無形資產」，其初始按成本計量，其後進行攤銷。因此，董事已經將有關資產由「其他金融資產」重新分類為二零一四年十二月三十一日的綜合財政狀況表內的「無形資產」。管理層認為，重新分類並不重大，因此並無對比較數字作前期調整。為了與本期間的列報及會計處理保持一致，對部分比較數字作重新分類。

## 管理層討論及分析

### 本年度總覽

二零一四年是本公司的一個里程碑。

### 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。

## 財務摘要

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 千港元	截至 二零一四年 一月三十一日 止年度 千港元
營業額	5,937	5,892
本期間／年度（虧損）／溢利		
歸屬於：		
— 本公司股東	(8,347)	(33,491)
— 非控制性權益	-	275

## 業務回顧

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，本集團根據其產品和服務來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部，包括物業投資分部、酒店管理分部及銷售染料熱昇華印刷產品分部。首兩個分部均位於中華人民共和國的福建省。最後一個經營業務分部已經於本期間內終止經營。有關詳情，敬請參閱本公佈附註9。

## 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」）出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。於整個期間內，福建佳成及信立中國的物業出租業務維持穩定。

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。中國中央人民政府(「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。

## 酒店管理

於二零一一年，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。

有關其更新資料，有關酒店的預期開業日期已經重訂為二零一六年第三季度。此乃主要由於有關火警系統工程的審批程序最初於二零一四年第一季度已經展開，然而，其於二零一五年一月方獲得批准。於火警系統工程獲得批准後，其後將進展至裝修及佈置的最後階段。當有關酒店周邊地區的配套基建建造工程完成時，其將開始營業，屆時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，預期這將有利於福建省的房地產業和酒店業的發展。

## 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大為改善。

展望未來，二零一五年是本公司的新一頁。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。

誠如上文附註12內所具體說明，本集團建議收購北京澳西商業管理有限公司之100%股本權益以及一項位於美利堅合眾國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之物業。憑藉在房地產行業的豐富知識及經驗，本公司的策略為進一步拓展物業發展業務，其將與本公司的現有核心業務相輔相成。

### 流動資金及財務資源

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，本集團錄得歸屬於本公司股東的持續經營業務產生的虧損約8,348,000元(截至二零一四年一月三十一日止年度：虧損約33,491,000港元)。虧損大幅減少主要是由於在去年確認可轉換債券衍生工具部分公平值收益約55,447,000港元，被確認可轉換債券的假計利息開支約85,900,000港元所抵銷。由於可轉換債券已經於二零一四年二月全數贖回，因此，於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內確認的假計利息開支約為1,783,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為39,809,000港元及人民幣1,270,000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5.78(二零一四年一月三十一日：0.006)。

於二零一四年十二月三十一日，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161,644,000港元(二零一四年一月三十一日：約126,536,000港元)計算。

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，本集團之業務營運主要在中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。於本期間人民幣對港幣匯率之轉變未有對本集團構成重大負面影響。本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減少外匯風險及承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團的僱員(不包括董事)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。

### **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。

本公司證券由二零一四年四月十五日起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）以新名稱買賣。

### **更改財政年度結算日**

根據董事於本期間內通過的決議案，董事局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。

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。

### **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當時的組織章程細則。

本公司的新細則載於本公司及聯交所的網站。

### **更改本公司的功能貨幣**

根據董事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更改為港元，由二零一四年二月一日起生效。更改本公司功能貨幣的決議案是在考慮到（其中包括）二零一四年二月的股份認購事項、償還應付董事及股東款項以及贖回可轉換債券之事項全部均以港元進行交易後達成。更改功能貨幣按未來適用法應用。

## 比較數字

對部分比較數字作重新分類。有關詳情，載於本公佈附註13內。

## 報告期後事項

有關報告期後事項的詳情，敬請參閱本公佈附註12。

## 資本承諾

於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承諾（二零一四年一月三十一日：無）。

## 末期股息

本公司董事局議決不就截至二零一四年十二月三十一日止十一個月宣布派發任何股息（截至二零一四年一月三十一日止年度：無）。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，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。

## 企業管治常規

本公司董事局致力維持及確保實施高水準之企業管治常規，本公司著重透過確保董事俱備不同專長及有效實行問責制度，保持董事局的質素，確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

除下文所披露者外，於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

就守則條文第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。

本公司將尋求改善其管理及加強監控水平，藉以提高本公司之競爭力及營運效率，確保得以持續發展及為股東帶來更豐厚回報。

## 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的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定的情況。

## 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。

## 刊登全年業績公佈及年報

本公司的全年業績公佈，將於本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料的本公司截至二零一四年十二月三十一日止十一個月之年報將於稍後寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹

香港，二零一五年三月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而本公司之獨立非執行董事為董煥樟先生、麥光耀先生及徐燦傑先生。