

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)

截至二零一九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(「董事」)局(「董事局」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	5	373,327	361,282
其他收入及收益，淨額	6	44,453	10,249
已售存貨成本		(22,538)	(26,913)
員工福利費用		(96,705)	(96,740)
營銷費用		(1,973)	(963)
折舊及攤銷		(31,079)	(28,437)
公共事業、維修及保養以及租賃費用		(141,098)	(131,894)
其他經營費用		(43,764)	(55,599)
開發中物業轉至在建中投資物業後 之重新計量收益		—	23,997
若干持作出售物業轉為投資物業後之重新 計量收益		301,460	—
投資物業公平值虧損，淨額		(142,174)	(201)
財務費用	7	(57,797)	(46,853)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅前溢利	8	182,112	7,928
所得稅	9	<u>(84,030)</u>	<u>1,502</u>
本年度溢利		<u>98,082</u>	<u>9,430</u>
下列人士應佔：			
本公司股東		98,599	9,579
非控股權益		<u>(517)</u>	<u>(149)</u>
		<u>98,082</u>	<u>9,430</u>
本公司股東應佔每股盈利	10		
基本(每股港仙)		<u>3.08</u>	<u>0.41</u>
攤薄(每股港仙)		<u>2.19</u>	<u>0.41</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	98,082	9,430
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重分類至損益的 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：		
公平值變動	1,424	352
計入損益的出售收益之重新 分類調整	(1,761)	—
	(337)	352
— 換算境外經營業務產生之匯兌差額	(134,768)	(72,585)
	(135,105)	(72,233)
以後期間將不會重分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
— 物業及設備樓宇以及租賃土地 使用權資產的公平值變動	22,420	24,310
— 所得稅影響	(5,605)	(6,078)
	16,815	18,232
本年度其他全面虧損，扣除所得稅	(118,290)	(54,001)
本年度全面虧損總額	<u>(20,208)</u>	<u>(44,571)</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	(19,307)	(44,361)
非控股權益	(901)	(210)
	<u>(20,208)</u>	<u>(44,571)</u>

綜合財務狀況表

二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,457	785,360
投資物業	11	4,179,648	2,175,670
使用權資產		39,580	—
電腦軟件		1,083	893
非流動訂金		1,119	1,525,745
遞延稅項資產		11,975	12,579
		<u>4,246,862</u>	<u>4,500,247</u>
流動資產			
持作出售物業		1,182,025	—
存貨		2,240	1,497
應收貿易及租賃賬款	12	33,574	24,629
預付款項、訂金及其他應收款項		54,140	80,712
應收關聯方款項		49,874	13,357
其他可收回稅項		69,277	2,131
按公平值計入其他全面收益的 債務投資		46,518	23,113
已抵押銀行存款		39,168	39,230
現金及現金等價物		246,877	345,163
		<u>1,723,693</u>	<u>529,832</u>
持作出售之非流動資產		335,901	—
		<u>2,059,594</u>	<u>529,832</u>
流動資產總額			

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
流動負債			
應付貿易賬款	13	37,477	65,929
預收款項		97,620	84,028
其他應付款項及應計費用		112,153	113,167
應付關聯方款項		139,579	99,136
銀行及其他借款		710,378	247,010
附屬公司優先股		—	15,671
應付所得稅		14,671	12,362
其他應付稅項		5,241	7,449
流動負債總額		<u>1,117,119</u>	<u>644,752</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>942,475</u>	<u>(114,920)</u>
資產總額減流動負債		<u>5,189,337</u>	<u>4,385,327</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,625,646	776,084
永久可換股債券之負債部分		49,945	48,929
遞延稅項負債		76,949	105,799
非流動負債總額		<u>1,752,540</u>	<u>930,812</u>
資產淨額		<u><u>3,436,797</u></u>	<u><u>3,454,515</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本		3,152,571	3,146,571
永久可換股債券之權益部分		1,078,217	1,084,013
儲備		(815,869)	(798,848)
非控股權益		<u>3,414,919</u>	<u>3,431,736</u>
		<u>21,878</u>	<u>22,779</u>
權益總額		<u><u>3,436,797</u></u>	<u><u>3,454,515</u></u>

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及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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，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」)、美利堅合眾國(「美國」)及中華人民共和國(「中國」)大陸(「中國大陸」)的物業發展及投資
- 在中國大陸提供物業管理服務
- 經營及管理中國北京市休閒及時尚生活體驗中心(「休閒中心」)。

於二零一九年十二月三十一日，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於英屬處女群島註冊成立之有限公司Winluck Global Limited(「Winluck Global」)。

2. 編製基礎

本公佈乃根據聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

該綜合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(「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。編製該綜合財務報表時，惟(i)(包括分類為持作出售之非流動資產物業)之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)一處按重估值計量的樓宇及於中國的土地使用權外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，該綜合財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千位數。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績初步公佈所載與截至二零一九年十二月三十一日止年度有關的財務資料及與截至二零一八年十二月三十一日止年度有關的財務資料並不構成本公司於該等年度之法定年度綜合財務報表，惟就截至二零一八年十二月三十一日止年度而言，財務資料摘錄自此等財務報表。根據公司條例第436條須予披露之關於此等法定財務報表之進一步資料如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表尚未由本公司核數師報告，且將適時送呈公司註冊處。本公司已按公司條例第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之財務報表送呈公司註冊處。

本公司之核數師已就截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表提交報告。核數師報告內並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意之事項，亦無載列根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

綜合基礎

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一九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於本公司相同報告期間編製。附屬公司業績由收購日期(即本集團獲得控制權當日)起綜合入賬，及直至失去該控制權日期前持續綜合入賬。本集團已作出調整以消除任何可能存在的會計政策分歧。

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值；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

本集團就本年度財務報表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3號 (修訂本)	業務的定義
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 二零一五年至二零一七年 週期之香港財務報告準則 年度改進	所得稅處理之不確定性 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)

除香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)及二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告準則年度改進與編製本集團財務報表並不相關外，新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號(修訂本)對業務定義進行澄清並提供額外指引。該修訂澄清，倘要構成業務，一組整合的活動及資產須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可共同顯著促進創造產出的能力。業務可不具備所有創造產出所需的投入及過程。該修訂刪除對市場參與者是否有能力取得業務並能持續產生產出的評估，轉而重點關注所取得的投入及所取得的實質性過程是否共同顯著促進創造產出的能力。該修訂亦縮小產出的定義範圍，重點關注於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或其他日常活動收入。此外，該修訂為評估所取得的過程是否為實質性過程提供指引，並引入可選的公平值集中度測試，允許對所取得的一組活動及資產是否不構成業務進行簡化評估。該修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效但本集團在編製本年度財務報表時提前採納該修訂。本集團選擇於本年度就收購Capable Kingdom Limited進行公平值集中測試並得出結論認為，收購不是一項業務合併，而是一項資產及負債的收購。

- (b) 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以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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號相同的原則將租賃分為經營或融資租賃。

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確認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號及相關詮釋呈報。

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。

作為出租人

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重大影響。

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

本集團作為承租人擁有多項辦公室物業、員工宿舍、一間健身中心及一輛汽車的租賃安排。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及風險轉予本集團)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)和租賃期為12個月或少於12個月的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)選擇豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為融資成本)，而非於自二零一九年一月一日開始之租賃期內按直線法於經營租賃項下確認租賃費用。

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折現，並計入綜合財務狀況表之銀行及其他借款中。

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。其中包括於二零一九年一月一日的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。所有該等資產均已於該日根據香港會計準則第36號就資產減值進行任何減值評估。本集團選擇在綜合財務狀況表中呈列各自的使用權資產。

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號就投資物業按公平值計量。

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：

- 對於租賃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
- 計量於二零一九年一月一日的租賃負債時對一系列擁有合理相似特點的租賃應用單一折現率
- 於初步應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本

於二零一九年一月一日的財務影響

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
資產	
物業、廠房及設備減少	(405,946)
使用權資產增加	<u>419,767</u>
資產總額增加	<u><u>13,821</u></u>
負債	
銀行及其他借款增加	<u>13,821</u>
負債總額增加	<u><u>13,821</u></u>

於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日之租賃負債對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	15,102
減：與短期租賃及剩餘租賃期截至二零一九年十二月三十一日或之前終止的租賃的承擔	(454)
	14,648
於二零一九年一月一日的加權平均增量借款利率	3%
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>13,821</u>

- (c) 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號就*所得稅*而言的不確定性因素(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。該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何重大影響。

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板塊：

- (a) 物業發展及投資板塊，其業務為從事英國、美國及中國大陸的物業發展及投資；
- (b) 物業管理板塊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) 經營休閒中心板塊從事經營及管理於中國北京市之休閒及時尚生活體驗中心。

管理層分開監督本集團各經營板塊的業績，以決定如何分配資源及評估表現。板塊表現根據報告板塊溢利／虧損評估，而其以經調整稅前溢利／虧損計量。經調整稅前溢利／虧損的計量與本集團稅前溢利互相一致，惟其計量並不包括總部及公司收入及開支。

板塊資產和板塊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		經營休閒中心		總計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
板塊收入	<u>78,817</u>	<u>75,067</u>	<u>224,225</u>	<u>196,057</u>	<u>70,285</u>	<u>90,158</u>	<u>373,327</u>	<u>361,282</u>
板塊業績	<u>153,801</u>	<u>53,490</u>	<u>48,121</u>	<u>36,851</u>	<u>(34,596)</u>	<u>(42,550)</u>	167,326	47,791
對賬：								
其他未分配收入及收益							34,477	1,828
公司及其他未分配費用							<u>(19,691)</u>	<u>(41,691)</u>
稅前溢利							<u>182,112</u>	<u>7,928</u>
其他板塊資料：								
應收貿易及租賃賬款減值／ (減值撥回)，淨額								
— 經營板塊	—	126	(2,395)	2,082	—	—	(2,395)	2,208
折舊和攤銷								
— 經營板塊	<u>1,043</u>	<u>63</u>	<u>593</u>	<u>533</u>	<u>27,774</u>	<u>27,558</u>	<u>29,410</u>	<u>28,154</u>
— 未分配金額							<u>1,669</u>	<u>283</u>
							<u>31,079</u>	<u>28,437</u>
資本開支*								
— 經營板塊	<u>1,771,415</u>	<u>1,551,635</u>	<u>1,703</u>	<u>795</u>	<u>30,354</u>	<u>2,258</u>	<u>1,803,472</u>	<u>1,554,688</u>
— 未分配金額							<u>6,509</u>	<u>91</u>
							<u>1,809,981</u>	<u>1,554,779</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及電腦軟件(包括收購附屬公司的資產)。

地區資料

來自外部客戶的收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中國大陸	297,907	286,214
英國	75,420	75,068
	<u>373,327</u>	<u>361,282</u>

以上收入資料乃根據客戶地點而載。

主要客戶資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，並無於該等年度各年對本集團總收益貢獻逾10%的單一外部客戶。

5. 收入

本集團的收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
提供物業管理服務	224,225	196,057
休閒中心運營時提供服務及銷售商品	70,285	90,158
來自投資物業經營租賃的租金收入總額	78,817	75,067
	<u>373,327</u>	<u>361,282</u>

6. 其他收入及收益，淨額

本集團的其他收入及收益淨額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	3,632	3,520
應收貸款利息收入	1,585	1,035
罰款收入	158	364
匯兌收益淨值	32,461	2,411
出售按公平值計入其他全面收益的債務 投資後自權益收回的公平值收益	1,761	—
其他	4,856	2,919
	<u>44,453</u>	<u>10,249</u>

7. 財務費用

本集團財務費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行貸款的利息	35,050	30,721
附屬公司優先股的利息	1,093	1,143
公司股東提供的貸款的利息	1,269	6,615
董事受控實體提供的貸款的利息	2,592	—
附屬公司有限合夥貢獻的準貸款 權益的利息	16,018	—
永久可換股債券利息	1,220	8,374
租賃負債利息	555	—
	<u>57,797</u>	<u>46,853</u>

8. 稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本	22,538	26,913
折舊	30,840	28,342
電腦軟件攤銷	239	95
出售物業、廠房及設備項目的虧損	9	83
應收貿易及租賃賬款減值／ (減值撥回)，淨額	<u>(2,395)</u>	<u>2,208</u>

9. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
當期 — 中國大陸	11,684	9,855
當期 — 英國	410	3,584
當期 — 美國	493	287
遞延開支／(抵免)	<u>71,443</u>	<u>(15,228)</u>
本年度稅項開支／(抵免)總額	<u>84,030</u>	<u>(1,502)</u>

於本年度，由於本集團並無產生任何於香港產生的應評稅溢利，因此，並無就香港計提準備(二零一八年：無)。

本年度有關中國大陸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公司間作出的墊款的利息收入按照適用稅率計提。

10. 本公司股東應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司股東應佔本年度溢利及本年度已發行普通股加權平均數計算。

就截至二零一九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，並經調整以反映視作於年初轉換所有攤薄永續可換股債券，而計算所用普通股的加權平均數為以下各項之總和：(i)計算每股基本盈利所用的年內已發行普通股加權平均數；及(ii)於視作轉換所有攤薄永續可換股債券為本公司普通股時假設已發行的普通股加權平均數。截至二零一九年十二月三十一日止年度未行使之購股權並無對所呈列的每股盈利金額產生攤薄影響。

就截至二零一八年十二月三十一日止年度而言，由於過往年度的未償還永久可換股債券及未行使之購股權之影響均具有反攤薄效應或對所呈列的每股盈利金額並無攤薄效應，故並無對所呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利金額之計算乃基於以下數據：

盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本公司股東應佔本年度溢利，用於計算		
每股基本盈利	98,599	9,579
永久可換股債券利息	1,220	—
本公司股東應佔本年度溢利， 用於計算每股攤薄盈利	<u>99,819</u>	<u>9,579</u>

普通股數目

	股份數目	
	二零一九年	二零一八年
計算每股基本盈利所用本年度已發行 普通股之加權平均數	3,196,784,946	2,363,185,511
永久可換股債券攤薄的影響 — 普通股加權平均數	<u>1,366,330,541</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利所用本年度 普通股之加權平均數	<u><u>4,563,115,487</u></u>	<u><u>2,363,185,511</u></u>

11. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零一八年一月一日的 賬面值	278,473	192,475	470,948
添置	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)
轉撥自發展中物業	—	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 及二零一九年一月一日的 賬面值	1,656,442	519,228	2,175,670
添置	1,524,354	245,931	1,770,285
資本化利息	—	4,355	4,355
公平值調整產生的淨虧損	(140,730)	(1,444)	(142,174)
轉撥自持作出售物業	782,287	—	782,287
竣工後轉撥	569,064	(569,064)	—
轉撥至持作出售之 非流動資產(附註)	(335,901)	—	(335,901)
匯兌調整	(73,734)	(1,140)	(74,874)
	<u>3,981,782</u>	<u>197,866</u>	<u>4,179,648</u>
於二零一九年十二月三十一日的 賬面值	3,981,782	197,866	4,179,648

附註：於二零一九年十月，本公司董事決定向一名獨立第三方出售位於英國的商業樓宇Boundary House(投資物業)，且本集團已於二零一九年十二月九日與潛在買方簽署條款綱要。董事認為，該物業可供即時銷售，且預計出售事項將於一年內完成。因此，該投資物業分類為持作出售之非流動資產，並於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表中單獨呈列。

12. 應收貿易及租賃賬款

按逾期日期之應收貿易及租賃賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
當期	27,719	12,095
已逾期：		
少於1年	2,770	8,738
1至2年	2,342	1,916
2至3年	743	1,880
	<u>33,574</u>	<u>24,629</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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
3個月內	21,330	47,393
3至6個月	2,519	3,031
6至12個月	4,896	6,377
1年以上	8,732	9,128
	<u>37,477</u>	<u>65,929</u>

14. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以確認本年度的列報及披露。

誠如上述附註3(b)進一步所述，本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，財務報表的可比較金額並沒有重列，而繼續按先前的準則、香港會計準則第17號，及相關詮釋之規定進行報告。

管理層討論及分析

本年度總覽

二零一九年絕對是本集團面對挑戰但引人注目的一年。本公司董事局欣然與支持本公司股東(「股東」)分享，過去數年於英國、美國及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。在完成(i)收購位於美國卡爾弗城的一塊土地(「卡爾弗城項目」)，以及(ii)考慮出售Wholly Express Limited的全部股權收購Capable Kingdom Limited的全部股權後，本集團的土地儲備及物業組合進一步擴大。

卡爾弗城項目

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

本集團擬將該地塊發展為：(i)多戶型住宅公寓單位，包括可負擔住屋單位(該住宅單位總面積為132,589平方呎)；(ii)總面積為3,600平方呎之零售空間；及(iii)地下停車場。收購全部合夥權益已於二零一九年三月二十六日完成，且最終代價(經調整)為24,000,000美元。

董事認為，由於從該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，故使本集團美國物業發展業務之投資機會多樣化，卡爾弗城項目乃具吸引力之良機。卡爾弗城項目預計將成為本集團進一步鞏固美國西部地區，提升本集團整體業務地理多元性之里程碑。

有關卡爾弗城項目之更多詳情，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。

考慮出售Wholly Express Limited(「WEL」)的全部股權收購Capable Kingdom Limited(「CKL」)的全部股權

於二零一九年七月十六日，本公司作為買方與Winluck Global(一間由執行董事魏純暹先生全資擁有的公司)及Silky Apex Limited(一間由執行董事孫仲民先生全資擁有的公司)共同作為賣方(統稱「賣方」)訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CKL的全部已發行股本以換取WEL的全部已發行股本。

該交易於二零一九年十月三十一日完成，因此，(a)本集團將持有CKL、凱朋國際有限公司及北京凱朋商業管理有限公司各自100%的股權、北京凱朋科技發展有限公司(「凱朋科技」)約51.02%的權益及嘉興隆灝投資合夥企業(有限合夥)約33.3%的權益；及(b)本集團已不再持有WEL及其附屬公司的任何權益。

凱朋科技持有的物業(「CK房地產」)為若干單位，位於中國北京大興區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號(「國銳廣場B座」)，總建築面積約為46,164平方米，作辦公室用途。國銳廣場B座的剩餘部分(「WGT房地產」)，乃由北京萬港通科技發展有限公司擁有，該公司為Wise Expert Investment Limited(「Wise Expert」)的間接全資附屬公司，而Wise Expert的股權乃被本集團根據本公司(作為買方)與Winluck Global及Silky Apex Limited(作為賣方)所訂立日期為二零一八年五月三十日之買賣協議(「WE協議」)收購。收購Wise Expert股權的進一步詳情載於日期為二零一八年五月三十日之通函及日期為二零一八年八月十七日之公佈。

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

董事認為收購CKL的全部股權及出售WEL的全部權益實質上為一項資產交換交易。於完成日期(即二零一九年十月三十一日)後，WE房地產被出售以交換CK房地產。

董事認為，收購事項使本公司能夠整合CK房地產及WGT房地產，以增強開發CK房地產的靈活性，從而有可能增加國銳廣場B座的整體價值。董事認為，出售事項為本集團變現其對WEL及其附屬公司投資之機會。實質上，本集團能夠將更多資源重新分配給具有更高潛在回報的其他項目，如投資CK房地產。

該收購事項及出售事項已於二零一九年十月三十一日完成。上述交易之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十六日、二零一九年八月一日、二零一九年八月十六日、二零一九年八月三十日及二零一九年十月三十一日之公佈及本公司日期為二零一九年九月三十日之通函。

業務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團根據產品及服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)經營休閒中心板塊。第一個及第三個板塊於中國營運，而第二個板塊則於中國、美國及英國營運。

物業管理板塊

本公司之全資附屬公司北京澳西物業管理有限公司（「澳西」）為辦公大樓、住宅物業及停車場提供物業管理服務。於二零一九年十二月三十一日，澳西管理23個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京及河北省。澳西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進行市場考量，澳西一直改善及完善其管理系統及提供專業服務。

物業發展及投資板塊

於本年度，物業發展及投資板塊業務於美國、英國及中國營運。

- 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，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70%。我們正積極與若干潛在租戶洽談，以出租餘下的區域。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。本集團已於二零一九年十一月獲得佔用證明，允許佔用該樓宇。聖莫尼卡項目計劃用於出租所有商業單位及住宅單位。

- 卡爾弗城項目

卡爾弗城項目為一個36,319平方英尺的重建用地，位於美國加利福尼亞州洛杉磯縣卡爾弗城之Washington Boulevard及Motor Avenue的南角。該項目目前正在進行改造，包括一個汽車服務店舖(總面積為7,373平方英尺)及地面空間。於本年度，該物業按月整租予卡爾弗城Toyota。

該土地完全有權開發108個住宅單位，其中11個單位將提供予收入水平極低的居民居住，地面樓層商業空間為3,600平方英尺。有關該土地未來發展的詳情，請參閱本公佈第22頁「本年度總覽」一節。

- **Boundary House**

Boundary House坐落於英國倫敦市日漸繁華的Aldgate區，該區域獲多家科技、媒體及電信企業進駐，且為倫敦市著名的金融及保險地帶中心。Boundary House鄰近多條主要鐵路幹線及地鐵站，包括新的Crossrail（預計將於二零二零年交付並投入服務、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，室內實用建築面積約為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。於二零一九年十二月三十一日，Boundary House目前出租予12名租戶，出租率約達88%。未計及向租戶提供之免租期，該等租賃每年可為本集團貢獻約1,200,000英鎊租金收入。如果有合適買家，本集團擬出售該物業。

- **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建築面積分別為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6,300,000英鎊租金收入。

- 國銳廣場B座

國銳廣場B座位於中國北京大興區榮華南路，為包括住宅單位、酒店、服務公寓及辦公室之多功能大樓。

國銳廣場B座若干單位，包括地下室、第2層至第11層、第1M層的108室以及第12M層的1201、1202及1203室(即WGT房地產，由Wise Expert及其附屬公司(「Wise Expert集團」)擁有。根據WE協議，本公司以代價1,541,320,000港元收購Wise Expert。於本年度，均已取得有關土地局授予的WGT房地產之土地及樓宇證書(按分層所有權)，因此本集團獲得WGT房地產的所有權。

國銳廣場B座的餘下單位(包括第1層、第1M層的107室及第13至第36層(不包括第23層及第34層的隔火層))，即CK房地產，乃由CKL及其附屬公司(「CKL集團」)全資擁有。CKL乃透過出售WEL之全部股權而被收購，並於二零一九年十月成為本公司的全資附屬公司。

董事計劃出售或租賃國銳廣場B座的若干單位，受限於亦莊房地產市場之條件。目前，一個單位按中長期租賃期出租予租戶，同時，中國的物業租賃代理亦在尋求銷售機會。

經營休閒中心板塊

本集團於重組前由Wholly Express Limited及其附屬公司(統稱「Wholly Express集團」)經營休閒中心板塊(包括但不限於提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務)。本集團於二零一九年六月二十日完成重組後，該休閒中心由銳華天地投資有限公司及其附屬公司代為運營。休閒中心由位於中國北京大興區榮華南路之WE房地產經營，WE房地產先前由本集團持有並於本年度以交換CK房地產進行出售，目前根據經營租賃從關聯公司Wholly Express集團租回。

WE房地產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二零二二年逐步完成。儘管休閒中心運營於年度內主要因周邊區域仍在開發而產生虧損淨額，董事預計，隨著場地其他區域的開發及周邊地區的人流量的增加，休閒中心營運將逐步改善。

財務回顧

	截至二零 一九年 十二月 三十一日止 年度 千港元	截至二零 一八年 十二月 三十一日止 年度 千港元	
營業額	373,327	361,282	
本年度溢利	98,082	9,430	
資產及負債	於 二零一九年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一九年 一月一日 千港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元
資產總額	6,306,456	5,043,900	5,030,079
負債總額	2,869,659	1,589,385	1,575,564
資產淨額	3,436,797	3,454,515	3,454,515
債務淨額 [^]	2,378,356	985,655	971,834
資本流動比率 ^{**}	0.22	0.54	0.54
資產負債率 [#]	68.6%	28.3%	28.0%

[^] 該款項指負債總額，不包括收入及其他應付稅項以及預收款項減現金及現金等價物

^{**} 該比率指現金及現金等價物除以流動負債

[#] 該比率指債務淨額除以權益總額

[@] 於二零一九年一月一日之結餘因首次採納香港財務報告準則第16號採用經修訂追溯法重列

財務分析

本集團於本年度產生收入約373,327,000港元(二零一八年十二月三十一日：約361,282,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約224,225,000港元(二零一八年十二月三十一日：約196,057,000港元)。物業發展及投資板塊產生的可呈報板塊收入約78,817,000港元(二零一八年十二月三十一日：約75,067,000港元)，源自Juxon House、Boundary House及國銳廣場B座之若干單元之經營租賃貢獻的租

金收入。經營休閒中心板塊錄得板塊收入約70,285,000港元(二零一八年十二月三十一日：約90,158,000港元)。本集團於本年度錄得溢利約98,082,000港元(二零一八年十二月三十一日：約9,430,000港元)。溢利增加主要乃由於若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益約301,460,000港元被投資物業公平值虧損淨額約142,174,000港元所抵銷。於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘為2,336,024,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,023,094,000港元)，其中結餘主要包括(i)以Boundary House及若干應收貿易及租賃賬款作抵押的銀行貸款123,194,000港元(二零一八年十二月三十一日：125,564,000港元)；(ii)以Juxon House及若干應收貿易及租賃賬款作抵押的銀行貸款806,374,000港元(二零一八年十二月三十一日：784,090,000港元)；(iii)以美國綜合物業作抵押的本年度新增其他貸款213,959,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)；及(iv)租賃負債結餘39,603,000港元(二零一八年十二月三十一日：無)。

於本年度，本公司與主要股東Wintime訂立一份股東貸款融資協議，根據股東貸款融資協議，Wintime同意向本公司授予一筆1,700,000,000港元之融資，用於向本公司提供與其物業收購及發展相關的營運資金要求。該股東貸款融資為無抵押，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期24個月。

此外，本公司於本年度與港銳國際投資(香港)有限公司(「港銳」)(被視為持有本公司全部已發行股本25.37%權益之股東)簽訂另一份股東貸款融資協議。根據股東貸款融資協議，港銳向本公司授予一筆200,000,000港元(或等值美元)之融資，其中10,370,000美元(相當於82,656,000港元)已於二零一九年十二月三十一日獲使用。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約246,877,000港元(二零一八年十二月三十一日：約345,163,000港元)。

外幣風險

於本年度，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(「港元」)、人民幣(「人民幣」)、英鎊(「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。

人力資源及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為698人(二零一八年十二月三十一日：724人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之僱員薪酬總額約96,705,000港元(二零一八年十二月三十一日：約96,740,000港元)。

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。

末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息(二零一八年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將合共約3,783,349,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,175,670,000港元)之投資物業及持作出售物業作為向銀行及其他借款以及應付一名關聯方款項約1,150,757,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,023,094,000港元)之擔保。該等銀行及其他借款包括本公佈第29頁「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零一九年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約3,253,000港元(二零一八年十二月三十一日：約3,321,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零一九年十二月三十一日，金額約為39,168,000港元(二零一八年十二月三十一日：約39,230,000港元)之銀行存款已抵押，作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。於二零一九年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支約2,879,000港元，擁有已訂約但未撥備承擔(二零一八年十二月三十一日：約212,952,000港元，其中包括收購一幅地塊的合夥權益的資本開支約184,040,000港元，已於本年度支付)。

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

有關本年度之附屬公司重大收購事項及所持重大投資及其表現以及未來展望，請參閱本公佈第22至28頁「本年度總覽」及「業務回顧」等章節。除所披露者外，本集團於本年度並無任何其他重大投資、收購及出售事項。

未來展望

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，本集團將繼續增強聚焦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。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，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。

企業管治守則

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。

除以下所述外，本公司於整個年度已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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：

守則條文第E.1.2條

根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，董事局主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會（視何者適用而定）的主席出席。若有關委員會主席未克出席，董事局主席應邀請另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）出席。該人士須在股東週年大會上回答提問。

魏純暹先生（董事局及本公司提名委員會主席）由於其他事務在身而未能出席二零一九年六月二十八日舉行之股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」），惟彼已委任執行董事劉淑華女士及本公司提名委員會其他成員作為其代表分別主持二零一九年股東週年大會及回答股東之提問。未來，本公司將盡其最大努力鼓勵全體董事出席本公司股東大會。

守則條文第F.1.2條

根據企業管治守則之守則條文第F.1.2條，公司秘書的遴選、委任或解僱應經由董事局批准。應舉行董事局會議討論公司秘書的委任及解僱，且有關事宜應透過董事局會議而非書面決議案處理。

於二零一九年八月三十一日，董事局透過書面決議(而非舉行實質董事局會議)批准林智深先生的辭任及委任吳嘉善女士為本公司公司秘書。由於若干董事不在香港且跨多個國家，董事之間的時差使舉行實質董事局會議以批准公司秘書的變更變得困難。董事已獲悉公司秘書變更的原因且於批准前董事已審閱擬定候選人的履歷及支持文件。

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之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)作為其自身有關董事證券交易的行為準則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，董事確認，於整個年度，彼等已一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納本公司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。

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，於整個年度，本公司一直按上市規則之規定維持充足之公眾持股量。

報告期後事項

於報告期間後，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情於二零二零年初爆發，導致全球範圍內實施一系列預防及控制措施，本集團休閒中心的運營暫時中斷。該等事件可能會對本集團於中國大陸、英國及美國的部分業務產生不利影響。由於COVID-19病毒疫情的固有性質及未來發展的不可預測性(包括本集團營運所屬國家所採取的疫情預防措施及疫情持續時間)，疫情的不利影響程度及其對本集團造成的財務影響於現階段無法合理估計。

本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度載於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初步公佈發表核證。

於網站刊載業績

根據上市規則附錄十六之規定，本公司在聯交所網站(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，二零二零年三月三十一日

於本公佈日期，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；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。