

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度並經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
持續經營業務			
收入	4	76,809,367	5,937,043
銷售成本		<u>(53,761,876)</u>	<u>(1,233,538)</u>
毛利		23,047,491	4,703,505
附屬公司廉價購買收益	11	6,776,122	—
其他收入及收益	4	1,319,932	45,566
銷售及分銷成本		(1,454,679)	—
行政費用		(29,130,382)	(15,244,841)
其他經營費用，淨額		(993,284)	(972,526)
投資物業公平值虧損		(15,988,119)	—
財務費用	5	<u>(1,991,112)</u>	<u>(1,783,059)</u>

		截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
持續經營業務產生的稅前虧損	6	(18,414,031)	(13,251,355)
所得稅	7	<u>261,671</u>	<u>(202,437)</u>
本年度／期間持續經營業務產生的虧損		(18,152,360)	(13,453,792)
已終止經營業務 本年度／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年度／ 期間虧損		<u>(18,152,360)</u>	<u>(8,347,651)</u>
歸屬於本公司股東的每股虧損	8		(經重列)
基本及攤薄：			
— 本年度／期間虧損		<u>(0.031)</u>	<u>(0.016)</u>
— 本年度／期間持續經營業務 產生的虧損		<u>(0.031)</u>	<u>(0.025)</u>

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
本年度／期間虧損	<u>(18,152,360)</u>	<u>(8,347,651)</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	(5,453,420)	(2,644,869)
— 出售附屬公司時的重新 分類調整	<u>(469,071)</u>	<u>(542,866)</u>
本年度／期間其他全面虧損，扣除 零所得稅	<u>(5,922,491)</u>	<u>(3,187,735)</u>
歸屬於本公司股東的本年度／期間 全面虧損總額	<u>(24,074,851)</u>	<u>(11,535,386)</u>

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港元	二零一四年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,628,302	4,504,200
投資物業		188,505,568	95,069,001
無形資產		10,598	19,573,396
預付款項、訂金及其他應收款		655,519	—
非流動資產合計		<u>194,799,987</u>	<u>119,146,597</u>
流動資產			
發展中物業		91,006,295	—
存貨		157,896	—
應收貿易賬款	9	20,668,920	—
預付款項、訂金及其他應收款		2,954,221	1,102,334
應收關聯公司款項		1,149,972	—
現金及銀行結餘		243,060,265	41,395,142
流動資產合計		<u>358,997,569</u>	<u>42,497,476</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	10,461,349	—
預收款項		25,893,410	—
其他應付款和預提費用		39,214,514	4,363,985
應付關聯公司款項		3,394,044	—
應付所得稅		4,511,512	1,086,123
其他應付稅項		5,437,333	1,715,268
流動負債合計		<u>88,912,162</u>	<u>7,165,376</u>
流動資產淨額		<u>270,085,407</u>	<u>35,332,100</u>
資產總值減流動負債		<u>464,885,394</u>	<u>154,478,697</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		12,001,062	15,138,765
資產淨額		<u>452,884,332</u>	<u>139,339,932</u>
權益			
歸屬於本公司股東的權益			
股本		1,115,590,024	777,970,773
儲備		(662,705,692)	(638,630,841)
權益總額		<u>452,884,332</u>	<u>139,339,932</u>

附註：

1. 編製基礎

本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。編製這些財務報表時，除投資物業採用公平值計價外，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。

由於本公司的財政年度結算日由一月三十一日更改為十二月三十一日，因此，本公司截至二零一四年十二月三十一日止期間的綜合財務報表涵蓋由二零一四年二月一日至二零一四年十二月三十一日止十一個月期間。因此，就本年度綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及相關附註列報的比較數字（其乃就截至二零一四年十二月三十一日止十一個月而編製）不能作比較。

綜合基礎

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一五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集團母公司擁有人及非控制性權益，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留存利潤，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2. 會計政策變動及披露

本集團編製本年度的財務報表時首次採用以下經修訂準則：

香港會計準則第19號(修訂) 界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則年度改進(二零一零年至二零一二年週期)
香港財務報告準則年度改進(二零一一年至二零一三年週期)

除下文所述有關「香港財務報告準則年度改進(二零一零年至二零一二年週期)」及「香港財務報告準則年度改進(二零一一年至二零一三年週期)」的影響外，採用上述經修訂準則對財務報表並無構成任何重大財務影響。

- (a) 於二零一四年一月發出之「香港財務報告準則年度改進(二零一零年至二零一二年週期)」載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」：其澄清，實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號內的合併準則時所作出的判斷，包括簡略描述經合併的經營分部以及用來評估分部是否類似的經濟特徵。修訂亦澄清，分部資產與資產總值的對賬只有在有關對賬向主要經營決策者報告時方須披露。修訂對本集團並無構成任何影響。

- 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」：其澄清經重估的物業、廠房及設備以及無形資產項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理方法。由於本集團並無應用重估模式計量該等資產，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
 - 香港會計準則第24號「關聯方披露」：其澄清，管理實體（即提供關鍵管理人員服務的實體）是關聯方，須符合關聯方披露要求。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務發生的開支。由於本集團並無接受其他實體提供的任何管理服務，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月發出之「香港財務報告準則年度改進（二零一一年至二零一三年週期）」載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」：其澄清，香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產和金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號（視何者適用而定）範圍內的其他合約。該項修訂須自首次應用香港財務報告準則第13號的年度期間的期初起採用未來適用法。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
 - 香港會計準則第40號「投資物業」：其澄清，須使用香港財務報告準則第3號（而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，其區分投資物業與自用物業）以確定交易屬購買資產或業務合併。該項修訂採用未來適用法應用於取得的投資物業。由於本集團於本年度內取得投資物業並非業務合併，該修訂並不適用，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。

此外，香港《公司條例》（第622章）第9部「賬目和審計」的規定於本財政年度首次生效。對財務報表的主要影響為財務報表內若干資料的列報和披露。

3. 經營分部資料

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分部：

- (a) 物業發展及投資分部，其業務為在中華人民共和國（「中國」）福建省出租店舖、儲物室及停車位以及在美利堅合眾國（「美國」）從事物業發展以供銷售及物業投資的業務；
- (b) 物業管理分部，其由本集團於本年度內收購（附註11），此分部的業務為在中國北京市為辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理服務；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）。

酒店管理分部持有酒店管理權，其於去年同期的財務報表內為報告經營分部，由於酒店管理分部就收入、經營表現、資產和負債而言並非本集團的重大經營分部，因此，本集團不再在財務報表內將酒店管理分部報告為報告經營分部。基於以上原因，為了與本年度的列報保持一致，對本附註內披露的經營分部資料的比較數字作重列。

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虧損互相一致，惟其計量並不包括財務費用、附屬公司廉價購買收益及出售附屬公司權益的收益，以及總部及公司收入及開支。

分部資產和分部負債不包括未分配總部及公司資產，因為該等資產和負債在集團層面管理。

	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業發展及投資		物業管理		合計		銷售染料熱昇華印刷產品		合計	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	
	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港元	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港元	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港元	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港元	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元	二零一五年 十二月 三十一日 止年度 港元	二零一四年 十二月 三十一日 止十一個月 港元
分部收入	<u>6,723,334</u>	<u>5,937,043</u>	<u>70,086,033</u>	<u>-</u>	<u>76,809,367</u>	<u>5,937,043</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,809,367</u>	<u>5,937,043</u>
分部業績	<u>(18,328,745)</u>	<u>(2,295,726)</u>	<u>7,059,998</u>	<u>-</u>	<u>(11,268,747)</u>	<u>(2,295,726)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,268,747)</u>	<u>(2,295,726)</u>
對賬：										
可轉換債券的假計利息					-	(1,783,059)	-	-	-	(1,783,059)
股東提供的貸款的利息					(1,991,112)	-	-	-	(1,991,112)	-
附屬公司廉價購買收益					6,776,122	-	-	-	6,776,122	-
出售附屬公司權益的 收益					217,708	-	-	5,106,141	217,708	5,106,141
其他未分配收益					1,102,224	45,566	-	-	1,102,224	45,566
公司及其他未分配費用					(13,250,226)	(9,218,136)	-	-	(13,250,226)	(9,218,136)
稅前利潤／（虧損）					<u>(18,414,031)</u>	<u>(13,251,355)</u>	<u>-</u>	<u>5,106,141</u>	<u>(18,414,031)</u>	<u>(8,145,214)</u>
	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業發展及投資		物業管理		合計		銷售染料熱昇華印刷產品		合計	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
分部資產	<u>285,573,416</u>	<u>111,754,125</u>	<u>111,773,700</u>	<u>-</u>	<u>397,347,116</u>	<u>111,754,125</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397,347,116</u>	<u>111,754,125</u>
對賬：										
公司及其他未分配 資產										
—物業、廠房及設備					180,622	4,006,610	-	-	180,622	4,006,610
—無形資產					-	5,221,238	-	-	-	5,221,238
—訂金及其他應收款					875,621	847,329	-	-	875,621	847,329
—現金及銀行結餘					155,394,197	39,814,771	-	-	155,394,197	39,814,771
總資產					<u>553,797,556</u>	<u>161,644,073</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>553,797,556</u>	<u>161,644,073</u>
分部負債	<u>19,170,299</u>	<u>19,307,524</u>	<u>79,160,674</u>	<u>-</u>	<u>98,330,973</u>	<u>19,307,524</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,330,973</u>	<u>19,307,524</u>
對賬：										
公司及其他未 分配負債										
—其他應付款及 應計費用					2,582,251	2,996,617	-	-	2,582,251	2,996,617
總負債					<u>100,913,224</u>	<u>22,304,141</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,913,224</u>	<u>22,304,141</u>

	持續經營業務						已終止經營業務			
	物業發展及投資		物業管理		合計		銷售染料熱昇華印刷產品		合計	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	十二月	
三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	三十一日	
止年度	止十一個月	止年度	止十一個月	止年度	止十一個月	止年度	止十一個月	止年度	止十一個月	
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
其他分部資料：										
損益中確認的減值虧損										
—經營分部	-	881,020	-	-	-	881,020	-	-	-	881,020
—未分配金額					470,744				470,744	
折舊和攤銷										
—經營分部	598,967	609,736	482,367	-	1,081,334	609,736	-	-	1,081,334	609,736
—未分配金額					240,037	195,860	-	-	240,037	195,860
					1,321,371	805,596	-	-	1,321,371	805,596

4. 收入、其他收入及收益

收入代表提供物業管理服務的價值(扣除增值稅、商業稅及政府附加費)，以及來自投資物業租戶的已收和應收租金收入總額，扣除商業稅及政府附加費。

對持續經營業務產生的收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
收入		
提供物業管理服務	70,086,033	-
租金收入總額	6,723,334	5,937,043
	76,809,367	5,937,043
其他收入及收益		
銀行利息收入	313,626	45,566
來自租戶的罰款收入	558,518	-
出售無形資產的收益	67,040	-
出售附屬公司的收益	217,708	-
其他	163,040	-
	1,319,932	45,566

5. 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 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
股東提供的貸款的利息	1,991,112	–
可轉換債券的假計利息	–	1,783,059
	<u>1,991,112</u>	<u>1,783,059</u>

6. 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 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
提供物業管理服務的成本	52,789,869	–
為賺取租金的投資物業的直接經營費用 (包括維修和保養)	972,007	1,233,538
折舊	1,321,371	805,596
無形資產攤銷*	425,416	–
出售物業、廠房及設備項目的虧損	61,442	7,902
經營租賃的最低租賃付款—土地及樓宇	2,010,677	940,251
僱員福利費用(包括董事薪酬)：		
薪金、津貼及實物利益	22,295,132	5,208,221
退休金計劃供款	5,075,478	378,237
	<u>27,370,610</u>	<u>5,586,458</u>
無形資產減值*	470,744	881,020
應收貿易賬款減值	403,867	–
其他應收款減值	–	55
匯兌差額，淨額	85,072	83,821
	<u>85,072</u>	<u>83,821</u>

* 無形資產攤銷及減值分別計入綜合損益表表上的「行政費用」及「其他經營費用，淨額」。

7. 所得稅

本集團持續經營業務的所得稅分析如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
當期－中國內地	2,254,652	72,659
當期－美國	28,446	—
遞延	(2,544,769)	129,778
本年度／期間稅項(抵減)／費用總額	<u>(261,671)</u>	<u>202,437</u>

於本年度內，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(截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：無)。

本年度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。

當期美國稅項準備指預扣稅項準備，按來自美國附屬公司的利息收入計提，並根據有關的現行法律、詮釋和相關常規，按照適用稅率30%計算。

8. 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年度／期間虧損及本年度／期間歸屬於本公司股東的持續經營業務產生的虧損分別18,152,360港元(截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：8,347,651港元)及18,152,360港元(截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：13,453,792港元)，以及於本年度內已發行普通股加權平均數577,302,906股(截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：531,358,837股(經重列))計算。

計算本年度／期間的每股基本虧損金額時，為了反映於二零一五年十一月二十四日完成的供股的影響已對所採用的普通股的加權平均數進行調整。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無已發行的潛在具攤薄性股份。有關去年同期的每股攤薄虧損金額，由於在去年同期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，因此並無對就去年同期列報的每股基本虧損金額作出調整。

9. 應收貿易賬款

	二零一五年 港元	二零一四年 港元
應收貿易賬款	25,138,080	—
減：減值(附註b)	(4,469,160)	—
	<u>20,668,920</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。

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 港元	二零一四年 港元
已逾期：		
少於1年	13,927,350	—
1至2年	5,659,072	—
2至3年	1,082,498	—
	<u>20,668,920</u>	<u>—</u>

- (b) 於本年度／期間內，本集團應收貿易賬款減值準備的變動如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
於年初／期初	—	—
收購附屬公司	4,276,505	—
於本年度／期間內在損益中確認的減值， 淨額(附註6)	403,867	—
匯兌調整	(211,212)	—
於年末／期末	<u>4,469,160</u>	<u>—</u>

10. 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 港元	二零一四年 港元
3個月內	5,845,702	—
3至6個月	664,092	—
6至12個月	2,277,110	—
1年以上	1,674,445	—
	<u>10,461,349</u>	<u>—</u>

11. 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，就此涉及之現金代價為人民幣17,000,000元（相等於21,561,018港元）。澳西商業管理及其附屬公司（統稱為「澳西集團」）的業務為在中國北京市為若干辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理服務。

收購日澳西集團的可辨認資產和負債的公平值如下：

	因收購確認 的公平值 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
應收關聯公司款項	5,143,802
現金及銀行結餘	56,981,670
應付貿易賬款	(11,761,041)
預收款項	(13,199,458)
其他應付款和預提費用	(44,182,419)
其他應付稅項	(1,879,408)
應付關聯公司款項	(4,717,749)
應付所得稅	(1,795,714)
可辨認淨資產總額，按公平值	<u>28,337,140</u>
附屬公司廉價購買收益	<u>(6,776,122)</u>
	<u>21,561,018</u>
以現金支付	<u>21,561,018</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公司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損益內的行政費用。

對於收購附屬公司現金流量分析如下：

	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
現金代價	(21,561,018)	-
所取得的現金及銀行結餘	<u>56,981,670</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物的淨流入， 包括在投資活動產生的現金流量	35,420,652	-
收購事項的交易費用，包括在經營活動 產生的現金流量	<u>-</u>	<u>(2,712,607)</u>
	<u>35,420,652</u>	<u>(2,712,607)</u>

於本年度內，澳西集團在收購日至報告期末期間對本集團收入的貢獻為70,086,033港元及對利潤貢獻為5,753,301港元。

假設上述收購事項發生於年初，則本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入總額將為132,099,221港元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損將為9,156,699港元。

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。

12. 比較數字

由於在本年度實施香港法例第622章《公司條例》，因此，財務報表內若干項目及結餘的列報和披露已經修訂，已符合新規定。此外，誠如附註3內所披露，由於酒店管理分部就收入、經營表現、資產和負債而言並非本集團的重大經營分部，因此，本集團不再在財務報表內將酒店管理分部報告為報告經營分部。

基於以上原因，為了與本年度的列報和披露保持一致，對部分比較數字作重列和重新分類。

管理層討論及分析

1. 本年度總覽

二零一五年是本公司的基石。

於本年度內，本集團於二零一五年五月完成收購澳西商業管理的全部股本權益，以及於二零一五年八月完成收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地。本集團已從物業管理業務及成功將物業投資分部轉型為物業發展及投資分部。

此外，為加強本公司之股本基礎及流動資金，本公司於本年度內進行供股。本公司按認購價每股供股股份1.30港元按於記錄日期每持有兩股現有股份可獲配發一股供股股份之基準進行供股發行263,947,276股供股股份（「供股」），有關事項已經於二零一五年十一月後期完成。全部繳付股款供股股份由二零一五年十二月三日起開始買賣。供股之所得款項總額為343,131,459港元。供股之所得款項淨額為337,619,251港元。有關供股的詳情載於本公司日期為二零一五年十一月十日的通函內。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司已經將約65%的供股所得款項淨額（約為219,113,000港元）用作償還(i) Wintime Company Limited（「Wintime」）提供之若干免息及無抵押股東貸款；及(ii) Wintime授予之股東貸款（有關貸款乃為收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地提供資金）以及有關利息。

2. 財務摘要

損益項目	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止十一個月 港元
營業額	<u>76,809,367</u>	<u>5,937,043</u>
歸屬於本公司股東的本年度／期間虧損	<u>(18,152,360)</u>	<u>(8,347,651)</u>
資產和負債	二零一五年 港元	二零一四年 港元
資產總值	<u>553,797,556</u>	161,644,073
負債總額	<u>(100,913,224)</u>	<u>(22,304,141)</u>
資產淨額	<u>452,884,332</u>	<u>139,339,932</u>

本年度的營業額約為截至二零一四年十二月三十一日止十一個月的13倍。此乃主要由於由本年度六月起從事物業管理業務所致。

資產總值顯著增加乃主要由於收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地，有關成本為25,250,000美元（相等於約195,940,000港元）。

3. 業務回顧

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團根據經營業務的性質來劃分業務分部，並有以下兩個報告經營分部，包括(i)物業管理分部；及(ii)物業發展及物業投資分部。第一個分部位於中國，而第二個分部則位於美國及中國。有關經營分部資料的詳情，敬請參閱本公佈附註3。

3.1 物業管理分部

於二零一五年五月收購澳西商業管理一事完成後，本集團已經從事物業管理業務。

於二零一五年十二月三十一日，澳西商業管理管理九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）。

3.2 物業發展及投資分部

有關物業發展及投資分部，本集團主要透過出租由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」）持有位於中國福建省福州市之物業予獨立租戶而獲取收入。於本年度內，福建佳成及信立中國的物業出租業務維持穩定。

於本年度內，有鑑於福建省物業市場的增長動力正在冷卻，投資物業已經確認公平值虧損約15,988,000港元。

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，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)。

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。

於本年度內，在收購上述地塊一事完成後，本集團已經成功將物業投資分部轉型為物業發展及投資分部。

4. 財務回顧

4.1 流動資金及財務資源

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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18,152,000港元 (截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：虧損約13,454,000港元)。歸屬於本公司股東的虧損大幅增加主要是由於在本年度確認投資物業公平值虧損約15,988,000港元所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為155,683,000港元、人民幣72,172,000元及160,000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2.73 (二零一四年十二月三十一日：5.78)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之負債對資產比率為0.161（二零一四年十二月三十一日：0.044）。負債對資產比率按債項總額（包括應付貿易賬款約10,461,000港元（二零一四年十二月三十一日：零港元）、預收款項約25,893,000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39,215,000港元（二零一四年十二月三十一日：約4,364,000港元）、其他應付稅項約5,437,000港元（二零一四年十二月三十一日：約1,715,000港元）、應付關聯方款項約3,394,000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4,512,000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553,798,000港元（二零一四年十二月三十一日：約161,644,000港元）計算。

4.2 外幣風險

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團之業務營運主要在中國及美國境內，而主要營運貨幣為港幣、人民幣及美元。本集團之交易主要以人民幣及美元為單位。大部分資產和負債均以港元、人民幣及美元為單位。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。

4.3 人力資源及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團的僱員（不包括董事）總數約為320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、中國及美國有關政策、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。

4.4 末期股息

本公司董事局議決不就截至二零一五年十二月三十一日止年度宣布派發任何股息（截至二零一四年十二月三十一日止十一個月：無）。

4.5 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，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。

4.6 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

4.7 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，本集團已經從事中國的物業管理業務。

收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯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，本集團已經成功將物業投資分部轉型為物業發展及投資分部。在地理上，本集團已經成功進軍美國市場。

除本文所披露者外，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何其他重大收購及出售事項。

4.8 股本

於本年度內，本公司已經完成供股。有關詳情，敬請參閱「管理層討論及分析」一節內「1.本年度總覽」一段。

4.9 比較數字

對部分比較數字作重列。有關詳情，載於本公佈附註12內。

5. 未來前瞻

在完成上述於本年度內進行的收購事項及供股後，本集團的流動資金狀況已經大為改善。本集團在未來將更能接受挑戰。

展望未來，二零一六年將會是本公司具挑戰性的一年。因著整頓業務經營，管理層有意繼續經營本集團現有之物業管理、物業發展及物業投資業務。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。

6. 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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。

7. 企業管治守則

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，於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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二零一五年六月一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。

8. 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日期以來至本年報日期，董事資料變更載列如下：

- 本公司獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）麥光耀先生已經辭任康宏金融控股有限公司（一家在聯交所主板上市之公司，股份代號：1019）的執行董事兼行政總裁，由二零一六年三月三十一日起生效，並已經辭任隆成集團（控股）有限公司（一家在聯交所主板上市之公司，股份代號：1225）之獨立非執行董事、審核委員會和薪酬委員會主席及提名委員會成員，由二零一五年十一月二日起生效。
- 本公司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。

9. 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」）。在向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定的情況。

10. 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。

11. 充足公眾持股量

於本公佈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董事局所悉，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內皆按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

12. 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.grproperties.com.hk>)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二零一五年十二月三十一日止年度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，二零一六年三月三十一日

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。