

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。

本公佈僅供參考，概不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，連同截至二零一六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二零一七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74,200,000港元，較二零一六年同期之61,500,000港元增加約20.6%。
- 於本期間內，毛利約為16,500,000港元，較二零一六年同期約9,700,000港元增加約70.1%。
- 於本期間內，稅前虧損約為2,900,000港元，較二零一六年同期約12,300,000港元減少約76.4%。
- 於本期間內，歸屬於本公司股東的虧損約為3,800,000港元，較二零一六年同期之13,300,000港元減少約71.5%。

簡明綜合損益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收入	5	74,154	61,489
銷售成本		<u>(57,606)</u>	<u>(51,758)</u>
毛利		16,548	9,731
出售附屬公司權益的虧損	21	—	(1,587)
其他收入及收益淨額	5	9,211	1,528
銷售成本		—	(36)
行政費用		(19,500)	(18,088)
其他經營費用，淨額		(6,190)	(3,875)
財務費用	6	<u>(2,981)</u>	<u>—</u>
稅前虧損	7	(2,912)	(12,327)
所得稅	8	<u>(891)</u>	<u>(1,016)</u>
歸屬於本公司股東的本期間虧損		<u><u>(3,803)</u></u>	<u><u>(13,343)</u></u>
歸屬於本公司股東的每股虧損	9		
基本及攤薄(港仙／股)		<u><u>(0.00)</u></u>	<u><u>(0.02)</u></u>

簡明綜合全面收益表

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期內虧損	<u>(3,803)</u>	<u>(13,343)</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間將重分類至 其他全面收入／(虧損)的項目：		
匯兌差額：		
— 換算境外經營業務	2,772	(1,319)
— 出售附屬公司時計入損益的重新分類 調整	21	15,942
	<u>—</u>	<u>15,942</u>
本期間其他全面收益／(虧損)扣除零所得稅	<u>2,772</u>	<u>14,623</u>
歸屬於本公司股東的本期間全面收益／ (虧損)總額	<u><u>(1,031)</u></u>	<u><u>1,280</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (未經審核及 經重列) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,129	1,729
投資物業	10	451,455	405,199
無形資產		611	541
非流動訂金		429	429
		<hr/>	<hr/>
非流動資產合計		454,624	407,898
流動資產			
發展中物業	11	128,555	104,716
存貨		382	282
應收貿易賬款	12	23,851	20,316
預付款項、訂金及其他應收款		7,552	9,920
其他可回收稅項		1,292	—
應收關聯公司款項	13	7,083	1,567
抵押銀行存款		38,800	38,800
現金及銀行結餘		215,559	247,495
		<hr/>	<hr/>
流動資產合計		423,074	423,096
流動負債			
應付貿易賬款	14	37,021	23,447
預收款項		22,881	30,888
其他應付款和預提費用	15	42,645	32,544
應付股東款項	16	2,079	1,376
應付關聯公司款項	13	11,472	5,601
銀行借款	17	140,740	132,264
應付所得稅		594	2,036
其他應付稅項		278	2,022
		<hr/>	<hr/>
流動負債合計		257,710	230,178

		二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月三十一日 (未經審核及 經重列) 千港元
流動資產淨額		<u>165,364</u>	<u>192,918</u>
資產總值減流動負債		<u>619,988</u>	<u>600,816</u>
非流動負債			
銀行借款	17	20,919	5,268
股東提供的貸款	18	<u>59,593</u>	<u>61,458</u>
非流動負債總額		<u>80,512</u>	<u>66,726</u>
資產淨額		<u><u>539,476</u></u>	<u><u>534,090</u></u>
權益			
歸屬於本公司 股東的權益			
股本	19	1,226,382	1,219,965
儲備		<u>(686,906)</u>	<u>(685,875)</u>
權益總額		<u><u>539,476</u></u>	<u><u>534,090</u></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之有限公司，而其已發行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。

於截至二零一七年六月三十日止六個月(「本期間」)內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事下列業務：

- 英國(「英國」)的物業投資
- 美利堅合眾國(「美國」)的物業發展及投資
- 在中國(「中國」)北京市提供物業管理服務

於二零一七年六月三十日，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Winluck Global Limited，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

2. 編製基礎

截至二零一七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」。編製未經審核中期簡明綜合財務報表時所採用的會計政策及編製基礎，與截至二零一六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二零一六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，將截至二零一六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人士注意的任何事宜；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. 會計政策變動及披露

本集團就當前中期簡明綜合財務報表首次採用下列經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第7號(修訂本)	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號(修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	<i>香港財務報告準則的多項修訂</i>

該等經修訂香港財務報告準則之採用對未經審核中期簡明財務報表並無重大財務影響，且對應用於該等未經審核中期簡明綜合財務報表之會計政策並無重大變動。

本集團並未提前採用任何已發行但未生效之準則、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，本集團於期內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)在美國從事物業發展以供銷售及物業投資的業務；以及(iii)在英國從事物業投資；及
- (b) 物業管理分部，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。

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稅前利潤／虧損評估。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。

截至二零一七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 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核 及經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入	<u>5,288</u>	<u>3,211</u>	<u>68,866</u>	<u>58,278</u>	<u>74,154</u>	<u>61,489</u>
分部業績	<u>771</u>	<u>(2,575)</u>	<u>(2,105)</u>	<u>99</u>	<u>(1,334)</u>	<u>(2,476)</u>
對賬：						
出售附屬公司權益的虧損					—	(1,587)
其他未分配收益					8,453	15
公司及其他未分配費用					<u>(10,031)</u>	<u>(8,279)</u>
稅前虧損					<u>(2,912)</u>	<u>(12,327)</u>

於二零一七年六月三十日

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
分部資產	<u>697,356</u>	<u>630,409</u>	<u>114,338</u>	<u>121,626</u>	811,694	752,035
對賬：						
公司及其他未分配資產						
— 物業、廠房及設備					592	168
— 訂金及其他應收款					1,622	1,067
— 抵押銀行存款					38,800	38,800
— 現金及現金等價物					<u>24,990</u>	<u>38,924</u>
總資產					<u>877,698</u>	<u>830,994</u>
分部負債	<u>255,664</u>	<u>207,403</u>	<u>81,816</u>	<u>87,264</u>	337,480	294,667
對賬：						
公司及其他未分配負債						
— 其他應付款及應計費用					742	1,841
— 應付所得稅					—	396
總負債					<u>338,222</u>	<u>296,904</u>

5. 收入、其他收入及收益淨額

收入指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、商業稅及政府附加費。

對收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收入		
物業管理服務	68,866	58,278
租金收入總額	5,288	3,211
	<u>74,154</u>	<u>61,489</u>
其他收入及收益淨額		
銀行利息收入	1,083	302
來自租戶的罰款收入	33	58
政府補助*	—	654
匯兌收益淨額	7,780	—
其他	315	514
	<u>9,211</u>	<u>1,528</u>

* 政府補助為無條件的政府資助。

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
股東提供的貸款利息	613	—
銀行貸款利息	2,368	—
	<u>2,981</u>	<u>—</u>

7. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
折舊	392	691
無形資產攤銷 [#]	40	—
應收貿易賬款減值／(減值轉回)淨額*	<u>6,183</u>	<u>(22)</u>

[#] 該項目計入簡明綜合損益表上的「行政費用」。

* 該等項目計入簡明綜合損益表上的「其他經營費用，淨額」。

8. 所得稅

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
當期 — 中國大陸	761	894
當期 — 美國	130	—
遞延	—	122
本期間稅項費用總額	<u>891</u>	<u>1,016</u>

於本期間內，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，並無就香港利得稅及英國利得稅計提撥備(截至二零一六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撥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。

有關美國經營業務的美國企業所得稅撥備包括(i)已付所得稅，按期內估計應課稅利潤計提；及(ii)按向美國附屬公司做出的集團內公司減墊款期間利息收入的適用稅率計提，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：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
歸屬於本公司股東的本期間虧損	<u>(3,803)</u>	<u>(13,343)</u>
本期間已發行普通股的加權平均數	<u>898,608,583</u>	<u>822,007,231</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，因此並無對就分別於二零一七年及二零一六年六月三十日止每期末列報的每股基本虧損金額作出調整。

10. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零一七年 一月一日的賬面值	275,005	130,194	405,199
增加	—	28,558	28,558
匯兌調整	<u>16,618</u>	<u>1,080</u>	<u>17,698</u>
二零一七年 六月三十日的賬面值	<u>291,623</u>	<u>159,832</u>	<u>451,455</u>

(a) 於二零一七年六月三十日，本集團已落成的投資物業指英國倫敦的一處辦公室樓宇，該物業以經營租賃的形式租給第三方。

- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團在建中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。

董事認為，於二零一七年六月三十日，在建中投資物業按成本計量，公平值不能參考建造工程的最新可知情況可靠地確定。

- (c) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業被抵押以擔保本集團獲授之銀行融資（附註17(a)及(b)）。

11. 發展中物業

於二零一七年六月三十日，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。於二零一七年六月三十日，已抵押該等物業以擔保本集團獲授之銀行貸款（附註17(b)）。

12. 應收貿易賬款

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
應收貿易賬款	36,281	26,266
減：減值	(12,430)	(5,950)
	<u>23,851</u>	<u>20,316</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。

(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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
已逾期但未減值：		
少於一年	16,067	15,165
1至2年	6,423	4,288
2至3年	1,361	863
	<u>23,851</u>	<u>20,316</u>

本集團物業管理服務費及租金收入的信貸條款乃與其租戶磋商按一般商務條款訂立。由於本集團租戶為數眾多，而租戶個體的應收貿易賬款結餘並不重大，因此，該等應收貿易賬款的減值評估根據特徵及信貸記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。於二零一七年六月三十日，根據管理層採納的集體評估政策，約7,784,000港元(二零一六年十二月三十一日：約5,151,000港元)的應收貿易賬款(扣除減值準備)已逾期一年但並未減值。本集團並沒有就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

(c) 於二零一七年六月三十日，合計約175,000港元之應收貿易賬款(二零一六年十二月三十一日：約315,000港元)已抵押用作授予本集團銀行融資之擔保(附註17(a))。

13. 與關聯公司的結餘

關聯公司餘額無擔保、無息及無固定償還期限。

(a) 應收關連公司款項

本公司兩名董事魏純暹先生(「魏先生」)及孫仲民先生在該等關連公司中擁有實益權益。

應收關連公司款項的性質為關連公司代本集團收取的若干物業管理服務費收入及停車場管理服務費收入以及本集團代關連公司支付的若干雜項開支。

(b) 應付關連公司款項

於二零一七年六月三十日，結餘包括就本集團所管理的若干物業的擁有人代本集團支付的若干物業管理服務成本而應付有關擁有人的款項約11,472,000港元(二零一六年十二月三十日：約5,601,000港元)。本公司兩名董事(即魏先生及孫先生)於該等物業的該等擁有人中擁有實益權益。

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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
3個月內	31,401	18,243
3至6個月	269	1,201
6至12個月	1,948	3,252
1年以上	3,403	751
	<u>37,021</u>	<u>23,447</u>

15. 其他應付款和預提費用

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
其他應付款	34,256	24,162
預提費用	8,389	8,382
	<u>42,645</u>	<u>32,544</u>

於二零一七年六月三十日，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、電力，及保養供應商之公用事業費用約12,320,000港元(二零一六年十二月三十一日：約7,611,000港元)，有關費用乃代公共事業費用供應商收取；及
- (ii) 可予退還裝修按金及物業管理服務費按金合共約18,593,000港元(二零一六年十二月三十一日：約13,203,000港元)，有關按金乃向一幢商業大廈及住宅物業之租戶收取。

16. 應付股東款項

股東於二零一七年六月三十日之結餘為無抵押、免息及無固定償還期。

17. 銀行借款

	附註	實際利率 (%)	到期日	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
即期					
銀行貸款—有抵押	(a)	2.76%	二零一七年十月	140,740	132,264
非即期					
銀行貸款—有抵押	(b)	4.75%	二零一八年 十一月	20,919	5,268
				161,659	137,532
應付款項分析為：					
一年內或按要求				140,740	132,264
第二年				20,919	5,268
				161,659	137,532

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日，本集團擁有20,000,000美元或等值的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)當日動用。銀行貸款融資由本集團已竣工投資物業(附註10(c))及貿易應收款項約175,000港元(二零一六年十二月三十一日：約315,000港元)(附註12(c))作抵押。銀行貸款融資包括按要求償還條款。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團另外擁有18,000,000美元貸款融資，其中約2,680,000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截至二零一七年六月三十日的賬面值分別約159,832,000港元及約128,555,000港元的在建中及發展中投資物業作出抵押。
- (c) 於二零一七年六月三十日，銀行借款以下列貨幣計值：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
英鎊	140,740	132,264
美元	20,919	5,268
	<u>161,659</u>	<u>137,532</u>

18. 股東持有的貸款

根據本公司與本公司直接控股公司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(或等值的英鎊)之股東貸款融資，其中5,875,000英鎊(相當於約59,593,000港元)已於二零一七年六月三十日被動用。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。

19. 股本

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 十二月 三十一日 (未經審核及 經重列) 千港元
已發行及繳足：		
902,420,738股（二零一六年十二月三十一日： 897,420,738股）普通股	<u>1,226,382</u>	<u>1,219,965</u>
本公司股本的變動概括如下：		
	已發行 股份的數量	股本 (未經審核及 經重列) 千港元
於二零一六年一月一日	791,841,828	1,115,590
新股配售(附註(a))	105,578,910	105,579
股份發行費用	—	(1,204)
於二零一六年十二月三十一日(經重列)(附註(b))	<u>897,420,738</u>	<u>1,219,965</u>
於二零一七年一月一日：		
如之前呈報	897,420,738	519,965
因股本削減之無效性調整(附註(b))	—	700,000
經重列	897,420,738	1,219,965
行使購股權後發行新股(附註(c))	5,000,000	6,417
於二零一七年六月三十日	<u>902,420,738</u>	<u>1,226,382</u>

附註：

- (a) 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約105,578,000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約105,579,000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。
- (b) 本公司發佈於二零一六年十月五日的公佈及於二零一六年十月二十一日通函，內容有關(其中包括)建議削減本公司股本賬內的進賬700,000,000港元，該進賬額擬用於抵銷本公司於二零一六年六月三十日之累計虧損約675,782,000港元，而餘額約24,218,000港元則於本公司之股本削減儲備賬中保留(「股本削減」)。

根據香港公司條例，建議股本削減須待若干條件達成後，方告作實，其中包括本公司股東於本公司股東大會上通過特別決議案批准股本削減及根據香港法例公司條例於規定時限內向公司註冊處處長登記相關文件(「登記」)。

於編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，於二零一六年十二月三十一日，本公司的每股股本及累計虧損減少約675,782,000港元，及作出股本削減儲備約24,218,000港元用作本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中的未動用股本削減金額，而上述之綜合財務報表已於二零一七年三月三十一日授權發行。

然而，於期內，本公司注意到，由於無意中遺漏，註冊未在規定的時限內完成，因此股本削減尚未生效。

由於股本削減的無效性，有關股本削減的會計分錄本不應進行，因此，於二零一七年八月十八日舉行之董事會會議上，本公司董事決議撤銷上述會計分錄並重列截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表及本公司財務狀況表內的股本金額、累計虧損及股本削減儲備。有關股本削減並未生效的詳情，載列於本公司日期為二零一七年八月十八日之公佈。

- (c) 購股權計劃項下一份已發行5,000,000份購股權附帶認購權按每股1.05港元認購價行使，導致發行本公司5,000,000股普通股，現金代價總額5,250,000港元。行使購股權後，將約1,167,000港元款項從購股權儲備轉讓至股本賬戶。

20. 購股權計劃

根據二零一六年十一月七日通過的決議案，本公司的購股權計劃（「購股權計劃」）已獲採納，主要旨在通過提供獲得本公司適當權益的機會，激勵及獎勵那些已對或可能對本集團的發展做出貢獻的人，吸引及留住熟練及經驗豐富的人員（「合資格參與者」）以及激勵彼等為本集團的未來奮鬥，從而將彼等的權益與本集團的權益聯繫在一起，將自採納日期起計有效十年，並應於二零二六年十一月六日屆滿，惟受限於購股權計劃內所載的提早終止條文。在購股權計劃的條款規限下，本公司董事會可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份。

根據購股權計劃，5,000,000份購股權於二零一七年四月二十日獲授予，並於二零一七年五月十九日獲行使。已行使購股權進一步詳情載於中期簡明綜合財務表報附註19(c)。於二零一七年六月三十日，概無購股權計劃項下未行使購股權。

21. 出售附屬公司

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
出售的淨資產：		
投資物業	—	73,678
物業、廠房及設備	—	3,366
貿易及其他應收款項	—	1,417
現金及銀行結餘	—	924
其他應付款和預提費用	—	(7,548)
預收款項	—	(521)
應付所得稅	—	(1,188)
其他應付稅項	—	(233)
遞延稅項負債	—	(11,854)
	—	58,041
變現的匯兌波動儲備	—	15,942
出售附屬公司權益的虧損	—	(1,587)
	<u>—</u>	<u>72,396</u>
以現金支付	<u>—</u>	<u>72,396</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：

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
現金代價	—	72,396
出售的現金及銀行結餘	—	(924)
	<u>—</u>	<u>(924)</u>
有關出售附屬公司的現金及 現金等價物的淨流入	<u>—</u>	<u>71,472</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。

22 關聯方披露

(a) 本集團於截至二零一七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(本公司兩名董事，即魏純暹先生及孫仲民先生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約3,378,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約3,926,000港元)。

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止期間內，除上文所披露者及附註6、12、13、16及18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

	截至以下日期止六個月	
	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	548	710
退休金計劃供款	17	16
支付主要管理人員的報酬總額	<u>565</u>	<u>726</u>

23. 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及負債，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。

24. 報告期後事項

建議收購中國北京休閒及生活體驗中心

於二零一七年七月七日，本公司(作為買方)與Winluck Global Limited(「賣方A」)及Silky Apex Limited(「賣方B」)(作為賣方)以魏純暹先生與孫仲民先生為擔保人就出售及購買Wholly Express Limited(「目標公司」)(一間於開曼群島註冊成立的有限公司)全部已發行股本訂立買賣協議，總代價為673,364,000港元。該代價應以配發及發行每股0.91港元合計540,000,000股新股份，及發行本金總額為181,964,000港元之可換股債券，賦予可換股債券持有人最多初次轉換為每股0.91港元199,960,440股新股份之權利(可予調整)之方式結算(「收購事項」)。有關該收購事宜的詳情載於本公司日期為二零一七年七月七日之公佈及本公司日期為二零一七年八月八日之通函內。

目標公司及其附屬公司主要從事位於中國北京的一處自置物業的休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理(包括但不限於提供餐飲、宴會、健身設施服務)。

賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生各自均為董事，因此賣方A及賣方B各自均為聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下本公司之關連人士。因此，收購事項為關聯交易且須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。詳情請參閱本公司於二零一七年七月七日之公告及本公司於二零一七年八月八日之通函。

25. 簡明綜合中期財務報表審批

該等中期簡明綜合財務報表於二零一七年八月三十一日獲董事會批准及授權發行。

管理層討論及分析

總覽

二零一七年是國銳地產有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)面對挑戰但值得注意的一年。本公司董事局(「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利堅合眾國(「美國」)之物業市場及英國(「英國」)之物業市場後，於本年度內，本集團再將足跡伸展至中華人民共和國(「中國」)之物業市場。

收購中國北京休閒及生活體驗中心

於二零一七年七月，本集團與Winluck Global Limited(一間由本公司主席及董事魏純暹先生(「魏先生」)全資擁有的公司)及Silky Apex Limited(一間由本公司董事孫仲民先生(「孫先生」)全資擁有的公司)(統稱為「賣方」)以及魏先生及孫先生(作為擔保人)就收購Wholly Express Limited(「Wholly Express」)之全部已發行股本訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而本公司有條件同意購買Wholly Express的全部已發行股本，代價為673,364,000港元。

代價將按以下方式向賣方支付：

- (i) 其中491,400,000港元須於完成後由本公司按每股0.91港元之發行價配發及發行代價股份，即向Winluck Global Limited及Silky Apex Limited或彼等各自之代理人配發及發行491,400,000股新股份及48,600,000股新股份之方式支付；及
- (ii) 代價結餘181,964,000港元將於完成後由本公司向Winluck Global Limited及Silky Apex Limited或彼等各自之代理人發行本金額為165,587,240港元及16,376,760港元之可換股債券之方式支付。

Wholly Express及其附屬公司（「Wholly Group」）主要從事位於Wholly Group自有物業（「物業」）的休閒及生活體驗中心的運作及管理（包括但不限於提供餐飲、宴會及健身設施服務）。

該物業位於中國北京經濟技術開發區榮華南路，總建築面積約為28,056.88平方米，用於商業用途。該物業位於中國北京東南亦莊經濟技術開發區，該物業周邊大部分建築工地在開發中。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業，估計約達118,974.90平方米。餘下區域之開發估計將於二零一八年至二零二二年逐步完成。董事認為，儘管Wholly Group於過往年度產生的虧損淨額主要由於周邊區域在開發中，本公司預計Wholly Group的休閒及生活體驗中心運營將於建築工地完成後伴隨周邊地區人口及人口流量的增加而逐步提升。

本集團主要於中國、美國及英國從事房地產開發及投資，於中國北京提供房地產管理服務。董事會認為收購Wholly Group將使本集團加強其資產基礎並進一步開發其現有物業管理業務並享有該物業的資本增值。且董事認為魏純暹先生於中國房地產行業及物業開發行業逾10年的管理經驗方面的專業知識及經驗將有利於本集團將業務拓展至中國物業投資及休閒及生活體驗中心運營，這將於日後為本集團提供穩定的現金流量及收入。

有關收購Wholly Group之詳情，請參閱本公司日期為二零一七年七月七日之公佈及日期為二零一七年八月八日之通函。當所有先決條件滿足時，預計收購大概於二零一七年八月三十一日完成交割。

茲提述本公司二零一六年的年報，本集團過去一年通過傳統物業管理及不同物業投資實現穩定業務增長，包括本集團收購名為Boundary House的永久業權，於二零一六年八月完成。董事相信，收購事項將是另一項策略性擴張，以推動本集團的業務增長。本集團擬繼續利用其現有管理團隊的中國物業發展及投資經驗，物色中國潛力巨大的項目。

業務回顧

於截至二零一七年六月三十日止六個月（「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。第一個分部位於中國，而第二個分部則位於美國、英國及中國。

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分部。

於二零一七年六月三十日，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上營銷（「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、英國及中國。

Santa Monica項目

於二零一五年八月，本集團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。估計總樓面面積合共約30,083平方呎作商業用途、約39,395平方呎作住宅用途，以及約75,000平方呎作停車位。發展完成後，總租賃／可售樓面面積估計約25,000平方呎作商業用途及38,000平方呎作住宅用途以及190個地下停車位。土地發展成本將通過美國銀行的建築貸款及本公司的內部資源撥付資金。

Santa Monica項目的建設已於二零一六年下半年開始並預計將於二零一八年完成銷售或租賃。

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。

有關收購一幅位於Santa Monica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核心地帶。Boundary House亦鄰近多條鐵路幹線及地鐵站，包括新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，由地面一層及以上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。Boundary House已全部出租，目前依據14份存續租約租予12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依據六份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金期外。

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現有租約，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使Boundary House之價值最大化，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」)。於截至二零一六年六月三十日止六個月，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19內。

財務回顧

財務分析

本集團本期間產生收入約74,154,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約61,489,000港元)。物業管理分部錄得分部收入約68,866,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約58,278,000港元)。物業開發及投資分部錄得分部收入約5,288,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約3,211,000港元)，這源自於二零一六年八月收購的Boundary House的租賃租金收入。上期收入乃源自福州物業的租賃，該物業由本集團於二零一六年六月出售。

本集團本期間錄得的虧損約3,803,000港元(截至二零一六年六月三十日止六個月：虧損約13,343,000港元)。虧損減少乃由於：

- (i) 於期內租賃Boundary House(於二零一六年八月收購)之租金收入約5,288,000港元；及
- (ii) 於期內確認之匯兌收益約7,780,000港元，乃由於英鎊於去年英國退出歐盟後迅速大幅減值後逐漸恢復導致的英鎊(「英鎊」)升值。

截至二零一七年六月三十日，本集團擁有Santa Monica項目建築貸款且於截至二零一七年六月三十日完成約20,919,000港元之貸款提取(二零一六年十二月三十一日：約5,268,000港元)。此外，於二零一七年六月三十日，本集團以Boundary House作貸款擔保取得一筆貸款13,875,000英鎊(相當於約140,740,000港元)。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司與本公司之直接控股公司Wintime Company Limited(由本公司主席及董事魏純暹先生最終全資擁有)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。該股東貸款為無抵押，按2%年利率計息，並須於提款後36個月償還。

於二零一七年六月三十日，本集團可運用之現金及銀行結餘約為215,559,000港元(二零一六年十二月三十一日：約247,495,000港元)，即代表資金流動比率(現金及銀行結餘除以流動負債)為0.84(二零一六年十二月三十一日：1.08)。截至二零一七年六月三十日，本公司資產負債比率(債務總額除以權益總額)為0.30(二零一六年十二月三十一日：0.26)。

外幣風險

於本期間內，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幣、人民幣、英鎊及美元。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

於二零一七年六月三十日，本集團的僱員(不包括董事)總數約為349人(二零一六年十二月三十一日：約347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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團將金額約451,455,000港元(二零一六年十二月三十一日：約405,199,000港元)之投資物業及金額為約128,555,000港元(二零一六年十二月三十一日：約104,716,000港元)之持作出售物業，作為約161,659,000港元(二零一六年十二月三十一日：約137,532,000港元)銀行借款之抵押。該等銀行借款包括Santa Monica項目之建築貸款及以Boundary House作擔保之貸款。於二零一七年六月三十日，應收貿易賬款合計約175,000港元(二零一六年十二月三十一日：約315,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。於二零一七年六月三十日及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Santa Monica項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

資本及其他開發相關承擔及或然負債

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。於二零一七年六月三十日，本集團就開發成本及資本開支有已訂約但未撥備承擔約163,011,000港元(二零一六年十二月三十一日：約186,243,000港元)。

重大投資及附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

有關附屬公司之重大收購事項及所持重大投資、彼等於期內之業績及彼等之未來展望，請查閱本公告第20頁至第24頁第五節「總覽」及「業務回顧」一節。除所披露者外，本集團於期內概無其他重大投資、收購及出售事項。

報告期後事項

報告期後事項在本公告附註24內更詳細描述。

購股權

有關購股權的詳情，請參閱本公告附註19(c)及附註20。

除本文所披露者外，在本公司截至二零一六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

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。此舉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，為股東帶來豐厚回報。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已進軍美國物業市場，並收購一幅位於美國加利福尼亞州聖莫尼卡市之土地作物業開發用途。截至二零一六年十二月三十日止年度，本集團已完成收購位於英國的Roundary House，從而令本集團可把握機遇，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。董事認為，收購Wholly Group使本集團能夠加強其資產基礎，並進一步發展其在中國的現有物業管理業務，享受該物業的資本增值，且能夠為本集團提供穩定的現金流量及收入。

本集團將持續於美國、英國及中國市場尋求投資機會，以使本集團風險多元化並優化股東回報。

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

於本期間內，本公司已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」)內所載之守則條文。

董事資料變更

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報日期以來至本公告日期，無董事資料變更。

遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納標準守則，作為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、內部監控及風險管理程序。審核委員會已審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績。

於本期間，審計委員會包括三名獨立非執行董事，即董煥樟先生（「董先生」）、徐燦傑先生及管征先生。在審核本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之中期業績之日，本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為董先生、徐燦傑先生及歐陽寶豐先生，董先生為主席。

充足公眾持股量

於本報告書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，於本期間內，本公司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，二零一七年八月三十一日

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；而本公司獨立非執行董事為董煥樟先生、徐燦傑先生及歐陽寶豐先生。