

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同截至二零一八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二零一九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資料。

財務摘要

- 本集團之本期間收入約為177,000,000港元，較二零一八年同期之173,300,000港元增加約2.1%。
- 本期間之稅前利潤約為2,500,000港元，較二零一八年同期稅前虧損約11,200,000港元增加約13,800,000港元。
- 本期間本公司股東應佔本期間虧損約為3,200,000港元，較二零一八年同期約11,500,000港元減少約72.3%。

簡明綜合損益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收入	5	177,006	173,269
其他收入	6	4,030	1,271
已售存貨成本		(7,439)	(11,770)
僱員福利費用		(45,617)	(47,288)
營銷費用		(163)	(277)
折舊及攤銷		(19,154)	(12,786)
公共事業、維修及保養以及租賃費用		(63,676)	(62,012)
其他經營費用，淨額		(23,925)	(31,179)
財務費用		(18,522)	(20,446)
稅前利潤／(虧損)	7	2,540	(11,218)
所得稅	8	(5,719)	(276)
本期間虧損		<u>(3,179)</u>	<u>(11,494)</u>
歸屬於：			
本公司股東		(2,967)	(11,494)
非控股權益		(212)	—
		<u>(3,179)</u>	<u>(11,494)</u>
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄(港仙)	9	<u>(0.09)</u>	<u>(0.65)</u>

簡明綜合全面收益表

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期間虧損	<u>(3,179)</u>	<u>(11,494)</u>
其他全面收入／(虧損)		
往後期間可能重新分類至損益之 其他全面收入／(虧損)：		
— 按公平值計入其他全面收入的債務投資之 公平值變動	258	—
— 換算境外業務產生之匯兌差異	<u>(7,303)</u>	<u>(7,709)</u>
本期間之其他全面虧損，扣除所得稅	<u>(7,045)</u>	<u>(7,709)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(10,224)</u>	<u>(19,203)</u>
歸屬於：		
本公司股東	(10,004)	(19,203)
非控股權益	<u>(220)</u>	<u>—</u>
	<u>(10,224)</u>	<u>(19,203)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 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		351,177	785,360
使用權資產		420,688	—
投資物業	10	2,379,497	2,175,670
無形資產		813	893
非流動訂金		1,525,491	1,525,745
遞延稅項資產		12,486	12,579
		<u>4,690,152</u>	<u>4,500,247</u>
流動資產			
存貨		1,530	1,497
應收貿易賬款	11	30,543	24,629
預付款項、訂金及其他應收款		49,786	80,712
應收關連公司款項		15,092	13,357
其他可收回稅項		28,633	2,131
按公平值計入其他全面收入的債務投資		23,358	23,113
已質押銀行存款		39,188	39,230
現金及現金等價物		197,069	345,163
		<u>385,199</u>	<u>529,832</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	48,071	65,929
預收款項		62,132	84,028
其他應付款及預提費用		84,447	113,167
應付一名股東款項		1,427	1,437
應付一名董事款項		2,447	2,557
應付關連公司款項		116,200	95,142
銀行及其他借款		270,509	247,010
一間附屬公司的優先股		15,663	15,671
應付所得稅		10,086	12,362
其他應付稅項		6,625	7,449
		<u>617,607</u>	<u>644,752</u>
流動負債總額			

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
流動負債淨額		<u>(232,408)</u>	<u>(114,920)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,457,744</u>	<u>4,385,327</u>
非流動負債			
來自一名股東的貸款		81,837	—
銀行及其他借款		776,349	776,084
永久可換股債券的負債部分	13	49,327	48,929
遞延稅項負債		<u>105,736</u>	<u>105,799</u>
非流動負債總額		<u>1,013,249</u>	<u>930,812</u>
資產淨額		<u><u>3,444,495</u></u>	<u><u>3,454,515</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	14	3,152,571	3,146,571
永久可換股債券的權益部分	13	1,078,217	1,084,013
儲備		<u>(808,852)</u>	<u>(798,848)</u>
非控股權益		<u>3,421,936</u>	<u>3,431,736</u>
		<u>22,559</u>	<u>22,779</u>
權益總額		<u><u>3,444,495</u></u>	<u><u>3,454,515</u></u>

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。

截至二零一九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(「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」)大陸(「中國大陸」)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」)。

於二零一九年六月三十日，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(「Winluck Global」)。

2.1 編製基礎

截至二零一九年六月三十日止六個月載於本公佈之本未經審核中期簡明綜合財務資料乃按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16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，並應與本集團截至二零一八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編製本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，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3進一步詳述)除外。

中期簡明綜合財務狀況表內作為比較資料所載有關截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表並不構成本公司該年度之法定年度綜合財務報表，惟來自該等綜合財務報表。有關根據香港《公司條例》第436條須就該等法定綜合財務資料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，將截至二零一八年十二月三十一日止年度就本公司綜合財務報表呈交公司註冊處處長。

本公司核數師已就截至二零一八年十二月三十一日止年度就本公司該等綜合財務報表出具報告。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。

2.2 呈列基礎

儘管本集團於二零一九年六月三十日有流動負債淨額約232,408,000港元，本公司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及於本中期簡明綜合財務資料獲批准日期，由Wintime向本集團提供的現有未動用銀行融資1,500,000,000港元。

此外，本集團現有計劃以實現若干投資物業，並將於必要時考慮額外股本及／或債務融資，以為本集團提供額外營運資金。

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。

3. 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9號 (修訂本)	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及香 港會計準則第23號(修訂本)

除下文所述的有關香港財務報告準則第16號租賃及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號*所得稅處理之不確定性*的影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料無關。新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*、香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第15號*經營租賃 — 優惠*及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第27號*評估涉及租賃法律形式交易的實質*。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中考慮所有租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相同的分類原則將租賃分為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團透過採用經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日初始應用。根據該方法，該準則追溯應用於初始採用的累計影響(倘有)，作為對於二零一九年一月一日的累計虧損期初結餘的調整。二零一八年的比較資料並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在初始應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號未有識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

在包含租賃部分的合約開始時或該等合約獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將該等合約訂明的代價分配至各租賃及非租賃部分。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)，不將非租賃部分分開，而將租賃部分與相關的非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多項辦公室物業、員工宿舍及一間健身中心的租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃(按該租賃是否評估為已將其資產所有權的絕大部分回報和風險轉予本集團)分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認和計量使用權資產和租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)和短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)在開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產和租賃負債。取而代之，本集團會將有關該等租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日的租賃負債乃根據剩餘租賃付款的現值確認，使用於二零一九年一月一日的增量借款利率貼現，並計入銀行及其他借款。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前在簡明綜合財務狀況表中確認租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有該等資產均已於該日根據香港會計準則第36號進行任何減值評估。本集團選擇在簡明綜合財務狀況表中呈列各自的使用權資產。其中包括中國租賃土地的預付款項405,946,000港元，已從物業、廠房及設備重新分類。

對於先前計入投資物業並按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及／或資本增值)，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

本集團於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時已使用以下有選擇性的實際權宜方法：

— 對於租期自初步應用之日起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免

— 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期限

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	千港元 (未經審核)
資產	
物業、廠房及設備減少	(405,946)
使用權資產增加	<u>419,127</u>
資產總值增加	<u><u>13,181</u></u>
負債	
銀行及其他借款增加	<u>13,181</u>
負債總額增加	<u><u>13,181</u></u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。

租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括定額付款(含實質定額租賃付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權之行使價，及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本公司正行使終止權)。並非取決於某一指數或比率的可變租賃付款於導致付款的事件或條件發生的期間確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含的利率並不容易確定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動以及租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

於中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認的金額

本集團使用權資產及租賃負債(計入「銀行及其他借款」)的賬面值以及於本期間的變動如下：

	使用權資產		總計 千港元	租賃負債 千港元
	租賃土地 千港元	樓宇 千港元		
於二零一九年一月一日	405,946	13,181	419,127	13,182
添置	—	6,494	6,494	6,494
折舊支出	(982)	(3,197)	(4,179)	—
利息開支	—	—	—	161
付款	—	—	—	(3,451)
匯兌調整	15	(769)	(754)	36
於二零一九年六月三十日	<u>404,979</u>	<u>15,709</u>	<u>420,688</u>	<u>16,422</u>

- (b) 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號，在稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時，處理所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦尤其不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的中期簡明綜合財務資料產生任何重大影響。

4. 經營板塊資料

出於管理目的，本集團根據產品及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(i)在美國從事物業發展及物業投資，以及(ii)在英國從事辦公室及商業樓宇租賃；
- (b) 物業管理板塊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) 經營休閒中心板塊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利潤／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。

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	截至 二零一九年 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 二零一九年 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 二零一九年 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 二零一九年 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
板塊收入	<u>36,167</u>	<u>38,157</u>	<u>104,858</u>	<u>82,914</u>	<u>35,981</u>	<u>52,198</u>	<u>177,006</u>	<u>173,269</u>
板塊業績	<u>10,336</u>	<u>10,313</u>	<u>24,867</u>	<u>6,262</u>	<u>(21,434)</u>	<u>(12,004)</u>	<u>13,769</u>	4,571
對賬：								
其他未分配收入及 收益							883	675
公司及其他未分配 費用							<u>(12,112)</u>	<u>(16,464)</u>
稅前利潤/(虧損)							<u>2,540</u>	<u>(11,218)</u>

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	於二零一九年	於二零一八年	於二零一九年	於二零一八年	於二零一九年	於二零一八年	於二零一九年	於二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
板塊資產	<u>2,479,732</u>	<u>2,286,483</u>	<u>176,739</u>	<u>204,263</u>	<u>817,227</u>	<u>811,088</u>	3,473,698	3,301,834
對賬：								
公司及其他								
未分配資產								
—物業、廠房及設備							497	314
—使用權資產							5,761	—
—預付款項、訂金及 其他應收款							1,526,216	1,527,251
—應收關連公司款項							360	360
—已質押銀行存款							39,188	39,230
—現金及現金等價物							<u>29,631</u>	<u>161,090</u>
總資產							<u>5,075,351</u>	<u>5,030,079</u>
板塊負債	<u>1,091,725</u>	<u>1,107,210</u>	<u>96,276</u>	<u>141,576</u>	<u>303,130</u>	<u>273,627</u>	1,491,131	1,522,413
對賬：								
公司及其他未分配負債								
—其他應付款及 預提費用							1,161	2,785
—應付一名股東款項							83,264	1,437
—永久可換股債券的負 債部分							49,327	48,929
—租賃負債							<u>5,973</u>	—
總負債							<u>1,630,856</u>	<u>1,575,564</u>

5. 收入

本集團的收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
提供物業管理服務	104,858	82,914
經營休閒中心：		
— 服務收入	16,362	26,477
— 銷售貨品	19,619	25,721
租金收入總額	36,167	38,157
收入總額	<u>177,006</u>	<u>173,269</u>

附註：

(a) 收入分列資料

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

板塊	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	經營 休閒中心 千港元	總計 千港元
貨品或服務種類				
提供物業管理服務	—	104,858	—	104,858
經營休閒中心：				
— 提供服務	—	—	16,362	16,362
— 銷售貨品	—	—	19,619	19,619
客戶合約收入總額	—	104,858	35,981	140,839
其他來源收入 — 租金收入總額	36,167	—	—	36,167
收入總額	<u>36,167</u>	<u>104,858</u>	<u>35,981</u>	<u>177,006</u>
地區市場				
客戶合約收入總額 — 中國大陸	—	104,858	35,981	140,839
其他來源收入 — 租金收入總額	36,167	—	—	36,167
收入總額	<u>36,167</u>	<u>104,858</u>	<u>35,981</u>	<u>177,006</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	—	—	19,619	19,619
隨時間轉移服務	—	104,858	16,362	121,220
客戶合約收入總額	—	104,858	35,981	140,839
其他來源收入 — 租金收入總額	36,167	—	—	36,167
收入總額	<u>36,167</u>	<u>104,858</u>	<u>35,981</u>	<u>177,006</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)

板塊	物業發展 及投資 千港元	物業管理 千港元	經營 休閒中心 千港元	總計 千港元
貨品或服務種類				
提供物業管理服務	—	82,914	—	82,914
經營休閒中心：	—	—	26,477	26,477
— 提供服務	—	—	25,721	25,721
— 銷售貨品	—	—	—	—
客戶合約收入總額	—	82,914	52,198	135,112
其他來源收入				
— 租金收入總額	38,157	—	—	38,157
收入總額	<u>38,157</u>	<u>82,914</u>	<u>52,198</u>	<u>173,269</u>
地區市場				
客戶合約收入總額 — 中國大陸	—	82,914	52,198	135,112
其他來源收入				
— 租金收入總額	38,157	—	—	38,157
收入總額	<u>38,157</u>	<u>82,914</u>	<u>52,198</u>	<u>173,269</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	—	—	25,721	25,721
隨時間轉移服務	—	82,914	26,477	109,391
客戶合約收入總額	—	82,914	52,198	135,112
其他來源收入				
— 租金收入總額	38,157	—	—	38,157
收入總額	<u>38,157</u>	<u>82,914</u>	<u>52,198</u>	<u>173,269</u>

(b) 履約責任

有關本集團於客戶合約內的履約責任的資料概述如下：

提供物業管理服務及休閒中心運營相關服務

履約責任隨著提供服務的時間獲履行，且通常需要預先付款。

與休閒中心運營相關的貨品銷售

與休閒中心運營相關的貨品銷售收入乃於貨品交付至客戶及客戶付款時按銷售的節點確認。

6. 其他收入

本集團其他收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	2,072	1,179
應收貸款利息收入	1,337	—
罰款收入	31	54
其他	590	38
	<u>4,030</u>	<u>1,271</u>

7. 稅前利潤／(虧損)

本集團稅前利潤／(虧損)已扣除下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	14,865	12,709
使用權資產折舊	4,179	—
無形資產攤銷	110	77
應收貿易賬款減值，淨額	6,561	4,998
匯兌差異淨額	4,380	8,141
以權益結算一名董事之購股權費用	—	1,730

8. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元
當期 — 中國大陸	7,102	2,740
當期 — 美國	—	134
當期 — 英國	252	—
遞延	(1,635)	(2,598)
本期間稅項費用總額	5,719	276

附註：

- (a) 於本期間內，由於本集團並無產生任何於香港產生之應課稅利潤，因此，並無就香港利得稅計提準備(截至二零一八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。

由於本集團於本期間在美國並無產生任何應課稅利潤，故並無就美國企業所得稅撥備作出撥備。截至二零一八年六月三十日止六個月的美國企業所得稅撥備指預扣稅項撥備按於本期間向美國附屬公司作出的集團內部墊款的利息收入的適用稅率及有關的現行法律、詮釋及相關常規而計算。

本期間有關英國經營業務的英國所得稅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(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

- (b) 英國稅務改革於二零一九年二月十七日頒佈並自二零一九年四月五日起生效，擴大英國對非英國居民的收益徵稅範圍，包括處置非住宅英國物業權益之收益。物業將於二零一九年四月五日重新定價至市值及二零一九年四月六日至二零二零年三月三十一日期間出售物業所產生的任何收益須受19%的企業稅率所規限以及自二零二零年四月六日起，將須繳納17%的企業稅率。因此，遞延稅項將於二零一九年四月五日後按17%的稅率於英國重估投資物業之公平值收益中確認。於二零一九年四月五日至二零一九年六月三十日期間，英國投資物業之本集團公平值並無重大變動，因此於二零一九年六月三十日止期間並無就此確認遞延稅項。

9. 本公司股東應佔每股虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月之每股基本虧損金額之計算乃根據本公司股東應佔本期間虧損2,967,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：11,494,000港元)，及期內已發行的本公司普通股之加權平均數3,194,152,993股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,761,336,209股)。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月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。

10. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之 賬面金額	1,656,442	519,228	2,175,670
添置	—	218,204	218,204
匯兌調整	(12,287)	(2,090)	(14,377)
	<u>1,644,155</u>	<u>735,342</u>	<u>2,379,497</u>
於二零一九年六月三十日之 賬面金額	<u>1,644,155</u>	<u>735,342</u>	<u>2,379,497</u>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，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，並目前出租予第三方。

於二零一九年六月三十日，本集團之在建中投資物業指(i)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一間商住綜合物業(「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；及(ii)位於美國卡爾弗城的一塊土地，於二零一九年三月二十七日按現金代價24,000,000美元收購。

- (b) 於二零一九年六月三十日，本集團已抵押若干投資物業作為授予本集團之銀行融資之擔保。

11. 應收貿易賬款

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	50,302	37,717
減：減值	(19,759)	(13,088)
	<u>30,543</u>	<u>24,629</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。

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。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品或其他信用增級。

於二零一九年六月三十日，若干應收貿易賬款合計為952,000港元(二零一八年十二月三十一日：為580,000港元)及3,094,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,741,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行貸款融資之擔保。

- (b) 根據發票日期，應收貿易賬款(扣除減值)的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
一年內	24,767	20,833
一年至兩年	4,670	1,916
兩年至三年	1,106	1,880
	<u>30,543</u>	<u>24,629</u>

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於各賬齡組別應收貿易賬款歷史已產生信貸虧損經驗的平均值釐定。一般而言，倘應收貿易賬款被本集團視為不可收回及毋須受限於強制執行活動則予以撇銷。

12. 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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	24,761	47,393
三至六個月	7,858	3,031
六至十二個月	9,374	6,377
一年以上	6,078	9,128
	<u>48,071</u>	<u>65,929</u>

13. 永久可換股債券

於截至二零一九年六月三十日止期間，本公司有未行使之永久可換股債券，其主要資料載列如下：

發行日期	二零一八年八月 十七日
到期日	無到期日
原始本金額	1,102,993,200港元
票面利率	每年1%並將 於發行日期 第五(5)週年後 終止承擔 任何票息

本公司每股普通股之兌換價(港元) 0.80

就會計處理而言，該等永久可換股債券分為負債部分及權益部分。下表概述於截至二零一九年六月三十日止期間本公司永久可換股債券之本金額、未行使之兌換權數目、負債及權益部分之變動：

未行使之兌換權數目

	合計
於二零一九年一月一日	1,371,241,500
兌換為普通股(附註(b))	<u>(7,500,000)</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>1,363,741,500</u></u>

未償還之本金額

	合計 千港元
於二零一九年一月一日	1,096,993
兌換為普通股(附註(b))	<u>(6,000)</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>1,090,993</u></u>

負債部分

	合計 千港元
於二零一九年一月一日	48,929
利息開支	602
於兌換為普通股時轉撥至股本(附註(b))	<u>(204)</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>49,327</u></u>

權益部分

	合計 千港元
於二零一九年一月一日	1,084,013
於兌換為普通股時轉撥至股本 (附註(b))	<u>(5,796)</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>1,078,217</u></u>

附註：

- (a) 該等永久可換股債券已根據於二零一八年五月三十日收購Wise Expert Investment Limited (「Wise Expert」) 的買賣協議向賣方發行。

就會計處理而言，於完成收購日期作為收購Wise Expert 之代價而發行之該等永久可換股債券之公平值為1,130,568,000港元。

轉換永久可換股債券須受(其中包括)任何轉換不會導致本公司股份的公眾持股量少於本公司已發行股份25%的條件所規限。

有關該等永久可換股債券條款的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十日之通函。

- (b) 於截至二零一九年六月三十日止期間，若干本金總額6,000,000港元的永久可換股債券已由債券持有人按每股0.80港元的換股價轉換為本公司7,500,000股普通股。該等永久可換股債券之負債部分及權益部分於轉換日之賬面值分別為204,000港元及5,796,000港元，已轉撥至本公司的股本賬戶。

14. 股本

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足：		
3,199,373,986股(二零一八年十二月 三十一日：3,191,873,986股)普通股	<u>3,152,571</u>	<u>3,146,571</u>

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
於二零一九年一月一日	3,191,873,986	3,146,571
轉換永久可換股債券時發行股份(附註13(b))	<u>7,500,000</u>	<u>6,000</u>
於二零一九年六月三十日	<u>3,199,373,986</u>	<u>3,152,571</u>

15. 或然負債

於二零一九年四月或前後，一名原告就本公司於美國的一間附屬公司發起法律訴訟，稱該附屬公司就美國綜合物業之未付到期合約結餘違反建築合約以及就延期完成綜合物業建造，要求該附屬公司作出額外賠償。首次聽證會已於二零一九年八月十九日舉行且調解會已定於二零一九年十月二十三日舉行。

經就上述案件進行管理層內部關鍵性評估及尋求美國獨立法律顧問之意見後，基於現有法律文件，本公司董事認為本集團有合理之抗辯理據，因此，預期對本集團不會造成重大不利財務影響。

16. 報告期後事項

於報告期後，本公司於二零一九年七月十六日與Winluck Global Limited及Silky Apex Limited (統稱「賣方」) 訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意購買Capable Kingdom Limited (「Capable Kingdom」) 的全部權益，以換取本公司全資附屬公司Wholly Express Limited的全部權益。Capable Kingdom擁有一家附屬公司，該附屬公司持有位於中國北京的部分商業樓宇。

根據上市規則第14章及第14A章，收購及出售事項構成本公司之主要及關連交易，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年七月十六日及二零一九年八月一日之公佈。截至本中期業績公佈日期，該交易尚未完成。

管理層討論及分析

總覽

二零一九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(「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繼續為本集團帶來穩定收入。於完成收購美國地塊(卡爾弗城項目)，及就收購Capable Kingdom Limited全部股本及出售Wholly Express Limited全部股本刊發公佈後，本集團日後的土地銀行及物業組合將進一步擴大。

收購美國地塊(卡爾弗城項目)

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

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。

該收購事項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。該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。

有關該收購之詳情，請參閱本公司日期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。

收購Capable Kingdom Limited全部股本及出售Wholly Express Limited全部股本。

於二零一九年七月十六日，本公司、Winluck Global Limited（「賣方A」，一間由董事魏先生全資擁有的公司）及Silky Apex Limited（「賣方B」，一間由董事孫仲民先生全資擁有的公司）（統稱「賣方」）訂立買賣協議（「該協議」），據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購Capable Kingdom Limited的全部已發行股本以換取Wholly Express Limited的全部已發行股本。

於完成後，(a)本集團將持有Capable Kingdom Limited、凱朋國際有限公司及北京凱朋商業管理有限公司各自100%的權益、北京凱朋科技發展有限公司約51.02%的權益及嘉興隆灝投資合夥企業約33.3%的權益；及(b)本集團將不再持有Wholly Express Limited及其附屬公司的任何權益。

北京凱朋科技發展有限公司持有的物業（「CK房地產」）位於中國北京大興區榮華南路1號院2號樓，總建築面積約為46,164平方米，作辦公室用途。誠如二零一八年七月二十日本公司通函所述，CK房地產亦為本公司收購的Wise Expert Investment Limited間接持有的剩餘部分物業。

北京勝域科技發展有限公司Wholly Express Limited之全資附屬公司持有的物業（「WE房地產」）位於中國北京大興區榮華南路1號院3號樓，總建築面積約為28,056平方米，作商業用途。

董事認為，收購事項將使本公司整合本集團於二零一八年收購同棟樓宇之CK房地產及另一間毗鄰房地產（「二零一八房地產」），以提升發展CK房地產的靈活性，從而使CK房地產及二零一八房地產之整體價值得以潛在增加。董事認為出售事項為本集團實現其於Wholly Express Limited及其附屬公司及實質上於WE房地產的投資提供機會，以使本集團能夠將更多資源重新分配給其他具有更大潛力的項目，例如CK房地產。

收購事項及出售事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告完成。有關交易的詳細情況，請參閱本公司日期分別為二零一九年七月十六日及二零一九年八月一日之公佈。

業務回顧

於截至二零一九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。於二零一九年六月三十日，澳西物業管理管理23個大型住宅及商用物業項目，位於中國北京，及河北。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，並坦誠的提供優質服務。

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，地盤之發展為樓高三層之綜合用途發展項目。可出租／可出售總建築面積約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。商業區已簽訂與知名連鎖超市的租賃協議，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。本集團已就住宅租賃委任物業租賃代理。營銷活動亦隨之推向市場。臨時佔用證明(「臨時佔用證明」)已於二零一九年八月獲批准，允許入住於該樓宇。聖莫尼卡項目計劃用於出租商業單元及住宅單元。

- 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(預計將於二零一九年交付並投入服務、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11名辦公室租戶，出租率達85%。未計及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1,000,000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，未計及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。

- 中國北京國銳廣場B座之部分辦公室及地下室

於二零一八年五月三十日，本公司、Winluck Global Limited（「賣方A」，一間由董事魏純暹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。

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（「該樓宇」）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。

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。

於二零一九年六月三十日，（地權中的）土地使用權申請，相關土地局正在進行中。一旦獲得，該等物業將移交予本集團，本集團預計將於二零一九年下半年進行。

根據市場狀況，董事會將探索該物業發展方向的多種機會。

休閒及時尚生活體驗中心之運作及管理

Wholly Express Limited及其附屬公司於期初主要經營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(「業務」))。本集團於二零一九年六月二十日完成重組後，該業務由銳華天地投資有限公司及其附屬公司運營。該等服務乃於一項由Wholly Express集團擁有、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。儘管業務運營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，隨著場地其他區域的開發及周邊地區的人流量的增加，業務營運將逐步改善。

財務回顧

財務分析

本集團於本期間產生收入約177,006,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約173,269,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約104,858,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約82,914,000港元)。物業發展及投資板塊錄得板塊收入約36,167,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約38,157,000港元)，源自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35,981,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：52,198,000港元)。本集團於本期間錄得虧損約3,179,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：虧損約11,494,000港元)。虧損減少主要乃由於：(i)物業管理板塊之利潤貢獻24,867,000港元；並被(ii)公司及其他未分配費用減少12,112,000港元及部分被(i)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；及(ii)所得稅增加所抵銷。於二零一九年六月三十日，本集團已為聖莫尼卡項目安排建築貸款約126,279,000港元。此外，於二零一九年六月三十日，本集團亦已取得以Boundary House及Juxon House之押記作抵押之貸款約904,157,000港元及租賃負債約16,422,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團有有抵押銀行借款1,023,094,000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。

於二零一九年六月三十日，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1,700,000,000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個月償還且該融資於二零一九年七月延長24個月。

於二零一九年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約197,069,000港元(二零一八年十二月三十一日：約345,163,000港元)，資金流動比率(現金及銀行結餘除以流動負債)為0.32(二零一八年十二月三十一日：0.54)。於二零一九年六月三十日，本公司之資產負債比率(債務總額除以權益總額)為0.30(二零一八年十二月三十一日：0.30)。

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

於二零一九年六月三十日，本集團之僱員(不包括董事)總數約為538人(二零一八年十二月三十一日：約724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二零一九年六月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

資產質押

於二零一九年六月三十日，本集團將金額約為2,379,497,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,175,670,000港元)之投資物業作為約1,046,858,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,023,094,000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。於二零一九年六月三十日，總金額約為4,046,000港元(二零一八年十二月三十一日：約3,321,000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。於二零一九年六月三十日，金額為39,188,000港元(二零一八年十二月三十一日：39,230,000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

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，除上述所載本集團中期簡明綜合財務資料附註15所披露外，本集團並無任何其他重大或然負債。於二零一九年六月三十日，本集團已就開發成本及資本開支約29,924,000港元(二零一八年十二月三十一日：約26,033,000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，請參閱本中期公佈第29至34頁「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任何其他重大投資、收購及出售事項。

報告期後事項

報告期後事項在本公佈內中期簡明綜合財務資料附註16「總覽」一節內更詳細描述。

展望

展望未來，中國經濟將繼續受到重大不確定因素的影響，該影響受中國及美國是否就其正在進行的貿易談判達成協議所規限，近期人民幣貶值及中國經濟增長放緩即可證明。鑒於該等不確定因素，管理層預計我們於中國的業務將不可避免地受到短期內中國經濟放緩所帶來的下行風險。

然而，由於相關監管政策的主要目標為實現穩定，預計中國房地產市場將保持相對穩定。就融資而言，本集團將在一定程度上受到中國大陸融資渠道加緊的影響。面對不斷變化及復雜的經濟環境，本集團將在實施財務策略及管理業務營運方面保持謹慎及審慎。

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，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進一步發展。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以從長遠為股東創造價值。本集團亦一直積極評估成立物業投資基金的可行性，重點關注美國及／或英國物業。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》（「企業管治守則」）內之守則條文。

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二零一九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。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，二零一九年八月三十日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、郭京生先生、黃菲女士及李兵女士；而本公司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。