

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)

截至二零一八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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	5	361,282	229,822
其他收入及收益，淨額	6	10,249	17,490
存貨出售成本		(26,913)	(20,502)
員工福利費用		(96,740)	(89,532)
營銷費用		(963)	(441)
折舊及攤銷		(28,437)	(25,244)
公共事業、維修及保養及租賃費用		(131,894)	(114,317)
其他經營費用		(55,599)	(35,895)
重新計量開發中物業轉至在建中的投資物業後的收益		23,997	—
投資物業公平值虧損，淨額		(201)	(20,552)
財務費用	7	(46,853)	(8,462)

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
稅前溢利／(虧損)	8	7,928	(67,633)
所得稅抵免	9	<u>1,502</u>	<u>2,619</u>
年內溢利／(虧損)		<u>9,430</u>	<u>(65,014)</u>
下列人士應佔：			
本公司股東		9,579	(65,014)
非控股權益		<u>(149)</u>	<u>—</u>
		<u>9,430</u>	<u>(65,014)</u>
本公司股東應佔每股盈利／(虧損)			
基本	10	<u>0.0041</u>	<u>(0.045)</u>
攤薄	10	<u>0.0033</u>	<u>(0.045)</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年內溢利／(虧損)	9,430	(65,014)
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重分類進損益的其他全面收益／ (虧損)：		
— 按公平值計入其他全面收益的債務投資的 公平值變動	352	—
— 換算境外經營業務的匯兌差額	(72,585)	97,406
	<u>(72,233)</u>	<u>97,406</u>
以後期間將不會重分類進損益的 其他全面收益／(虧損)：		
— 樓宇公平值變動	24,310	22,498
— 樓宇公平值變動之所得稅影響	(6,078)	(5,625)
	<u>18,232</u>	<u>16,873</u>
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除所得稅	<u>(54,001)</u>	<u>114,279</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(44,571)</u>	<u>49,265</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	(44,361)	49,265
非控股權益	(210)	—
	<u>(44,571)</u>	<u>49,265</u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		785,360	828,589
投資物業	11	2,175,670	470,948
無形資產		893	942
非流動訂金		1,525,745	145,491
遞延稅項資產		12,579	—
非流動資產合計		<u>4,500,247</u>	<u>1,445,970</u>
流動資產			
發展中物業		—	154,986
存貨		1,497	5,446
應收貿易賬款	12	24,629	25,429
預付款項、訂金及其他應收款項		80,712	14,991
應收關聯公司款項		13,357	1,970
其他可收回稅項		2,131	3,463
按公平值計入其他全面收益的 債務投資		23,113	—
已抵押銀行存款		39,230	39,636
現金及現金等價物		345,163	723,891
流動資產合計		<u>529,832</u>	<u>969,812</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	65,929	63,724
預收款項		84,028	72,821
其他應付款項及應計費用		113,167	143,202
應付一名股東款項		1,437	3,778
應付一名董事款項		2,557	862
應付關聯公司款項		95,142	76,899
銀行借款		247,010	201,477
附屬公司優先股		15,671	—
應付所得稅		12,362	1,528
其他應付稅項		7,449	1,212
流動負債合計		<u>644,752</u>	<u>565,503</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(114,920)</u>	<u>404,309</u>
資產總值減流動負債		<u>4,385,327</u>	<u>1,850,279</u>

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債		
銀行借款	776,084	—
股東提供的貸款	—	625,280
永久可換股債券之負債部分	48,929	—
附屬公司優先股	—	16,534
遞延稅項負債	105,799	99,641
	<u>930,812</u>	<u>741,455</u>
非流動負債合計		
資產淨額	<u>3,454,515</u>	<u>1,108,824</u>
權益		
歸屬於本公司股東的權益		
股本	3,146,571	1,780,663
永久可換股債券之權益部分	1,084,013	82,084
儲備	(798,848)	(753,923)
	<u>3,431,736</u>	<u>1,108,824</u>
非控股權益	22,779	—
權益總額	<u>3,454,515</u>	<u>1,108,824</u>

附註：

1. 公司及集團資料

國銳地產有限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。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司主要從事下列業務：

- 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
- 在中華人民共和國(「中國」)北京市及河北省提供物業管理服務
- 中國北京市休閒及時尚生活體驗中心(「休閒中心」)的運營及管理。

於二零一八年十二月三十一日，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

該等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(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。編製該等財務報表時，惟(i)投資物業及按公平值計入其他全面收益的債務投資採用公平值計量；及(ii)一棟樓宇，已按重估金額計量，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，該等財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千位數。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績初步公佈所載有關截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料及截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，但就截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料而言，惟來自該等財務報表。根據《公司條例》第436條，與該等須予披露法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司核數師尚未報告截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表，並會適時將其交付予公司註冊處處長。根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向公司註冊處處長交付截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見；亦無載有核數師在無保留意見情況下以強調方式提請有關人士注意的任何事項；亦無載有根據《公司條例》第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

綜合基礎

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八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。

附屬公司之財務報表乃與本公司於相同報告期間內採納連貫一致之會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲取控制權之日起予以綜合，且於該等控制權終止前持續綜合。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本公司股東及非控制性權益，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；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。

3. 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表首次採用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2號 (修訂本)	分類及計量以股份為基準之付款交易
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一起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	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	澄清香港財務報告第15號「客戶合約收益」
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)

除下文所述有關香港財務報告準則第9號的影響外，採納上述新訂及經修訂準則並未對該財務報表產生重大財務影響。

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號金融工具於二零一八年一月一日起或其後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，整合金融工具會計處理之所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。因此，比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

本集團於二零一八年一月一日的權益之適用期初結餘中確認過渡調整。因此，比較資料不予重列並繼續根據香港會計準則第39號呈報。

分類及計量

本集團於二零一七年十二月三十一日的所有金融資產及負債已分別分類為貸款及應收款項以及按攤銷成本列賬的金融負債。於採納香港財務報告準則第9號後，本集團於二零一七年十二月三十一日的金融資產自二零一八年一月一日起被重新分類為按攤銷成本計量的金融資產，而本集團於二零一七年十二月三十一日的金融資產自二零一八年一月一日起繼續被重新分類為按攤銷成本列賬的金融負債。於採納香港財務報告準則第9號後，本集團於二零一七年十二月三十一日的金融資產及負債之計量概無任何變動。

減值

下表為香港會計準則第39號下的應收貿易賬款年初減值撥備總額與香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損撥備的對賬。

	於二零一七年 十二月三十一日 香港會計準則 第39號下 之減值撥備 千港元	重新計量 千港元	於二零一八年 一月一日 香港財務報告準 則項下之預期信 貸虧損撥備 千港元
應收貿易賬款	<u>9,021</u>	<u>2,443</u>	<u>11,464</u>

累計虧損之影響

過渡至香港財務報告準則第9號對累計虧損之影響如下：

	累計虧損 千港元
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結餘	(989,842)
根據香港財務報告第9號確認的應收貿易賬款的預期信貸虧損	<u>(2,443)</u>
於二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號下之結餘	<u><u>(992,285)</u></u>

4. 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(i)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)美國從事物業開發及物業投資及(iii)在英國租賃辦公室及住宅單元；
- (b) 物業管理分部的業務為在中國北京市及河北省為辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理服務；及
- (c) 經營休閒中心，在中國北京市經營及管理休閒及時尚生活體驗中心。

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利潤／虧損互相一致，惟其計量並不包括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		休閒中心運營		合計	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
分部收入	<u>75,067</u>	<u>10,212</u>	<u>196,057</u>	<u>142,121</u>	<u>90,158</u>	<u>77,489</u>	<u>361,282</u>	<u>229,822</u>
分部業績	<u>53,490</u>	<u>(43,174)</u>	<u>36,851</u>	<u>8,183</u>	<u>(42,550)</u>	<u>(45,224)</u>	<u>47,791</u>	<u>(80,215)</u>
對賬：								
其他未分配收入及收益							<u>1,828</u>	<u>15,689</u>
公司及其他未分配費用							<u>(41,691)</u>	<u>(3,107)</u>
稅前溢利／(虧損)							<u>7,928</u>	<u>(67,633)</u>
其他分部資料：								
損益中確認的應收貿易賬款之減值								
— 經營分部	<u>126</u>	<u>—</u>	<u>2,082</u>	<u>2,520</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,208</u>	<u>2,520</u>
折舊和攤銷								
— 經營分部	<u>63</u>	<u>211</u>	<u>533</u>	<u>701</u>	<u>27,558</u>	<u>24,286</u>	<u>28,154</u>	<u>25,198</u>
— 未分配金額							<u>283</u>	<u>46</u>
							<u>28,437</u>	<u>25,244</u>
資本開支*								
— 經營分部	<u>1,551,635</u>	<u>58,409</u>	<u>795</u>	<u>554</u>	<u>2,258</u>	<u>1,518</u>	<u>1,554,688</u>	<u>60,481</u>
— 未分配金額							<u>91</u>	<u>550</u>
							<u>1,554,779</u>	<u>61,031</u>

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

地區資料

來自外部客戶的收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
中國內地	286,214	219,610
英國	75,068	10,212
	<u>361,282</u>	<u>229,822</u>

以上收入資料乃基於客戶位置劃分。

5. 收入

收入分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
提供物業管理服務	196,057	142,121
休閒中心運營時提供服務及銷售商品	90,158	77,489
租金收入總額	75,067	10,212
	<u>361,282</u>	<u>229,822</u>

6. 其他收入及收益，淨額

其他收入及收益淨額的分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	3,520	2,259
應收貸款之利息收入	1,035	—
罰款收入	364	266
匯兌差額，淨額	2,411	11,818
其他	2,919	3,147
	<u>10,249</u>	<u>17,490</u>

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款的利息	30,721	3,937
股東提供的貸款的利息	6,615	2,211
關聯方提供的貸款的利息	—	1,202
永久可換股債券利息	8,374	—
附屬公司優先股的利息	1,143	1,112
	<u>46,853</u>	<u>8,462</u>

8. 稅前溢利／(虧損)

本集團稅前溢利／(虧損)已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
存貨出售成本	26,913	20,502
折舊	28,342	25,070
無形資產攤銷	95	174
出售物業、廠房及設備項目 的虧損	83	19
應收貿易賬款減值，淨額	<u>2,208</u>	<u>2,520</u>

9. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
當期 — 中國內地	9,855	1,770
當期 — 美國	287	254
當期 — 英國	3,584	—
遞延	<u>(15,228)</u>	<u>(4,643)</u>
本年度稅項抵免總額	<u>(1,502)</u>	<u>(2,619)</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溢利，因此，並無就香港利得稅計提準備(二零一七年：無)。

本年度有關中國內地及英國經營業務的中國及英國所得稅準備按估計應課稅溢利計提，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、詮釋及相關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。

10. 歸屬於本公司股東的每股盈利／(虧損)

每股基本盈利(二零一七年：虧損)金額乃根據本公司股東應佔本年度溢利9,579,000港元(二零一七年：虧損65,014,000港元)以及本年度的加權平均數2,363,185,511股(二零一七年：1,448,547,818股)計算。

就截至二零一八年十二月三十一日止年度而言，每股攤薄盈利金額乃根據本公司股東應佔本年度溢利計算，而計算所用普通股加權平均數為二者之和(i)計算每股基本盈利所用本年度已發行普通股數目；及(ii)假設於所有具稀釋性永久性可換股債券被視為獲行使而成為普通股時已發行的普通股之加權平均數。

就截至二零一七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損金額而言，由於過往年度未償還永久可換股債券之影響對所呈列之每股基本虧損金額有反攤薄影響，故並無對所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)金額乃按以下數據計算：

盈利／(虧損)

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用 本公司股東應佔本年度溢利／(虧損)	<u>9,579</u>	<u>(65,014)</u>

普通股數目

	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
計算每股基本盈利／(虧損)所用本年度已發行 普通股之加權平均數	2,363,185,511	1,448,547,818
永久可換股債券攤薄的影響 — 普通股加權平均數	<u>511,216,011</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利／(虧損)所用本年度已發行 普通股之加權平均數	<u>2,874,401,522</u>	<u>1,448,547,818</u>

11. 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之賬面值	275,005	130,194	405,199
增加	—	58,096	58,096
公平值調整產生的淨收益／(虧損)	(23,590)	3,038	(20,552)
匯兌調整	27,058	1,147	28,205
	<u>278,473</u>	<u>192,475</u>	<u>470,948</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的賬面值	278,473	192,475	470,948
增加	1,488,258	63,345	1,551,603
公平值調整產生的淨收益／(虧損)	(29,530)	29,329	(201)
轉自發展中物業	—	233,822	233,822
匯兌調整	(80,759)	257	(80,502)
	<u>1,656,442</u>	<u>519,228</u>	<u>2,175,670</u>
於二零一八年十二月三十一日之 賬面值	<u>1,656,442</u>	<u>519,228</u>	<u>2,175,670</u>

12. 應收貿易賬款

按逾期日期之應收貿易賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已逾期：		
少於1年	20,833	20,849
1至2年	1,916	3,564
2至3年	1,880	1,016
	<u>24,629</u>	<u>25,429</u>

13. 應付貿易賬款

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
3個月內	47,393	50,010
3至6個月	3,031	5,485
6至12個月	6,377	1,293
1年以上	9,128	6,936
	<u>65,929</u>	<u>63,724</u>

管理層討論及分析

1. 本年度總覽

本公司於二零一八年邁出了重要的一步。管理層欣然向支持我們的股東提呈，我們已於二零一八年完成兩項戰略發展，從而進一步擴大了我們的資產組合及權益基礎。

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層的第108室以及第12M層的第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。

2. 業務回顧

於截至二零一八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，並有三個報告經營分部，包括(i)物業管理分部；(ii)物業發展及投資分部；及(iii)休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理。第一個及第三個分部位於中國，而第二個分部則位於美國、英國及中國。

2.1 物業管理分部

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。於二零一八年十二月三十一日，澳西物業管理管理21個大型住宅及商用物業項目，其中15個項目位於中國北京，而二零一八年下半年有6個新增項目位於中國河北。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，澳西物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。澳西物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。發展完成後，可租／可售總佔地面積中約38,000平方呎作住宅用途，約25,000平方呎作商業用途及並設有190個地下停車位。土地發展成本已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。

商業區已簽訂與知名超市的租賃協議，約佔商業可租用總區域的60%。我們正積極與若干潛在租戶談判，以租賃剩餘的區域。物業租賃代理已獲委任為住宅租賃。於二零一九年上半年，營銷活動暫定推向市場。

聖莫尼卡項目的基建工程已完工，而內部工程處於在建狀態。該項目預期將於二零一九年上半年竣工。誤工可歸因於洛杉磯建築業勞工短缺。聖莫尼卡項目的計劃為出租商業單元以及住宅單元。

卡爾弗城項目

於二零一八年九月十四日，本集團與賣方就收購全部合夥權益訂立協議，其間接擁有位於美國洛杉磯卡爾弗城之地塊。

於完成後及待取得相關政府批文後，本集團擬將地塊發展為：(i)一百零八(108)個多戶型住宅公寓單位，包括十一(11)個租金設限之可負擔住屋單位(該等住宅單位總面積為132,589平方呎)；(ii)總面積為3,600平方呎之零售空間；及(iii)兩層地下停車場，共提供184個停車位。收購全部合夥權益的代價最終調整為24,000,000美元。

該項目已於二零一九年三月二十六日完成。

董事認為，由於從地塊步行可達洛杉磯匯聚多間電影及其他製作公司之卡爾弗城中心區，附近交通網絡發達，故作為擴展本集團美國物業發展業務之投資機會，收購事項乃具吸引力之良機。項目預計將成為本集團進一步進軍美國西部地區，提升本集團整體業務地理多元性之里程碑。

有關是次收購之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年九月十四日、二零一八年十一月九日、二零一九年二月一日及二零一九年三月二十七日之公佈。

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(其預計將於二零一九年下半年交付並投入服務、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。於二零一八年十二月三十一日，Boundary House目前出租予12名辦公室租戶，出租率達89%。未計向租戶提供之免租期，該等租約每年可為本集團貢獻約1,100,000英鎊的租金收入。

本集團將研究Boundary House的重建計劃的可行性(假設將於二零二一年發生)。重建進行後，倘獲得政府批准，總建築面積被認為將會增加。

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。於二零一八年十二月三十一日，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6.1百萬英鎊租金收入。

中國北京國銳廣場B座之部分辦公室及地下室

有關交易詳情，請參閱管理層討論及分析項下的「本年度總覽」。

於二零一八年十二月三十一日，該物業正處於翻新階段。因此，預計該物業將於二零一九年上半年交予本集團。隨後將會展開預租活動。

2.3 休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理

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、位於中國北京經濟技術開發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逐步完成，直至二零二二年。於回顧期內，營業額於二零一七年及二零一八年由77,489,00港元顯著增至90,158,000港元。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，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程完成後伴隨周邊區域人口及人流增加而逐步提升。

3. 財務回顧

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	<u>361,282</u>	<u>229,822</u>
年內溢利／(虧損)	<u>9,430</u>	<u>(65,014)</u>
資產及負債	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產總值	5,030,079	2,415,782
負債總額	<u>1,575,564</u>	<u>1,306,958</u>
資產淨額	<u>3,454,515</u>	<u>1,108,824</u>
總債務	1,023,094	826,757
資本流動比率*	0.54	1.28
資產負債率#	29.6%	74.6%

* 銀行結餘及現金除以流動負債

債務總額除以權益總額

3.1 財務分析

本集團於本年度產生收入約361,282,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約229,822,000港元)。收入顯著增加主要是由於於二零一八年一月完成收購Joxon House，其於本年度為本集團全年貢獻大部分租金收入約63,945,000港元。於本年度，收益增加亦來自物業管理分部。於本年度，本集團於北京管理21個主要住宅及商業項目，於二零一七年僅於河北管理13個項目。

本集團於本年度內錄得溢利約9,430,000港元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：虧損約65,014,000港元)。本年度溢利增加乃主要由於：

- (i) 位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號的Juxon House產生淨溢利。於二零一七年十一月以134,500,000英鎊收購Juxon House，並已於二零一八年一月完成，而自租賃Juxon House獲得租金收入為63,945,000港元。於本年度，其扣除公平值虧損的淨溢利約為23,086,000港元，被Juxon House的公平值虧損33,716,000港元所抵銷。經計及5%的印花稅及其他交易成本後，Juxon House的賬面值約為142,200,000英鎊。根據獨立估值師的評估報告，其公平值為139,000,000英鎊。因此，相應產生公平值虧損。
- (ii) 就位於美國洛杉磯的聖莫尼卡項目確認公平值收益及將開發中物業轉至在建中的投資物業後的公平值收益合共53,326,000港元。隨著臨近完工的物業發展項目的建設進度，將相應確認公平值收益。
- (iii) 物業管理分部貢獻分部業績36,851,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，聖莫尼卡項目的建築貸款的結餘約為14,485,000美元(相當於約113,440,000港元)(截至二零一七年十二月三十一日止年度：55,121,000港元)。此外，本集團以Boundary House及Juxon House作貸款擔保取得的兩筆貸款合共為91,051,000英鎊(相當於約909,654,000港元)(截至二零一七年十二月三十一日止年度：146,356,000港元)。於本年度，本集團並無其他新借款。

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訂立股東貸款融資協議，據此，Wintime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。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司與Wintime Company Limited訂立另一份股東貸款融資協議，據此，Wintime Company Limited同意向本公司提供金額最高達1,500,000,000港元之融資，以為本集團運營資金要求及其物業收購及發展融資。該股東貸款亦為無抵押，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投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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有未動用融資約1,500,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：約1,124,720,000港元)，乃來自Wintime Company Limited。於二零一八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約345,163,000港元(二零一七年十二月三十一日：約723,891,000港元)及債務總額約1,023,094,000港元(二零一七年十二月三十一日：約826,757,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為724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(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

3.6 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團將金額約為2,175,670,000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零港元(二零一七年十二月三十一日：約154,980,000港元)之持作出售物業，作為約1,023,094,000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作擔保之貸款。

於二零一八年十二月三十一日，應收貿易賬款合計約3,321,000港元(二零一七年十二月三十一日：約61,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零一八年十二月三十一日，金額約為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。

3.7 資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一八年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。於二零一八年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支約26,033,000港元(二零一七年十二月三十一日：約103,548,000港元)及收購洛杉磯地塊的合夥權益約184,040,000港元(二零一七年十二月三十一日約1,358,420,000港元與收購Juxon Hous有關)擁有已訂約但未撥備承擔。

3.8 物業估值

本集團於英國及美國之投資物業及位於中國之物業於二零一八年十二月三十一日之物業估值，分別由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司、Knight Frank LLP、Cushman & Wakefield Western, Inc及萊坊測計師行有限公司進行。物業估值用於編製二零一八年年度業績。估值乃根據收入資本化法及銷售比較法而定。

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。

就本年度之收購而言，請參閱本公佈第一節「本年度總覽」。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

市場普遍認為經濟基礎依然穩健，所以國際前景仍保持樂觀，並預期全球經濟將出現輕微增長。然而，美國與中國持續的貿易戰、英國脫歐狀況及預期利率上升預計將成為二零一九年全球經濟固有的主要風險。

展望將來，本集團將繼續主要從事物業發展及投資，以及相關資產管理服務。然而，本集團將按照本集團之未來發展策略，於考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時更加審慎，此舉應帶來多樣化，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，藉房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，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。此外，本集團將不排除任何獲得足夠回報後出售項目的可能性。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。

除本集團在中國、美國及英國的物業發展及投資的核心業務及於北京提供物業管理服務外，本集團將繼續加大力度物色於策略上配合其多元化發展舉措之合適投資機會，務求帶來穩定收入來源。

5. 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八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。

於截至二零一八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二零一八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

本集團截至二零一八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，二零一九年三月二十九日

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、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。