

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之內容概不負責，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之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)

截至二零二零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(「董事」)局(「董事局」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同截至二零一九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二零二零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161,800,000港元，較二零一九年同期之約177,000,000港元減少約8.6%。
- 本期間之稅前溢利約為6,800,000港元，較二零一九年同期稅前溢利約2,500,000港元增加約4,300,000港元。
- 本期間本公司股東應佔本期間虧損約為6,700,000港元，較二零一九年同期約3,000,000港元增加約126%。

簡明綜合損益表

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收入	5	161,812	177,006
其他收入及收益，淨額	6	4,067	4,030
已售存貨成本		(2,388)	(7,439)
僱員福利費用		(34,279)	(45,617)
營銷費用		(1,458)	(163)
折舊及攤銷		(10,715)	(19,154)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(63,471)	(63,676)
應收貿易及租賃賬款減值撥回／(減值)， 淨額		1,019	(6,561)
其他經營費用，淨額		(29,694)	(17,364)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益		40,893	—
財務費用		(59,001)	(18,522)
稅前溢利	7	6,785	2,540
所得稅	8	(13,408)	(5,719)
本期間虧損		(6,623)	(3,179)
下列人士應佔：			
本公司股東		(6,697)	(2,967)
非控股權益		74	(212)
		(6,623)	(3,179)
本公司股東應佔每股虧損 基本及攤薄(每股港仙)	9	(0.21)	(0.09)

簡明綜合全面收益表

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期間虧損	<u>(6,623)</u>	<u>(3,179)</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的 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	477	258
計入損益的出售收益之重新分類調整	<u>(148)</u>	<u>—</u>
	329	258
— 換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(100,299)</u>	<u>(7,303)</u>
本期間其他全面虧損，扣除所得稅	<u>(99,970)</u>	<u>(7,045)</u>
本期間全面虧損總額	<u>(106,593)</u>	<u>(10,224)</u>
下列人士應佔：		
本公司股東	(106,194)	(10,004)
非控股權益	<u>(399)</u>	<u>(220)</u>
	<u>(106,593)</u>	<u>(10,224)</u>

簡明綜合財務狀況表

		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 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		12,902	13,457
投資物業	10	4,152,939	4,179,648
使用權資產		29,920	39,580
電腦軟件		953	1,083
非流動訂金		1,095	1,119
遞延稅項資產		11,065	11,975
		<u>4,208,874</u>	<u>4,246,862</u>
流動資產			
持作出售物業		1,087,042	1,182,025
存貨		2,084	2,240
應收貿易及租賃賬款	11	75,009	33,574
預付款項、訂金及其他應收款項		55,289	54,140
應收關聯方款項		52,325	49,874
其他可收回稅項		66,983	69,277
按公平值計入其他全面收益的債務投資		23,996	46,518
已抵押銀行存款		—	39,168
現金及現金等價物		254,105	246,877
		<u>1,616,833</u>	<u>1,723,693</u>
持作出售之非流動資產	12	310,379	335,901
		<u>1,927,212</u>	<u>2,059,594</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	39,787	37,477
預收款項		61,253	97,620
其他應付款項及應計費用		124,464	112,153
應付關聯方款項		364,427	139,579
銀行及其他借款		148,797	710,378
應付所得稅		8,317	14,671
其他應付稅項		2,703	5,241
		<u>749,748</u>	<u>1,117,119</u>
流動負債總額			

		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>1,177,464</u>	<u>942,475</u>
資產總額減流動負債		<u>5,386,338</u>	<u>5,189,337</u>
非流動負債			
銀行及其他借款		1,925,785	1,625,646
永久可換股債券之負債部分	14	50,564	49,945
遞延稅項負債		<u>79,785</u>	<u>76,949</u>
非流動負債總額		<u>2,056,134</u>	<u>1,752,540</u>
資產淨額		<u><u>3,330,204</u></u>	<u><u>3,436,797</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	15	3,152,571	3,152,571
永久可換股債券之權益部分	14	1,078,217	1,078,217
其他儲備		<u>(922,063)</u>	<u>(815,869)</u>
非控股權益		<u>3,308,725</u> <u>21,479</u>	<u>3,414,919</u> <u>21,878</u>
權益總額		<u><u>3,330,204</u></u>	<u><u>3,436,797</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」)為一家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。

截至二零二零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」)、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」)。

於二零二零年六月三十日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Wintime Company Limited。本公司董事(「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的有限公司Winluck Global Limited。

2.1 編製基礎

截至二零二零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根據聯交所證券上市規則(「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，並應與本集團截至二零一九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二零一九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」)所頒佈之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二零一九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報表披露之進一步資料如下：

本公司已根據香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度之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

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製，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。此乃因為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，由本公司兩名股東向本集團提供的現有未動用融資總額1,819,630,000港元。

此外，本公司現有計劃變現若干投資物業，並將於必要時考慮進行股本及／或債務融資，以為本集團提供額外營運資金。

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或提早採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	<i>利率基準改革</i>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	<i>Covid-19相關租金優惠(獲提早採納)</i>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	<i>重大的定義</i>

該等修訂本對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於本未經審核中期簡明綜合財務資料的呈列方式並無重大影響。本集團並無應用於當前會計期間已頒佈但尚未生效的任何其他新準則或詮釋。

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位，並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，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，其業務為在中國大陸為辦公室樓宇、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，其業務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，即經調整稅前溢利／虧損之計量。經調整稅前溢利／虧損之計量與本集團稅前溢利一致，惟有關計量並不包括總部及公司收入及費用。

板塊資產及板塊負債不包括未分配總部及公司資產與負債，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 二零二零年 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 二零二零年 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 二零二零年 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 二零二零年 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
板塊收入	<u>54,362</u>	<u>36,167</u>	<u>97,856</u>	<u>104,858</u>	<u>9,594</u>	<u>35,981</u>	<u>161,812</u>	<u>177,006</u>
板塊業績	<u>13,374</u>	<u>10,336</u>	<u>17,234</u>	<u>24,867</u>	<u>(12,229)</u>	<u>(21,434)</u>	<u>18,379</u>	<u>13,769</u>
對賬：								
其他未分配收入及 收益							27	883
公司及其他未分配 費用							<u>(11,621)</u>	<u>(12,112)</u>
稅前溢利							<u>6,785</u>	<u>2,540</u>

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	於二零二零年	於二零一九年	於二零二零年	於二零一九年	於二零二零年	於二零一九年	於二零二零年	於二零一九年
	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>5,814,253</u>	<u>5,957,399</u>	<u>223,233</u>	<u>224,033</u>	<u>60,727</u>	<u>75,883</u>	<u>6,098,213</u>	<u>6,257,315</u>
對賬：								
公司及其他未分配資產								
—物業、廠房及設備							164	193
—使用權資產							3,879	4,961
—預付款項、訂金及 其他應收款項							1,772	2,551
—應收關聯方款項							68	360
—已抵押銀行存款							—	39,168
—現金及現金等價物							31,990	1,908
總資產							<u>6,136,086</u>	<u>6,306,456</u>
板塊負債	<u>2,330,633</u>	<u>2,370,230</u>	<u>112,957</u>	<u>130,479</u>	<u>222,218</u>	<u>227,197</u>	<u>2,665,808</u>	<u>2,727,906</u>
對賬：								
公司及其他未分配負債								
—其他應付款項及 應計費用							475	2,731
—應付股東款項							85,151	84,142
—租賃負債							3,884	4,935
—永久可換股債券之 負債部分							50,564	49,945
總負債							<u>2,805,882</u>	<u>2,869,659</u>

5. 收入

本集團的收入分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	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	97,856	104,858
提供與休閒中心運營有關的服務及銷售貨品	9,594	35,981
來自投資物業經營租賃的租金收入總額	54,362	36,167
	<u>161,812</u>	<u>177,006</u>

附註：

(a) 收入分列資料

截至二零二零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	—	97,856	—	97,856
經營休閒中心：				
— 提供服務	—	—	4,132	4,132
— 銷售貨品	—	—	5,462	5,462
客戶合約收入總額	—	97,856	9,594	107,450
其他來源收入				
— 來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	54,362	—	—	54,362
收入總額	<u>54,362</u>	<u>97,856</u>	<u>9,594</u>	<u>161,812</u>
收入確認時間				
於某一時間點轉移貨品	—	—	5,462	5,462
隨時間轉移服務	—	97,856	4,132	101,988
客戶合約收入總額	—	97,856	9,594	107,450
其他來源收入				
— 來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	54,362	—	—	54,362
收入總額	<u>54,362</u>	<u>97,856</u>	<u>9,594</u>	<u>161,812</u>
地區市場				

所有客戶合約收入於中國大陸產生。

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				
— 來自投資物業經營租賃的 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				
— 來自投資物業經營租賃的 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				

所有客戶合約收入於中國大陸產生。

(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予客戶及客戶於交付後作出付款的時間點確認。

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：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	967	2,072
應收貸款利息收入	483	1,337
罰款收入	983	31
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	148	—
其他	1,486	590
	<u>4,067</u>	<u>4,030</u>

7. 稅前溢利

本集團的稅前溢利已扣除下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備項目折舊	1,497	14,865
使用權資產折舊	8,984	4,179
電腦軟件攤銷	234	110
匯兌差額淨額	<u>2,862</u>	<u>4,380</u>

8. 所得稅

本集團的所得稅分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元
當期 — 中國大陸	758	7,102
當期 — 英國	2,427	252
遞延	<u>10,223</u>	<u>(1,635)</u>
本期間稅項費用總額	<u>13,408</u>	<u>5,719</u>

附註：

於本期間，由於本集團並無產生任何於香港產生的應課稅溢利，因此，於本期間並無就香港利得稅計提撥備(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

本期間有關中國大陸及英國經營業務的中國及英國所得稅按估計應課稅溢利，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. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔本期間虧損及本期間已發行普通股加權平均數3,199,373,986(截至二零一九年六月三十日止六個月：3,194,152,993)計算。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月各自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
於二零二零年一月一日的			
賬面值	3,981,782	197,866	4,179,648
添置	—	5,503	5,503
轉撥自持作出售物業(附註(c))	105,791	—	105,791
匯兌調整	(136,985)	(1,018)	(138,003)
	<u>3,950,588</u>	<u>202,351</u>	<u>4,152,939</u>
於二零二零年六月三十日的			
賬面值	<u>3,950,588</u>	<u>202,351</u>	<u>4,152,939</u>

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日本集團之已落成投資物業指位於英國倫敦的一幢商業樓宇；位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市的商住綜合物業(「美國綜合物業」)；及位於中國北京的一幢商業樓宇，該樓宇根據經營租賃出租予第三方。
- (b) 於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日本集團之在建中投資物業指位於美國卡爾弗城之一塊土地。

- (c) 於本期間，與外部第三方簽訂經營租賃後，持作出售物業的部分單位之用途發生變動。因此，於截至二零二零年六月三十日止六個月持作出售物業的租賃部分轉為已落成投資物業及於損益確認重估收益為40,893,000港元。
- (d) 於二零二零年六月三十日，本集團已抵押若干投資物業作為授予本集團的銀行融資之擔保。

11. 應收貿易及租賃賬款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬款	70,840	40,857
應收租賃賬款	13,458	3,253
應收貿易及租賃賬款總額	84,298	44,110
減：減值	(9,289)	(10,536)
	75,009	33,574

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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
當期	38,902	27,719
已逾期：		
一年內	32,128	2,770
一年至兩年	2,287	2,342
兩年至三年	1,692	743
	75,009	33,574

12. 持作出售之非流動資產

於二零一九年十二月，本公司董事決定出售位於英國的一幢商業樓宇(投資物業)，且本集團已於二零二零年一月十五日與潛在獨立第三方簽署主要條款。本集團於二零二零年七月八日與另一潛在獨立第三方簽署新主要條款。由於該物業隨時可供出售，董事預計出售事項可於一年內完成。因此，投資物業分類為持作出售之非流動資產並於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表中單獨呈列。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，持作出售之非流動資產按公平值計量並作為授予本集團的銀行融資之擔保。

13. 應付貿易賬款

應付貿易賬款為不計息，而平均信貸期為60日。

於報告期末，本集團的應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
三個月內	10,008	21,330
三至六個月	5,801	2,519
六至十二個月	4,821	4,896
一年以上	19,157	8,732
	<u>39,787</u>	<u>37,477</u>

14. 永久可換股債券

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司有未償還的永久可換股債券，有關概述資料載列如下：

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。下表概述於截至二零二零年六月三十日止六個月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：

未償還之本金額

合計
千港元

於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日 1,090,993

未行使之兌換權數目

合計

於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日 1,363,741,500

負債部分

	合計 千港元
於二零二零年一月一日	49,945
利息開支	<u>619</u>
於二零二零年六月三十日	<u><u>50,564</u></u>

權益部分

	合計 千港元
於二零二零年一月一日及二零二零年六月三十日	<u><u>1,078,217</u></u>

附註：

- (a) 根據與Winluck Global Limited及Silky Apex Limited(「賣方」)於二零一八年五月三十日訂立之買賣協議，本公司於二零一八年八月十七日向賣方發行合共451,576,000股普通股及一批永久可換股債券，作為收購於Wise Expert Investment Limited(「Wise Expert」)的95%股權之部分代價。有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一八年五月三十日及二零一八年八月十七日之公佈及日期為二零一八年七月二十日之通函。

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

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。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，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港元的兌換價轉換為本公司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。

- (b) 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全部已發行股份25%的條件所規限。

15. 股本

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
已發行及繳足：		
3,199,373,986股普通股	<u>3,152,571</u>	<u>3,152,571</u>

16. 或然負債

於二零二零年一月或前後，若干原告對本公司位於美國的附屬公司與一名獨立第三方建築商提起法律訴訟，指控該等附屬公司及建築商對美國綜合物業的建設造成損害及滋擾。相關懲罰性賠償金合共為1,000,000美元。首次聆訊於二零二零年七月二十九日舉行，下一次聆訊將於二零二零年十月至十二月舉行。

根據上述案件的內部評估並已徵求美國獨立法律顧問的法律意見，董事認為，本集團具有合理的抗辯理據。因此，預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

17. COVID-19之影響

COVID-19疫情對本集團之若干業務營運產生負面影響，包括位於中國之經營休閒中心板塊。本集團管理層一直積極採取措施控制營運成本並關注現金流量管理以就COVID-19疫情過後的業務復甦隨時作好準備。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，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。於二零二零年六月三十日，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

於本期間，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縣聖莫尼卡市，地盤面積合共約為40,615平方呎（「美國綜合物業」）。根據該土地之所有權，地盤將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。本集團已就住宅單位委任物業租賃代理。營銷活動亦隨之推向市場。聖莫尼卡項目計劃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平方呎的重建用地，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。該項目目前有一個汽車服務店舖（總面積為7,373平方呎）及地面空間。該土地之所有權允許開發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，3,600平方呎將為地面樓層商業空間。本公司正在修改當前權利以開發139個住宅單位，其中14個單位將提供予收入水平極低的居民居住，以及1,969平方呎將為地面樓層商業空間。

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（該等住宅單位總面積為132,589平方呎）；(ii)總面積為2,000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。

- **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7個停車位組成。於二零二零年六月三十日，Boundary House目前出租予十名租戶，出租率約達83%。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900,000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已完全出租予三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5,000,000英鎊租金收入。

- 國銳廣場B座

北京凱朋科技發展有限公司(「凱朋科技」)持有若干單位，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室由Wise Expert Investment Limited(「Wise Expert」)及其附屬公司擁有。根據本公司(作為買方)與Winluck Global Limited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，本公司同意以代價1,541,320,000港元進行收購。於本公佈日期，Wise Expert全部已發行股本的95%已被本集團收購。

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))，乃由Capable Kingdom Limited(本集團的全資附屬公司)及其附屬公司全資擁有。

董事計劃出售或租賃國銳廣場B座的若干單位，受限於中國北京亦莊之市況。目前，若干單位按中長期租賃出租予租戶。

經營休閒中心板塊

經營休閒中心(即中國北京市休閒及時尚生活體驗中心)板塊包括提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務。

休閒中心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前逐步完成。休閒中心運營於本期間內主要因休閒市場狀況因受COVID-19疫情的不利影響而產生虧損淨額。作為一項成本控制措施，本集團休閒中心自二零二零年二月起已暫時休業。本集團將繼續監控COVID-19疫情的發展態勢，並在此異常艱難之際採納適當的成本及風險管理措施，同時仍為未來積蓄實力。

財務回顧

財務分析

本集團於本期間產生收入約161,812,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約177,006,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約97,856,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約104,858,000港元)。物業發展及投資板塊的可呈報板塊收入約54,362,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約36,167,000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9,594,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：約35,981,000港元)。本集團於本期間錄得虧損約6,623,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：虧損約3,179,000港元)。虧損增加乃主要由於附屬公司(於二零一九年下半年獲收購)之合營公司合夥人貢獻的準貸款產生的額外利息開支致使本期間財務費用增加約29,895,000港元。本期間財務費用增加的影響被本期間位於中國之若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益約40,983,000港元所部分抵銷。於二零二零年六月三十日，銀行及其他借款的未償還結餘為2,074,582,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,336,024,000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116,661,000港元(二零一九年十二月三十一日：123,194,000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742,899,000港元(二零一九年十二月三十一日：806,374,000港元)；(iii)以美國綜合物業作抵押的本期間其他貸款236,507,000港元(二零一九年十二月三十一日：213,959,000港元)；及(iv)租賃負債結餘29,858,000港元(二零一九年十二月三十一日：39,603,000港元)。

於二零二零年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約254,105,000港元(二零一九年十二月三十一日：約246,877,000港元)。

外幣風險

於本期間，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

於二零二零年六月三十日，本集團之僱員（不包括董事）總數為527人（二零一九年十二月三十一日：698人），大部分在中國工作。

本集團於本期間之僱員薪酬總額約34,279,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約45,617,000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。

中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息（截至二零一九年六月三十日止六個月：無）。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團將合共約3,820,636,000港元（二零一九年十二月三十一日：約3,783,349,000港元）之投資物業、持作出售物業及持作出售之非流動資產作為銀行及其他借款以及應付一名關聯方款項約1,613,794,000港元（二零一九年十二月三十一日：約1,150,757,000港元）之擔保。該銀行及其他借款包括本公佈第27頁「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二零年六月三十日，若干應收貿易及租賃賬款合計約13,458,000港元（二零一九年十二月三十一日：約3,253,000港元）已抵押，作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零二零年六月三十日，並無銀行存款已抵押（二零一九年十二月三十一日：約39,168,000港元已抵押，作為向聖莫尼卡項目總承包商獲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

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一九年十二月三十一日：無）。於二零二零年六月三十日，本集團並無已訂約但未撥備承擔的開發成本及資本開支（二零一九年十二月三十一日：約2,879,000港元）。

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

本集團於本期間並無任何其他重大投資、收購及出售事項。

未來展望

展望未來，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，此舉應會提升多樣性，從而為本公司股東提供合理回報。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潛力及未來重建前景產生收入，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。

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行為守則。在本公司向所有董事作出特定查詢後，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於本期間之中期業績。

於二零二零年六月三十日，審核委員會包括三名獨立非執行董事，即董煥樟先生(審核委員會主席)、杜紫雲女士及梁浩鳴先生。

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，二零二零年八月三十一日

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。