

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 Life Style

## 國銳生活

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)

### 截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期業績公佈

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(統稱為「本集團」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	5	310,017	352,640
其他收入及收益，淨額	6	34,999	65,100
已售存貨成本		(912)	(844)
員工福利費用		(86,742)	(73,376)
折舊及攤銷		(2,279)	(2,539)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(111,465)	(108,140)
其他經營費用		(43,077)	(36,944)
財務費用	7	(124,549)	(129,112)
其他費用，淨額		(11,687)	(7,129)
應收貿易、租賃及其他賬款減值，淨額	8	(1,081)	(6,892)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益	12	4,109	193,412
投資物業公平值虧損，淨額	12	(934,841)	(316,123)
稅前虧損	8	(967,508)	(69,947)

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
稅前虧損	8	(967,508)	(69,947)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>48,164</u>	<u>(59,360)</u>
本年度虧損		<u><b>(919,344)</b></u>	<u><b>(129,307)</b></u>
以下人士應佔：			
本公司股東		(918,501)	(129,307)
非控股權益		<u>(843)</u>	<u>—</u>
		<u><b>(919,344)</b></u>	<u><b>(129,307)</b></u>
本公司股東應佔每股虧損	11		
基本及攤薄(每股港仙)		<u><b>(28.71)</b></u>	<u><b>(4.04)</b></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	(919,344)	(129,307)
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虧損：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	<u>(57,042)</u>	<u>(21,598)</u>
以後期間不會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權益投資的 公平值變動	<u>1,930</u>	<u>(2,011)</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項	<u>(55,112)</u>	<u>(23,609)</u>
本公司股東應佔本年度全面虧損總額	<u><u>(974,456)</u></u>	<u><u>(152,916)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司股東	(973,613)	(152,916)
非控股權益	<u>(843)</u>	<u>—</u>
	<u><u>(974,456)</u></u>	<u><u>(152,916)</u></u>

## 綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		951	1,529
投資物業	12	4,466,719	5,323,355
使用權資產		1,063	2,842
電腦軟件		1,673	961
按公平值計入其他全面收益的權益投資		–	18,117
非流動資產總額		<u>4,470,406</u>	<u>5,346,804</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		136,574	160,026
存貨		906	914
應收貿易及租賃賬款	13	145,641	170,033
預付款項、訂金及其他應收款項		325,337	191,612
按公平值計入損益的金融資產		–	11,261
其他可收回稅項		33,301	41,724
受限制現金	14	118,155	184,693
現金及現金等價物		193,151	305,556
流動資產總額		<u>953,065</u>	<u>1,065,819</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	15	71,016	67,263
預收款項		79,985	75,828
其他應付款項及應計費用		320,810	245,955
銀行及其他借款	16	744,707	739,895
應付所得稅		28,253	39,489
其他應付稅項		7,321	10,069
流動負債總額		<u>1,252,092</u>	<u>1,178,499</u>
流動負債淨額		<u>(299,027)</u>	<u>(112,680)</u>
資產總額減流動負債		<u>4,171,379</u>	<u>5,234,124</u>

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款	16	1,860,779	1,910,933
永久可換股債券之負債部分		47,838	45,283
遞延稅項負債		130,252	175,616
		<u>2,038,869</u>	<u>2,131,832</u>
非流動負債總額		<u>2,038,869</u>	<u>2,131,832</u>
資產淨額		<u>2,132,510</u>	<u>3,102,292</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		1,172,244	1,172,244
儲備		(2,193,006)	(1,222,523)
		<u>2,131,809</u>	<u>3,102,292</u>
非控股權益		701	–
		<u>2,132,510</u>	<u>3,102,292</u>
權益總額		<u>2,132,510</u>	<u>3,102,292</u>

## 附註：

### 1. 公司及集團資料

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都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈18樓1802室。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，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；及
- 在中國大陸提供物業管理服務。

於二零二四年十二月三十一日，本公司的直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司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之有限公司Widewealth Company Limited。

### 2. 呈列及編製基礎

#### 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。

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)及香港公司條例編製。編製該綜合財務報表時，惟投資物業、按公平值計入其他全面收益的權益投資及按公平值計入損益的金融資產採用公平值計量外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，否則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。

截至二零二四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二零二四年及二零二三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，惟就截至二零二三年十二月三十一日止年度而言，財務資料摘錄自該等綜合財務報表。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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表尚未由本公司核數師提交報告，且將適時送呈公司註冊處處長。本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，將截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表送呈公司註冊處處長。

本公司之核數師已就截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表提交報告。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。

## 呈列基準

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為299,027,000港元，其中包括因違反財務契諾而分類為流動負債的計息銀行借款700,404,000港元。於評估本集團持續經營的能力時，管理層已編製涵蓋自二零二四年十二月三十一日起不少於十二個月期間的現金流量預測，其計及(其中包括)本集團的經營表現及以下各項：

- 於報告期後，根據銀行要求作為不遵守財務契諾的補救行動，本集團已於二零二五年一月提前償還銀行貸款10,000,000英鎊(相當於98,014,000港元)，並於二零二五年三月將另外10,000,000英鎊(相當於98,014,000港元)存款存入銀行指定的補救賬戶。本集團已於二零二五年三月收到不遵守財務契諾的同意豁免。
- 於報告期後，本集團已向魏純暹先生(「魏先生」，本公司主席兼控股股東)取得合共16,000,000英鎊(相當於157,823,000港元)的股東貸款，以提早償還部分上述銀行貸款及存入指定補救賬戶。
- 本集團已從港銳國際投資(香港)有限公司(「港銳」)獲得股東貸款融資200,000,000港元，其中109,248,000港元於二零二四年十二月三十一日仍未被本集團動用。

董事認為，經計及上述因素，本集團將有足夠營運資金履行其自二零二四年十二月三十一日起不少於十二個月期間到期的財務責任及承擔。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製，該基準假設(其中包括)於日常業務過程中變現資產及清償負債。

## 綜合基礎

綜合財務報表包括本集團截至二零二四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。

一般情況下均存在多數投票權形成控制權的推定。當本公司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使用一致的會計政策編製。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。

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，將終止確認相關資產(包括商譽)和負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；並確認剩餘投資的公平值及在損益中確認由此產生的盈虧。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新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. 會計政策及披露變動

本集團就本年度財務報表首次採納以下經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
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號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

下文列出經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方-承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方-承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號當日起並無涉及可變租賃付款(並非取決於指數或利率)的售後回租交易，因此該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無影響。
- (b) 二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算的權利及遞延權利必須在報告期末存在。負債的分類不受該實體行使其延期結算權利的可能性的影響。該修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的情況下，就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債的條款及條件，並得出結論，於首次應用該修訂本後，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該修訂本對本集團的財務狀況或表現並無影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。

#### 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，並有以下兩個報告經營板塊：

- (a) 物業發展及投資板塊，其業務是於英國、美國及中國大陸從事物業發展及投資；及
- (b) 物業管理板塊，其業務是於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。

管理層單獨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		合計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
板塊收益(附註5)	<u>140,201</u>	<u>148,018</u>	<u>169,816</u>	<u>204,622</u>	<u>310,017</u>	<u>352,640</u>
板塊業績	<u>(936,788)</u>	<u>(99,330)</u>	<u>(10,269)</u>	<u>31,105</u>	<u>(947,057)</u>	<u>(68,225)</u>
對賬：						
其他未分配收入及收益					4,937	22,033
公司及其他未分配費用					<u>(25,388)</u>	<u>(23,755)</u>
稅前虧損					<u>(967,508)</u>	<u>(69,947)</u>

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>其他板塊資料：</b>						
折舊及攤銷						
—經營板塊	523	594	719	671	1,242	1,265
—未分配金額					1,037	1,274
					<u>2,279</u>	<u>2,539</u>
<b>若干持作出售物業轉為</b>						
投資物業後之重新計量收益	4,109	193,412	-	-	4,109	193,412
投資物業公平值虧損，淨額	934,841	316,123	-	-	934,841	316,123
應收貿易、租賃及其他賬款						
減值，淨額	452	461	629	6,431	1,081	6,892
重新計量財務擔保合約虧損	7,645	338	-	-	7,645	338
資本開支*	<u>131,524</u>	<u>133,174</u>	<u>1,147</u>	<u>1,240</u>	<u>132,671</u>	<u>134,414</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。

## 地區資料

### 來自外部客戶的收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
中國大陸	226,700	273,013
英國	57,779	52,850
美國	<u>25,538</u>	<u>26,777</u>
	<u>310,017</u>	<u>352,640</u>

上述收入資料乃根據客戶地點而載。

### 主要客戶資料

截至二零二四年及二零二三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的總收益貢獻10%或以上的單一外部客戶。

## 5. 收入

本集團的收入分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶合約收入		
– 提供物業管理及其他服務	168,895	203,412
– 餐廳經營所得收入	921	1,210
其他來源收入		
– 來自投資物業經營租賃的租金收入總額	140,201	148,018
	<b>310,017</b>	<b>352,640</b>

## 6. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	7,883	4,956
應收貸款利息收入	5,213	2,653
來自按公平值計入損益的保本投資存款的 利息收入	–	18
政府補貼(附註)	5,024	6,485
財務擔保收入	10,080	11,109
其他	6,766	5,502
	<b>34,966</b>	<b>30,723</b>
<b>其他收益，淨額</b>		
外匯收益，淨額	–	5,453
提前終止租賃合約之收益	33	–
終止確認按攤銷成本計量的金融負債之收益	–	28,924
	–	34,377
	<b>34,999</b>	<b>65,100</b>

附註：該款項主要指政府補助、增值稅及其他稅項退稅。概無與補貼有關的未達成條件或或然事件。

## 7. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及金融機構提供的貸款的利息	159,576	134,366
本公司股東提供的貸款的利息	1,623	1,624
董事控制實體提供的貸款的利息，淨額*	(2,153)	2,017
董事控制實體提供的貸款的推算利息	825	922
前董事控制實體提供的貸款的利息，淨額#	(9,503)	4,469
前董事控制實體提供的貸款的推算利息	1,902	2,124
永久可換股債券的利息	-	376
永久可換股債券的推算利息	2,555	1,851
租賃負債利息	240	345
財務費用總額	155,065	148,094
減：於在建投資物業的資本化款項	(30,516)	(18,982)
	<b>124,549</b>	<b>129,112</b>

\* 年內此金額包括：(i)董事控制實體支付的貸款利息2,499,000港元(二零二三年：2,017,000港元)；及扣除(ii)因免除當前及過往年度應計相關應付利息而產生的收入4,652,000港元(二零二三年：無)。

# 年內此金額包括：(i)前董事控制實體提供的貸款的利息4,405,000港元(二零二三年：4,469,000港元)；及扣除(ii)因免除當前或過往年度累計相關應付利息而產生的收入13,908,000港元(二零二三年：無)。

## 8. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已售存貨成本	912	844
物業、廠房及設備折舊	610	880
使用權資產折舊	1,467	1,530
電腦軟件攤銷	202	129
撇銷物業、廠房及設備	156	193
僱員福利費用(包括董事薪酬)：		
－薪金、津貼和實物利益	84,962	71,871
－以股權結算的購股權開支	3,130	6,579
－退休金計劃供款	1,780	1,505
	<b>89,872</b>	<b>79,955</b>
應收貿易及租賃賬款減值	376	6,892
其他應收賬款減值*	705	-
	<b>1,081</b>	<b>6,892</b>
匯兌差額，淨額	773	(5,453)
重新計量財務擔保合約虧損	7,645	338

\* 於年內，使用一般方法按預期信貸虧損率1.5%就其他應收賬款計提減值705,000港元。

## 9. 所得稅費用／(抵免)

本集團所得稅費用／(抵免)分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
當期－中國大陸	(5,655)	8,195
當期－英國		
－本年度費用	3,897	10,112
－過往年度超額撥備	(1,290)	－
當期－美國	60	－
預扣稅－中國	2,125	－
遞延	(47,301)	41,053
年內稅項費用／(抵免)總額	<u>(48,164)</u>	<u>59,360</u>

於本年度，由於本集團並無產生任何於香港產生的應課稅溢利，因此，並無就香港利得稅計提撥備(二零二三年：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。

## 10. 股息

董事局並不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：無)。

## 11. 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年內虧損及年內已發行普通股加權平均數計算得出。

就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度而言，由於尚未行使的永久可換股債券及購股權的影響對所呈列的每股基本虧損金額並無攤薄作用，故並無就呈列的每股基本虧損金額作出有關攤薄的調整。

每股基本及攤薄虧損根據以下計算得出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於計算每股基本及攤薄虧損時使用的本公司股東應佔本年度虧損	<u>(918,501)</u>	<u>(129,307)</u>
於計算每股基本及攤薄虧損時使用的本年度已發行普通股加權平均數	<u>3,199,373,986</u>	<u>3,199,373,986</u>

## 12. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零二三年一月一日的賬面值	4,518,793	416,464	4,935,257
添置	–	133,174	133,174
公平值調整產生的淨虧損	(265,937)	(50,186)	(316,123)
轉撥自持作出售物業(附註)	571,426	–	571,426
匯兌調整	(644)	265	(379)
	<u>4,823,638</u>	<u>499,717</u>	<u>5,323,355</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日的賬面值	4,823,638	499,717	5,323,355
添置	–	131,524	131,524
公平值調整產生的淨虧損	(842,322)	(92,519)	(934,841)
轉撥自持作出售物業(附註)	24,443	–	24,443
匯兌調整	(74,652)	(3,110)	(77,762)
	<u>3,931,107</u>	<u>535,612</u>	<u>4,466,719</u>
於二零二四年十二月三十一的賬面值	<u>3,931,107</u>	<u>535,612</u>	<u>4,466,719</u>

附註：於本年度，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使用發生變動。因此，於本年度持作出售物業單位的租賃部分轉為已落成投資物業及於損益內確認重估收益為4,109,000港元(二零二三年：193,412,000港元)。

## 13. 應收貿易及租賃賬款

按發票日期之應收貿易及租賃賬款(並扣除減值)之賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
少於一年	104,334	102,899
一至兩年	15,159	34,263
兩至三年	26,148	32,871
	<u>145,641</u>	<u>170,033</u>

## 14. 受限制現金

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之受限制現金	(a)	14,996	8,496
來自金融機構貸款之受限制現金	(b)	<u>103,159</u>	<u>176,197</u>
		<u><b>118,155</b></u>	<u><b>184,693</b></u>

附註：

- (a) 受限制現金指存放於指定銀行的存款，作為本集團獲得一般銀行貸款的一部分的擔保。
- (b) 受限制現金指根據建築貸款提取的現金，其僅可用於支付卡爾弗城項目的相關成本。

## 15. 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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
三個月內	28,655	29,808
四至六個月	12,387	10,639
七至十二個月	25,010	22,657
一年以上	<u>4,964</u>	<u>4,159</u>
	<u><b>71,016</b></u>	<u><b>67,263</b></u>

## 16. 銀行及其他借款

於二零二四年十二月三十一日，計息銀行借款包括一筆700,404,000港元的銀行借款，其中包括融資協議所訂明與投資物業估值有關的財務契諾，而該項估值須由銀行定期審核。基於綜合財務報表所載投資物業的公平值，本集團未能遵守上述財務契諾。本集團已於二零二五年三月二十八日收到上述不遵守財務契諾的同意豁免。由於違反財務契諾，本集團已將上述銀行借款分類為流動負債。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零二四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。本集團有兩個可報告經營板塊，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服務。於二零二四年十二月三十一日，澳西管理18個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國。澳西根據有關管理協議所提供之服務有(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。於本年度，已分別出租商業區域的約平均91%及住宅區域的約平均97%。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。有關工程自二零二一年九月起已開始施工。

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20個停車位。於本年度，Juxon House已出租予兩名辦公室租戶及兩名零售租戶，為本集團貢獻約5,800,000英鎊租金收入。

- **國銳廣場B座**

本集團持有所有單位，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 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	<b>310,017</b>	352,640
本年度虧損	<b>(919,344)</b>	(129,307)
	於二零二四年 十二月三十一日 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
資產總額	<b>5,423,471</b>	6,412,623
負債總額	<b>3,290,961</b>	3,310,331
資產淨額	<b>2,132,510</b>	3,102,292
債務淨額 <sup>^</sup>	<b>2,412,335</b>	2,345,272
資本流動比率 <sup>**</sup>	<b>0.15</b>	0.26
資產負債率 <sup>#</sup>	<b>110.7%</b>	74.5%

<sup>^</sup> 該款項指銀行及其他借款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本公司股東應佔權益及永久可換股債券之負債部分

## 財務分析

於本年度，本集團賺取了約310,017,000港元(二零二三年十二月三十一日：約352,640,000港元)的收入。物業管理板塊錄得約169,816,000港元(二零二三年十二月三十一日：約204,622,000港元)的板塊收入。物業發展及投資板塊錄得約140,201,000港元(二零二三年十二月三十一日：約148,018,000港元)的板塊收入，其產生自美國綜合物業、Juxon House及國銳廣場B座若干部分單位的經營租賃的租金收入。本集團錄得本年度虧損約919,344,000港元(二零二三年十二月三十一日：約129,307,000港元)。虧損增加主要歸因於：(i)本年度投資物業公平值虧損增加約618,718,000港元；及(ii)年內若干持作出售物業轉撥至投資物業後之重新計量收益減少約189,303,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約為2,605,486,000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)以Juxon House、國銳廣場B座若干部分及應收租賃款項作抵押的兩筆銀行貸款合共約1,523,803,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,572,637,000港元)；(ii)其他貸款約1,080,382,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,075,105,000港元)，以美國綜合物業及其應收租賃款項及卡爾弗城項目的未來應收租賃款項權利作抵押；及(iii)租賃負債結餘約1,301,000港元(二零二三年十二月三十一日：約3,086,000港元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團可用現金及銀行結餘約為193,151,000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。其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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為428人(二零二三年十二月三十一日：315人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之僱員薪酬總額約86,742,000港元(二零二三年十二月三十一日：約73,376,000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。

## 庫務政策

本集團在制定庫務政策方面採取審慎的財務管理策略，從而於整個年內維持穩健的流動資金狀況。本集團持續對其客戶進行信貸評估及財務狀況評估，務求降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事局密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金需要。

## 末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團將合共約4,603,293,000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向銀行及其他借款以及財務擔保合約之擔保。該等銀行及其他借款包括本公佈「財務分析」一節呈列的貸款。

於二零二四年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約61,324,000港元(二零二三年十二月三十一日：約48,031,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行及其他貸款之擔保。

於二零二四年十二月三十一日，為就本集團獲授的一筆銀行貸款及一筆來自金融機構的貸款提供擔保，銀行存款約118,155,000港元(二零二三年十二月三十一日：約184,693,000港元)已被分類為受限制現金，而無保本存款(二零二三年十二月三十一日：約11,261,000港元)已予備存。

## 資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，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)。於二零二四年十二月三十一日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約59,439,000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

本集團於本年度並無任何重大投資、或重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

## 購股權計劃

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，該等購股權於二零二四年四月二十八日歸屬，並可於授出日期起至二零二六年四月二十七日止三年內行使。購股權之行使價為每股0.922港元。更多詳情載於本公司日期為二零二三年四月二十八日的公佈。

於二零二四年十二月三十一日，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%。本年度內根據本公司所有計劃授出的購股權可予發行的股份總數除以年內已發行股份的加權平均數約為0.9%。於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使或註銷，而於二零二四年一月一日及二零二四年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行的股份總數(即根據購股權計劃將予發行的股份的10%限額減已行使或註銷的股份)分別為319,937,398及319,937,398股，佔本公司已發行股份總數的10%。

## 未來展望

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，未來還會加大全球核心城市的物業管理及其他服務的投入。本集團將充分發揮在資產管理、物業管理及社區運營領域的核心優勢，構建「智慧地產+數字醫療」融合生態，重點布局家庭醫生，居家養老，慢病管理及社區健康服務等方向，築就健康家，打造健康居住解決方案。

## 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》」)內所載之守則條文，惟以下偏離情況除外：

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。

於本年度，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，並全面了解股東意見。

本公司獨立非執行董事杜紫雲女士已出席本公司於二零二四年二月二日舉行的股東特別大會(「二零二四年股東特別大會」)，而本公司獨立非執行董事董煥樟先生及梁浩鳴先生因其他公務未能出席二零二四年股東特別大會。

本公司全體獨立非執行董事均出席了本公司於二零二四年六月二十八日舉行的股東週年大會。

## 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。

於二零二四年十二月三十一日，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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

於二零二五年一月及二月，本集團已向魏純暹先生取得合共16,000,000英鎊的股東貸款。

於二零二五年一月及二月，鑒於不遵守一筆計息銀行貸款的財務契諾，本集團已提前償還部分銀行貸款10,000,000英鎊，並於二零二五年三月二十八日將10,000,000英鎊存款存入銀行的指定補救賬戶，以獲得不遵守上述財務契諾的同意豁免。

於二零二五年二月二十五日，於接獲一名可換股債券持有人就本金額為16,000,000港元的可換股債券發出的轉換通知後，本公司按轉換價每股0.80港元向該可換股債券持有人配發及發行20,000,000股可換股股份。

## 本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度載於本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並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公佈發表意見或核證結論。



## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.grlifestyle.com.hk](http://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，二零二五年三月三十一日

於本公佈日期，執行董事為魏純暹先生及孫仲民先生；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。