

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的任何損失承擔任何責任。



GR Life Style

国锐生活

GR LIFE STYLE COMPANY LIMITED

國銳生活有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈

國銳生活有限公司(「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」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二三年同期之比較數字。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二零二四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

- 本集團於本期間之收入約為178,200,000港元，較二零二三年同期約169,500,000港元增加約5.1%。
- 本期間之稅前溢利約為700,000港元，較二零二三年同期稅前溢利約46,600,000港元減少約45,900,000港元。
- 本公司股東應佔本期間溢利約為300,000港元，而二零二三年同期本公司股東應佔溢利則約為39,300,000港元。

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

		(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元
收入	4	178,214	169,507
其他收入及收益，淨額	5	19,384	20,855
已售存貨成本		(401)	(391)
僱員福利費用		(49,656)	(39,198)
折舊及攤銷		(1,314)	(1,282)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(57,572)	(57,591)
其他經營成本		(16,379)	(13,175)
財務費用	6	(68,132)	(62,584)
其他開支，淨額		(501)	(11)
應收貿易及租賃賬款減值，淨額		(2,943)	(2,872)
若干持作出售物業轉為投資物業後 之重新計量收益	10(c)	–	61,714
投資物業公平值虧損		–	(28,366)
稅前溢利	7	700	46,606
所得稅開支	8	(418)	(7,331)
本公司股東應佔本期間溢利		282	39,275
本公司股東應佔每股盈利	9		
基本(每股港仙)		0.01	1.23
攤薄(每股港仙)		0.01	0.86

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二三年 六月三十日 千港元
本期間溢利	<u>282</u>	<u>39,275</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損：		
－匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之 匯兌差額	<u>(62,809)</u>	<u>(68,619)</u>
以後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益：		
－按公平值計入其他全面收益的 權益投資：		
公平值變動	<u>628</u>	<u>–</u>
本期間其他全面虧損，扣除稅項	<u>(62,181)</u>	<u>(68,619)</u>
本公司股東應佔本期間全面虧損總額	<u>(61,899)</u>	<u>(29,344)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

		(未經審核) 二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月 三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,168	1,529
投資物業	10	5,304,620	5,323,355
使用權資產		1,991	2,842
電腦軟件		1,007	961
按公平值計入其他全面收益的 權益投資		18,744	18,117
非流動資產總額		5,327,530	5,346,804
流動資產			
持作出售物業		156,056	160,026
存貨		1,131	914
應收貿易及租賃賬款	11	179,783	170,033
預付款項、訂金及其他應收款項		271,964	191,612
按公平值計入損益的金融資產		-	11,261
其他可收回稅項		47,822	41,724
受限制現金		146,512	184,693
現金及現金等價物		243,127	305,556
流動資產總額		1,046,395	1,065,819
流動負債			
應付貿易賬款	12	55,965	67,263
預收款項		53,620	75,828
其他應付款項及應計費用		314,482	245,955
銀行及其他借款		752,657	739,895
應付所得稅		39,917	39,489
其他應付稅項		11,656	10,069
流動負債總額		1,228,297	1,178,499
流動負債淨額		(181,902)	(112,680)
資產總額減流動負債		5,145,628	5,234,124

		(未經審核) 二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月 三十一日 千港元
非流動負債			
銀行及其他借款		1,888,388	1,910,933
永久可換股債券之負債部分	13	46,535	45,283
遞延稅項負債		167,182	175,616
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		2,102,105	2,131,832
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		3,043,523	3,102,292
		<hr/>	<hr/>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	14	3,152,571	3,152,571
永久可換股債券之權益部分	13	1,172,244	1,172,244
儲備		(1,281,292)	(1,222,523)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		3,043,523	3,102,292
		<hr/>	<hr/>

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 公司及集團資料

國銳生活有限公司(「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金鐘道89號力寶中心1座3505室。

截至二零二四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；及
- 在中國大陸提供物業管理及其他服務。

於二零二四年六月三十日，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Widewealth Company Limited。

2.1. 編製基礎

截至二零二四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香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2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，並應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

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與編製本集團於截至二零二三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2.2詳述)除外。

本未經審核中期簡明綜合財務狀況表內作為比較資料所載有關截至二零二三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，將截至二零二三年十二月三十一日止年度之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二零二三年十二月三十一日止年度之該等綜合財務報表出具報告。核數師報告並無保留意見；並無載有根據香港《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述，惟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有關持續經營存在重大不確定性的任何事宜除外。

持續經營

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨額為182,000,000港元，其中包括因潛在違反財務契諾而分類為流動負債的計息銀行借款708,000,000港元。

根據有關該銀行借款的融資協議所載條款及條件，其中一項財務契諾與投資物業估值有關，而該項估值須由銀行定期審核。基於未經審核中期簡明綜合財務資料所載投資物業的公平值，本集團可能違反上述財務契諾，惟估值須經銀行進一步審核。倘最終銀行確認我們違反財務契諾，本公司可能需要採取經銀行同意的補救措施。據管理層理解，補救措施(如有必要)可能為部分償還銀行貸款。在銀行不同意補救措施的極端情況下，銀行可能要求立即償還全部銀行貸款。

本公司董事認為，本集團能否產生充足現金流量進行持續經營，取決於上述銀行貸款的預期還款金額。倘銀行不同意補救措施，導致銀行貸款還款額大幅增加，而抵押投資物業的價值不足以償還全部銀行貸款，則本集團可能無法持續經營。在此情況下，我們將須作出調整，將本集團資產的賬面值調低至其可收回金額，就可能產生的金融負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於本未經審核中期簡明綜合財務資料中反映。

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. 會計政策及披露變動

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團於截至二零二三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，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第16號 *售後租回的租賃負債*
(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本) *將負債分類為流動或非流動*(「二零二零年修訂本」)

香港會計準則第1號(修訂本) *附帶契諾的非流動負債*(「二零二二年修訂本」)

香港會計準則第7號(修訂本) *供應商融資安排*
及香港財務報告準則第7號
(修訂本)

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。

3. 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，並於本期間有以下兩個報告經營板塊：

- (a) 物業發展及投資板塊，在英國、美國及中國大陸從事物業發展及投資；及
- (b) 物業管理板塊，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及其他服務。

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		總計	
	(未經審核) 截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	(未經審核) 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元	(未經審核) 截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	(未經審核) 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元	(未經審核) 截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	(未經審核) 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
板塊收入	84,146	65,686	94,068	103,821	178,214	169,507
板塊業績	9,585	34,018	6,426	14,200	16,011	48,218
對賬：						
其他未分配收入及收益					5,385	7,024
公司及其他未分配費用					(20,696)	(8,636)
稅前溢利					700	46,606

下表呈列於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日本集團各經營板塊的資產及負債資料。

	物業發展及投資		物業管理		總計	
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
	於二零二四年六月三十日	於二零二三年十二月三十一日	於二零二四年六月三十日	於二零二三年十二月三十一日	於二零二四年六月三十日	於二零二三年十二月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
板塊資產	<u>5,910,447</u>	<u>6,034,028</u>	<u>317,918</u>	<u>214,894</u>	<u>6,228,365</u>	<u>6,248,922</u>
對賬：						
公司及其他未分配資產						
–物業、廠房及設備					207	320
–使用權資產					717	1,362
–按公平值計入其他全面收益的權益投資					18,744	18,117
–預付款項、訂金及其他應收款項					55,365	25,389
–現金及現金等價物					70,527	118,513
總資產					<u>6,373,925</u>	<u>6,412,623</u>
板塊負債	<u>426,767</u>	<u>413,600</u>	<u>2,754,037</u>	<u>2,756,435</u>	<u>3,180,804</u>	<u>3,170,035</u>
對賬：						
公司及其他未分配負債						
–其他應付款項及應計費用					11,917	4,480
–應付股東款項及租賃負債 (計入銀行及其他借款)					91,146	90,534
–永久可換股債券之負債部分					46,535	45,282
總負債					<u>3,330,402</u>	<u>3,310,331</u>

4. 收入

本集團的收入分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 二零二三年 六月三十日 千港元
客戶合約收入	94,068	103,821
其他來源收入		
—來自投資物業經營租賃的租金收入總額	<u>84,146</u>	<u>65,686</u>
	<u>178,214</u>	<u>169,507</u>

附註：

收入分列資料

截至二零二四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	總計 千港元
貨品或服務種類			
提供物業管理及其他服務	-	93,542	93,542
來自餐廳經營的收入	-	526	526
	<u>-</u>	<u>94,068</u>	<u>94,068</u>
客戶合約收入總額	-	94,068	94,068
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	<u>84,146</u>	<u>-</u>	<u>84,146</u>
總計	<u>84,146</u>	<u>94,068</u>	<u>178,214</u>
收入確認時間			
隨時間轉移之服務	-	93,542	93,542
於時間點轉移之服務	-	526	526
	<u>-</u>	<u>94,068</u>	<u>94,068</u>
客戶合約收入總額	-	94,068	94,068
其他來源收入			
—來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	<u>84,146</u>	<u>-</u>	<u>84,146</u>
總計	<u>84,146</u>	<u>94,068</u>	<u>178,214</u>

地區市場

所有客戶合約收入於中國大陸產生。

截至二零二三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	總計 千港元
貨品或服務種類			
提供物業管理及其他服務	–	103,159	103,159
來自餐廳經營的收入	–	662	662
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
客戶合約收入總額	–	103,821	103,821
其他來源收入			
–來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	65,686	–	65,686
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	65,686	103,821	169,507
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
收入確認時間			
隨時間轉移之服務	–	103,159	103,159
於時間點轉移之服務	–	662	662
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
客戶合約收入總額	–	103,821	103,821
其他來源收入			
–來自投資物業經營租賃的 租金收入總額	65,686	–	65,686
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
總計	65,686	103,821	169,507
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

地區市場

所有客戶合約收入於中國大陸產生。

5. 其他收入及收益，淨額

本集團其他收入及收益，淨額分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二三年 六月三十日 千港元
其他收入		
銀行利息收入	5,525	1,388
應收貸款利息收入	2,015	1,452
罰款收入	89	844
財務擔保收入	5,239	5,588
其他	6,516	5,608
	<u>19,384</u>	<u>14,880</u>
其他收益，淨額		
外匯收益，淨額	-	5,975
	<u>19,384</u>	<u>20,855</u>

6. 財務費用

本集團財務費用分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二三年 六月三十日 千港元
銀行及金融機構提供的貸款的利息	66,158	49,932
本公司股東提供的貸款的利息	809	806
董事控制的實體提供的貸款的利息	986	1,018
董事控制的實體提供的貸款的推算利息	405	513
獨立第三方提供的貸款的利息	13,711	12,782
永久可換股債券利息	1,252	738
租賃負債利息	141	178
	<u>83,462</u>	<u>65,967</u>
財務費用總額	83,462	65,967
減：在建投資物業的資本化金額	(15,330)	(3,383)
	<u>68,132</u>	<u>62,584</u>

附註

13

7. 稅前溢利

本集團稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二三年 六月三十日 千港元
物業、廠房及設備折舊	383	495
使用權資產折舊	847	736
電腦軟件攤銷	84	51
匯兌差額，淨額	501	(5,975)

8. 所得稅開支

本集團的所得稅支出分析如下：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二四年 六月三十日 千港元	(未經審核) 截至以下日期止六個月 二零二三年 六月三十日 千港元
當期－中國大陸	418	694
當期－英國	-	311
遞延	-	6,326
本期間稅項支出總額	418	7,331

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(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

其他地區的應課稅溢利則按本集團營運國家／稅務管轄區，根據當行法律、詮釋和相關常規之當行稅率計算稅項。

9. 本公司股東應佔每股盈利

每股盈利乃根據本公司股東應佔本期間溢利282,000港元及本期間已發行普通股加權平均數3,199,373,986股計算得出。

就本期間而言，概無就攤薄調整呈列的每股基本盈利金額，因為永續可換股債券及未行使購股權對所呈列每股盈利金額並無攤薄影響。

就截至二零二三年六月三十日止期間而言，每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔本期間溢利計算，並調整以反映於期初視作轉換所有具攤薄影響的永久可換股債券，而計算所用的普通股加權平均數為以下項目之總和：(i)計算每股基本盈利時所用的期內已發行普通股加權平均數；(ii)於視作轉換所有具攤薄影響的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；及(iii)普通股加權平均數，並已計及購股權的攤薄影響。

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利之計算乃基於以下數據：

	(未經審核) 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
盈利	
本公司股東應佔本期間溢利，用於計算每股基本盈利	39,275
永久可換股債券利息	738
	<hr/>
本公司股東應佔本期間溢利，用於計算每股攤薄盈利	40,013
	<hr/>
	股份數目 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月
股份	
計算每股基本盈利所用本期間已發行普通股之 加權平均數	3,199,373,986
攤薄效應－普通股之加權平均數：	
－永久可換股債券	1,460,074,000
－購股權	719,350
	<hr/>
計算每股攤薄盈利所用本期間已發行普通股之 加權平均數	4,660,167,336
	<hr/>

10. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二四年一月一日的賬面值	4,823,638	499,717	5,323,355
添置	-	70,391	70,391
匯兌調整	(88,977)	(149)	(89,126)
	<u>4,734,661</u>	<u>569,959</u>	<u>5,304,620</u>
於二零二四年六月三十日的賬面值(未經審核)	<u>4,734,661</u>	<u>569,959</u>	<u>5,304,620</u>

附註：

- (a) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一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) 於二零二四年六月三十日及二零二三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) 截至二零二三年六月三十日止六個月期間，與外部第三方簽訂經營租賃後，持作出售物業的部分單元之用途發生變動。因此，於截至二零二三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內確認重新計量收益61,714,000港元。
- (d) 於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團所有投資物業均作為授予本集團的財務擔保合約、銀行融資，以及來自金融機構之貸款之擔保。

11. 應收貿易及租賃賬款

	(未經審核) 二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月 三十一日 千港元
應收貿易賬款	163,367	154,162
應收租賃賬款	<u>55,477</u>	<u>51,261</u>
應收貿易及租賃賬款總額	218,844	205,423
減：減值	<u>(39,061)</u>	<u>(35,390)</u>
	<u>179,783</u>	<u>170,033</u>

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：

	(未經審核) 二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月 三十一日 千港元
當期	86,067	89,592
已逾期：		
一年內	40,142	47,612
一年至兩年	37,216	32,138
兩年至三年	<u>16,358</u>	<u>691</u>
	<u>179,783</u>	<u>170,033</u>

12. 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：

	(未經審核) 二零二四年 六月 三十日 千港元	(經審核) 二零二三年 十二月 三十一日 千港元
三個月內	25,769	29,807
四至六個月	5,097	10,639
七至十二個月	8,074	22,658
一年以上	<u>17,025</u>	<u>4,159</u>
	<u>55,965</u>	<u>67,263</u>

13. 永久可換股債券

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本公司有兩批未償還的永久可換股債券，有關概述資料載列如下：

	第一批 (附註(a))	第二批 (附註(b))
發行日期	二零一八年八月十七日	二零二一年十二月三十一日
到期日	無到期日	無到期日
原始本金額	1,102,993,200 港元	77,066,000 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	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	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。下表概述於截至二零二四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

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日(未經審核)	1,090,993	77,066	1,168,059

未行使之兌換權數目

	第一批 (附註(a))	第二批 (附註(b))	合計
於二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日(未經審核)	1,363,741,500	96,332,500	1,460,074,000

負債部分

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零二四年一月一日	42,797	2,486	45,283
利息開支	1,184	68	1,252
於二零二四年六月三十日(未經審核)	43,981	2,554	46,535

權益部分

	第一批 千港元 (附註(a))	第二批 千港元 (附註(b))	合計 千港元
於二零二四年一月一日及 二零二四年六月三十日(未經審核)	1,078,217	94,027	1,172,244

附註：

- (a) 根據與勝運環球有限公司及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。

- (b) 根據與賣方於二零一八年五月三十日訂立之買賣協議，本公司於二零二一年十二月三十一日向賣方進一步發行一批永久可換股債券，作為收購於Wise Expert的餘下5%股權之代價。有關該收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二一年十二月三十一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，即完成收購日期，作為收購Wise Expert之代價而發行永久可換股債券之公平值為97,296,000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。

- (c) 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總數25%的條件所規限。

14. 股本

	(未經審核)	(經審核)
	二零二四年	二零二三年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	千港元	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>

15. 購股權計劃

根據於二零一六年十一月七日(「採納日期」)通過的決議案，本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)已獲採納，主要旨在通過提供獲得本公司適當權益的機會，(i)激勵及獎勵已對或可能對本集團的發展作出貢獻的人士；及(ii)吸引及留聘熟練及富有經驗的人員(「合資格參與者」)以及激勵彼等為本集團的未來發展奮鬥，從而將彼等的權益與本集團的權益聯繫在一起。購股權計劃將自採納日期起計十年內有效，並將於二零二六年十一月六日屆滿，惟受限於購股權計劃條款內含的提早終止條文。在購股權計劃條款的規限下，本公司董事局可向合資格參與者授出購股權以認購本公司股份。

30,000,000份購股權已於二零二三年四月二十八日根據購股權計劃授予本公司一名僱員，歸屬期為一年，原行使價為每股0.922港元。該等購股權於授出日期的公平值為9,709,000港元(每份0.3236港元)，3,130,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,732,000港元)於本期間於損益確認為購股權開支。

16. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本期間之呈報方式及披露規定。

管理層討論及分析

業務回顧

於本期間，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，並有以下兩個報告經營板塊，包括(i)物業管理板塊；及(ii)物業發展及投資板塊。第一個板塊於中華人民共和國(「中國」)營運，而第二個板塊則於中國、美利堅合眾國(「美國」)及英國(「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及其他服務。於二零二四年六月三十日，澳西管理17個位於中國的大型住宅及商用物業項目。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

於本期間，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」)。根據土地所有權，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。於本期間，平均約91%的商業區域及平均約90%的住宅區域已分別出租。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。其建築工程自二零二一年九月起動工。

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。

- **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。於本期間，Juxon House已出租予三名辦公室租戶及三名零售租戶，為本集團貢獻約3,300,000英鎊租金收入。

- **國銳廣場B座**

本集團持有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**」)的全部單位，總樓面面積約為68,685平方米，作辦公室用途。

本公司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。

財務回顧

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
收入	178,214	169,507
本期間溢利	282	39,275
	於二零二四年 六月三十日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
資產總額	6,373,925	6,412,623
負債總額	3,330,402	3,310,331
資產淨額	3,043,523	3,102,292
債務淨額 [^]	2,768,365	2,658,490
資本流動比率 ^{**}	0.20	0.26
資產負債率 [#]	91.0%	85.7%

[^] 該款項指應付貿易賬款、銀行及其他借款以及其他應付款項及應計費用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

財務分析

本集團於本期間產生收入約178,214,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約169,507,000港元)。物業管理板塊錄得板塊收入約94,068,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約103,821,000港元)。物業發展及投資板塊呈報板塊收入約84,146,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約65,686,000港元)，源自美國綜合物業、Juxon 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。本集團於本期間錄得溢利約282,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約39,275,000港元)。溢利減少主要是由於截至二零二四年六月三十日止六個月相比二零二三年同期並無確認持作出售物業轉撥至投資物業產生的重新計量收益(截至二零二三年六月三十日止六個月：約61,714,000港元)，部分被截至二零二四年六月三十日止六個月相比二零二三年同期並無確認投資物業公平值虧損所抵銷(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損約28,366,000港元)。

於二零二四年六月三十日，銀行及其他借款的未償還結餘約2,641,045,000港元(二零二三年十二月三十一日：約2,650,828,000港元)，其中結餘主要包括(i)兩筆以Juxon House、國銳廣場B座的若干部分及應收租賃賬款作抵押的銀行貸款約1,535,427,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,572,637,000港元)；(ii)以美國綜合物業及其應收租賃賬款以及收取卡爾弗城項目未來應收租賃賬款的權利作抵押的其他貸款約1,103,387,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,075,105,000港元)；及(iii)租賃負債結餘約2,231,000港元(二零二三年十二月三十一日：約3,086,000港元)。於銀行及其他借款的未償還結餘中，一筆來自獨立第三方的貸款16,000,000美元(相當於約124,920,000港元)按12.5%的固定利率計息(二零二三年十二月三十一日：16,000,000美元，相當於約124,930,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘約243,127,000港元(二零二三年十二月三十一日：約305,556,000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。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採納審慎財務管理措施，因此於本期間內維持適當的流動資金狀況。本集團透過對其客戶的財務狀況持續進行信貸評估，竭力減少信用風險敞口。為管理流動資金風險，董事局密切監察本集團之流動資金狀況，以確保本集團在資產、負債及承擔方面之流動資金架構能滿足其不時之資金需求。

人力資源及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團之僱員(不包括董事)總數為468人(二零二三年六月三十日：402人)，大部分在中國工作。

本集團於本期間之僱員薪酬總額約49,656,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約39,198,000港元)。

董事及本集團僱員各自之薪酬乃根據其才幹、資歷、能力及行業經驗、本集團之利潤以及其他本地及國際公司之薪酬標準及當前市場狀況而釐定。執行董事及僱員亦可參與獎金安排，其根據本集團表現及個人表現釐定。

中期股息

董事局議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團將合共約5,460,676,000港元(二零二三年十二月三十一日：約5,483,381,000港元)之投資物業及持作出售物業作為銀行及其他借款及財務擔保合約之擔保。該銀行及其他借款包括本中期業績公佈「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二四年六月三十日，若干應收貿易及租賃賬款合計約54,824,000港元(二零二三年十二月三十一日：約49,216,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行及其他借款之擔保。

為擔保銀行貸款及一家金融機構授予本集團的貸款，一筆金額約為146,512,000港元(二零二三年十二月三十一日：約184,693,000港元)的銀行存款已被歸類為受限制現金。此外，於二零二四年六月三十日，並無保留保本存款(二零二三年十二月三十一日：約11,261,000港元)。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。於二零二四年六月三十日，本集團有已訂約但未撥備的投資物業在建工程承擔約29,764,000港元(二零二三年十二月三十一日：約70,301,000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重大投資、或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

購股權

30,000,000份購股權已根據本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零二三年四月二十八日授予一名僱員，該等購股權已於二零二四年四月二十八日歸屬，並可於二零二六年四月二十七日前三年內行使。購股權之行使價為每股0.922港元。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公佈。

於二零二四年六月三十日，購股權計劃下尚未行使的購股權總數為30,000,000份，佔本公司已發行股份總數約0.9%。於本期間根據本公司所有計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以本期間已發行股份的加權平均數約為0.5%。於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃之計劃授權可供授出之購股權總數分別為289,937,398份及289,937,398份。

截至二零二四年六月三十日止期間，概無購股權獲行使或註銷，而於二零二四年一月一日、二零二四年三月二十八日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃可予發行的股份總數(即根據購股權計劃將予發行的股份限額10%減去已行使或已註銷股份)分別為319,937,398股、319,937,398股及319,937,398股，佔本公司已發行股份總數的10%。

未來展望

未來，本集團將繼續專注於物業發展及投資，以及相關資產管理服務，為股東創造價值。與過往相同，本集團在考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時，會繼續按照發展藍圖，保持審慎的態度把握投資機遇，從而為股東提供合理回報。於過去數年，本集團不但把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦物業市場並建立橋頭堡，藉著房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，亦持續專注於執行現有項目，達到包括但不限於提升營運表現及促進項目發展之目標。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，於過去數年之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，美國及英國的物業投資外，未來更會加大物業管理及其他服務的投入以及關注其他健康，綠能，養老產業的機會，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，務求達到「人居，健康，生活」一體化的綜合發展。

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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟以下例外情況除外：

根據《企業管治守則》之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。

於本期間，魏純暹先生擔任本公司主席兼行政總裁。由於所有主要決策都交由董事局作出，故本公司認為，董事局與本公司管理層之間的權力及職權足夠平衡。

守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以合理了解股東意見。獨立非執行董事董煥樟先生及梁浩鳴先生因其他公務繁忙未能出席於二零二四年二月二日舉行的股東特別大會。

遵守董事進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則所載之《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。

於二零二四年六月三十日，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

於本中期業績公佈日期，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

根據上市規則之規定，本公司在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)刊載其業績。

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二四年八月三十日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及李兵女士；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。