

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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
收入	4	140,178,350	76,809,367
銷售成本		<u>(111,470,498)</u>	<u>(53,761,876)</u>
毛利		28,707,852	23,047,491
附屬公司議價購買收益		—	6,776,122
出售附屬公司權益的收益／(虧損)	15	(1,587,305)	217,708
其他收入及收益	4	1,490,803	1,102,224
銷售開支		(762,336)	(1,454,679)
行政費用		(35,561,565)	(29,130,382)
其他經營費用，淨額		(16,411,147)	(993,284)
投資物業公平值虧損		(9,154,894)	(15,988,119)
財務費用	5	<u>(1,396,439)</u>	<u>(1,991,112)</u>

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
稅前虧損	6	(34,675,031)	(18,414,031)
所得稅	7	<u>(2,144,138)</u>	<u>261,671</u>
歸屬於本公司股東的本年度虧損		<u><u>(36,819,169)</u></u>	<u><u>(18,152,360)</u></u>
歸屬於本公司股東的每股虧損	8		
基本及攤薄		<u><u>(0.043)</u></u>	<u><u>(0.031)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
其他全面收益／(虧損)			
以後期間將重分類進損益的 其他全面收益／(虧損)：			
匯兌差額：			
— 換算境外經營業務		(2,292,587)	(5,453,420)
— 列入損益賬之出售附屬公司時 的重新分類調整	15	<u>15,942,404</u>	<u>(469,071)</u>
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除零所得稅		<u>13,649,817</u>	<u>(5,922,491)</u>
歸屬於本公司股東的 本年度全面虧損總額		<u><u>(23,169,352)</u></u>	<u><u>(24,074,851)</u></u>

綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,729,349	5,628,302
投資物業	9	405,199,030	188,505,568
無形資產		541,427	10,598
非流動訂金		428,754	655,519
		<u>407,898,560</u>	<u>194,799,987</u>
流動資產			
發展中物業	10	104,716,441	91,006,295
存貨		282,393	157,896
應收貿易賬款	11	20,316,142	20,668,920
預付款項、訂金及其他應收款		9,919,833	2,954,221
應收關聯公司款項		1,567,345	1,149,972
已抵押銀行存款		38,800,000	—
現金及現金等價物		247,494,649	243,060,265
		<u>423,096,803</u>	<u>358,997,569</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	23,447,100	10,461,349
預收款項		30,887,865	25,893,410
其他應付款和應計費用		32,543,933	39,214,514
應付股東款項		1,375,925	—
應付關聯公司款項		5,601,350	3,394,044
銀行借款	13	132,264,315	—
應付所得稅		2,036,355	4,511,512
其他應付稅項		2,022,476	5,437,333
		<u>230,179,319</u>	<u>88,912,162</u>
流動資產淨額		<u>192,917,484</u>	<u>270,085,407</u>
資產總值減流動負債		<u>600,816,044</u>	<u>464,885,394</u>

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動負債			
銀行借款	13	5,267,688	—
股東提供的貸款	14	61,458,337	—
遞延稅項負債		—	12,001,062
		<u>66,726,025</u>	<u>12,001,062</u>
非流動負債合計			
		<u>66,726,025</u>	<u>12,001,062</u>
資產淨額			
		<u>534,090,019</u>	<u>452,884,332</u>
權益			
歸屬於本公司股東的權益			
股本		519,965,063	1,115,590,024
儲備		14,124,956	(662,705,692)
		<u>534,090,019</u>	<u>452,884,332</u>
權益總額			
		<u>534,090,019</u>	<u>452,884,332</u>

附註：

1. 編製基礎

本財務資料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聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製。編製這些財務資料時，除已落成的投資物業採用公平值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務資料以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的港元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績中的初步公告有關截至二零一六年十二月三十一日的未經審核財務資料及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等年度的法定年度綜合財務報表，惟均來自截至二零一五年十二月三十一日止年度的該等財務報表(倘適用時重新分類)。有關根據《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：

本公司核數師尚未對截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告，將於適當時送交公司登記處處長。本公司已按公司條例附表六之第三部第662(3)節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遞交予公司登記處處長。

本公司核數師已就截至二零一五年十二月三十一日止年度之彼等財務報表出具獨立核數師報告。該核數師報告為無保留意見的獨立核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

綜合基礎

本綜合財務資料包括本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料。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。

附屬公司的財務資料採用一致會計政策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。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時全數抵銷。

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。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度的財務資料首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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28號(修訂本) (二零一一年)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計方法
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目
香港會計準則第1號(修訂本)	披露主動性
香港會計準則第16號及香港會計 準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法
香港會計準則第16號及香港會計 準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂本) (二零一一年)	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期之 年度改進	多項香港財務報告準則之修訂

除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)、香港財務報告準則第11號之修訂、香港財務報告準則第14號、香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂、香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂及二零一二年至二零一四年週期之年度改進之若干修訂外，與編製本集團財務資料並不相關，修訂之性質及影響披露如下：

- (a) 香港會計準則第1號修訂載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性改善。該等修訂釐清：
- (i) 香港會計準則第1號內的重重大性規定；
 - (ii) 損益表及財務狀況表內之特定項目可予細分；
 - (iii) 實體就彼等呈列財務報表附註的順序擁有靈活性；及
 - (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目滙總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目間進行歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及收益表內呈列額外小計時適用的規定。該等修訂預期未對本集團的財務資料產生任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂釐清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的原則，即收益反映經營業務(其中資產是一部份)所產生的經濟利益模式，而不是透過使用資產所耗費的經濟利益。因此，收益法不能被用於折舊物業、廠房及設備，而僅可在非常有限的情況下使用以攤銷無形資產。該等修訂將往後應用。由於本集團仍未使用收益法計算其非流動資產的折舊，故該等修訂採納後未對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 於二零一四年十月頒佈的香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：釐清向擁有人進行出售或作出分派的計劃的變動不應被視為一項新的出售計劃，而應被視為原計劃的延續。因此，應用香港財務報告準則第5號的規定並無變動。該等修訂亦釐清變更處置方式不會改變持作出售之非流動資產或出售組別的分類日期。該等修訂獲提前應用。由於本集團於本年度之持作出售之出售組別的出售計劃或處置方式並無任何變動，故該等修訂對本集團並無影響。

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，並有以下兩個報告經營分部：

- (a) 物業發展及投資分部，其業務為(i)在中華人民共和國(「中國」)福建省出租店舖、儲物室及停車位(於二零一六年六月出售)；(ii)在美利堅合眾國(「美國」)從事物業開發以供銷售及物業投資及(iii)在英國(「英國」)租賃辦公室；及
- (b) 物業管理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。

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，惟其計量並不包括股東提供的貸款的若干利息、附屬公司廉價購買收益及出售附屬公司的收益或虧損，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及負債，因為該等資產和負債在集團層面管理。

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
分部收入	<u>6,902,409</u>	<u>6,723,334</u>	<u>133,275,941</u>	<u>70,086,033</u>	<u>140,178,350</u>	<u>76,809,367</u>
分部業績	<u>(13,702,893)</u>	<u>(18,328,745)</u>	<u>5,740,505</u>	<u>7,059,998</u>	<u>(7,962,388)</u>	<u>(11,268,747)</u>
對賬：						
股東提供的貸款的利息					—	(1,991,112)
附屬公司廉價購買收益					—	6,776,122
出售附屬公司的 收益／(虧損)					(1,587,305)	217,708
其他未分配收入及收益					309,854	1,102,224
公司及其他未分配費用					<u>(25,435,192)</u>	<u>(13,250,226)</u>
稅前虧損					<u>(34,675,031)</u>	<u>(18,414,031)</u>

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
分部資產	630,409,063	285,573,416	121,625,537	111,773,700	752,034,600	397,347,116
對賬：						
公司及其他未分配資產						
— 物業、廠房及設備					168,296	180,622
— 訂金及其他應收款					1,068,305	875,621
— 已抵押銀行存款					38,800,000	—
— 現金及現金等價物					38,924,162	155,394,197
總資產					830,995,363	553,797,556
分部負債	207,402,585	19,170,299	87,264,459	79,160,674	294,667,044	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					1,842,300	2,582,251
— 應付所得稅					396,000	—
總負債					296,905,344	100,913,224

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元
其他分部資料：						
損益中確認的減值虧損						
— 經營分部	—	—	1,850,028	—	1,850,028	—
— 未分配金額					—	470,744
					1,850,028	470,744
折舊和攤銷						
— 經營分部	272,006	598,967	715,263	482,367	987,269	1,081,334
— 未分配金額					84,028	240,037
					1,071,297	1,321,371
資本開支*						
— 經營分部	308,334,961	115,801,259	149,350	265,367	308,484,311	116,066,626
— 未分配金額					71,704	2,483
					308,556,015	116,069,109

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(包括收購附屬公司的資產)。

地區資料

由於超過90%本集團來自外部客戶的收入在中國大陸產生，因此並無列報有關來自外部客戶的收入的地區資料。因此，董事認為，列報有關來自外部客戶的收入的地區資料不會為財務報表使用者提供額外有用資料。

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，扣除增值稅、營業稅及政府附加費。

收入、其他收入及收益分析如下：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
收入		
提供物業管理服務	133,275,941	70,086,033
租金收入總額	<u>6,902,409</u>	<u>6,723,334</u>
	<u>140,178,350</u>	<u>76,809,367</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,047,477	313,626
來自租戶的罰款收入	161,693	558,518
出售無形資產的收益	—	67,040
其他	<u>281,633</u>	<u>163,040</u>
	<u>1,490,803</u>	<u>1,102,224</u>

5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
股東提供的貸款的利息	1,375,925	1,991,112
銀行貸款的利息	<u>20,514</u>	<u>—</u>
	<u>1,396,439</u>	<u>1,991,112</u>

6. 稅前虧損

本集團稅前虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
提供物業管理服務的成本 為賺取租金的投資物業的直接 經營費用(包括維修和保養)		110,746,905 723,593	52,789,869 972,007
折舊 減：計入提供的物業管理 服務成本的款項		1,071,297 (715,263)	1,321,371 (287,115)
		356,034	1,034,256
無形資產攤銷*		70,904	425,416
出售物業、廠房及設備項目 的虧損		13,725	61,442
有關土地及樓宇經營租賃的 最低租賃付款		2,648,177	2,010,677
僱員福利費用(包括董事薪酬)： 薪金、津貼及實物利益		36,619,898	22,295,132
退休金計劃供款		11,005,933	5,075,478
		47,625,831	27,370,610
無形資產減值*		—	470,744
應收貿易賬款減值	11(b)	1,850,028	403,867
滙兌差額，淨額		14,504,187	85,072

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

7. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
當期 — 中國內地	1,897,548	2,254,652
當期 — 美國	124,267	28,446
遞延	122,323	(2,544,769)
本年度稅項費用／(抵減)總額	<u>2,144,138</u>	<u>(261,671)</u>

於本年度內，由於本集團並無產生任何於香港及英國產生的應評稅利潤，因此，並無就香港及英國利得稅計提準備(二零一五年：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。

本年度美國企業所得稅準備指預扣稅項準備，根據現行法律、詮釋及常規就向美國附屬公司作出的集團間墊款的利息收入按照適用稅率計提。

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歸屬於本公司股東的持續經營業務產生的虧損分別為36,819,169港元(二零一五年：18,152,360港元)，以及於本年度內已發行普通股加權平均數860,106,548股(二零一五年：577,302,906股經考慮本公司於二零一五年十一月二十四日完成的供股的影響)計算。

有關每股攤薄虧損金額，由於本集團截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度各年度並無已發行的潛在具攤薄性普通股，因此並無就列報的每股基本虧損金額作出調整。

9. 投資物業

	已落成 港元	在建中 港元	合計 港元
於二零一五年一月一日之賬面值	95,069,001	—	95,069,001
增加	—	113,165,496	113,165,496
公平值調整產生的淨虧損	(15,988,119)	—	(15,988,119)
匯兌調整	(3,723,292)	(17,518)	(3,740,810)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的賬面值	75,357,590	113,147,978	188,505,568
增加	290,186,142	17,001,719	307,187,861
出售附屬公司(附註15)	(73,678,066)	—	(73,678,066)
公平值調整產生的淨虧損	(9,154,894)	—	(9,154,894)
匯兌調整	(7,705,522)	44,083	(7,661,439)
二零一六年十二月三十一日的 賬面值	<u>275,005,250</u>	<u>130,193,780</u>	<u>405,199,030</u>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團已落成的投資物業指一座位於英國倫敦以經營租賃的形式租給第三方的辦公大樓。

於二零一六年十二月三十一日，本集團在建中的投資物業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收入。

- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團已落成的投資物業由獨立專業合格估值 Gerald Eve LLP進行的估值釐定，重新估價為28,750,000英鎊(「英鎊」)(相等於約275,005,250港元)。每年，本集團高級管理層決定委任哪一家外聘估值師負責本集團物業的外部估值。甄選準則包括市場知識、獨立性及是否維持專業水準。本集團高級管理層與估值師在進行估值時持續討論估值假設及估值結果。

於二零一六年十二月三十一日，在建中投資物業按成本計量。董事認為，參考建造工程的最新可知情況，公平值不能可靠地確定。

- (c) 於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押全部投資物業作為授予本集團的銀行融資之擔保(附註13(a))。

10. 發展中物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團的發展中物業為美國綜合物業(定義見附註9(a))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。

於二零一六年十二月三十一日，抵押本集團的在建物業以作為授予本集團的銀行融資的擔保(附註13(b))。

11. 應收貿易賬款

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
應收貿易賬款	26,265,656	25,138,080
減：減值(附註b)	(5,949,514)	(4,469,160)
	<u>20,316,142</u>	<u>20,668,920</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款並不計息及於提供物業管理服務及租賃投資物業時產生。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及租金結餘。

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：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
已逾期：		
少於1年	15,164,691	13,927,350
1至2年	4,287,886	5,659,072
2至3年	863,565	1,082,498
	<u>20,316,142</u>	<u>20,668,920</u>

本集團物業管理服務及租賃應收款項的信貸條款透過與由本集團管理的物業租戶及投資物業租戶磋商按一般商務條款訂立。由於本集團租戶為數眾多，因此，本集團應收貿易賬款的減值評估根據對特徵及信貸紀錄類似的個別租戶的集體評估而進行，其顯示，逾期少於1年的應收貿易賬款不視為減值。於二零一六年十二月三十一日，根據管理層採納的集體評估政策，5,151,451港元(二零一五年：6,741,570港元)的應收貿易賬款(扣除減值準備)已逾期超過1年但並無減值。本集團並沒有就這些餘額持有任何抵押品或其他信用增級。

(b) 於本年度內，本集團應收貿易賬款減值撥備的變動如下：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
於年初	4,469,160	—
收購附屬公司	—	4,276,505
於本年度內在損益中確認的減值， 淨額(附註6)	1,850,028	403,867
滙兌調整	<u>(369,674)</u>	<u>(211,212)</u>
於年末	<u>5,949,514</u>	<u>4,469,160</u>

上述應收貿易款項減值準備指集體評估出現減值之應收貿易款項撥備，於二零一六年十二月三十一日，其賬面總值合共為11,075,902港元(二零一五年：10,774,678港元)。

集體出現減值之應收貿易款項與長期拖欠應收貿易款項之客戶有關，而僅部分應收款項預計將可收回。本集團並沒有就這些餘額持有任何抵押品或其他信用增級。

- (c) 本集團的應收貿易賬款包括應收由本公司兩名董事控制的公司的金額合計734,636港元(二零一五年：2,978,467港元)，並需按照類似於在通常業務運作中向租戶所提供的信用條款償還。
- (d) 於二零一六年十二月三十一日，貿易應收賬款合計314,711港元(二零一五年：零)已抵押作為本集團獲授銀行貸款融資之擔保(附註13(a))。

12. 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 港元	二零一五年 港元
3個月內	18,242,520	5,845,702
3至6個月	1,201,169	664,092
6至12個月	3,252,316	2,277,110
1年以上	<u>751,095</u>	<u>1,674,445</u>
	<u>23,447,100</u>	<u>10,461,349</u>

13. 銀行借款

	實際利率 (%)	到期日	二零一六年 港元	二零一五年 港元
即期				
銀行貸款—有抵押 (附註(a))	2.76%	二零一七年	132,264,315	—
非即期				
銀行貸款—有抵押 (附註(b))	4.75%	二零一八年	5,267,688	—
			<u>137,532,003</u>	<u>—</u>
分析為：				
應於一年內償還或按要求			132,264,315	—
應於第二年償還			5,267,688	—
			<u>137,532,003</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有20,000,000美元或相當於其他貨幣的銀行貸款融資，其中13,875,000英鎊已於為購買英國倫敦辦公大樓(已竣工投資物業)資當日動用。銀行貸款融資由本集團已竣工投資物業(附註9(c))及貿易應收款項314,711港元(二零一五年：零)(附註(11(d)))作抵押。銀行貸款融資包含按要求償還條款。
- (b) 於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有另一18,000,000美元貸款融資，其中679,281美元已於為美國綜合大樓建築成本融資當日動用。本集團銀行貸款由本公司擔保及由本集團於二零一六年十二月三十一日在建中及發展中投資物業之賬面值分別為130,193,780港元及104,716,441港元作出抵押。
- (c) 銀行借款以下列貨幣計值：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
英鎊	132,264,315	—
美元	5,267,688	—
	<u>137,532,003</u>	<u>—</u>

14. 來自股東的貸款

根據本公司與本公司直接控股公司Wintime Company Limited (「Wintime」) 訂立日期為二零一六年七月二十八日之股東貸款協議及日期為二零一六年八月二十四日之補充協議，Wintime向本公司授予250,000,000港元(或按英鎊等價值)之股東貸款融資，其中6,425,000英鎊(相當於61,458,337港元)已於二零一六年十二月三十一日被動用。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。

15. 出售附屬公司

	附註	二零一六年 港元 (附註(a))	二零一五年 港元 (附註(b))
出售的淨資產：			
物業、廠房及設備		3,366,332	113,129
投資物業	9	73,678,066	—
無形資產		—	4,662,220
其他應收款		1,417,114	13,868
現金及現金等價物		923,797	96,626
其他應付款和應計費用		(6,005,177)	—
預收款項		(521,224)	—
應付所得稅		(1,187,698)	—
其他應付稅項		(1,776,396)	—
遞延稅項負債		(11,853,913)	—
		58,040,901	4,885,843
已終止確認之非控股權益		—	—
變現的匯兌波動儲備		15,942,404	(469,071)
出售附屬公司權益的 收益／(虧損)		(1,587,305)	217,708
		72,396,000	4,634,480
以現金支付		72,396,000	4,634,480

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：

	二零一六年 港元 (附註(a))	二零一五年 港元 (附註(b))
現金代價	72,396,000	4,634,480
出售的現金及現金等價物	<u>(923,797)</u>	<u>(96,626)</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>	<u><u>4,537,854</u></u>

附註：

- (a) 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各100%的股本權益，現金代價總額為72,396,000港元。該項交易於二零一六年六月三十日完成。

有關該項交易的進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年六月十五日的公佈內。

- (b) 過往年度之出售交易指於二零一五年十月二十六日保成投資有限公司出售100%權益之事項，現金代價總額為4,634,480港元。有關過往年度的出售交易的進一步詳情，載於二零一五年年報。

管理層討論及分析

1. 本年度總覽

二零一六年是本公司業績輝煌之一年。管理層欣然與一直支持我們之股東分享，繼我們於二零一五年進軍美利堅合眾國（「美國」）之物業市場後，於二零一六年，我們進一步將足跡伸展至英國（「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於補充本集團一般營運資金以及為聖莫尼卡市項目提供資金。有關詳情於本公佈「業務回顧」第2.2節內「聖莫尼卡市項目」各段落進一步詳細描述。

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元
營業額	<u>140,178,350</u>	<u>76,809,367</u>
歸屬於本公司股東的本年度虧損	<u>(36,819,169)</u>	<u>(18,152,360)</u>
資產和負債	二零一六年 港元	二零一五年 港元
資產總值	<u>830,995,363</u>	553,797,556
負債總額	<u>296,905,344</u>	<u>(100,913,224)</u>
資產淨額	<u>534,090,019</u>	<u>452,884,332</u>
總債務	198,990,340	不適用
資本流動比率*	1.08	2.73
資產負債率#	37.3%	不適用

* 銀行結餘及現金除以流動負債

債務總額除以權益總額

2. 業務回顧

於截至二零一六年十二月三十一日止年度(「本年度」)內，本集團根據經營業務之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。第一個分部位於中華人民共和國(「中國」)，而第二個分部則位於美國、英國及中國。

2.1 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。

於二零一六年十二月三十一日，澳西商業管理管理八個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。澳西商業管理根據有關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(例如維修及保養有關樓宇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，澳西商業管理一直改善及完善其管理系統及服務產品，從而將管理與服務融為一體，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上營銷(「O2O」)發展，以及提供貼心服務，以提升客戶滿意度。

2.2 物業發展及投資分部

於本年度，物業發展及投資分部位於美國、英國及中國。

聖莫尼卡項目

於二零一五年八月，本公司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。該幅土地之地盤面積合共約為40,615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的綜合用途發展。建築面積中估計約39,395平方呎作住宅用途，約30,083平方呎作商業用途及約75,000平方呎作停車位。發展完成後，可租／可售總佔地面積中估計約38,000平方呎住宅用途，約25,000平方呎作商業用途及用於建設190個地下停車位。土地發展成本將以美國銀行提供之建築貸款及本公司之內部資源作為資金。

聖莫尼卡項目已於二零一六年下半年開始建設，並預期將於二零一八年完工用於出售或租賃。

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。

有關收購一幅位於聖莫尼卡市之土地的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月九日、二零一五年四月一日及二零一五年八月二十日的公佈及本公司日期為二零一五年五月十四日的通函。

Boundary House

於二零一六年八月，本集團收購英國倫敦之一座辦公樓宇Boundary House。Boundary House坐落於日漸繁華的Aldgate區，該區域入駐多家科技、媒體及電信企業且為倫敦市著名的金融及保險地帶。Boundary House鄰近多條鐵路幹線及地鐵站，包括新的Crossrail（其預計將於二零一八年交付並投入服務、貫通倫敦東西的高速鐵路），鐵路交通十分方便。Boundary House為一座辦公大樓，室內實用樓面面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。Boundary House已全部出租，目前按14項存續租約租予十二名辦公室租戶，租約期自二零一八年九月至二零二三年五月屆滿（「租約」）。停車位、天台及地庫儲物空間亦按六項特許租約租予五名承租人，其將於二零二一年之前到期或租期直至任何一方終止為止。租約每年可為本集團貢獻約1,300,000英鎊租金收入，除提供給租戶的免租期外。

董事局認為，收購Boundary House為本集團進軍及投資於英國物業市場之良好投資機會。本集團目前擬持有該物業作投資用途以收取租金收入，並計劃委聘當地專業物業經理管理該物業及該等租約。考慮到該物業之優越位置及已有該等租約存在，董事局相信，Boundary House將可為本公司提供穩定的現金流及收入，並可於未來享有潛在資本增值。本公司將不時探索不同選擇以提升及盡量提高Boundary House之價值，包括於該等租約到期時續租、調整租戶組合以及物業重建。

有關收購Boundary House的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月十一日及二零一六年八月三十日的公佈及本公司日期為二零一六年八月一日的通函。

福州物業

之前，本集團之中國物業投資業務透過出租由信立(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(「該等物業」)。於本年度，有鑒於該等物業位於福州市，而福州市之物業租賃市場於過去幾年不景氣；及信立(中國)及福建佳成各自於過往年度錄得虧損之狀況，故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該等物業。有關出售事項之詳情載於日期為二零一六年六月十五日之公佈內。

3. 財務回顧

3.1 財務分析

本集團於本年度產生收入約140,178,000港元(截至二零一五年十二月三十一日年度：約76,809,000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，且物業管理分部錄得分部收入約133,276,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：約70,086,000港元)。此外，收購Boundary House於二零一六年八月完成，其於本年度為本集團貢獻租金收入約3,691,000港元。

本集團於本年度內錄得虧損約36,819,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：虧損約18,152,000港元)。虧損增加乃主要由於：

- (i) 於本年度確認投資物業Boundary House之公平值虧損約9,155,000港元。本集團於二零一六年八月以成本總額29,687,000英鎊(包括代價27,780,000英鎊及直接交易成本1,907,000英鎊)收購Boundary House，且估計Boundary House於二零一六年十二月三十一日之公平值將為28,750,000英鎊。成本超過公平值而導致的已確認公平值虧損937,000英鎊(相當於約9,155,000港元)是僅由於資本化的釐印費以及直接法律及交易費用所致。

- (ii) 於本年度確認之匯兌虧損約14,504,000港元。該匯兌虧損乃主要由於英國於二零一六年六月二十三日退出歐盟(「英國脫歐」)之後英鎊(「英鎊」)大幅貶值所致。董事局目前計劃持有Boundary House以作長期投資用途，因此認為長遠來看英國脫歐及英鎊短期波動不會對本集團整體造成重大影響。

於本年度內，本集團已為聖莫尼卡項目安排建築貸款，並於二零一六年十二月三十一日完成動用貸款約5,268,000港元。此外，本集團於二零一六年十二月三十一日以Boundary House作貸款擔保取得一筆貸款13,875,000英鎊(相當於約132,264,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無借款。

於本年度，本公司與本公司之直接控股公司Wintime Company Limited訂立股東貸款融資協議，據此，Wintime Company Limited同意向本公司提供金額最高達250,000,000港元之融資。該股東貸款無抵押，按2%年利率計息，並須於提款後36個月償還。

3.2 現金流量管理及流動資金風險

本集團之現金流量管理由總部之資金部門負責。我們旨在透過結合內部資源、銀行借款、債務及股本證券(如適用)，維持融資持續性與靈活性之間之平衡。我們對於目前之財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理緩衝資金，以確保隨時具有充裕資金應付流動資金需求。

本公司董事使用資產負債比率檢討本集團之資本架構。資產負債比率乃按債務總額除以權益總額計算。檢討於作出各重大融資或融資決定前至少每半年進行一次。本集團旨在通過使用借款(包括銀行及其他借款)、股東貸款及其他債券工具(如有)維持融資持續性與靈活性之間之平衡。本集團亦定期監察當前及預期的流動資金需求以及貸款保證契約之合規情況，確保維持充足營運資金及足夠融資額度以滿足流動資金需求。

於二零一六年十二月三十一日，本集團有未動用融資188,542,000港元，乃來自Wintime。於二零一六年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約247,495,000港元及債務總額約198,990,000港元，因此流動資金水平被視為屬穩健狀態。

3.3 外幣風險

於本年度內，本集團之業務營運主要在中國、英國及美國境內，而主要營運貨幣為港元、人民幣、英鎊及美元（「美元」）。本集團之交易主要以人民幣、英鎊及美元為單位。大部分資產和負債均以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。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。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減輕外匯風險及承擔。

3.4 人力資源及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團之僱員（不包括董事）總數為347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、表現而釐定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金及醫療保險基金供款。

3.5 末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息（截至二零一五年十二月三十一日止年度：無）。

3.6 資產抵押

截至二零一六年十二月三十一日，本集團將金額為405,199,030港元之投資物業及金額為104,716,441港元之持作出售物業，作為137,532,003港元銀行借款之抵押。該等銀行借款包括聖莫尼卡項目之建築貸款及以Boundary House作擔保之貸款。

於二零一六年十二月三十一日，貿易應收賬款合計314,711港元已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保（二零一五年：零）。

於二零一六年十二月三十一日，金額為38,800,000港元之存款已抵押作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無抵押任何資產。

3.7 資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一六年及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。於二零一六年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約186,243,000港元(二零一五年：3,211,000港元)。

3.8 物業估值

本集團於英國之投資物業於二零一六年十二月三十一日之物業估值，由獨立合資格專業估值師Gerald Eve LLP進行。物業估值用於編製二零一六年年度業績。估值乃根據收入資本化法而定。

3.9 重大投資及附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項

有關本年度持有的重大投資及其表現及未來前景，請參閱本公佈第2節「業務回顧」。除所披露者外，本集團於本年度內並無重大投資。

於本年度，本集團已出售信立(中國)及福建佳成全部股權，請參閱本公佈「業務回顧」第2.2節「福州物業」一段。除所披露者外，於本年度，附屬公司、聯營公司及合營公司概無任何其他收購及出售事項。

4. 未來展望

展望未來，二零一七年之環球經濟將會充滿不明朗因素，尤其英國脫歐公投造成之影響。根據本集團之未來發展策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。這將帶來多樣化，並為我們日後之國內業務提供對沖作用，從而為股東提供回報。本公司董事認為，收購位於英國的Roundary House讓本集團可把握機遇，在英國倫敦確立地位，並藉此參與英國倫敦之物業市場，且可使本集團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。本公司董事相信，於上述收購事項後，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優化本集團之投資物業組合。

5. 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六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。

6. 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。

於截至二零一六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。

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。

7. 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二零一六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。

8. 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。

9. 本公司核數師之工作範圍

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度載於本初步公佈內之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本公司核數師與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載之金額進行核對並且同意。本公司核數師就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公佈發表核證。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一七年三月三十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、管征先生及徐燦傑先生。