

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)

## 截至二零二零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」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	5	322,026	373,327
其他收入及收益，淨額	6	11,040	44,453
已售存貨成本		(6,001)	(22,538)
員工福利費用		(70,561)	(96,705)
營銷費用		(3,320)	(1,973)
折舊及攤銷		(24,295)	(31,079)
公共事業、維修及保養以及租賃費用		(120,298)	(141,098)
應收貿易及租賃賬款減值撥回/(減值)， 淨額		(3,492)	2,395
其他經營費用，淨額		(43,806)	(46,159)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益		124,882	301,460
投資物業公平值虧損，淨額		(5,838)	(142,174)
財務費用	7	(112,599)	(57,797)

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
稅前溢利	8	67,738	182,112
所得稅	9	<u>(67,058)</u>	<u>(84,030)</u>
本年度溢利		<u>680</u>	<u>98,082</u>
下列人士應佔：			
本公司股東		552	98,599
非控股權益		<u>128</u>	<u>(517)</u>
		<u>680</u>	<u>98,082</u>
本公司股東應佔每股盈利	10		
基本(每股港仙)		<u>0.02</u>	<u>3.08</u>
攤薄(每股港仙)		<u>0.02</u>	<u>2.19</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利	680	98,082
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)：		
一按公平值計入其他全面收益的債務投資：		
公平值變動	(967)	1,424
計入損益的出售收益之重新分類調整	(144)	(1,761)
	(1,111)	(337)
一換算境外經營業務產生之匯兌差額	152,950	(134,768)
以後期間可能重分類至損益的其他全面 收益／(虧損)淨額	151,839	(135,105)
以後期間將不會重分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
一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
一所得稅影響	—	(5,605)
以後期間將不會重分類至損益的其他全面 收益淨額	—	16,815
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	151,839	(118,290)
本年度全面收益／(虧損)總額	152,519	(20,208)
下列人士應佔：		
本公司股東	151,028	(19,307)
非控股權益	1,491	(901)
	152,519	(20,208)

## 綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,229	13,457
投資物業	11	4,653,309	4,179,648
使用權資產		5,505	39,580
電腦軟件		948	1,083
非流動訂金		1,188	1,119
遞延稅項資產		12,196	11,975
非流動資產總額		<u>4,681,375</u>	<u>4,246,862</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		1,073,920	1,182,025
存貨		2,212	2,240
應收貿易及租賃賬款	12	92,827	33,574
預付款項、訂金及其他應收款項		119,078	54,140
應收關聯方款項		69,839	49,874
其他可收回稅項		72,200	69,277
按公平值計入其他全面收益的 債務投資		24,562	46,518
已抵押銀行存款		—	39,168
現金及現金等價物		196,147	246,877
持作出售之出售組別資產／ 持作出售之非流動資產	13	<u>369,844</u>	<u>335,901</u>
流動資產總額		<u>2,020,629</u>	<u>2,059,594</u>

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	14	42,327	37,477
預收款項		95,567	97,620
其他應付款項及應計費用		137,799	112,153
應付關聯方款項		360,648	139,579
銀行及其他借款		25,854	710,378
應付所得稅		17,192	14,671
其他應付稅項		4,387	5,241
		<u>683,774</u>	<u>1,117,119</u>
與分類為持作出售之資產直接 相關之負債	13	<u>126,543</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>810,317</u>	<u>1,117,119</u>
流動資產淨額		<u>1,210,312</u>	<u>942,475</u>
資產總額減流動負債		<u>5,891,687</u>	<u>5,189,337</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款		2,093,727	1,625,646
永久可換股債券之負債部分		51,197	49,945
遞延稅項負債		157,447	76,949
非流動負債總額		<u>2,302,371</u>	<u>1,752,540</u>
資產淨額		<u><u>3,589,316</u></u>	<u><u>3,436,797</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		3,152,571	3,152,571
永久可換股債券之權益部分		1,078,217	1,078,217
儲備		(664,841)	(815,869)
非控股權益		<u>3,565,947</u>	<u>3,414,919</u>
		<u>23,369</u>	<u>21,878</u>
權益總額		<u><u>3,589,316</u></u>	<u><u>3,436,797</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。

截至二零二零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」)。

於二零二零年十二月三十一日，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」)，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)投資物業(包括分類為持作出售之出售組別或持作出售之非流動資產的物業)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；(ii)一處按重估值計量的樓宇及於中國的土地使用權；及(iii)持作出售的出售組別以其賬面值及公平值減出售成本兩者中的較低者列示外，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。

截至二零二零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二零二零年及二零一九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，惟就截至二零一九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：

截至二零二零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，將截至二零一九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二零一九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二零二零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股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。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、費用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)非控股權益的賬面值；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二零一八年財務報告概念框架(「概念框架」)及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)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	Covid-19相關租金優惠(獲提早採納)
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

下文列出概念框架及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 概念框架就財務報告和準則制定提供了一整套概念，並為財務報告編製者制定一致的會計政策提供指引，協助所有人理解和解讀準則。概念框架包括有關計量和報告財務績效的新章節，有關資產和負債終止確認的新指引，以及更新了有關資產和負債定義和確認的標準。該等框架亦闡明了管理、審慎和衡量不確定性在財務報告中的作用。概念框架並非準則，其中包含的任何概念都不會凌駕於任何準則中的概念或要求之上。概念框架並無對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。



- (b) 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)旨在解決以替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準之前的期間的財務報告問題。該等修訂本提供可在引入替代無風險利率前的不確定期限內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就covid-19疫情直接導致的租金優惠應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於該疫情直接導致的租金優惠，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂本於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團已於二零二零年一月一日提早採納該修訂本。該修訂本並無對本集團的財務狀況及表現產生任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)為重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或隱瞞有關資料，能被合理預期會影響一般目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作出的決定，則有關資料即屬重大。修訂指明，重大性取決於相關資料之性質或牽涉範圍(或兩者都有)。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及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，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，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，惟有關計量並不包括總部及公司收入及費用。

	物業發展及投資		物業管理		經營休閒中心		總計	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
板塊收入	<u>99,412</u>	<u>78,817</u>	<u>197,017</u>	<u>224,225</u>	<u>25,597</u>	<u>70,285</u>	<u>322,026</u>	<u>373,327</u>
板塊業績	<u>67,439</u>	<u>153,801</u>	<u>30,824</u>	<u>48,121</u>	<u>(14,801)</u>	<u>(34,596)</u>	<u>83,462</u>	<u>167,326</u>
對賬：								
其他未分配收入及收益							<u>520</u>	<u>34,477</u>
公司及其他未分配費用							<u>(16,244)</u>	<u>(19,691)</u>
稅前溢利							<u>67,738</u>	<u>182,112</u>
其他板塊資料：								
應收貿易及租賃賬款減值/ (減值撥回)，淨額	<u>522</u>	<u>—</u>	<u>2,970</u>	<u>(2,395)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,492</u>	<u>(2,395)</u>
折舊及攤銷								
— 經營板塊	<u>1,287</u>	<u>1,043</u>	<u>841</u>	<u>593</u>	<u>19,775</u>	<u>27,774</u>	<u>21,903</u>	<u>29,410</u>
— 未分配金額							<u>2,392</u>	<u>1,669</u>
							<u>24,295</u>	<u>31,079</u>
若干持作出售物業轉為投資物業後 之重新計量收益	<u>124,882</u>	<u>301,460</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>124,882</u>	<u>301,460</u>
投資物業公平值虧損，淨額	<u>(5,838)</u>	<u>(142,174)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,838)</u>	<u>(142,174)</u>

## 地區資料

### 來自外部客戶的收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中國大陸	246,535	297,907
英國	62,227	75,420
美國	13,264	—
	<u>322,026</u>	<u>373,327</u>

以上收入資料乃根據客戶地點而載。

### 主要客戶資料

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止各年度，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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
提供物業管理服務	197,017	224,225
提供與休閒中心運營有關的服務及銷售商品	25,597	70,285
來自投資物業經營租賃的租金收入總額	99,412	78,817
	<u>322,026</u>	<u>373,327</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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	1,787	3,632
應收貸款利息收入	1,451	1,585
政府補貼	617	—
罰款收入	2,258	158
匯兌收益淨值	—	32,461
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	144	1,761
其他	4,783	4,856
	<u>11,040</u>	<u>44,453</u>

## 7. 財務費用

本集團財務費用分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款的利息	37,176	39,405
附屬公司優先股的利息	—	1,093
公司股東提供的貸款的利息	1,614	1,269
董事控制實體提供的貸款的利息	—	115
董事控制實體提供的貸款的推算利息	15,211	2,477
附屬公司合營公司合夥人貢獻的準貸款 權益的利息	56,293	16,018
永久可換股債券利息	1,252	1,220
租賃負債利息	1,053	555
	<u>112,599</u>	<u>62,152</u>
減：在建投資物業的資本化金額	—	(4,355)
	<u>112,599</u>	<u>57,797</u>

## 8. 稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
物業、廠房及設備折舊	5,885	12,365
使用權資產折舊	18,219	18,475
電腦軟件攤銷	191	239
出售物業、廠房及設備項目的虧損	<u>27</u>	<u>9</u>

## 9. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
當期 — 中國大陸	8,407	11,684
當期 — 英國	2,578	410
當期 — 美國	—	493
遞延	<u>56,073</u>	<u>71,443</u>
本年度稅項費用總額	<u><b>67,058</b></u>	<u><b>84,030</b></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(二零一九年：無)。

本年度有關中國大陸、英國及美國經營業務的中國、英國及美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。

就截至二零二零年十二月三十一止年度而言，由於本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。

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久可換股債券，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久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。

每股基本及攤薄盈利金額之計算乃基於以下數據：

### 盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 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	552	98,599
永久可換股債券利息	—	1,220
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔本年度溢利， 用於計算每股攤薄盈利	<u>552</u>	<u>99,819</u>

## 普通股數目

	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
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	<b>3,199,373,986</b>	3,196,784,946
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>
計算每股攤薄盈利所用本年度普通股之加權平均數	<b><u>3,199,373,986</u></b>	<b><u>4,563,115,487</u></b>

## 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)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的賬面值	<b>3,981,782</b>	<b>197,866</b>	<b>4,179,648</b>
添置	—	10,970	10,970
公平值調整產生的淨收益	6,699	1,440	8,139
轉撥自持作出售物業	300,934	—	300,934
匯兌調整	154,578	(960)	153,618
於二零二零年十二月三十一日 的賬面值	<b><u>4,443,993</u></b>	<b><u>209,316</u></b>	<b><u>4,653,309</u></b>

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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
當期	73,330	27,719
已逾期：		
少於1年	14,191	2,770
1至2年	2,831	2,342
2至3年	2,475	743
	<u>92,827</u>	<u>33,574</u>

## 13. 持作出售之出售組別資產及負債／持作出售之非流動資產

自二零一九年以來，本集團一直在與利益相關方磋商以出售本集團在英國的投資物業Boundary House。根據本公司的直接全資附屬公司GR UK Holdings Limited與獨立第三方訂立的日期為二零二一年一月八日的買賣協議，GR UK Holdings Limited同意將GR Properties UK Limited的全部權益以代價30,960,000英鎊(相當於約325,876,000港元)出售予獨立第三方。該出售事項於二零二一年一月八日完成。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日及二零二一年一月二十六日之公佈以及本公司日期為二零二一年二月二十六日之通函。因此，GR Properties UK Limited於二零二零年十二月三十一日入賬為持有出售之出售組別。



## 14. 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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
3個月內	19,434	21,330
4至6個月	2,591	2,519
7至12個月	2,272	4,896
1年以上	18,030	8,732
	<u>42,327</u>	<u>37,477</u>

## 15. 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550,000美元，於本公佈日期，該金額經參考美國獨立法律顧問的法律意見後減少至200,000美元。首次聆訊於二零二零年七月二十九日舉行，下一次聆訊將於二零二一年七月舉行。

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，本公司董事認為，本集團具有合理的抗辯理據並認為解決該索賠的任何資金流出的可能性很小，乃由於該索賠已由保險賠償金賠付。因此，預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團的經營業務根據產品及服務之性質劃分為業務單位，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。於二零二零年十二月三十一日，澳西管理24個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京、河北省及海南。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並繼續為客戶提供專業服務。

#### 物業發展及投資板塊

於本年度，本集團於美國、英國及中國進行物業發展及投資業務。

- 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(「美國綜合物業」)。根據該幅土地之所有權，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。於本年度，商業區域已全部出租。然而，由於COVID-19爆發導致本年度內住宅區域的租賃進度減緩，因此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。營銷活動已推向市場。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。該項目包括一個汽車服務店舖(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平方呎的地面樓層將為商業空間。

本公司董事(「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，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。於二零二零年十二月三十一日，Boundary House出租予十二名租戶，出租率約達88%。於本年度，該等租賃為本集團貢獻約950,000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、地下儲存室及二十個停車位。於本年度，Juxon House已出租予三名辦公室租戶及四名零售租戶，為本集團貢獻約5,300,000英鎊租金收入。

- 國銳廣場B座

本公司附屬公司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座的地下室、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港元收購Wise Expert。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(本公司的全資附屬公司)及其附屬公司擁有。

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。休閒中心運營於本年度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，並於二零二零年八月重新開業。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

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	<u>322,026</u>	<u>373,327</u>
本年度溢利	<u>680</u>	<u>98,082</u>
	於二零二零年 十二月三十一日 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 千港元
資產總額	<u>6,702,004</u>	6,306,456
負債總額	<u>3,112,688</u>	<u>2,869,659</u>
資產淨額	<u>3,589,316</u>	<u>3,436,797</u>
債務淨額 <sup>^</sup>	<u>2,464,208</u>	2,378,356
資本流動比率 <sup>**</sup>	<u>0.24</u>	0.22
資產負債率 <sup>#</sup>	<u>68.7%</u>	<u>68.6%</u>

<sup>^</sup> 該款項指應付貿易賬款、銀行及其他借款、其他應付款項及應計費用以及應付關聯方款項減現金及現金等價物

<sup>\*\*</sup> 該比率指現金及現金等價物除以流動負債

<sup>#</sup> 該比率指債務淨額除以權益總額

## 財務分析

本集團於本年度產生收入約322,026,000港元(二零一九年十二月三十一日：約373,327,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約197,017,000港元(二零一九年十二月三十一日：約224,225,000港元)。物業發展及投資板塊產生的可呈報板塊收入約99,412,000港元(二零一九年十二月三十一日：約78,817,000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25,597,000港元(二零一九年十二月三十一日：約70,285,000港元)。

本集團於本年度錄得溢利約680,000港元(二零一九年十二月三十一日：約98,082,000港元)。收支平衡主要乃由於i)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；及ii)部分持作出售物業轉為投資物業後導致重新計量收益較二零一九年錄得收益有所減少，乃由於在COVID-19爆發的負面影響下，本年度在中國轉為可供出租的投資物業的額外物業數目有所減少。於二零二零年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約2,119,581,000港元(二零一九年十二月三十一日：約2,336,024,000港元)，其中結餘主要包括(i)以Juxon House及若干應收貿易及租賃賬款作抵押的銀行貸款約816,357,000港元(二零一九年十二月三十一日：約806,374,000港元)；(ii)以美國綜合物業作抵押的本年度新增其他貸款約234,078,000港元(二零一九年十二月三十一日：約213,959,000港元)；及(iii)租賃負債結餘約5,483,000港元(二零一九年十二月三十一日：約39,603,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘約196,147,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為499人(二零一九年十二月三十一日：698人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之僱員薪酬總額約70,561,000港元(二零一九年十二月三十一日：約96,705,000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(二零一九年十二月三十一日：無)。



## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團將合共約3,775,613,000港元(二零一九年十二月三十一日：約3,783,349,000港元)之投資物業及持作出售物業作為向銀行及其他借款之擔保。該等銀行及其他借款包括本公佈第21頁「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二零年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約16,910,000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。

於二零二零年十二月三十一日，並無抵押銀行存款(二零一九年十二月三十一日：約39,168,000港元)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

於二零二零年十二月三十一日，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)。於二零二零年十二月三十一日，本集團未訂約且未就開發成本及資本開支撥備承擔(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

本集團於本年度並無任何重大投資、收購及出售事項。

## 未來展望

面對二零二零年COVID-19疫情前所未見之挑戰，本集團努力不懈地維持有效的營運及提供優質服務，以盡量減低對租戶、顧客及員工的影響。為確保業務有長遠可持續的增長，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

本公司於整個年度已遵守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。

## 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

根據本公司的直接全資附屬公司GR UK Holdings Limited與獨立第三方訂立的日期為二零二一年一月八日的買賣協議，GR UK Holdings Limited同意將GR Properties UK Limited的全部權益以代價30,960,000英鎊(相當於約325,876,000港元)出售予獨立第三方。該出售事項於二零二一年一月八日完成。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月八日及二零二一年一月二十六日之公佈以及本公司日期為二零二一年二月二十六日之通函。



## 本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零二零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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.grproperties.com.hk](http://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，二零二一年三月三十一日

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、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。