

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，並不構成收購、購買或認購任何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)

截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同截至二零一七年六月三十日止六個月之比較數字。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二零一八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

- 本集團之本期間收入約為173,300,000港元，較二零一七年同期之114,000,000港元增加約52.0%。
- 本期間之稅前虧損約為11,200,000港元，較二零一七年同期約21,100,000港元減少約46.8%。
- 本期間本公司股東應佔本期間虧損約為11,500,000港元，較二零一七年同期約20,000,000港元減少約42.4%。

簡明綜合損益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
		千港元	千港元
收入	6	173,269	113,962
其他收入及收益，淨額	6	1,271	9,395
已售存貨成本		(11,770)	(9,776)
僱員福利費用		(47,288)	(45,136)
營銷費用		(277)	(131)
折舊及攤銷		(12,786)	(10,385)
公共事業、維修及保養以及租賃費用		(62,012)	(58,339)
其他經營費用		(31,179)	(17,166)
財務費用	7	(20,446)	(3,526)
稅前虧損	8	(11,218)	(21,102)
所得稅抵免／(費用)	9	(276)	1,131
本公司股東應佔本期間虧損		<u>(11,494)</u>	<u>(19,971)</u>
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄(港仙)	10	<u>(0.65)</u>	<u>(1.39)</u>

簡明綜合全面收益表

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
本期間虧損	<u>(11,494)</u>	<u>(19,971)</u>
其他全面收入		
往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差異：		
— 換算境外業務	<u>(7,709)</u>	<u>66,925</u>
本期間之其他全面收入／(虧損)，扣除所得稅	<u>(7,709)</u>	<u>66,925</u>
本公司股東應佔本期間全面收入／(虧損)總額	<u><u>(19,203)</u></u>	<u><u>46,954</u></u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		805,621	828,589
投資物業	11	1,973,047	470,948
無形資產		938	942
非流動訂金		1,614	145,491
		<u>2,781,220</u>	<u>1,445,970</u>
流動資產			
發展中物業		182,599	154,986
存貨		5,294	5,446
應收貿易賬款	12	36,975	25,429
預付款項、訂金及其他應收款		49,262	14,991
應收關連公司款項	13	1,830	1,970
其他可收回稅項		4,692	3,463
已質押銀行存款		39,230	39,636
現金及現金等價物		188,113	723,891
		<u>507,995</u>	<u>969,812</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	63,139	63,724
預收款項		74,097	72,821
其他應付款及預提費用	15	88,621	143,202
應付一名董事款項		865	862
應付一名股東款項	16	9,248	3,778
應付關連公司款項	13	90,620	76,899
銀行借款	17	237,386	201,477
應付所得稅		2,111	1,528
其他應付稅項		5,061	1,212
		<u>571,148</u>	<u>565,503</u>
流動資產淨值／(負債淨額)		<u>(63,153)</u>	<u>404,309</u>
資產總值減流動負債		<u>2,718,067</u>	<u>1,850,279</u>

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動負債			
銀行借款	17	815,427	—
來自一名股東之貸款	18	521,235	625,280
一間附屬公司之優先股	19	16,320	16,534
遞延稅項負債		97,043	99,641
		<u>1,450,025</u>	<u>741,455</u>
非流動負債總額			
		<u>1,268,042</u>	<u>1,108,824</u>
資產淨值			
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	20	2,042,232	1,780,663
永久性可換股債券		—	82,084
儲備		(774,190)	(753,923)
		<u>1,268,042</u>	<u>1,108,824</u>
權益總額			

中期簡明綜合財務資料附註

1. 公司及集團資料

國銳地產有限公司(「本公司」)為一間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。本公司之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1603室。

截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事下列主要業務：

- 英國之物業投資
- 美利堅合眾國(「美國」)之物業發展及投資
- 在中華人民共和國(「中國」)北京市提供物業管理服務
- 經營及管理中國北京市之休閒及時尚生活體驗中心(「休閒中心」)。

於二零一八年六月三十日，本公司之直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司Wintime Company Limited(「Wintime」)；本公司董事認為，本公司之最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司Winluck Global Limited。

2. 編製基礎

截至二零一八年六月三十日止六個月之本未經審核中期簡明綜合財務資料乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。本未經審核中期簡明綜合財務資料並無包括年度財務報表內之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。編製本未經審核中期簡明綜合財務資料時所採用之會計政策及編製基礎與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同，惟其後於採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出對本期間財務資料首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)時所作之會計政策變動(見下文附註4進一步詳述)除外。

簡明綜合財務狀況表內作為比較資料所載有關截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，惟來自該等財務報表。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之進一步資料如下：

本公司已經根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務報表呈交公司註冊處處長。

本公司核數師已經就該等財務報表出具報告。核數師報告並無保留意見；並無提述該核數師在不就該報告作保留之情況下以強調方式促請有關人士注意之任何事宜；以及並無載有根據香港《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

本中期簡明綜合財務資料未經審核，惟已經由本公司審核委員會審閱。

3. 呈列基礎

儘管本集團於二零一八年六月三十日有流動負債淨額約63,153,000港元，董事認為本集團將具備足夠可動用資金以持續經營基準營運，當中已考慮本集團之過往營運表現，以及就已於二零一八年七月二十四日完成按每兩股本公司現有股份獲發一股發售股份之基準按認購價每股發售股份0.8港元進行之公開發售(「公開發售」)收取之所得款項淨額約728,048,000港元。

因此，本未經審核中期簡明綜合財務資料乃以持續經營基準編製，當中假設(其中包括)於正常業務過程中變現資產及履行負債。

4. 會計政策及披露變動

本集團就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第2號 (修訂本)	分類及計量以股份為基礎之付款交易
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	於香港財務報告準則第4號「保險合約」下 應用香港財務報告準則第9號 「金融工具」
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	澄清香港財務報告準則第15號 「客戶合約收入」
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預收預付代價
二零一四年至二零一六年 週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號(修訂本)

除下文所闡釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號(修訂本)之影響外，採納上述新訂及經修訂準則並無對未經審核中期簡明綜合財務資料造成任何重大財務影響。

變動之性質及影響載述如下：

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」於由二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，將金融工具會計處理之三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計處理合併。本集團並無就香港財務報告準則第9號範圍內之金融工具重列二零一七年之比較資料，因此，二零一七年之比較資料根據香港會計準則第39號呈報，且不可與就二零一八年呈列之資料作比較。關於分類及計量以及減值要求之影響概述如下：

(i) 分類及計量

本集團已評估採納香港財務報告準則第9號對本集團按攤銷成本計量之金融資產分類及計量並無造成重大影響。

(ii) 減值

香港財務報告準則第9號規定應收貿易賬款及其他應收款根據香港財務報告準則第9號之減值將以全期基準按預期信貸虧損模型為基礎入賬。本集團已應用簡化方法，並將應收貿易賬款之全期預期虧損入賬。

下表載列於二零一七年十二月三十一日根據香港會計準則第39號釐定之應收貿易賬款期末減值及累計虧損與於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號釐定之應收貿易賬款期初減值及累計虧損對賬：

	千港元 (未經審核)
根據香港會計準則第39號於二零一七年 十二月三十一日之應收貿易賬款減值	9,021
於二零一八年一月一日就 應收貿易賬款確認之額外減值	<u>2,794</u>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年 一月一日之應收貿易賬款減值	<u><u>11,815</u></u>
	千港元 (未經審核)
根據香港會計準則第39號於二零一七年 十二月三十一日之累計虧損	989,842
於二零一八年一月一日就應收貿易賬款確認之 額外減值	<u>2,623</u>
根據香港財務報告準則第9號於二零一八年 一月一日之累計虧損	<u><u>992,465</u></u>

於二零一八年六月三十日，本集團已評估並無就其他應收款總額計提任何信貸虧損(二零一七年十二月三十一日：無)。

香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

根據香港財務報告準則第15號，銷售貨品及提供服務之收入將於客戶取得合約所承諾貨品或服務之控制權時確認。本集團已評估採納香港財務報告準則第15號並無對本集團收入之確認時間造成重大影響。因此，採納香港財務報告準則第15號並無對本集團之財務狀況及財務表現造成重大影響，惟導致於財務資料作出更多披露。

本集團並無於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料中提早採納任何已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則或詮釋。

5. 經營板塊資料

出於管理目的，本集團根據服務性質劃分業務單元，於本期間有以下三個報告經營板塊：

- (a) 物業發展及投資板塊在美國從事物業發展及物業投資，以及在英國從事辦公室及零售單位租賃；
- (b) 物業管理板塊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) 經營休閒中心從事經營及管理中國北京市之休閒及時尚生活體驗中心。

管理層分開監察本集團各經營板塊之業績，以決定如何分配資源及評估表現。板塊表現以報告板塊利潤／虧損為評估基礎，亦即經調整稅前利潤／虧損之計量方法。經調整稅前利潤／虧損之計量方法與本集團稅前虧損相符一致，惟有關計量並不包括總辦事處及公司收入及費用。

板塊資產及板塊負債不包括未分配總辦事處及公司資產與負債，因為該等資產及負債在集團層面管理。

截至二零一八年六月三十日止六個月

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核及 經重列) 千港元	截至 二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核及 經重列) 千港元
板塊收入	<u>38,157</u>	<u>5,288</u>	<u>82,914</u>	<u>68,866</u>	<u>52,198</u>	<u>39,808</u>	<u>173,269</u>	<u>113,962</u>
板塊業績	<u>10,313</u>	<u>771</u>	<u>6,262</u>	<u>(2,105)</u>	<u>(12,004)</u>	<u>(18,190)</u>	<u>4,571</u>	<u>(19,524)</u>
對賬：								
其他未分配收入及 收益							675	8,453
公司及其他未分配 費用							<u>(16,464)</u>	<u>(10,031)</u>
稅前虧損							<u>(11,218)</u>	<u>(21,102)</u>

於二零一八年六月三十日

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
板塊資產	<u>2,262,377</u>	<u>1,346,684</u>	<u>142,473</u>	<u>138,918</u>	<u>841,287</u>	<u>867,650</u>	<u>3,246,137</u>	<u>2,353,252</u>
對賬：								
公司及其他未分配資產								
— 物業、廠房及設備							424	507
— 預付款項、訂金及 其他應收款							1,380	1,502
— 應收關連公司款項							—	244
— 已質押銀行存款							39,230	39,636
— 現金及現金等價物							<u>2,044</u>	<u>20,641</u>
總資產							<u>3,289,215</u>	<u>2,415,782</u>
板塊負債	<u>1,653,164</u>	<u>872,510</u>	<u>100,605</u>	<u>122,392</u>	<u>266,322</u>	<u>249,589</u>	<u>2,020,091</u>	<u>1,244,491</u>
對賬：								
公司及其他未分配負債								
— 其他應付款及 預提費用							<u>1,082</u>	<u>62,467</u>
總負債							<u>2,021,173</u>	<u>1,306,958</u>

6. 收入以及其他收入及收益，淨額

收入代表(i)提供物業管理服務之價值(扣除增值稅及政府附加費)；(ii)來自投資物業之已收租金收入總額；及(iii)就經營休閒中心提供服務及銷售貨品之價值(扣除增值稅及政府附加費)。

收入以及其他收入及收益，淨額之分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
收入		
提供物業管理服務	82,914	68,866
租金收入總額	38,157	5,288
就經營休閒中心提供服務及銷售貨品	52,198	39,808
	<u>173,269</u>	<u>113,962</u>
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	1,179	1,149
來自租戶及供應商之罰款收入	54	33
匯兌差異淨額	—	7,780
其他	38	433
	<u>1,271</u>	<u>9,395</u>

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
來自一名股東之貸款之利息	5,729	613
銀行貸款利息	14,124	2,368
分類為金融負債之附屬公司優先股之 股息	593	545
	<u>20,446</u>	<u>3,526</u>

8. 稅前虧損

本集團稅前虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
折舊	12,709	10,304
無形資產攤銷	77	81
應收貿易賬款減值	4,998	6,183
匯兌差異淨額	8,141	(7,780)
購股權費用	1,730	1,167
	<u>1,730</u>	<u>1,167</u>

9. 所得稅

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
當期 — 中國大陸	2,740	761
當期 — 美國	134	130
遞延	(2,598)	(2,022)
本期間稅項費用／(抵免)總額	<u>276</u>	<u>(1,131)</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之應課稅利潤，因此，並無就香港及英國利得稅計提準備(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

有關中國大陸經營業務之中國企業所得稅撥備乃根據相關現行法例、詮釋及常規，基於本期間估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於本期間，美國企業所得稅撥備指根據相關現行法例、詮釋及常規，基於向美國附屬公司墊付之集團內公司間墊款之利息收入按適用稅率計算之預扣稅撥備。

10. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 (未經審核及 經重列)
	千港元	千港元
本公司股東應佔本期間虧損	<u>(11,494)</u>	<u>(19,971)</u>

截至以下日期止六個月
 二零一八年 二零一七年
 六月三十日 六月三十日
 (未經審核) (未經審核及
 經重列)

本期間已發行普通股之加權平均數 **1,761,336,209** **1,438,608,583**

截至二零一七年六月三十日止期間之每股基本虧損金額之計算基礎，乃假設已發行作為收購Wholly Express Limited (為截至二零一七年十二月三十一日止年度內於共同控制下之業務合併) 部分代價之540,000,000股普通股，由本未經審核中期簡明綜合財務資料呈列之最早日期(即二零一七年一月一日)起一直存在。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間呈列之每股基本虧損金額並無就攤薄作出調整，乃由於本公司之永久可換股債券及未行使購股權對該等期間呈列之每股基本虧損金額有反攤薄影響或並無攤薄影響。

11. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日之			
賬面金額	278,473	192,475	470,948
增加	1,534,006	33,641	1,567,647
匯兌調整	(65,657)	109	(65,548)
於二零一八年六月三十日之			
賬面金額	<u>1,746,822</u>	<u>226,225</u>	<u>1,973,047</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團已落成之投資物業指英國倫敦之一座辦公室樓宇及一座商業樓宇，並根據經營租賃出租予第三方。

於二零一八年六月三十日，本集團之在建中投資物業指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上發展之部分商住綜合物業(「美國綜合物業」)，將於美國綜合物業竣工後出租以獲取租金收入。

- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團已抵押全部投資物業作為授予本集團之銀行融資之擔保(附註17(a)、(b)及(c))。

12. 應收貿易賬款

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	53,449	34,450
減：減值	(16,474)	(9,021)
	<u>36,975</u>	<u>25,429</u>

附註：

- (a) 應收貿易賬款為不計息及於提供物業管理服務、租賃投資物業及經營休閒中心時產生。本集團所管理物業之租戶須每年預付一個曆年之物業管理服務費用。

並無被視為個別及集體減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已逾期：		
少於一年	30,105	20,849
一至兩年	5,443	3,564
兩至三年	1,427	1,016
	<u>36,975</u>	<u>25,429</u>

本集團應收貿易賬款之信貸條款與本集團所管理物業之租戶、投資物業之租戶及休閒中心客戶按一般商務條款磋商訂立。由於租戶為數眾多，故應收貿易賬款之減值評估乃對特徵及信貸紀錄類似之個別租戶集體進行。

於二零一八年六月三十日，根據管理層採納之集體評估政策，約36,975,000港元(二零一七年十二月三十一日：約25,429,000港元)之應收貿易賬款(扣除減值撥備)已逾期但未減值。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

- (b) 於二零一八年六月三十日，合共約7,960,000港元(二零一七年十二月三十一日：約61,000港元)之應收貿易賬款已抵押作為本集團獲授銀行貸款融資之擔保(附註17(a)及(c))。

13. 與關連公司之結餘

與關連公司之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司兩名董事魏純暹先生(「魏先生」)及孫仲民先生(「孫先生」)於該等關連公司中擁有實益權益。

(a) 應收關連公司款項

本期間結餘主要指本集團代表關連公司支付之公用事業費用及雜項費用。

(b) 應付關連公司款項

本期間結餘主要指北京國銳房地產開發有限公司及北京國銳控股有限公司提供之短期墊款分別約36,372,000港元(二零一七年十二月三十一日：約25,484,000港元)及約48,097,000港元(二零一七年十二月三十一日：約48,493,000港元)。

14. 應付貿易賬款

應付貿易賬款為不計息，平均信貸期為60日。於報告期末，本集團應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	33,748	50,010
三至六個月	9,158	5,485
六至十二個月	1,828	1,293
一年以上	18,405	6,936
	<u>63,139</u>	<u>63,724</u>

15. 其他應付款及預提費用

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
其他應付款	82,733	133,508
預提費用	<u>5,888</u>	<u>9,694</u>
	<u>88,621</u>	<u>143,202</u>

於二零一八年六月三十日，本集團之其他應付款及預提費用包括(其中包括)以下各項：

- (i) 就代表公用事業供應商向租戶收取之公用事業費用應付水、熱力及電力供應商之款項合共約4,818,000港元(二零一七年十二月三十一日：約2,916,000港元)；
- (ii) 向本集團所管理之一座商業樓宇及住宅物業租戶收取之可退還裝修按金及物業管理服務費按金合共約16,559,000港元(二零一七年十二月三十一日：約16,189,000港元)；及
- (iii) 獨立第三方為維持日常營運資金及作為新投資融資而提供之墊款合共約35,933,000港元(二零一七年十二月三十一日：約96,271,000港元)。該等墊款為免息、無抵押及須按要求或於一年內償還。

16. 應付一名股東款項

於二零一八年六月三十日，與一名股東之結餘為無抵押、免息及並無固定還款期。

17. 銀行借款

		實際利率	到期日	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	(%)			
銀行貸款—有抵押	(a)	2.93%	循環	143,736	146,356
銀行貸款—有抵押	(b)	5.50%	二零一八年 十一月	93,650	55,121
銀行貸款—有抵押	(c)	2.81%	二零二二年 一月	815,427	—
				<u>1,052,813</u>	<u>201,477</u>
按還款期分析：					
一年內或按要求				237,386	201,477
第二年				—	—
第三至五年 (包括首尾兩年)				815,427	—
				<u>1,052,813</u>	<u>201,477</u>
分類為流動負債之部分				<u>(237,386)</u>	<u>(201,477)</u>
非流動部分				<u>815,427</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日，本集團擁有20,000,000美元或其等值之其他貨幣(二零一七年十二月三十一日：20,000,000美元或其等值之其他貨幣)之銀行貸款融資，其中13,875,000英鎊(二零一七年十二月三十一日：13,875,000英鎊)於當日已用於為英國倫敦之日常營運融資。銀行貸款融資由一項當時之賬面金額約為273,488,000港元之已竣工投資物業及應收貿易賬款約1,371,000港元(二零一七年十二月三十一日：約61,000港元)作抵押。銀行貸款融資載有按要求償還條款。
- (b) 於二零一八年六月三十日，本集團擁有另一筆約18,000,000美元(二零一七年十二月三十一日：約18,000,000美元)之銀行貸款融資，其中約11,987,000美元(二零一七年十二月三十一日：7,056,000美元)於當日已用於為美國綜合物業之建築成本融資。該筆銀行貸款融資由本公司擔保，並由本集團於二零一八年六月三十日之賬面金額分別約為226,225,000港元(二零一七年十二月三十一日：約192,475,000港元)及182,599,000港元(二零一七年十二月三十一日：約154,986,000港元)之在建中投資物業及發展中物業作抵押。
- (c) 於二零一八年六月三十日，本集團擁有約80,000,000英鎊之銀行貸款融資，其中約80,000,000英鎊於當日已用於為購買英國倫敦一座商業樓宇融資。該筆銀行貸款融資由一項當時之賬面金額約為1,473,334,000港元之已竣工投資物業及應收貿易賬款約6,589,000港元作抵押。
- (d) 銀行借款以下列貨幣計值：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
英鎊	959,163	146,356
美元	93,650	55,121
	<u>1,052,813</u>	<u>201,477</u>

18. 來自一名股東之貸款

根據本公司與直接控股公司Wintime所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向本公司授出250,000,000港元(或其等值之英鎊)之股東貸款融資，其中約5,875,000英鎊(相當於約60,861,000港元)(二零一七年十二月三十一日：5,875,000英鎊(相當於約61,970,000港元))於二零一八年六月三十日已動用。

根據本公司與Wintime所訂立日期為二零一七年十一月二十四日之另一份股東貸款協議，Wintime向本公司授出1,500,000,000港元(或其等值之英鎊)之額外股東貸款融資，其中約42,027,000英鎊(相當於約435,374,000港元)及25,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：約42,027,000英鎊(相當於約443,310,000港元)及120,000,000港元)於二零一八年六月三十日已動用。

所有股東貸款均為無抵押，按年利率2%計息，且須於由股東貸款提取日期起計三年內或Wintime與本公司協定之其他日期償還。

截至二零一八年六月三十日止期間，就股東貸款已付及應付Wintime之利息約為5,729,000港元(截至二零一七年六月三十日止期間：約613,000港元)，已於本期間確認為財務費用。

19. 一間附屬公司之優先股

於往年，本集團一間附屬公司向該附屬公司之非控股權益持有人(一間於中國成立之公司，並由魏先生及孫先生之一間聯營公司間接全資擁有)發行人民幣20,000,000元(相當於約23,364,000港元)之無面值優先股。於已發行之人民幣20,000,000元優先股中，人民幣13,370,000元(相當於約15,376,000港元)已於往年繳足。

於截至二零一八年六月三十日止期間，就該附屬公司之優先股已付及應付關連方之股息約為593,000港元(截至二零一七年六月三十日止期間：約545,000港元)，已於本期間確認為財務費用。

20. 股本

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足：		
1,821,865,324股(二零一七年十二月 三十一日：1,546,934,454股)普通股	2,042,232	1,780,663

本公司股本之變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 (未經審核) 千港元
於二零一八年一月一日	1,546,934,454	1,780,663
轉換永久可換股債券時發行股份(附註(a))	95,446,723	82,084
根據一般授權發行新股份(附註(b))	179,484,147	179,485
於二零一八年六月三十日	1,821,865,324	2,042,232

附註：

- (a) 根據與Winluck Global Limited及Silky Apex Limited(「該等賣方」)於二零一七年七月七日訂立之買賣協議，本公司已發行本金總額約181,964,000港元(內含199,960,339份轉換權)之永久可換股債券，作為收購Wholly Express Limited 100%權益之總代價之一部分。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，部分永久可換股債券轉換為104,513,716股新股份。於二零一七年十二月三十一日未行使之永久可換股債券已於本期間全數轉換為95,446,723股本公司新普通股，導致本公司股本增加約82,084,000港元。

- (b) 根據與認購人(為獨立第三方)於二零一八年一月二十六日訂立之認購協議，本公司於二零一八年二月二十二日按認購價每股1.00港元向認購人發行合共179,484,147股普通股，以換取總現金代價約179,485,000港元。認購事項之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一八年一月二十六日及二零一八年二月二十二日之公佈。

21. 購股權計劃

根據於二零一六年十一月七日(「採納日期」)通過之決議案，本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納，主要旨在通過提供獲得本公司擁有權權益之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益聯繫，(i)激勵及獎勵曾經或可能對本集團發展作出貢獻之人士；及(ii)吸引及挽留熟練及經驗豐富之人員(「合資格參與者」)以及激勵彼等為本集團之未來發展奮鬥。購股權計劃將於由採納日期起計十年期間有效，並將於二零二六年十一月六日屆滿，惟受購股權計劃所載之提早終止條文規限。在購股權計劃之條款規限下，本公司董事局可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份。

在未經本公司股東事先批准之情況下，於任何時間可根據購股權計劃授出之購股權涉及之股份總數不得超過本公司於採納日期已發行股份之10%。另外，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之全部尚未行使購股權獲行使後可發行之股份最高總數不得超過本公司不時已發行股本之30%。倘於任何截至授出日期止(包括該日)12個月期間向一名主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人授出之購股權涉及超過本公司於任何時間已發行股份0.1%及總值(以聯交所於授出日期發出之每日報價表所列本公司股份收市價計算)超過5,000,000港元，則須事先於股東大會上取得股東批准。

於二零一八年六月二十日，本公司行政總裁(身兼董事)根據購股權計劃獲授5,000,000份購股權，並無歸屬期。於本期間授出之購股權之公平值為1,730,000港元(每份0.3461港元)(截至二零一七年六月三十日止期間：約1,167,000港元(每份0.2333港元))，全部於本期間之損益中確認為購股權開支。

22. 關聯方披露

(a) 於截至二零一八年六月三十日止六個月內，本集團進行以下重大交易：

本集團為若干業主(本公司兩名董事魏先生及孫先生於其中擁有實益權益)提供物業管理服務。作為回報，本集團於本期間內收取物業管理服務費總額約3,069,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約3,378,000港元)，乃按本集團與業主雙方協議之價格收取。

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間，除上文所披露者以及附註6、7、12、13、16、18及19所詳述之交易及結餘外，本集團與關聯方並無任何重大交易及尚未支付結餘。

(b) 本集團主要管理人員補償

	截至以下日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	60	548
退休金計劃供款	16	17
向主要管理人員支付之補償總額	<u>76</u>	<u>565</u>

23. 金融工具之公平值

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債之賬面金額為相應公平值之合理約數，因此並無披露該等金融工具之公平值。

至於其他非流動金融資產及負債，由於其賬面金額與相應公平值並無重大差異，因此並無披露該等金融工具之公平值。

24. 報告期後事項

- (i) 於二零一八年五月三十日，本集團與該等賣方(本集團關聯方)訂立買賣協議，以收購Wise Expert Investment Limited全部權益，總代價為1,541,320,000港元。買賣協議下之交易先決條件I已於二零一八年八月十七日達成。
- (ii) 按每兩股本公司現有股份獲發一股發售股份之基準進行之公開發售已於二零一八年七月二十四日完成。本公司發行新股份旨在為償還銀行貸款提供資金，並為本集團提供一般營運資金。公開發售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月二十四日及二零一八年七月二十三日之公佈以及日期為二零一八年六月二十九日之發售章程。

25. 比較金額

於二零一七年七月七日，本集團與該等賣方(為本公司兩名董事於其中擁有實益權益之本集團關聯方)訂立買賣協議，以收購Wholly Express Limited全部權益。根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」，收購Wholly Express Limited 100%股權採用合併會計處理原則入賬作為共同控制下之業務合併。因此，截至二零一七年六月三十日止期間之未經審核中期簡明綜合權益變動表期初結餘以及截至二零一七年六月三十日止期間之未經審核中期簡明綜合損益表及未經審核中期簡明綜合全面收益表比較金額已重列。

此外，經考慮Wholly Express Limited及其附屬公司之業務與本集團現有業務之性質不同，本集團於截至二零一八年六月三十日止期間之未經審核中期簡明綜合損益表中並無採用以往編製過往期間未經審核中期簡明綜合財務資料時採納之開支功能法，而是採用開支性質法呈列開支分析。本公司董事認為此呈列方式可提供更可靠及適切之資料。因此，截至二零一七年六月三十日止期間之未經審核中期簡明綜合損益表比較金額已重列，以符合本期間之呈列方式。

26. 簡明綜合中期財務資料之批准

本中期簡明綜合財務資料於二零一八年八月三十日由董事局批准並授權發佈。

管理層討論及分析

總覽

二零一八年絕對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」)面對挑戰但引人注目的一年。本公司董事局(「董事局」)欣然與一直支持本集團之本公司股東(「股東」)分享，過去數年於英國、美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)物業市場進行之收購及發展已開始為本集團帶來可觀收入。在完成公開發售並籌得所得款項淨額以及收購Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之後，本集團之財務根基將更為穩固，日後收入將更為穩定。

公開發售

於二零一八年五月二十四日，本公司建議按股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份可獲發一(1)股發售股份之基準進行公開發售(「公開發售」)，配發及發行910,932,662股本公司股份(「股份」)，從而籌集約728,050,000港元。公開發售僅供合資格股東參與。根據包銷協議，公開發售由港銳國際投資(香港)有限公司全數包銷，而港銳國際投資(香港)有限公司由董事局主席兼本公司董事(「董事」)魏純暹先生(「魏先生」)最終控制。

鑒於公開發售所得款項將用於償還未償還負債及用作本集團一般營運資金，公開發售將可能使本集團資產總值增加約176,130,000港元及負債總額減少551,920,000港元。因此，本集團之資產負債率(以債務總額除以權益總額之比率表示)將有可能於公開發售完成後降低。

因此，董事認為，降低資產負債率可(1)加強本公司重續或取得銀行融資時之議價能力；及(2)改善本集團之財務狀況，繼而將對本公司及股東整體有利。公開發售已於二零一八年七月二十四日完成。

有關公開發售之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月二十四日之公佈及日期為二零一八年六月二十九日之通函。

收購Wise Expert Investment Limited (其間接持有位於中國北京國銳廣場B座辦公室及地下室之物業)全部已發行股本

於二零一八年五月三十日(交易時段後)，本公司、Winluck Global Limited (「賣方A」，一間由魏先生全資擁有之公司)及Silky Apex Limited (「賣方B」，一間由董事孫仲民先生全資擁有之公司)(統稱「賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買Wise Expert Investment Limited之全部已發行股本，代價為1,541,320,000港元。

代價將按以下方式向賣方支付：

- (i) 其中361,260,800港元由本公司根據該協議所載之付款時間表按每股股份0.80港元之發行價配發及發行代價股份(即分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份)；及
- (ii) 結餘1,180,059,200港元由本公司根據該協議所載之付款時間表分別向賣方A(或其指定提名人)及賣方B(或其指定提名人)發行本金總額為1,073,853,872港元及106,205,328港元之可換股債券。

Wise Expert Investment Limited及其附屬公司為有關物業(「該物業」)之唯一擁有人。該物業位於中國北京大興區榮華南路，總建築面積約為21,856.46平方米，其為綜合住宅／商業開發項目，包括住宅、酒店、服務公寓及辦公室。國銳廣場B座(「該建築」)為一座36層高之辦公大樓，有3層地下室，用於儲存及機房用途。該物業包括該建築整座地下室、整層的第2層至第11層、第1M層的108室以及第12M層的1201、1202及1203室。

董事局認為收購事項將加強本集團之資產基礎，並進一步開發其現有物業管理業務。董事認為，收購事項可優化本集團物業組合，並通過該物業產生之穩定租金收入拓寬其收入基礎。

該項交易已於二零一八年八月十七日該協議下之第一批先決條件達成時第一次完成。

有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零一八年五月三十日之公佈及日期為二零一八年七月二十日之通函。

業務回顧

於截至二零一八年六月三十日止六個月(「本期間」)內，本集團根據經營業務之性質劃分業務單位，並有以下三個可供報告之經營板塊：(i)物業管理板塊；(ii)物業發展及投資板塊；及(iii)休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理。第一個及第三個板塊位於中國，而第二個板塊則位於美國及英國。

物業管理板塊

物業管理板塊由本公司之全資附屬公司北京澳西物業管理有限公司(「澳西物業管理」)經營。於二零一八年六月三十日，澳西物業管理管理15個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。澳西物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(例如維修及保養住宅及商用物業項目之樓宇以及防火安全設備及設施)。

秉持以人為本之原則，並從客戶及市場需要之角度考量，澳西物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。澳西物業管理亦銳意有效管理能源，並於二零一八年上半年獲頒「能源管理體系認證證書」。

物業發展及投資板塊

於本期間，物業發展及投資板塊業務位於美國及英國。

- 聖莫尼卡項目

聖莫尼卡項目位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市，地盤面積合共約為40,615平方呎。根據該幅土地目前之所有權，地盤之建議發展為樓高三層之綜合用途發展項目。發展完成後，可出租／可出售總建築面積中估計約25,000平方呎作商業用途，約38,000平方呎作住宅用途，並設有190個地下停車位。於回顧期內，聖莫尼卡項目進度良好。主要結構工程已完成，基建工程基本上亦已遵照當地規定完成。部分內部工程已動工。該項目預計於二零一八年第四季完成，以供出租。

- **Boundary House**

Boundary House坐落於日漸繁華之Aldgate區，該區域獲多家科技、媒體及電信企業進駐，且與倫敦市著名之金融及保險地帶交界。Boundary House鄰近多條鐵路幹線及地鐵站，包括新的Crossrail（預計將於二零一八年交付並投入服務、貫通倫敦東西之高速鐵路），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、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。Boundary House目前出租予13名辦公室租戶，出租率達89%。未計向租戶提供之免租期，該等租約預計每年可為本集團貢獻約1,100,000英鎊租金收入。

- **Juxon House**

Juxon House位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號。其坐落於聖保羅大教堂西北側之黃金地段，南面為Ludgate Hill／聖保羅教堂墓地，西面為Ave Maria Lane，而東面則為帕特諾斯特廣場，乃倫敦證券交易所所在之主要專業及金融區，若干跨國公司在附近擁有辦事處。Juxon House為一座A級商業樓宇，可出租實用面積約為123,781平方呎，其中辦公場所、零售場所及配套及儲存區域之可出租實用面積分別為100,774平方呎、20,083平方呎及2,924平方呎。Juxon House包括一層底層、地面層及以上五個樓層、地下儲存室及20個停車位。Juxon House已完全出租予四名辦公室租戶及四名零售租戶，未計向租戶提供之免租期，每年可為本集團貢獻約6,200,000英鎊租金收入。

休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理

Wholly Express Limited及其附屬公司（「**Wholly Express集團**」）主要從事一個休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理（包括但不限於提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務）。該等服務乃於一項由Wholly Express集團自置、位於中國北京大興區榮華南路之物業中提供。

該物業位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區，周邊大部分建築工地正在開發。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業。餘下區域之發展估計將於二零一八年至二零二二年逐步完成。儘管Wholly Express集團於回顧期內主要因周邊區域仍在開發而產生虧損淨額，惟本公司預計Wholly Express集團的休閒及時尚生活體驗中心之運營狀況將於建築工地完成後，伴隨周邊地區人口及人流增加而逐步提升。

財務回顧

財務分析

本集團於本期間產生收入約173,269,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約113,962,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約82,914,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約68,866,000港元)。物業發展及投資板塊錄得板塊收入約38,157,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：約5,288,000港元)，源自於二零一七年十一月收購之Juxon House以及Boundary House之租賃租金收入。休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理板塊錄得板塊收入約52,198,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：39,808,000港元)。本集團於本期間錄得虧損約11,494,000港元(截至二零一七年六月三十日止六個月：虧損約19,971,000港元)。虧損減少乃由於：(i)於二零一七年十一月收購之Juxon House以及Boundary House之租賃於本期間內帶來租金收入38,157,000港元；及(ii)物業管理板塊之業績貢獻6,262,000港元；並被(i)因英鎊貶值而於本期間內產生之匯兌虧損約8,141,000港元；及(ii)從事休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理之Wholly Express集團之虧損抵銷。於二零一八年六月三十日，本集團已為聖莫尼卡項目安排建築貸款約93,650,000港元。此外，於二零一八年六月三十日，本集團亦已取得以Boundary House及Juxon House之押記作抵押之貸款約959,163,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有有抵押銀行借款201,477,000港元。該等銀行借款包括聖莫尼卡項目之建築貸款及以Boundary House之押記作抵押之貸款。

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(由魏先生最終全資擁有)訂立股東貸款協議，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。該筆股東貸款無抵押，按2%年利率計息，並須於提款後36個月償還。

於二零一八年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約188,113,000港元(二零一七年十二月三十一日：約723,891,000港元)，資金流動比率(現金及銀行結餘除以流動負債)為0.33(二零一七年十二月三十一日：1.28)。於二零一八年六月三十日，本公司之資產負債比率(債務總額除以權益總額)為0.83(二零一七年十二月三十一日：0.18)。

外幣風險

於本期間內，本集團之業務營運主要位於中國、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。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。外幣兌港元之匯率如有任何重大波動，均可能對本集團構成財務影響。本集團將密切留意匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減輕外匯風險及承擔。

人力資源及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團之僱員(不包括董事)總數約為817人(二零一七年十二月三十一日：約370人)，大部分在中國工作。本集團提供之薪酬乃根據香港、中國及美國有關政策，參考市場趨勢及員工個人能力和表現而釐定。其他有關福利包括強制性公積金計劃、社會保險基金及醫療保險基金供款，以及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二零一八年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

資產質押

於二零一八年六月三十日，本集團將金額約為1,973,047,000港元(二零一七年十二月三十一日：約470,948,000港元)之投資物業及金額約為182,599,000港元(二零一七年十二月三十一日：約154,980,000港元)之發展中物業作為約1,052,813,000港元(二零一七年十二月三十一日：約201,477,000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及Juxon House之押記作抵押之貸款。於二零一八年六月三十日，總金額約為7,960,000港元(二零一七年十二月三十一日：約61,000港元)之應收貿易賬款已質押，作為本集團獲授銀行貸款之抵押。於二零一八年六月三十日，金額為39,230,000港元(二零一七年十二月三十一日：39,636,000港元)之存款已質押，作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之抵押。

資本及其他與開發相關之承擔及或然負債

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。於二零一八年六月三十日，本集團已就開發成本及資本開支約81,299,000港元及Wise Expert Investment Limited全部已發行股本收購金額約1,541,320,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,461,968,000港元)之承擔訂約但未作出撥備。

重大投資及附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售事項

有關本期間之附屬公司重大收購事項、所持重大投資及其表現以及未來展望，請參閱本公佈「總覽」及「業務回顧」等章節。除所披露者外，本集團於本期間內並無其他重大投資、收購及出售事項。

報告期後事項

報告期後事項在本公佈之附註24內更詳細描述。

購股權

有關購股權之詳情，請參閱本公佈之附註21。

除本公佈所披露者外，本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表所披露之資料至今並無重大變動，故毋須在此部分作額外披露。

展望

展望將來，本集團擬按照本集團之未來發展策略，繼續進軍美國及歐洲等國際市場，帶來多樣化，並於日後為本集團之國內業務提供對沖，從而為股東提供合理回報。本集團不單把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦物業市場並建立橋頭堡，長遠藉房地產賺取收入、資本增值及重建潛力，亦將專注於執行現有項目，包括但不限於提升營運表現及促進項目發展。董事相信，於進行上述各項潛在收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於本期間內購買、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》內之守則條文。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，杜紫雲女士由二零一八年二月十四日起獲委任為獨立非執行董事，而徐燦傑先生則於二零一八年二月十四日辭任獨立非執行董事。

遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納標準守則，作為本公司有關董事進行證券交易之守則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，各董事確認，於本期間內，彼等已一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

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二零一八年六月三十日止六個月之中期業績。

於本期間內，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即董煥樟先生（「董先生」）、歐陽寶豐先生及杜紫雲女士（由二零一八年二月十四日起代替徐燦傑先生）。於本公佈日期，本公司之審核委員會包括三名獨立非執行董事，即董先生、歐陽寶豐先生及杜紫雲女士，董先生為主席。

足夠公眾持股量

於本公佈日期，根據本公司得悉之公開資料及董事所悉，於本期間內，本公司一直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在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grproperties.com.hk)刊載其業績。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一八年八月三十日

於本公佈日期，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、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。