

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)

截至二零一六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」）謹此提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一五年六月三十日止六個月的比較數字。本公司之審核委員會（「審核委員會」）已與本公司管理層審閱及討論本集團截至二零一六年六月三十日止六個月（「本期間」）之未經審核中期簡明綜合財務報表。

財務摘要

- 於本期間內，本集團之收入約為61,500,000港元，較二零一五年同期之11,900,000港元增加約418%。
- 於本期間內，毛利約為9,700,000港元，較二零一五年同期約5,800,000港元增加約68%。
- 於本期間內，稅前虧損約為12,300,000港元，較二零一五年同期約15,700,000港元減少約21%。
- 於本期間內，歸屬於本公司股東的虧損約為13,300,000港元，較二零一五年同期之13,500,000港元減少約1%。

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
收入	5	61,489,390	11,873,571
銷售成本		(51,757,532)	(6,078,745)
毛利		9,731,858	5,794,826
附屬公司廉價購買收益		–	6,776,122
出售附屬公司權益的虧損	18	(1,587,305)	–
其他收入	5	1,527,905	60,546
銷售及分銷成本		(36,474)	(217,245)
行政費用		(18,087,603)	(11,835,971)
其他經營費用，淨額		(3,875,652)	(31,287)
投資物業公平值虧損		–	(16,167,105)
財務費用	6	–	(64,110)
稅前虧損	7	(12,327,271)	(15,684,224)
所得稅	8	(1,015,669)	2,232,134
歸屬於本公司股東的本期間虧損		(13,342,940)	(13,452,090)
歸屬於本公司股東的每股虧損	9		
基本及攤薄		(0.02)	(0.03)

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
本期間虧損	<u>(13,342,940)</u>	<u>(13,452,090)</u>
其他全面收益／(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	(1,318,632)	(49,747)
有關包括在損益的出售附屬公司權益的 虧損的重新分類調整	<u>15,942,404</u>	<u>—</u>
本期間其他全面收益／(虧損)， 扣除零所得稅	<u>14,623,772</u>	<u>(49,747)</u>
歸屬於本公司股東的本期間全面 收益／(虧損)總額	<u><u>1,280,832</u></u>	<u><u>(13,501,837)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,034,573	5,628,302
投資物業	10	115,389,757	188,505,568
無形資產		–	10,598
就收購辦公大樓 支付的訂金	11	32,315,000	–
預付款項及訂金		4,342,119	655,519
非流動資產合計		<u>154,081,449</u>	<u>194,799,987</u>
流動資產			
發展中物業	12	92,820,005	91,006,295
存貨		239,678	157,896
應收貿易賬款	13	33,801,321	20,668,920
預付款項、訂金及其他應收款		2,554,294	2,954,221
應收關聯公司款項	14	4,324,058	1,149,972
現金及銀行結餘		335,267,260	243,060,265
流動資產合計		<u>469,006,616</u>	<u>358,997,569</u>
流動負債			
應付貿易賬款	15	9,723,306	10,461,349
預收款項		15,941,704	25,893,410
其他應付款和預提費用	16	35,542,377	39,214,514
應付關聯公司款項	14	2,916,072	3,394,044
應付所得稅		396,000	4,511,512
其他應付稅項		28,403	5,437,333
流動負債合計		<u>64,547,862</u>	<u>88,912,162</u>
流動資產淨額		<u>404,458,754</u>	<u>270,085,407</u>
資產總值減流動負債		<u>558,540,203</u>	<u>464,885,394</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		–	12,001,062
資產淨額		<u>558,540,203</u>	<u>452,884,332</u>
權益			
歸屬於本公司股東的權益			
股本	17	1,219,965,063	1,115,590,024
儲備		(661,424,860)	(662,705,692)
權益總額		<u>558,540,203</u>	<u>452,884,332</u>

中期簡明綜合財務報表附註

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。

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事下列業務：

- 美利堅合眾國(「美國」)的物業投資以賺取租金收入
- 在中華人民共和國(「中國」)北京市提供物業管理服務
- 美國的物業發展

於二零一六年六月三十日，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

截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明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」。編製中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基礎，與截至二零一五年十二月三十一日止年度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。

簡明綜合財務狀況表內作為比較資料載列有關截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，惟皆來自該等財務報表。有關根據香港《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的進一步資料如下：

本公司已經根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表交付公司註冊處處長。

本公司核數師已經就該等財務報表作出報告。該核數師報告為無保留意見；並無提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關的人注意的任何事宜；及並無載有根據香港《公司條例》第406(2)或407(2)或(3)條作出的陳述。

中期簡明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中期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14號	監管遞延賬戶
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28號(二零一一年)(修訂)	投資實體：應用綜合豁免
香港財務報告準則第11號(修訂)	核算共同經營中權益的購買
香港會計準則第1號(修訂)	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	對可接受的折舊和攤銷方法的澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)(修訂)	單獨財務報表中的權益法
年度改進(二零一二年至二零一四年週期)	對若干香港財務報告準則的修訂

採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則對這些中期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。

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，本集團有以下兩個報告經營分部：

- (a) 物業發展及投資分部，其業務為在美國從事物業發展以供銷售及物業投資的業務；及
- (b) 物業管理分部，其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。

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，本集團不再在本期間的中期簡明綜合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，為了與本期間的列報保持一致，對本附註內披露的經營分部資料的比較數字作重列。

本公司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，而其以經調整稅前虧損計量。經調整稅前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、出售附屬公司權益的虧損，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和負債，因為該等資產和負債在集團層面管理。

截至二零一六年六月三十日止六個月

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (未經審核及 經重列) 港元
分部收入	<u>3,211,701</u>	<u>3,406,030</u>	<u>58,277,689</u>	<u>8,467,541</u>	<u>61,489,390</u>	<u>11,873,571</u>
分部業績	<u>(2,574,831)</u>	<u>(16,736,708)</u>	<u>99,426</u>	<u>8,952,991</u>	<u>(2,475,405)</u>	<u>(7,783,717)</u>
對賬：						
股東提供的貸款的利息					-	(64,110)
出售附屬公司權益的虧損					(1,587,305)	-
其他未分配收益／(虧損)					15,114	(531,753)
公司及其他未分配費用					<u>(8,279,675)</u>	<u>(7,304,644)</u>
稅前虧損					<u>(12,327,271)</u>	<u>(15,684,224)</u>

於二零一六年六月三十日

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	於	於	於	於	於	於
	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核)	二零一六年 六月三十日 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 (經審核及 經重列)
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
分部資產	261,600,549	285,573,416	94,841,459	111,773,700	356,442,008	397,347,116
對賬：						
公司及其他未分配資產						
–物業、廠房及設備					147,671	180,622
–訂金及其他應收款					656,175	875,621
–現金及銀行結餘					265,842,211	155,394,197
總資產					623,088,065	553,797,556
分部負債	523,224	19,170,299	63,239,638	79,160,674	63,762,862	98,330,973
對賬：						
公司及其他未分配負債						
–其他應付款及應計費用					389,000	2,582,251
–應付所得稅					396,000	–
總負債					64,547,862	100,913,224

5. 收入及其他收入

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。

對收入及其他收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
收入		
物業管理服務	58,277,689	8,467,541
租金收入總額	3,211,701	3,406,030
	<u>61,489,390</u>	<u>11,873,571</u>
其他收入		
銀行利息收入	302,349	59,921
來自租戶的罰款收入	58,243	—
政府補助*	653,775	—
其他	513,538	625
	<u>1,527,905</u>	<u>60,546</u>

* 政府補助為無條件的政府資助。

6. 財務費用

截至二零一五年六月三十日止六個月的財務費用為股東提供的貸款的利息。

7. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
物業、廠房及設備的折舊	691,419	576,991
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*	(21,574)	(446,240)
	<u>691,419</u>	<u>576,991</u>

該項目計入簡明綜合損益表表上的「行政費用」。

* 該等項目計入簡明綜合損益表表上的「其他經營費用，淨額」。

8. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
當期－中國大陸	893,346	341,122
遞延	122,323	(2,573,256)
	<u>1,015,669</u>	<u>(2,232,134)</u>

於本期間內，由於本集團並無產生任何於香港及美國產生的應評稅利潤，因此，並無就香港利得稅及美國企業所得稅計提準備(截至二零一五年六月三十日止六個月：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虧損

按以下數據計算的每股基本虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
歸屬於本公司股東的本期間虧損	(13,342,940)	(13,452,090)
本期間已發行普通股的加權平均數	<u>822,007,231</u>	<u>527,894,552</u>

有關每股攤薄虧損金額，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虧損金額作出調整。

10. 投資物業

於二零一六年六月三十日，本集團的投資物業為在建中的投資物業，其為本集團正在一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地發展的部分商住綜合物業（「美國綜合物業」），於美國綜合物業建造工程完成後，其將會出租以獲取租金。

於二零一六年六月三十日，在建中投資物業按成本計量。董事認為，公平值不能參考建造工程的最新可知情況可靠地確定。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的投資物業包括中國30個店舖、7個儲物室及22個停車位。該等物業以經營租賃的形式租給第三方。該等投資物業已經於本期間內出售（見附註18）。有關出售事項的進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年六月十五日的公佈內。

11. 就收購辦公大樓支付的訂金

於二零一六年六月三十日，本集團已經就本集團收購一座位於聯合王國倫敦的辦公大樓支付2,875,000英鎊（「英鎊」）（相等於32,315,000港元）的款項。有關結餘分類為非流動資產。有關收購事項的進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年七月十一日的公佈及日期為二零一六年八月一日的通函內。

12. 發展中物業

於二零一六年六月三十日，本集團的發展中物業為美國綜合物業（定義見附註10）的一部分，於美國綜合物業建造工程完成後，其將會持有作出售。

13. 應收貿易賬款

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
應收貿易賬款	38,149,653	25,138,080
減：減值	(4,348,332)	(4,469,160)
	<u>33,801,321</u>	<u>20,668,920</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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 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：		
少於一年	22,663,137	13,927,350
1至2年	11,138,184	5,659,072
2至3年	-	1,082,498
	<u>33,801,321</u>	<u>20,668,920</u>

於二零一六年六月三十日，本集團的應收貿易賬款包括應收業主（兩名董事於其中擁有實益權益）的款項為數6,837,290港元（二零一五年十二月三十一日：2,978,467港元）。

14. 與關聯公司的結餘

與關聯公司的結餘主要為應收／應付業主（兩名董事於其中擁有實益權益）的款項，其乃有關：(i)代本集團收取的物業管理服務收入；(ii)代業主向租戶收取的停車場租賃收益；及(iii)擁有人代本集團支付的若干物業管理服務成本。

15. 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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
3個月內	3,976,476	5,845,702
3至6個月	1,641,458	664,092
6至12個月	573,147	2,277,110
1年以上	3,532,225	1,674,445
	<u>9,723,306</u>	<u>10,461,349</u>

16. 其他應付款和預提費用

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
其他應付款	29,806,404	31,825,692
預提費用	5,735,973	7,388,822
	<u>35,542,377</u>	<u>39,214,514</u>

於二零一六年六月三十日，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9,862,090港元(二零一五年十二月三十一日：9,704,962港元)，有關費用乃代供應商向租戶收取；及
- (ii) 裝修按金及物業管理服務費按金11,860,402港元(二零一五年十二月三十一日：11,410,188港元)，有關按金乃向一幢商業大廈之租戶收取並可予退還。

17. 股本

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港元
已發行及繳足：		
897,420,738股(二零一五年十二月三十一日：		
791,841,828股) 普通股	1,219,965,063	1,115,590,024
本公司股本的變動概括如下：		
	已發行股份 的數量	股本 港元
於二零一五年十二月三十一日		
及二零一六年一月一日	791,841,828	1,115,590,024
配售新股份(附註)	105,578,910	105,578,910
股份發行費用	-	(1,203,871)
於二零一六年六月三十日	897,420,738	1,219,965,063

附註：根據於二零一六年四月二十一日與配售代理訂立的配售協議，本公司於二零一六年五月十日發行合共105,578,910股普通股予獨立第三方，有關配售價為每股1.00港元，未扣除費用的總現金代價為105,578,910港元。有關配售事項的進一步詳情，載於本公司日期分別為二零一六年四月二十一日及二零一六年五月十日的公佈內。

18. 出售附屬公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
出售的淨資產：		
投資物業	73,678,066	—
物業、廠房及設備	3,366,332	—
貿易及其他應收款項	1,417,114	—
現金及銀行結餘	923,797	—
其他應付款和預提費用	(7,548,656)	—
預收款項	(521,224)	—
應付所得稅	(1,187,698)	—
其他應付稅項	(232,917)	—
遞延稅項負債	(11,853,913)	—
	<u>58,040,901</u>	—
變現的匯兌波動儲備	15,942,404	—
出售附屬公司權益的虧損	<u>(1,587,305)</u>	—
	<u><u>72,396,000</u></u>	—
以現金支付	<u><u>72,396,000</u></u>	—

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
現金代價	72,396,000	—
出售的現金及銀行結餘	<u>(923,797)</u>	—
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的淨流入	<u><u>71,472,203</u></u>	—

於二零一六年六月十五日，本公司與獨立第三方達揚有限公司訂立買賣協議，以出售本公司於信立(中國)有限公司及福建佳成置業發展有限公司的100%股本權益。

有關該項交易的詳情，載於本公司日期為二零一六年六月十五日的公佈內。有關交易的現金代價定為合共72,396,000港元，有關交易已經於二零一六年六月三十日完成。

19. 關聯方披露

- (a) 本集團於截至二零一六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3,926,379港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：2,222,236港元)。

於截至二零一六年及二零一五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、13及14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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港元	二零一五年 (未經審核) 港元
短期僱員福利	710,408	330,000
退休金計劃供款	15,500	16,500
	<hr/>	<hr/>
支付主要管理人員的報酬總額	725,908	346,500
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

21. 報告期後事項

- (a) 建議收購一座辦公大樓

於二零一六年七月十一日，本公司的間接全資附屬公司GR Properties UK Limited(作為買方)與兩名賣方訂立購買協議，據此，該等賣方同意將一座位於聯合王國倫敦的辦公大樓出售予本集團，有關代價為27,780,000英鎊(相等於約280,127,964港元)。根據上市規則，收購事項構成一項主要交易。截至財務報表批准日期為止，有關交易尚未完成。有關收購事項的進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年七月十一日的公佈及日期為二零一六年八月一日的通函內。

(b) Wintime授予之股東貸款融資

根據日期為二零一六年七月二十八日之股東貸款融資協議及日期為二零一六年八月二十四日的補充協議，直接控股公司Wintime向本公司授予250,000,000港元之股東貸款融資。股東貸款按2%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，載於本公司日期為二零一六年八月一日的通函內。於二零一六年八月二十四日，已經提取20,300,000英鎊（相等於約208,251,610港元）的股東貸款。

管理層討論及分析

總覽

二零一六年是本公司面對挑戰但值得注意的一年。董事局欣然與一直支持本集團之股東分享，繼本集團於二零一五年進軍美國之物業市場後，於本年度內，本集團再將足跡伸展至聯合王國（「英國」）之物業市場。

根據一般授權配售新股份

於二零一六年四月二十一日，本公司與西證（香港）證券經紀有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理（作為本公司之獨家配售代理）同意盡力以每股配售股份1.00港元之配售價促使承配人認購最多105,578,910股配售股份（「配售事項」）。

配售事項已經於二零一六年五月十日完成。配售事項之所得款項總額為105,578,910港元。經扣除配售事項中招致之所有相關成本、費用、開支及佣金後，配售事項之所得款項淨額約為104,370,000港元。

於配售事項完成後，本集團之財務狀況已經強化。有關所得款項指定用作為本集團一般營運資金之輔助以及為聖莫尼卡市發展項目提供資金。有關詳情在本公佈「業務回顧」一節內「物業發展及投資分部」各段落更詳細描述。

業務回顧

於本期間內，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)物業發展及投資分部。第一個分部的經營業務位於中國，而第二個分部的經營業務則位於美國及中國。

物業管理分部

於二零一五年五月收購北京澳西商業管理有限公司（「澳西商業管理」）一事完成後，本集團已經成功從事物業管理業務。

於二零一六年六月三十日，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）。

秉持以人為本的原則，並從客人及市場需要角度考量市場，澳西商業管理一直改善及完善其管理系統及服務，並全心全意提供優質服務。澳西商業管理將致力建立社區服務網絡、提升社區之網上到網下營銷(O2O)發展以及提供貼心服務，以提升客戶滿意度。

物業發展及投資分部

於本期間內，物業發展及投資分部的經營業務位於美國及中國。

於二零一五年八月，本公司間接全資附屬公司East Pacific Properties LLC（「East Pacific Properties」）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以進行物業發展（「聖莫尼卡市發展項目」）。該幅土地之地盤面積合共約為40,650平方呎。根據該幅土地目前的資格資料，地盤之建議發展為高三層（45呎）的綜合用途發展。發展完成後，估計總樓面面積合共約為60,695平方呎，包括約25,828平方呎作商業用途、約34,867平方呎作住宅用途，以及190個地下停車位。本公司擬通過從美國的銀行獲得的建築貸款及內部資源撥付土地發展成本。於本公佈日期，聖莫尼卡市發展項目正處於設計之最後階段。

董事局認為，憑藉本公司於房地產領域之深厚知識及經驗，及根據本公司未來發展之策略，現時乃是抓住機會進軍美國物業市場之好時機。美國物業市場不僅在

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，加上聖莫尼卡市發展項目有關土地的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。

之前，本集團之中國物業投資業務透過出租由其全資附屬公司信立(中國)有限公司(「信立(中國)」)及福建佳成置業發展有限公司(「福建佳成」)持有之投資物業由信立(中國)及福建佳成進行，有關物業包括位於中國福建省福州市鼓樓區兩個住宅物業發展項目之店舖、儲物室及停車位(「福州物業」)。於本期間內，有鑑於福州物業位於福州市，而福州市之物業租賃市場於過去幾年呈現不景氣；及信立(中國)及福建佳成各自於以前年度錄得虧損之狀況，本集團已經以將信立(中國)及福建佳成之全部股本權益出售予獨立第三者之方式出售福州物業，有關現金代價為72,396,000港元。由於進行出售事項，本集團錄得出售附屬公司權益的虧損約1,587,000港元。有關出售事項之詳情，載於本公司日期為二零一六年六月十五日之公佈及中期簡明綜合財務報表附註18內。

財務回顧

財務分析

本集團本期間產生收入約61,489,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約11,874,000港元)。物業管理分部錄得分部收入約58,278,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約8,468,000港元)。收入顯著增加主要是由於在二零一五年五月完成收購澳西商業管理所致，因此，兩個報告期之分部收入不可直接比較。

本集團本期間錄得歸屬於股東的虧損約13,343,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：虧損約13,452,000港元)。本期間錄得虧損乃主要由於行政費用增加以及其他經營費用淨額增加所致。於本期間內，本集團錄得行政費用約18,088,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約11,836,000港元)及其他經營費用淨額約3,876,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：約31,000港元)。行政費用乃隨著本集團進軍美國及歐洲等國際市場之策略性計劃而增加。其他經營

費用淨額增加乃主要由於本集團尤其是以英鎊為單位之銀行結餘產生之未變現匯兌虧損所致。二零一五年同期錄得歸屬於股東的虧損，主要因為投資物業公平值虧損約16,167,000港元所致，其為非經常性質。

於二零一六年六月三十日，本集團可運用之銀行結餘及現金約為200,026,000港元、人民幣44,626,000元、2,229,000美元及6,377,000英鎊（二零一五年十二月三十一日：約155,683,000港元、人民幣72,172,000元及160,000美元），即代表資金流動比率（銀行結餘及現金除以流動負債）為5.19（二零一五年十二月三十一日：2.73）。

於二零一六年六月三十日，本集團之負債對資產比率為0.104（二零一五年十二月三十一日：0.161）。負債對資產比率按債項總額（包括應付貿易賬款約9,723,000港元（二零一五年十二月三十一日：約10,461,000港元）、預收款項約15,942,000港元（二零一五年十二月三十一日：約25,893,000港元）、其他應付款和預提費用約35,542,000港元（二零一五年十二月三十一日：約39,215,000港元）、其他應付稅項約28,000港元（二零一五年十二月三十一日：約5,437,000港元）、應付關聯公司款項約2,916,000港元（二零一五年十二月三十一日：約3,394,000港元）以及應付所得稅約396,000港元（二零一五年十二月三十一日：約4,512,000港元））除以資產總額約623,088,000港元（二零一五年十二月三十一日：約553,798,000港元）計算。

外幣風險

於本期間內，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。

人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團的僱員（不包括董事）總數約為345人（二零一五年十二月三十一日：約320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、醫療保險基金供款和根據有關法律及法規作出之其他適用供款。

中期股息

董事局議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一五年六月三十日止六個月：無）。

股本

本公司於本期間內完成配售事項。有關詳情，敬請參閱「總覽」一節內「根據一般授權配售新股份」各段落。

資產抵押

於二零一六年六月三十日，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。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

重大收購及出售事項

於本期間內，本集團已經將信立（中國）及福建佳成之全部股本權益出售予獨立第三者。有關出售事項的進一步詳情，敬請參閱「業務回顧」一節內「物業發展及投資分部」各段落。

報告期後事項

報告期後事項在中期簡明綜合財務報表附註21內更詳細描述。

購股權

於二零一六年六月三十日，本集團並無採納任何購股權計劃。

除本文所披露者外，在本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度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。

未來前瞻

展望未來，二零一六年餘下時間之環球經濟將會充滿不明朗因素，尤其是在英國民眾於二零一六年六月二十三日就英國脫離歐洲聯盟（「英國脫歐」）進行公投之後。根據本集團未來發展之策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。儘管英國脫歐將會在未來幾年為英國及歐洲帶來相當挑戰，然而，進軍國際市場將使本集團之業務更多樣化，並為本集團日後之國內業務提供對沖作用。

董事認為，建議收購一座位於英國倫敦之辦公大樓一事（有關詳情在中期簡明綜合財務報表附註21內更詳細描述）讓本集團可把握機遇，在英國倫敦建立地位，並藉此參與英國倫敦之物業市場，投資於可帶來收入且長遠而言具物業資本增值及具日後重建潛力之房地產。董事局已經考慮到最近英國脫歐引致之英鎊貶值及波動。董事局目前擬持有該物業作長期投資用途，因此認為，英國脫歐整體而言對建議收購事項將不會構成重大影響。董事相信，於建議收購事項完成後，藉著該物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。此舉亦能鞏固本集團之經營基礎及投資物業組合。

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，本公司截至二零一六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二零一六年六月十四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，自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報日期以來至本公佈日期，董事資料變更載列如下：

- 獨立非執行董事麥光耀先生（「麥先生」）已經獲委任為隆成金融集團有限公司（前稱為「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）之執行董事、主席、行政總裁、提名委員會主席及薪酬委員會成員，由二零一六年四月一日起生效。

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的守則。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》所訂的標準。

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二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

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。

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其董事所悉，本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月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.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，二零一六年八月二十九日

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。