

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)

## 截至二零一五年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

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(「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一四年六月三十日止五個月的比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

		截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
	附註		
持續經營業務			
收入	5	11,873,571	2,572,086
銷售成本		(6,078,745)	(310,156)
毛利		5,794,826	2,261,930
附屬公司廉價購買收益		6,776,122	—
其他收入	5	60,546	19,758
銷售及分銷成本		(217,245)	—
行政費用		(11,835,971)	(4,703,226)
其他經營費用，淨額		(31,287)	(565,939)
投資物業公平值虧損		(16,167,105)	—
財務費用	6	(64,110)	(1,783,059)
持續經營業務產生的稅前虧損	7	(15,684,224)	(4,770,536)
所得稅	8	2,232,134	—

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
本期間持續經營業務 產生的虧損	<u>(13,452,090)</u>	<u>(4,770,536)</u>
已終止經營業務 本期間已終止經營業務 產生的利潤	<u>-</u>	<u>5,106,141</u>
歸屬於本公司股東的 本期間利潤／(虧損)	<u><u>(13,452,090)</u></u>	<u><u>335,605</u></u>
歸屬於本公司股東的 每股盈利／(虧損)	9	
基本及攤薄		
— 本期間利潤／(虧損)	<u>(0.04)</u>	0.00
— 持續經營業務產生的虧損	<u>(0.04)</u>	<u>(0.01)</u>

附註

## 簡明綜合全面收益表

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
本期間利潤／(虧損)	<u>(13,452,090)</u>	<u>335,605</u>
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 有關包括在損益的 出售附屬公司權益的 收益的重新分類調整	(49,747)	(2,150,710)
	<u>—</u>	<u>(542,866)</u>
本期間其他全面虧損， 扣除零所得稅	<u>(49,747)</u>	<u>(2,693,576)</u>
歸屬於本公司股東的 本期間全面虧損總額	<u><u>(13,501,837)</u></u>	<u><u>(2,357,971)</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		6,714,414	4,504,200
投資物業	10	78,906,058	95,069,001
無形資產		18,757,297	19,573,396
就收購土地支付的訂金	11	16,116,338	—
		<u>120,494,107</u>	<u>119,146,597</u>
<b>非流動資產合計</b>			
		<u>120,494,107</u>	<u>119,146,597</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		207,097	—
應收貿易賬款	12	28,739,470	—
預付款項、訂金及其他應收款		2,897,294	1,102,334
應收關聯方款項	13	5,541,284	—
現金及銀行結餘		98,110,847	41,395,142
		<u>135,495,992</u>	<u>42,497,476</u>
<b>流動資產合計</b>			
		<u>135,495,992</u>	<u>42,497,476</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	14	11,194,365	—
其他應付款和預提費用	15	60,333,305	6,079,253
應付關聯方款項	13	4,263,719	—
應付所得稅		3,221,800	1,086,123
		<u>79,013,189</u>	<u>7,165,376</u>
<b>流動負債合計</b>			
		<u>79,013,189</u>	<u>7,165,376</u>
<b>流動資產淨額</b>			
		<u>56,482,803</u>	<u>35,332,100</u>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<u>176,976,910</u>	<u>154,478,697</u>

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
股東提供的貸款	16	<b>38,572,640</b>	—
遞延稅項負債		<b>12,566,175</b>	15,138,765
		<hr/>	<hr/>
非流動負債合計		<b>51,138,815</b>	15,138,765
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		<b>125,838,095</b>	139,339,932
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
歸屬於本公司股東的權益			
股本	17	<b>777,970,773</b>	777,970,773
儲備		<b>(652,132,678)</b>	(638,630,841)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		<b>125,838,095</b>	139,339,932
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明中期綜合財務報表附註

### 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的有限公司，而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。

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務為物業投資以賺取租金收入、提供酒店管理服務，以及為辦公室樓宇及住宅物業提供物業管理服務。於本期間內，本集團收購了北京澳西商業管理有限公司(「澳西商業管理」)的全部股本權益，以及訂立協議以購買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。有關該等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、二零一五年三月九日、二零一五年三月二十七日及二零一五年五月十四日的公佈及通函。本集團已經展開提供物業管理服務及物業發展的業務。

於二零一五年六月三十日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立的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的Winluck Global Limited。

### 2. 編製基礎

截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明中期綜合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」。編製簡明中期綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基礎，與截至二零一四年十二月三十一日止十一個月的年度財務報表所採用者相同，惟下文附註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。

此外，根據董事局(「董事局」)於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內通過的決議案，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，本財政期間涵蓋截至二零一五年六月三十日止六個月。比較數字涵蓋二零一四年二月一日至二零一四年六月三十日止五個月期間，其與本期間所示的數字未必可以比較。

簡明中期綜合財務報表未經審核，但已經由本公司審核委員會審閱。

### 3. 會計政策變動

本集團編製本期間的簡明中期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。

香港會計準則第19號(修訂) 年度改進(二零一零年至 二零一二年週期)	界定福利計劃：僱員供款 對若干香港財務報告準則的修訂
年度改進(二零一一年至 二零一三年週期)	對若干香港財務報告準則的修訂

此外，香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定於本期間首次生效。對簡明中期綜合財務報表的主要影響為簡明中期綜合財務報表內若干資料的列報和披露。

採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則及新詮釋對這些簡明中期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。

### 4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務的性質來劃分業務單元，本集團有以下五個報告經營分部：

- 物業投資：此分部的業務為在中國內地福建省出租店舖、儲物室及停車位。
- 酒店管理：此分部的業務為提供酒店管理服務。
- 提供物業管理服務：於本期間內，本集團進軍提供物業管理服務的業務，其被辨認為獨立的報告分部。此分部的業務為在中華人民共和國(「中國」)北京市為辦公室樓宇及住宅物業提供物業管理服務。
- 物業發展：於本期間內，本集團進軍物業發展業務，其被辨認為獨立的報告分部。該分部在美利堅合眾國從事物業發展業務。
- 銷售染料熱昇華印刷產品：該分部已經於截至二零一四年十二月三十一日止十一個月內出售。此分部製造及銷售染料熱昇華印刷產品。

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利潤／(虧損)評估，而其以經調整稅前利潤／(虧損)計量。經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前利潤／(虧損)互相一致，惟其計量並不包括可轉換債券的假計利息、出售附屬公司權益的收益及股東提供的貸款的利息，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。

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 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	物業管理 (未經審核) 港元	物業發展 (未經審核) 港元	小計 (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	<u>3,406,030</u>	<u>-</u>	<u>8,467,541</u>	<u>-</u>	<u>11,873,571</u>	<u>-</u>	<u>11,873,571</u>
分部業績	<u>(16,736,708)</u>	<u>(751,678)</u>	<u>8,952,991</u>	<u>(534,772)</u>	<u>(9,070,167)</u>	<u>-</u>	<u>(9,070,167)</u>
對賬：							
未分配收益 公司及其他 未分配費用					3,019	-	3,019
股東提供的 貸款的利息					(6,552,966)	-	(6,552,966)
					(64,110)	-	(64,110)
稅前虧損					<u>(15,684,224)</u>	<u>-</u>	<u>(15,684,224)</u>



截至二零一四年六月三十日止五個月

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	物業管理 (未經審核) 港元	物業發展 (未經審核) 港元	小計 (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	<u>2,572,086</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,572,086</u>	<u>-</u>	<u>2,572,086</u>
分部業績	<u>(524,333)</u>	<u>(284,042)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(808,375)</u>	<u>-</u>	<u>(808,375)</u>
對賬：							
未分配收益 公司及其他					19,758	-	19,758
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
稅前利潤／(虧損)					<u>(4,770,536)</u>	<u>5,106,141</u>	<u>335,605</u>

於二零一五年六月三十日

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	物業管理 (未經審核) 港元	物業發展 (未經審核) 港元	小計 (未經審核) 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 (未經審核) 港元	
分部資產	<u>94,832,725</u>	<u>5,022,881</u>	<u>103,211,939</u>	<u>16,573,587</u>	219,641,132	-	219,641,132
對賬：							
公司及其他							
未分配資產：							
—物業及設備					3,726,148	-	3,726,148
—預付款項、訂金及 其他應收款					423,431	-	423,431
—現金及銀行結餘					<u>32,199,388</u>	-	<u>32,199,388</u>
總資產					<u>255,990,099</u>	-	<u>255,990,099</u>

於二零一四年十二月三十一日

本集團

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 (經審核) 港元
	物業投資 (經審核) 港元	酒店管理 (經審核) 港元	小計 (經審核) 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 (經審核) 港元	
分部資產	<u>111,754,125</u>	<u>5,496,960</u>	117,251,085	–	117,251,085
對賬：					
公司及其他 未分配資產：					
– 物業及設備			3,801,605	–	3,801,605
– 預付款項、訂金 及其他應收款			847,329	–	847,329
– 現金及銀行結餘			39,744,054	–	39,744,054
總資產			<u>161,644,073</u>	<u>–</u>	<u>161,644,073</u>

## 5. 收入及其他收入

收入代表提供物業管理服務的收入及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收入及其他收入的分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
收入		
物業管理服務	8,467,541	–
租金收入總額	3,406,030	2,572,086
	<u>11,873,571</u>	<u>2,572,086</u>

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
其他收入		
銀行利息收入	59,921	19,758
其他	625	-
	<u>60,546</u>	<u>19,758</u>

## 6. 財務費用

持續經營業務的財務費用分析如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
股東提供的貸款的利息	64,110	-
可轉換債券的假計利息	-	1,783,059
	<u>64,110</u>	<u>1,783,059</u>

## 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 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
物業及設備的折舊	576,991	351,540
無形資產攤銷	357,267	-
無形資產減值*	477,528	-
應收貿易賬款減值轉回*	(446,240)	-
	<u>965,546</u>	<u>351,540</u>

\* 無形資產減值及應收貿易賬款減值轉回計入簡明綜合損益表表上的「其他經營費用，淨額」。

## 8. 所得稅

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
當期－中國大陸 遞延	341,122 (2,573,256)	— —
本期間稅項抵減總額	<u>(2,232,134)</u>	<u>—</u>

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（截至二零一四年六月三十日止五個月：無）。

本期間有關中國大陸經營業務的中國企業所得稅準備按估計應課稅利潤計提，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. 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 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
歸屬於本公司股東的 本期間利潤／（虧損）	(13,452,090)	335,605
本期間歸屬於本公司股東 的持續經營業務產生的虧損	<u>(13,452,090)</u>	<u>(4,770,536)</u>
本期間已發行普通股的加權平均數	<u>527,894,552</u>	<u>485,662,988</u>

有關每股攤薄盈利／（虧損）金額，由於本集團在有關期間內並無已發行的潛在具攤薄性普通股，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。

## 10. 投資物業

於二零一五年六月三十日，本集團的投資物業包括30個店舖、7個儲物室及22個停車位。根據各物業的性質、特徵及風險，本公司董事已決定，投資物業包括三類資產。該等物業以經營租賃的形式租給第三方。有關物業位於中國大陸，並以中期租賃形式持有。

於二零一五年六月三十日，本集團的投資物業由獨立專業合格估值師戴德梁行有限公司進行的估值釐定，重新估價為人民幣63,140,000元（相等於78,906,058港元）（二零一四年十二月三十一日：人民幣76,110,000元（相等於95,069,001港元））。

### 公平值層次披露

於二零一五年六月三十日，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。

## 11. 就收購土地支付的訂金

於二零一五年六月三十日，本集團已經就本集團收購一幅位於美利堅合眾國加利福尼亞州聖莫尼卡市之土地支付2,079,286美元（「美元」）（相等於16,116,338港元）。有關結餘分類為非流動資產。

## 12. 應收貿易賬款

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
應收貿易賬款	32,565,759	—
減：減值	(3,826,289)	—
	<u>28,739,470</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款並不計息及僅於提供物業管理服務時產生。租戶租用本集團管理之物業，須每年預付一個曆年之物業管理服務費用。應收貿易賬款指未結算之物業管理服務費用結餘。

(b) 並無被個別及集體認定發生減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
既無逾期亦未減值		
已逾期但未減值：		
少於6個月	12,029,283	—
6至12個月	8,548,771	—
1至2年	6,948,566	—
2至3年	1,212,850	—
	<u>28,739,470</u>	<u>—</u>

於二零一五年六月三十日，應收業主（兩名董事於其中擁有實益權益）的結餘為數5,095,519港元。

### 13. 與關聯方的結餘

於二零一五年六月三十日，本集團與關聯方的結餘包括：

- (i) 有關代本集團收取的物業管理服務收入的應收業主（兩名董事於其中擁有實益權益）款項5,541,284港元。
- (ii) 應付業主（兩名董事於其中擁有實益權益）之停車場租賃收益2,143,445港元，有關收益乃代業主向租戶收取；及
- (iii) 有關業主（兩名董事於其中擁有實益權益）代本集團支付供暖收入成本而應付業主的款項2,120,274港元。

#### 14. 應付貿易賬款

應付貿易賬款不計息，而平均信貸期限為30天。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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
3個月內	3,277,998	—
3至6個月	1,618,671	—
6至12個月	5,234,658	—
1年以上	1,063,038	—
	<u>11,194,365</u>	<u>—</u>

#### 15. 其他應付款和預提費用

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
其他應付款	34,212,381	4,210,120
預提費用	6,845,291	153,865
預收款項	15,785,772	—
其他應付稅項	3,489,861	1,715,268
	<u>60,333,305</u>	<u>6,079,253</u>

於二零一五年六月三十日，本集團的其他應付款和預提費用包括於本期間內新收購附屬公司的結餘。有關該等結餘的進一步詳情，載於簡明中期綜合財務報表附註18內。

於二零一五年六月三十日，本集團的其他應付款和預提費用包括(其中包括)以下各項：

- (i) 應付自來水、暖氣及電力供應商之公用事業費用12,230,252港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)，有關費用乃代供應商向租戶收取；
- (ii) 裝修按金及物業管理服務費按金14,472,013港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)，有關按金乃向一幢商業大廈之租戶收取並可予退還；及
- (iii) 預收款項15,758,772港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)，其指於二零一五年六月三十日之已收惟尚未賺取之物業管理服務費用。



## 16. 股東提供的貸款

根據日期為二零一五年三月二日之股東貸款協議，Wintime向本公司授予194,000,000港元(相等於約25,000,000美元)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。

於二零一五年六月三十日，本公司已經提取所授予貸款中的38,572,640港元(相等於4,976,537美元)本金。

## 17. 股本

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港元
已發行及繳足：		
527,894,552股普通股	<u>777,970,773</u>	<u>777,970,773</u>

## 18. 業務合併

於二零一五年五月二十七日，本集團向獨立第三者收購澳西商業管理之全部股本權益，就此涉及之總代價為人民幣17,000,000元(相等於21,561,018港元)。代價乃以現金支付。有關此項交易的進一步詳情，載於本公司日期為二零一五年三月二十七日的通函內。澳西商業管理及其附屬公司的業務分別為投資控股以及提供物業管理服務。

收購日澳西商業管理及其附屬公司的可辨認資產和負債的暫定公平值如下：

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
收購的淨資產		
物業及設備	2,781,453	—
無形資產	11,809	—
存貨	236,317	—
應收貿易賬款	38,632,373	—
預付款項、訂金及其他應收款	2,085,505	—
應收關聯方款項	5,143,802	—
現金及銀行結餘	56,981,670	—
應付貿易賬款	(11,761,041)	—
其他應付款和預提費用	(59,261,285)	—
應付關聯方款項	(4,717,749)	—
應付所得稅	(1,795,714)	—
	<u>28,337,140</u>	—
附屬公司廉價購買收益	(6,776,122)	—
	<u>21,561,018</u>	—
以現金支付	<u>21,561,018</u>	—
收購事項的淨現金流入：		
現金代價	(21,561,018)	—
所取得的現金及銀行結餘	56,981,670	—
	<u>35,420,652</u>	—

於收購日，應收貿易賬款、預付款項、訂金及其他應收款以及應收關聯方款項的公平值分別為38,632,373港元、2,085,505港元及5,143,802港元。該等應收款項的合約總額分別為42,908,878港元、2,085,505港元及5,143,802港元，其中4,276,505港元的應收貿易賬款預期為不可收回。

本集團就收購事項發生交易費用2,712,607港元。有關交易費用已經支銷，亦包括在截至二零一四年十二月三十一日止十一個月的簡明綜合損益表內的行政費用。

上述收購產生的廉價購買收益6,776,122港元屬暫定性質，因為本集團正在進行獨立估值，以評估所收購可辨認資產的公平值。於初步會計年度完成後，可能會作出調整，其不會超過收購日起計一年。

於本期間內，所收購業務在收購日至報告期末期間對本集團收入的貢獻為8,467,540港元及對利潤貢獻為1,819,998港元。

假設上述收購事項發生於中期期初，則本集團截至二零一五年六月三十日止六個月的收入總額將為67,431,030港元，而中期期間的虧損將為11,543,731港元。

備考資料僅為說明的用途，未必反映在收購事項於中期期初完成的情況下，本集團實際上會取得的收入及經營業績，亦不擬預測未來業績。

## 19. 關聯方披露

(a) 本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月內發生以下重大交易：

本集團為業主(兩名董事於其中擁有實益權益)提供物業管理服務。本集團則收取物業管理服務費，其按本集團與業主雙方協議的價格收取。於本期間內，本集團從業主收取的物業管理服務費為數2,222,236港元(截至二零一四年六月三十日止五個月：無)。

於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止期間內，除上文所披露者及本財務報表附註6、12、13及16內詳述的交易及結餘外，本集團與關聯方並無任何其他重大交易及尚未支付結餘。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一四年 六月三十日 止五個月 (未經審核) 港元
短期僱員福利	330,000	379,957
退休金計劃供款	16,500	15,500
支付主要管理人員的報酬總額	<u>346,500</u>	<u>395,457</u>

## 20. 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負債，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。

## 21. 資本承諾

於二零一五年六月三十日，本集團有已簽約但未撥備的資本承諾23,250,000美元（相等於約180,000,000港元），其乃有關收購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。有關進一步詳情載於簡明中期綜合財務報表附註22內。

## 22. 報告期後事項

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（「East Pacific」）（作為買方）與Wilshire West Car Wash, LLC（「Wilshire」）（作為賣方）訂立購買協議，據此，Wilshire同意出售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。於二零一五年三月三十一日，有關各方訂立購買協議之第一項修訂，據此，土地的購買價為25,250,000美元（相等於約196,000,000港元）。有關交易已經於二零一五年八月十八日完成。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五月十四日的通函內。

## 管理層討論及分析

### 1. 業務回顧

二零一五年是本公司的新一頁。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團的業務涵蓋四個業務分部：物業管理、酒店管理、物業投資及物業發展。物業管理、酒店管理及物業投資分部位於中華人民共和國（「中國」），而物業發展分部則位於美利堅合眾國（「美國」）。

#### 1.1 物業管理

於二零一五年一月八日，本集團之全資附屬公司銳誠投資有限公司（「銳誠」）（作為買方）與北京澳西控股有限公司（「澳西控股」）（作為賣方）訂立收購協議，據此，澳西控股同意將其於北京澳西商業管理有限公司（「澳西商業管理」）之全部股本權益出售予銳誠，就此涉及之代價為人民幣17,000,000元（相等於約21,561,000港元）。收購事項已經於二零一五年五月二十七日完成。在收購澳西商業管理一事完成後，本集團已經成功進軍中國的物業管理業務。

近年來，中國持續城市化，令國內對優質住房、工商物業的需求強勁。北京作為中國首都及一線城市，住宅與商用物業均有旺盛市場需求。從北京市住房和城鄉建設委員會官方網站的數據得知，近年來，北京市商品房竣工面積呈增長趨勢。於二零一四年，商品房（包括住宅、辦公室及商用樓宇及其他用途之樓宇）的竣工面積為30,541,000平方米，相較去年同比增長14.51%，而在二零一三年及二零一二年，相關的增長率分別為11.5%及6.5%。在此情況下，專業及專門的物業管理業務將有龐大發展潛力。

於二零一五年六月三十日，澳西商業管理管理七個大型住宅及商用物業項目，全部均位於中國北京。澳西商業管理根據有關之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(例如有關樓宇的維修保養以及住宅及商用物業項目的防火安全設備及設施)。

## 1.2 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。

雖然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，但是，經濟增長難以持續。福建省的房地產業和酒店業的未來發展並不明朗。

## 1.3 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。於本期間內，福建佳成及信立中國的物業出租業務形勢保持穩定。

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。雖然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，但是，市場的增長動力正在冷卻。

#### 1.4 物業發展

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 (「East Pacific」) (作為買方) 與Wilshire West Car Wash, LLC (「Wilshire」) (作為賣方) 訂立購買協議 (「購買協議」)，據此，Wilshire同意將一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地轉讓予East Pacific。於二零一五年三月三十一日，East Pacific與Wilshire訂立購買協議之第一項修訂 (「第一項修訂」)，據此，土地的購買價增加至25,250,000美元 (相等於約195,940,000港元)。

截至二零一五年六月三十日為止，已經支付訂金2,079,286美元。於二零一五年八月十八日 (美國時間) 完成時，East Pacific支付23,250,000美元予Wilshire，即East Pacific根據購買協議 (已經由第一項修訂加以修訂及補充) 應付的購買價餘額。

董事局認為，憑藉本公司於房地產領域之深厚知識及經驗，及未來發展之策略，現時乃是抓住機會進軍美國物業市場之好時機。美國市場不僅在物業發展業務上的潛力巨大，美國加州聖莫尼卡市的旅遊業蓬勃，加上地段處於優越位置及購買價合理。董事局認為收購事項將加強本公司之現有核心業務並提高長期盈利的競爭能力及可持續性。

## 2. 財務回顧

### 2.1 財務分析

本集團本期間錄得收入約11,874,000港元(截至二零一四年六月三十日止五個月：約2,572,000港元)。收入顯著增加主要是由於在本期間內完成收購澳西商業管理所致，而物業管理分部錄得分部收入約8,468,000港元(截至二零一四年六月三十日止五個月：零港元)。

本集團本期間錄得虧損約13,452,000港元(截至二零一四年六月三十日止五個月：利潤約336,000港元)。本期間錄得虧損，主要因為投資物業公平值虧損約16,167,000港元(截至二零一四年六月三十日止五個月：零港元)所致。

於二零一五年六月三十日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為32,579,000港元、人民幣52,078,000元及58,000美元(二零一四年十二月三十一日：約39,809,000港元及人民幣1,270,000元)，即代表資金流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為1.24(二零一四年十二月三十一日：5.78)。

於二零一五年六月三十日，本集團之負債對資產比率為0.46(二零一四年十二月三十一日：約為零)。負債對資產比率按債項總額(包括應付貿易賬款約11,194,000港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)、其他應付款和預提費用約60,333,000港元(二零一四年十二月三十一日：約6,079,000港元)、應付關聯方款項約4,264,000港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)、股東提供的貸款約38,573,000港元(二零一四年十二月三十一日：零港元)以及應付所得稅約3,222,000港元(二零一四年十二月三十一日：約1,086,000港元))除以資產總額約255,990,000港元(二零一四年十二月三十一日：約161,644,000港元)計算。

於本期間內，本公司與股東訂立貸款協議，內容有關本金額為194,000,000港元(相等於約25,000,000美元)的貸款。有關貸款按3%的年利率計算利息，為無抵押，年期為提取之日起為期三年或股東與本公司共同協定的其他日期。股東貸款的主要目的為就收購美國聖莫尼卡市之土地提供資金。於二零一五年六月三十日，股東提供的貸款為數約38,573,000港元(相等於4,977,000美元)。



## **2.2 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。

## **2.3 人力資源及薪酬政策**

於二零一五年六月三十日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數約為340人（二零一四年十二月三十一日：約30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。

## **2.4 中期股息**

董事局議決不宣派截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年六月三十日止五個月：無）。

## **2.5 資產抵押**

於二零一五年六月三十日，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。

## **2.6 或然負債**

於二零一五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## **2.7 資本承諾**

於二零一五年六月三十日，本集團有已簽約但未撥備的資本承諾23,250,000美元，其將會用作收購一幅位於美國聖莫尼卡市之土地。

## **2.8 重大收購及出售事項**

在收購澳西商業管理一事於二零一五年五月二十七日完成後，本集團已經成功進軍中國的物業管理業務。

收購一幅位於美國加利福尼亞州聖莫尼卡市之土地一事已經於二零一五年八月十八日(美國時間)完成。有關事項完成後，本集團已準備好進軍美國物業發展業務。

有關上述收購事項的進一步詳情，敬請參閱本公佈「業務回顧」一節。

除本文所披露者外，於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團並無任何重大收購及出售事項。

## 2.9 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十二月三十一日止十一個月之全年財務報表內所披露資料，至今並無重大變動，故在此部份毋須作額外披露。

## 3. 未來前瞻

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管理、酒店管理及物業投資業務。本集團將會持續檢討及評估本集團各業務分部的表現，而管理層將會為本公司的利益考慮修改現有業務策略。收購一幅位於聖莫尼卡市之土地一事於二零一五年八月完成後，本集團已準備好進軍物業發展業務，並將會就此在適當時候採取符合本公司最佳利益的所需措施。本公司將會不時進一步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，本集團的管理層可能會考慮是否有需要增強其資本架構，並將會密切監察市場，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。

### 購買、出售或贖回上市證券

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，本公司截至二零一五年六月三十日止六個月一直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」)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二零一五年六月一日舉行之本公司股東週年大會。

## 董事資料變更

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自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以來至本中期報告日期，董事資料變更載列如下：

- 獨立非執行董事徐燦傑先生已獲委任為智易控股有限公司（一家在聯交所創業板上市之公司，股份代號：8100）之獨立非執行董事，由二零一五年四月二十三日起生效。

## 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二零一五年六月三十日止六個月之中期業績。

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」）、麥光耀先生及徐燦傑先生，董先生為主席。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.grproperties.com.hk](http://www.grproperties.com.hk))刊載。

承董事局命  
國銳地產有限公司  
主席  
魏純暹

香港，二零一五年八月三十一日

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。