

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。



## 二零一五年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一五年度 港幣千元	二零一四年度 港幣千元
收入	9,152	(7,867)
毛利/(損)	9,152	(7,867)
減除折舊、融資成本 及稅項前所得之 經營業務虧損	(275,500)	(51,057)
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(344,938)	(127,361)
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)基本虧損	港幣(5.2)仙	港幣(2.8)仙
	於十二月三十一日	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值	港幣0.16元	港幣0.23元

- 二零一五年所錄得之虧損增加，主要由於確認與授予可認購選擇權可換股債券的認購權有關之衍生金融工具之公平值虧損以及若干發展中物業之減值虧損。該等虧損屬非現金性質，尤其衍生金融工具公平值虧損純粹為符合適用會計準則而確認，並將不會對本集團之財務狀況產生任何最終影響。
- 儘管本集團位於中國天津之綜合發展項目之住宅單位預售計劃成績進展理想，但根據現行會計準則，預售於中國的物業所得盈利須待建築工程完成及有關物業移交買方後才會被確認。
- 迄今，天津項目中已推出預售之首兩幢住宅大樓的住宅單位，超逾96%經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。餘下兩幢住宅大樓及商業綜合大樓現計劃於今年稍後推出預售。
- 位於成都之綜合發展項目之第一期發展中三幢住宅大樓的建築工程預計於今年年底前完成，而該等住宅單位的預售計劃將於下一季度內推出。該發展項目之第二期發展中另外六幢住宅大樓的建築工程預期於二零一七年完成，住宅單位之預售則預期於今年年底前推出。
- 本集團正擬定建議方案與天津及成都發展項目之賣方進行商討，賣方乃分別為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司之中層控股公司)及Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之同系附屬公司)各自的附屬公司，旨在重訂可配合該兩項目之最新發展及銷售時間表之應付代價償還日期。
- 於年度完結後，本集團於二零一六年一月與一名獨立第三方就成立合營企業以投資上海之一間持牌快遞服務供應商訂立了一份框架協議。
- 本集團於天津及成都之兩個核心發展項目之整體進度令人滿意，並預期待該等項目完成並出售時，將為本集團帶來龐大現金流及令人滿意之盈利貢獻。

## 財務業績

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔綜合虧損港幣344,900,000元，而於二零一四年之虧損則為港幣127,400,000元。

誠如本公司於二零一六年三月十五日之盈利警告公佈所闡述，二零一五年所錄得之虧損增加，主要由於確認與本集團於二零一四年八月發行二零一七年期可換股債券同時授予之可認購選擇權可換股債券的認購權有關之衍生金融工具之公平值虧損港幣146,400,000元以及若干發展中物業之減值虧損港幣57,000,000元。該等虧損屬非現金性質，尤其衍生金融工具公平值虧損純粹為符合適用會計準則而確認，並將不會對本集團之財務狀況產生任何最終影響。

此外亦須注意，儘管本集團位於中華人民共和國天津之綜合發展項目之住宅單位預售計劃成績進展理想，但根據現行會計準則，預售於中國的物業所得盈利須待建築工程完成及有關物業移交買方後才會被確認。

於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額港幣183,600,000元，此乃由於本集團就於二零一三年收購兩項位於成都及天津的物業發展項目之權益而應付予賣方之有關代價餘額合共港幣2,881,900,000元(須於二零一六年九月十三日或之前償還)，現被列為流動負債。現行應付代價之還款日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。然而，由於中國物業市場自二零一三年起整體增長放緩，該兩項發展項目之進度亦因而較原定所預算者延緩。

天津發展項目的住宅單位之預售計劃已於二零一五年十月推出，銷售成績一直進展理想。同時，成都發展項目之住宅單位已計劃於二零一六年第二季推出預售。成都及天津項目之賣方(本集團須向其支付有關之應付代價)分別為P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(本公司之中層控股公司)及Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(本公司之同系附屬公司)各自的附屬公司。本集團正擬定建議方案與賣方商討，旨在重訂可配合該兩項發展項目之最新發展及銷售時間表之應付代價償還日期，惟建議方案須獲得相關公司股東之批准。

## 業務回顧

本集團之核心業務主要包括位於天津及四川省成都之兩項綜合物業發展項目。

自二零一五年年初，中國政府已經放寬監控中國物業市場之財政政策，包括撤銷大部分城市之物業購買限制及降低首期金額以便最終用戶融資，目標為逐步減少主要物業市場之大量存貨。該等政策轉變，加上透過金融界注入經濟體系之流動資金增加，刺激了最終用戶及投資者對一線城市住宅物業之需求，當中以深圳物業價格之上升幅度最為顯注。預期積極增長之勢頭將逐步延伸至二三線城市之物業市場。

受惠於政策轉變及鄰近首都北京市的地理位置，天津的物業市道已於二零一五年大幅轉好。本集團位於天津河東區之綜合發展項目正在興建四幢住宅大樓及一幢商業綜合大樓。其中兩幢住宅大樓合共256個公寓單位已自二零一五年十月起推出市場預售。迄今，超逾96%已推出預售之住宅單位經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。餘下兩幢住宅大樓及商業綜合大樓現計劃於今年稍後推出預售。

同時，本集團位於成都之綜合發展項目之第一期發展中三幢住宅大樓的建築工程預計於今年年底前完成，而該等住宅單位的預售計劃將於下一季度內推出。該發展項目之第二期發展中另外六幢住宅大樓的建築工程預期於二零一七年第二季完成，單位預售則預期於今年年底前推出預售。

於年度完結後，本集團於二零一六年一月與一名獨立第三方就成立合營企業以投資中國上海之一間持牌快遞服務供應商訂立了一份框架協議。倘成功成立擬訂之合營企業，本集團與該獨立第三方將分別持有所成立之快遞集團60%及40%股權。就成立合營企業進行之多項交易，應付予第三方之款項合共港幣57,050,000元，並將由本集團透過發行可換股債券之方式償付，可換股債券可按初始換股價每股港幣0.35元轉換為本公司之新普通股。作為擬進行交易之一部分，快遞集團將獲授予一項收購快遞服務現時業務營運所處物業及若干其他相關物業權益之選擇權。

本集團認為投資快遞集團之建議符合其投資策略。本集團預計透過與第三方成立擬訂之合營企業，將能憑藉擴充及發展快遞集團之業務使本集團之業務組合得以擴大及多元化，並可緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機。該框架協議之進行須待多項先決條件於二零一六年四月十二日（於最近獲延期）或之前達成，方可作實。有關框架協議的條款及協議項下的建議安排之進一步詳情，載於本公司日期為二零一六年一月十三日之公佈內。

有關本集團之多項現正進行之物業項目的詳細資料載於本業績公佈標題為「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

本集團認為中國之經濟將會慢慢穩定，且在得到政府政策支持下，二三線城市之物業市場將逐步復甦。本集團於天津及成都之兩個核心發展項目之整體進度令人滿意。預期待該等項目完成並出售時，將為本集團帶來龐大現金流及令人滿意之盈利貢獻。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資、於金融資產之投資及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中華人民共和國進行之物業項目。

### 物業發展

#### 成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建築工程預計將於今年年底前完成，而該等住宅單位預期將於今年第二季推出預售。經考慮現時當地市場環境，現正計劃為該酒店重訂一系列業務營運模式，預計於二零一七年年初分階段完成。該發展項目之第二期發展包括擁有約960個單位之六幢住宅大樓，建築工程現正進行中，並預期於二零一七年第二季完成。住宅單位之預售則預期於今年年底前推出。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

## 天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。此項目之下層結構工程已完成及四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中。擁有256個住宅單位之首兩幢住宅大樓已於二零一五年十月推出預售。迄今，超逾96%之預售住宅單位經已售出，獲得超逾人民幣671,000,000元之經訂約銷售代價。擁有256個住宅單位之其餘兩幢住宅大樓以及主要擁有約19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓現計劃將於今年稍後推出預售。預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

## 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於商業發展。

由於按要求需進行之若干重新造林補救工程延遲，以致影響原定安排相關政府部門進行所需檢查之程序。本集團已進行重組當地項目管理團隊及委聘專業顧問負責協調及協助尋求所需保護措施，以使該項目回復如常運作。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。本集團計劃盡快開展按要求需進行之若干重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。倘本集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，本集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零一五年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,040,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.16元。

## 資本資源及資金

### 資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金及預售單位所得款項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

### 現金流量

於年度內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣181,500,000元(二零一四年：港幣280,700,000元)。而於年度內之利息支出淨額約為港幣153,100,000元(二零一四年：港幣156,700,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣69,800,000元(二零一四年：扣除債項後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣180,300,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，除卻收購物業發展項目應付予賣方之代價外，本集團之資本負債比率為1.3%(二零一四年：無任何負債)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣69,800,000元(二零一四年：現金結存淨額港幣180,300,000元)比對本集團之總資產港幣5,510,000,000元(二零一四年：港幣5,400,700,000元)。

有關本集團於二零一五年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一六年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(「二零一五年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

### 資產抵押

本集團已將於其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年九月收購若干物業發展項目之應付代價及相關應付利息。

於二零一五年十二月三十一日並無資產作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行存款及按公平值計入損益之金融資產為數港幣13,800,000元已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### **資本承擔**

本集團於二零一五年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

### **或然負債**

本集團於二零一五年十二月三十一日之或然負債之詳情載於財務報表內。

## **股息**

董事會議決不建議宣派截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：無)。並無派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一四年：無)。

## **股東週年大會**

本公司謹定於二零一六年六月二日(星期四)召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司之網站，並將連同本公司二零一五年年報一併寄發予股東。

## **暫停過戶登記**

本公司之普通股股東名冊將由二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零一六年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一六年股東週年大會及於大會上投票之資格，所有普通股過戶及/或可換股證券換股之文件連同有關股票以及/或可換股證券票據以及(如適用)有關換股通知，必須於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。



## 年度業績

### 綜合損益表

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣千元
收入(附註二及三)	9,152	(7,867)
銷售成本	<u>—</u>	<u>—</u>
毛利/(損)	9,152	(7,867)
其他收入(附註三)	2,842	3,263
與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值收益/(虧損)	(146,415)	23,338
按公平值計入損益之其他 金融資產之公平值虧損(淨額)	(8,996)	(666)
發展中物業之減值虧損	(57,000)	—
物業銷售及營銷費用	(12,637)	—
行政費用	<u>(62,446)</u>	<u>(69,125)</u>
減除折舊前經營業務虧損	(275,500)	(51,057)
折舊	<u>(4,474)</u>	<u>(1,520)</u>
經營業務虧損(附註二)	(279,974)	(52,577)
融資成本(附註五)	(108,984)	(104,372)
應佔一合營公司盈利	<u>29,770</u>	<u>29,767</u>
除稅前虧損	(359,188)	(127,182)
所得稅(附註六)	<u>14,250</u>	<u>(179)</u>
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	<u>(344,938)</u>	<u>(127,361)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(344,938)	(127,361)
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(344,938)</u>	<u>(127,361)</u>

## 綜合損益表(續)

截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣千元
-------------------------------	-------------------------------

母公司股份持有人應佔  
每股股份(包括普通股及  
可換股優先股)虧損  
(附註八)

基本	<u>港幣(5.2)仙</u>	<u>港幣(2.8)仙</u>
攤薄	<u>港幣(5.2)仙</u>	<u>港幣(2.8)仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止年度 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內虧損	(344,938)	(127,361)
其他全面虧損		
將於往後期間重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	<u>(125,438)</u>	<u>(54,920)</u>
年內全面虧損總額	<u>(470,376)</u>	<u>(182,281)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(470,376)	(182,281)
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(470,376)</u>	<u>(182,281)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	37,153	15,804
發展中物業	1,297,349	1,305,087
於一合營公司之投資	575,639	575,639
商譽	235,090	234,522
預付款項(附註九)	71,607	69,689
	<u>2,216,838</u>	<u>2,200,741</u>
流動資產		
發展中物業	2,664,931	2,379,674
應收賬項、按金及 預付款項(附註九)	36,322	29,493
按公平值計入損益之金融資產	194,569	160,279
受限制之現金	131,330	-
已抵押定期存款	-	6,337
定期存款	12,790	56,956
現金及銀行結存	253,248	567,186
	<u>3,293,190</u>	<u>3,199,925</u>
流動負債		
應付賬項及費用(附註十)	(277,497)	(158,368)
其他應付款項(附註十一)	(2,881,901)	-
已收按金	(313,555)	(3,481)
付息之銀行債項	-	(4,000)
衍生金融工具	(2,824)	(1,411)
應付稅項	(1,005)	(1,016)
	<u>(3,476,782)</u>	<u>(168,276)</u>
流動資產淨值/(流動負債淨額)	<u>(183,592)</u>	<u>3,031,649</u>
扣除流動負債後總資產	<u>2,033,246</u>	<u>5,232,390</u>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
其他應付款項(附註十一)	-	(2,881,901)
可換股債券	(467,191)	(446,223)
衍生金融工具	(177,361)	(30,946)
遞延稅項負債	(348,286)	(362,536)
	<u>(992,838)</u>	<u>(3,721,606)</u>
非流動總負債		
	<u>(992,838)</u>	<u>(3,721,606)</u>
資產淨值	<u>1,040,408</u>	<u>1,510,784</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13,193	13,193
儲備	1,027,189	1,497,565
	<u>1,040,382</u>	<u>1,510,758</u>
非控權權益	<u>26</u>	<u>26</u>
股本總值	<u>1,040,408</u>	<u>1,510,784</u>

附註：

## 一、編製之基準與會計政策

本集團之財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。此等財務報表乃以港元幣值(「港幣」)呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之千位為單位。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為港幣183,592,000元(二零一四年：流動資產淨值為港幣3,031,649,000元)。此流動負債淨額狀況乃由於有關本集團於二零一三年收購若干物業發展項目之應付予Regal International (BVI) Holdings Limited(本集團之同系附屬公司)、P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本集團之中層控股公司)及Faith Crown Holdings Limited信冠控股有限公司(本集團之合營公司)(統稱「賣方」)之應付代價餘額合共港幣2,881,901,000元(「應付代價」)。誠如附註十一所披露，應付代價乃列為流動負債下之其他應付款項，並須於二零一六年九月十三日或之前償還。此狀況顯示存在或會對本集團之持續經營能力構成重大疑慮之不明朗因素。因此，本集團可能不可於正常業務運作下變現其資產及解除其債務。

本公司之董事正擬定建議方案與賣方商討，旨在重訂可配合該兩項發展項目之最新發展及銷售時間表之應付代價償還日期，惟建議方案須獲得相關公司股東之批准。

根據前段載述擬進行之建議方案，本公司之董事已審慎考慮本集團未來之流動資金，並認為本集團將有能力應付於可預見之將來到期的財務責任，故按符持續經營基準編製該等財務報表乃為適當。財務報表並未有包括倘本集團不能持續經營的任何必要調整。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下經修訂準則。

香港會計準則第19號之修訂定額福利計劃：僱員供款  
二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進  
二零一零年至二零一三年週期之香港財務報告準則年度改進

採納該等經修訂準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

此外，本公司已於本財政年度內採納香港聯合交易所頒佈之聯交所證券上市規則之修訂，有關參照香港公司條例(第622章)披露財務資料，此對財務報表產生之主要影響在於財務報表內若干資料之呈列及披露。

## 二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存、可收回稅項以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括附息之銀行債項、有關可換股債券之衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

以下表列本集團截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,152</u>	<u>(7,867)</u>	<u>9,152</u>	<u>(7,867)</u>
減除折舊前分類業績	(102,603)	(36,807)	(6)	(8,116)	(102,609)	(44,923)
折舊	<u>(4,069)</u>	<u>(1,213)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,069)</u>	<u>(1,213)</u>
分類業績	<u>(106,672)</u>	<u>(38,020)</u>	<u>(6)</u>	<u>(8,116)</u>	<u>(106,678)</u>	<u>(46,136)</u>
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益					2,094	26,006
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(175,390)</u>	<u>(32,447)</u>
經營業務虧損					(279,974)	(52,577)
融資成本	(75,460)	(84,871)	-	-	(75,460)	(84,871)
未能劃分之融資成本					(33,524)	(19,501)
應佔一合營公司盈利	29,770	29,767	-	-	<u>29,770</u>	<u>29,767</u>
除稅前虧損					(359,188)	(127,182)
所得稅					<u>14,250</u>	<u>(179)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損					<u>(344,938)</u>	<u>(127,361)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(344,938)	(127,361)
非控權權益					<u>-</u>	<u>-</u>
					<u>(344,938)</u>	<u>(127,361)</u>



	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分類資產	4,322,280	4,007,491	211,867	184,363	4,534,147	4,191,854
於一合營公司之投資	575,639	575,639	—	—	575,639	575,639
現金及未能劃分之資產					400,242	633,173
總資產					<u>5,510,028</u>	<u>5,400,666</u>
分類負債	(3,466,706)	(3,037,021)	(4,272)	(3,462)	(3,470,978)	(3,040,483)
付息之銀行債項及未能劃分之負債	—	—	—	—	(998,642)	(849,399)
總負債					<u>(4,469,620)</u>	<u>(3,889,882)</u>
其他分類資料：						
資本支出	490,664	240,496	—	—		
與可換股債券有關之衍生金融工具 公平值虧損/(收益)(淨額)	—	—	146,415	(23,338)		
按公平值計入損益之其他 金融資產之公平值 虧損(淨額)	—	—	8,996	666		
利息收入	—	—	(1,226)	(4,667)		

### 地域資料

(a) 由於本集團之收入主要來自其於香港按公平值計入損益之金融資產，故並無根據香港財務報告準則第8號 經營分類界定有關來自外界客戶之收入之地域資料。

(b) 非流動資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	1,841	1,767
中國內地	2,214,997	2,198,974
	<u>2,216,838</u>	<u>2,200,741</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列。

### 有關主要客戶之資料

由於銷售予任何單一客戶之收入均佔不多於本集團收入之10%，因此並無進一步呈列有關主要客戶之資料。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<u>收入</u>		
出售/結算按公平值計入損益之		
金融資產所得收益淨額/(虧損淨額)	2,855	(14,564)
上市投資之股息收入	5,071	2,625
企業債券之利息收入	1,226	4,072
	<u>9,152</u>	<u>(7,867)</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存及定期存款	2,091	2,494
持有至到期日投資	-	595
其他	751	174
	<u>2,842</u>	<u>3,263</u>

四、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售/結算按公平值計入損益之		
金融資產所得盈利/(虧損)	<u>2,855</u>	<u>(14,564)</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
可換股債券之利息開支	33,468	12,255
銀行貸款之利息	56	323
其他債項之利息	-	6,923
其他應付款項之利息	144,095	153,506
	<u>177,619</u>	<u>173,007</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(68,635)	(68,635)
	<u>108,984</u>	<u>104,372</u>

六、 年內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	-	179
遞延	(14,250)	-
年內之稅項支出/(抵免)	<u>(14,250)</u>	<u>179</u>

由於本集團於年度內並無產生任何源於香港及海外之應課稅盈利，故並無就香港及海外利得稅作出撥備(二零一四年：無)。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該合營公司之稅項作課稅撥備(二零一四年：無)。

七、 股息：

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零一四年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本虧損

每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年內虧損港幣344,938,000元(二零一四年：港幣127,361,000元)，及截至二零一五年十二月三十一日止年度內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數6,596,414,000股(二零一四年：4,625,666,000股，經調整以反映於二零一四年七月十五日生效按每十股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行本公司普通股合併為一股每股面值港幣0.002元之普通股之基準進行股份合併，以及於二零一四年八月十八日完成按每持有一股本公司之合併股份之持有人有權認購兩股本公司之合併股份及/或可換股優先股為基準進行之公開發售之影響)。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度內，已發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列年內每股股份虧損金額作出調整。

九、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	<u>71,607</u>	<u>69,689</u>
流動資產		
預付款項	17,098	1,628
按金	1,141	3,226
其他應收款項	<u>18,083</u>	<u>24,639</u>
	<u><u>36,322</u></u>	<u><u>29,493</u></u>

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與按金及近期並無拖欠記錄之其他應收款項有關。

附註：

- (a) 此數額與在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(並已經相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權獲得該土地整體項目面積30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之成本。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本公司董事認為本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效，且造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

十、 應付賬項及費用分析列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付賬項	218,981	72,978
應付費用	14,507	9,671
應付一中層控股公司款項	4,753	4,753
應付同系附屬公司款項	21,475	53,185
應付一合營公司款項	17,781	17,781
	<u>277,497</u>	<u>158,368</u>

除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣978,000元(二零一四年：港幣32,688,000元)為無抵押、免息及無固定還款期外，已計入流動負債之應付一中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司等之款項合共港幣43,031,000元(二零一四年：港幣43,031,000元)，為其他應付款項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。

十一、其他應付款項分析列載如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
流動負債		
其他應付款項：		
應付一中層控股公司款項	318,318	—
應付一同系附屬公司款項	1,372,711	—
應付一合營公司款項	1,190,872	—
	<u>2,881,901</u>	<u>—</u>
非流動負債		
其他應付款項：		
應付一中層控股公司款項	—	318,318
應付一同系附屬公司款項	—	1,372,711
應付一合營公司款項	—	1,190,872
	<u>—</u>	<u>2,881,901</u>

其他應付款項乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率 5 厘(二零一四年：5 厘)。該等款項將於二零一六年九月十三日到期，故於截至二零一五年十二月三十一日止年度被列為流動負債。



## 獨立核數師報告摘錄

以下為本集團之獨立核數師發表之獨立核數師報告摘錄：

### 「意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實及公平地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況及其截至該日期止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

### 強調事項

本核數師在無保留意見之情況下，惟提呈注意財務報表附註二、一顯示 貴集團於二零一五年十二月三十一日之流動負債淨額為港幣183,592,000元。該狀況連同財務報表附註二、一內所列載之其他情況顯示存在或會對 貴集團之持續經營能力構成重大疑慮之不明朗因素。」

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之組織章程細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)  
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)  
羅寶文小姐 (副主席)  
黃寶文先生 (首席營運官)  
梁蘇寶先生 (首席財務官)  
龐述賢先生  
吳季楷先生

### 非執行董事：

龐述英先生

### 獨立非執行董事：

簡麗娟女士  
李才生先生  
李家暉先生  
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一六年三月二十二日