

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)

截至二零二三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(前稱「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」)截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	5	352,640	352,276
其他收入及收益，淨額	6	65,100	48,458
已售存貨成本		(844)	(6,019)
員工福利費用		(73,376)	(63,491)
折舊及攤銷		(2,539)	(3,207)
公共事業、維修及保養以及租金開支		(108,140)	(116,437)
其他經營費用		(36,944)	(32,392)
財務費用	7	(129,112)	(136,450)
其他費用，淨額		(7,129)	(24,116)
應收貿易及租賃賬款減值淨額		(6,892)	(8,122)
若干持作出售物業轉為投資物業後之 重新計量收益	12	193,412	51,175
投資物業公平值虧損，淨額	12	(316,123)	(395,952)
稅前虧損	8	(69,947)	(334,277)

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
稅前虧損	8	(69,947)	(334,277)
所得稅抵免／(開支)	9	<u>(59,360)</u>	<u>14,151</u>
本公司股東應佔本年度虧損		<u>(129,307)</u>	<u>(320,126)</u>
本公司股東應佔每股虧損	11		
基本及攤薄(每股港仙)		<u>(4.04)</u>	<u>(10.01)</u>

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	(129,307)	(320,126)
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)：		
匯兌差額：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額	(21,598)	(295,192)
就年內出售的海外業務進行重新分類調整	—	373
	<u>(21,598)</u>	<u>(294,819)</u>
以後期間不會重分類至損益的其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益的股權投資：		
公平值變動	(2,011)	—
	<u>(23,609)</u>	<u>(294,819)</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅項		
	<u>(23,609)</u>	<u>(294,819)</u>
本公司股東應佔本年度全面虧損總額	<u>(152,916)</u>	<u>(614,945)</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,529	2,091
投資物業	12	5,323,355	4,935,257
使用權資產		2,842	4,094
電腦軟件		961	679
按公平值計入其他全面收益的權益投資		18,117	–
遞延稅項資產		–	13,786
非流動資產總額		<u>5,346,804</u>	<u>4,955,907</u>
流動資產			
持作出售物業		160,026	550,111
存貨		914	860
應收貿易及租賃賬款	13	170,033	133,098
預付款項、訂金及其他應收款項		191,612	184,332
按公平值計入損益的金融資產		11,261	11,496
其他可收回稅項		41,724	50,748
受限制現金	14	184,693	4,324
現金及現金等價物		305,556	349,182
流動資產總額		<u>1,065,819</u>	<u>1,284,151</u>
流動負債			
應付貿易賬款	15	67,263	88,759
預收款項		75,828	72,807
其他應付款項及應計費用		245,955	247,152
銀行及其他借款		739,895	108,446
應付所得稅		39,489	28,975
其他應付稅項		10,069	8,287
流動負債總額		<u>1,178,499</u>	<u>554,426</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(112,680)</u>	<u>729,725</u>
資產總額減流動負債		<u>5,234,124</u>	<u>5,685,632</u>

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動負債		
銀行及其他借款	1,910,933	2,220,064
永久可換股債券之負債部分	45,283	57,245
遞延稅項負債	175,616	159,694
	<u>2,131,832</u>	<u>2,437,003</u>
資產淨額	<u>3,102,292</u>	<u>3,248,629</u>
權益		
本公司股東應佔權益		
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	(1,222,523)	(1,076,186)
	<u>3,102,292</u>	<u>3,248,629</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金鐘道89號力寶中心1座3505室。

截至二零二三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。

於二零二三年十二月三十一日，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. 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)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，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。

截至二零二三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二零二三年及二零二二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，惟就截至二零二二年十二月三十一日止年度而言，財務資料摘錄自此等綜合財務報表。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：

截至二零二三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，將截至二零二二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。

本公司之核數師已就截至二零二二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。

持續經營

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額為113,000,000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721,000,000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。基於綜合財務報表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。

此情況表明持續經營存在重大不確定性。於評估本集團的持續經營能力時，管理層於審慎考慮未來流動資金需求、本集團經營表現及自報告期末起不少於十二個月期間的可用融資來源後編製現金流量預測。我們已制定以下計劃及措施，以緩解因銀行可能採取行動而產生的流動資金壓力：

- 本集團將就貸款安排繼續與銀行溝通，並就本集團可能需要就上述事項採取的任何補救措施(如有必要)與銀行達成一致；
- 本集團已從港銳國際投資(香港)有限公司獲得股東貸款融資200,000,000港元，其中110,871,000港元於二零二三年十二月三十一日仍未被本集團動用。報告期後，於二零二四年三月，該筆股東貸款的到期日延長至二零二七年十二月三十一日；
- 倘銀行要求償還部分銀行貸款作為補救措施，且部分還款金額將基於綜合財務報表所載投資物業的公平值協定，則本集團將透過以下方式安排還款所需資金：(i)本集團於中國大陸以外地區持有的現有現金及現金等價物；(ii)出售本集團持有的上市股權投資；及/或(iii)動用上述股東貸款融資項下的餘下融資；及
- 在銀行不同意補救措施並要求立即償還全部銀行貸款的極端情況下，本集團將出售抵押投資物業進行還款。根據於二零二三年十二月三十一日綜合財務報表所載投資物業的公平值，公平值減去出售成本後將足以償還全部銀行貸款。

本公司董事已審閱管理層編製的、涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其到期財務義務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

本集團能否產生充足現金流量進行持續經營，存在重大不確定性，並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綜合財務報表中反映。

綜合基礎

該等綜合財務報表包括本集團截至二零二三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17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

下文列出適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質和影響：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體於財務報表中披露重大會計政策資料而非主要會計政策。會計政策資料將為重大，當與實體之財務報告內之其他資料一併考慮，預期合理地影響一般目的財務報告使用者基於財務報告的決定。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就重要性作出判斷為如何對會計政策的披露應用重要性的概念提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更及會計政策變更。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂還闡明了實體如何使用計量技術和輸入值來釐定會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團的財務報表並無影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)關於單項交易產生的資產和負債相關的遞延稅項縮窄香港會計準則第12號中初步確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可抵扣暫時性差異的交易，例如租賃及棄置義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(惟須有足夠應課稅溢利)及遞延稅項負債。採納香港會計準則第12號(修訂本)對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—支柱二立法模板引入一項強制性臨時豁免規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織刊發的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響的實體引入披露要求，以協助財務報表使用者更加了解實體所面臨的支柱二所得稅的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及於立法已制定或實質上已制定但尚未生效期間披露其支柱二所得稅風險的已知或可合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二立法模板的範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
板塊收益(附註5)	<u>148,018</u>	<u>133,668</u>	<u>204,622</u>	<u>218,608</u>	<u>352,640</u>	<u>352,276</u>
板塊業績	<u>(99,330)</u>	<u>(346,820)</u>	<u>31,105</u>	<u>42,671</u>	<u>(68,225)</u>	<u>(304,149)</u>
對賬：						
其他未分配收入及收益					7,843	279
公司及其他未分配費用					<u>(9,565)</u>	<u>(30,407)</u>
稅前虧損					<u>(69,947)</u>	<u>(334,277)</u>

	物業發展及投資		物業管理		合計	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他板塊資料：						
折舊及攤銷						
—經營板塊	594	716	671	782	1,265	1,498
—未分配金額					1,274	1,709
					<u>2,539</u>	<u>3,207</u>
若干持作出售物業轉為						
投資物業後之重新計量收益	193,412	51,175	-	-	193,412	51,175
投資物業公平值虧損，淨額	(316,123)	(395,952)	-	-	(316,123)	(395,952)
應收貿易及租賃賬款減值， 淨額	461	133	6,431	7,989	6,892	8,122
	<u>461</u>	<u>133</u>	<u>6,431</u>	<u>7,989</u>	<u>6,892</u>	<u>8,122</u>

地區資料

來自外部客戶的收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸	273,013	274,821
英國	52,850	52,716
美國	26,777	24,739
	<u>352,640</u>	<u>352,276</u>

上述收入資料乃根據客戶地點而載。

主要客戶資料

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶合約收入	204,622	218,608
其他來源收入		
—來自投資物業經營租賃的租金收入總額	148,018	133,668
	<u>352,640</u>	<u>352,276</u>

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：

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入			
銀行利息收入		4,956	428
應收貸款利息收入		2,653	4,072
承包商之補償	(a)	–	12,921
政府補貼	(b)	6,485	5,411
財務擔保收入		11,109	11,112
來自按公平值計入損益的保本投資存款資產的 利息收入		18	242
其他		5,502	10,463
		<u>30,723</u>	<u>44,649</u>
其他收益，淨額			
外匯收益，淨額		5,453	–
出售一間附屬公司之收益		–	3,809
終止確認按攤銷成本計量的金融負債之收益		28,924	–
		<u>34,377</u>	<u>3,809</u>
		<u>65,100</u>	<u>48,458</u>

附註：

- (a) 該款項指終止美國卡爾弗城一項在建投資物業的建築合約而來自承包商的補償。
- (b) 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：

		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行及金融機構提供的貸款利息		116,457	66,205
本公司股東提供的貸款的利息		1,624	1,624
董事控制實體提供的貸款的利息		2,017	727
董事控制實體提供的貸款的推算利息		922	1,061
附屬公司之合營公司合夥人貢獻的準貸款權益的利息		–	13,423
獨立第三方提供的貸款的利息		24,502	52,002
永久可換股債券利息		2,227	1,500
租賃負債利息		345	293
		<u>148,094</u>	<u>136,835</u>
財務費用總額		148,094	136,835
減：於在建投資物業的資本化款項		(18,982)	(385)
		<u>129,112</u>	<u>136,450</u>

8. 稅前虧損

本集團的稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
物業、廠房及設備折舊	880	937
使用權資產折舊	1,530	1,944
電腦軟件攤銷	129	326
撇銷物業、廠房及設備	193	3
重新計量財務擔保合約虧損	338	9,306
外匯差異淨額	(5,453)	13,559
	<u>880</u>	<u>937</u>

9. 所得稅費用／(抵免)

本集團所得稅費用／(抵免)分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
當期－中國大陸	8,195	12,413
當期－英國	10,112	7,160
遞延	41,053	(33,724)
	<u>41,053</u>	<u>(33,724)</u>
年內稅項費用／(抵免)總額	<u>59,360</u>	<u>(14,151)</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(二零二二年：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二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

11. 本公司股東應佔每股虧損

每股基本虧損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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無就攤薄調整呈列的每股基本虧損，原因為尚未行使永久可換股債券及購股權之影響對所呈列的每股基本虧損具有反攤薄作用。

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算得出：

虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司股東應佔本年度虧損，用於計算 每股基本及攤薄虧損	<u>(129,307)</u>	<u>(320,126)</u>
	普通股數目	
	二零二三年	二零二二年
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
於二零二二年一月一日的賬面值	5,166,586	300,917	5,467,503
添置	–	123,428	123,428
公平值調整產生的淨虧損	(388,425)	(7,527)	(395,952)
轉撥自持作出售物業(附註)	145,015	–	145,015
匯兌調整	<u>(404,383)</u>	<u>(354)</u>	<u>(404,737)</u>
於二零二二年十二月三十一日及 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	<u>(644)</u>	<u>265</u>	<u>(379)</u>
於二零二三年十二月三十一的賬面值	<u>4,823,638</u>	<u>499,717</u>	<u>5,323,355</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193,412,000港元(二零二二年：51,175,000港元)。

13. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
當期	89,592	76,907
已逾期：		
少於一年	47,612	47,000
一至兩年	32,138	8,538
兩至三年	691	653
	<u>170,033</u>	<u>133,098</u>

14. 受限制現金

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之受限制現金	(a)	8,496	4,324
來自金融機構貸款之受限制現金	(b)	<u>176,197</u>	<u>-</u>
		<u>184,693</u>	<u>4,324</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，其僅可用於支付美國在建投資物業的相關成本。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
三個月內	29,808	66,476
四至六個月	10,639	8,788
七至十二個月	22,657	8,858
一年以上	4,159	4,637
	<u>67,263</u>	<u>88,759</u>

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，澳西管理17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。年內，已分別出租商業區域的約平均91%及住宅區域的約平均92%。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已出租予三名辦公室租戶及四名零售租戶，為本集團貢獻約5,400,000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 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元
營業額	352,640	352,276
本年度虧損	(129,307)	(320,126)
	於二零二三年 十二月三十一日 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 千港元
資產總額	6,412,623	6,240,058
負債總額	3,310,331	2,991,429
資產淨額	3,102,292	3,248,629
債務淨額 [^]	2,658,490	2,315,239
資本流動比率 ^{**}	0.26	0.63
資產負債率 [#]	85.7%	71.3%

[^] 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

於本年度，本集團賺取了約352,640,000港元(二零二二年十二月三十一日：約352,276,000港元)的收益。物業管理板塊錄得約204,622,000港元(二零二二年十二月三十一日：約218,608,000港元)的板塊收益。物業發展及投資板塊錄得約148,018,000港元(二零二二年十二月三十一日：約133,668,000港元)的板塊收益，其產生自美國綜合物業、Juxon House及國銳廣場B座若干部分的單位的經營租賃的租金收入。本集團錄得年內虧損約129,307,000港元(二零二二年十二月三十一日：約320,126,000港元)。虧損減少主要歸因於以下各項的年內的綜合影響：(i)若干持作出售物業轉為投資物業後之重新計量收益增加約142,237,000港元；(ii)其他費用淨額減少約16,987,000港元；(iii)公共事業、維修及保養以及租金開支減少約8,297,000港元；及(iv)其他收入及收益淨額增加約16,642,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，銀行及其他借款的未償還結餘約為2,650,828,000港元(二零二二年十二月三十一日：約2,328,510,000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1,572,637,000港元(二零二二年十二月三十一日：約1,573,973,000港元)；(ii)其他貸款約1,075,105,000港元(二零二二年十二月三十一日：約750,214,000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3,086,000港元(二零二二年十二月三十一日：約4,323,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團可用現金及銀行結餘約為305,556,000港元(二零二二年十二月三十一日：約349,182,000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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為315人(二零二二年十二月三十一日：300人)，大部分在中國工作。

本集團於本年度之僱員薪酬總額約73,376,000港元(二零二二年十二月三十一日：約63,491,000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(二零二二年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團將合共約5,483,381,000港元(二零二二年十二月三十一日：約5,485,368,000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。

於二零二三年十二月三十一日，若干應收貿易及租賃賬款合計約49,216,000港元(二零二二年十二月三十一日：約42,134,000港元)已抵押，作為本集團獲授銀行及其他貸款之擔保。

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184,693,000港元(二零二二年十二月三十一日：約4,324,000港元)已被分類為受限制現金，而一筆保本存款約11,261,000港元(二零二二年十二月三十一日：約11,496,000港元)已予備存。

資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。於二零二三年十二月三十一日，本集團就一項在建投資物業擁有已訂約但未撥備承擔約70,301,000港元(二零二二年十二月三十一日：約169,279,000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份購股權已於二零二三年四月二十八日根據本公司的購股權計劃授予一名僱員，將於一年後的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股份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之公佈。

未來展望

行穩致遠廿二載、無限可能在未來。在疫情期間，本集團努力不懈地維持有效的營運及提供優質服務，成功減低對租戶、顧客及員工的影響。隨著COVID-19疫情所帶來的陰霾在二零二三年第二季度逐漸消散，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的服務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

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。

根據《企業管治守則》的守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東週年大會，並合理了解股東意見。本公司獨立非執行董事杜紫雲女士及梁浩鳴先生已出席本公司二零二三年股東週年大會，而本公司獨立非執行董事董煥樟先生因其他公務纏身未能出席股東週年大會。

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。

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

本集團於本年度後且直至本公佈日期並無任何重大後續事項。

本公司核數師之工作範圍

本集團於截至二零二三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。

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司核數師安永會計師事務所就本集團綜合財務報表草擬本出具的獨立核數師報告摘錄：

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）真實而公平地反映 貴集團在二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現和綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥為編製。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1，當中指明，於二零二三年十二月三十一日，貴集團的流動負債淨額為113,000,000港元，其中包括因潛在財務契諾未滿足而分類為流動負債的計息銀行借款721,000,000港元。此情況連同附註2.1所載其他事項顯示存在關注，可能對 貴集團持續經營能力構成疑問。我們對此事項的意見並無修改。

於網站刊載業績

本公佈已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grlifestyle.com.hk)。

承董事局命
國銳生活有限公司
主席
魏純暹

香港，二零二四年三月二十八日

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。