

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。



二零一五年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入	7,194	(529)
母公司股份持有人 應佔期內虧損	(164,043)	(78,052)
		(未經審核及經重列)
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(2.49)仙	港幣(2.26)仙*
	於二零一五年 六月三十日 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 (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0.20元	港幣0.23元

*已就於二零一四年七月十五日生效之10股併為1股之股份合併及於二零一四年八月十八日完成之公開發售作調整

- 回顧期內錄得之虧損增加主要由於確認未被行使之可認購二零一七年到期之選擇權可換股債券之認購權的有關額外金融負債，二零一七年選擇權可換股債券之認購權乃本集團於二零一四年八月發行二零一七年到期可換股債券時同時授出。由於本公司股份於二零一五年六月三十日之市價較二零一四年年底之市價大幅上升，故就該認購權須確認額外衍生金融負債之金額合共為港幣121,500,000元，以致於回顧期內產生同樣金額之虧損。
- 本集團現正於中國進行之三個物業項目，分別為於成都之綜合開發項目(包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分)、於天津之綜合用途發展項目(包括商業、寫字樓及住宅部分)，以及於新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目。
- 視乎市況，本集團計劃於未來數月內推出預售成都及天津項目之部分住宅單位。
- 本集團將繼續專注投放其資源於其正在中國進行之物業項目，與此同時，亦會積極審研多個投資機會，以補足本集團目前主要業務以及擴大其整體業務基礎。

財務業績

於截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣164,000,000元，而於截至二零一四年六個月同期之虧損則為港幣78,100,000元。

誠如本公司於二零一五年八月十四日之盈利警告公佈所闡釋，回顧期內錄得之虧損增加主要由於確認未被行使之可認購二零一七年期到之選擇權可換股債券之認購權的有關額外金融負債，二零一七年選擇權可換股債券之認購權乃本集團於二零一四年八月發行二零一七年期到可換股債券時同時授出。根據本集團採納的現行會計準則及政策，該認購權須被確認為衍生金融負債並於各報告日期參考獨立專業估值評估計量其公平值。由於本公司股份於二零一五年六月三十日之市價較二零一四年年底之市價大幅上升，故就該認購權須確認額外衍生金融負債之金額合共為港幣121,500,000元，以致於回顧期內產生同樣金額之虧損。然而，應注意該等金融負債屬非現金性質，並不會對本集團之現金流量產生任何影響，亦不會影響其業務經營。

業務回顧

本集團之主要業務主要專注於中國內地之物業發展及投資，於金融資產之投資及其他投資。

透過施行多項調整性財政政策以支持內需，中國於二零一五年第一及第二季度國內生產總值均能保持與去年同期一樣之7%增長率。然而，中國金融市場波幅加大仍可能產生潛在下行風險。本集團亦正在監察近期之人民幣貶值及倘其持續向下調整時可能對本集團財務狀況產生之任何影響。

經歷相對呆滯的時期後，中國以北京、上海及深圳為首之一二線城市物業市場的交易價格及成交量於過去數月開始恢復增長勢頭。

本集團現正於中國進行之三個物業項目，分別為於成都之綜合開發項目(包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分)、於天津之綜合用途發展項目(包括商業、寫字樓及住宅部分)，以及於新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目。

視乎市況，本集團計劃於未來數月內推出預售成都及天津項目之部分住宅單位。

有關該等現正進行之項目的進一步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

儘管增長速度放緩，中國仍會是全球增長最快的經濟體之一。本集團將繼續專注投放其資源於其正在中國進行之物業項目，與此同時，亦會積極審研多個投資機會，以補足本集團目前主要業務以及擴大其整體業務基礎。

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期間內之業績表現、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」兩節內及本分節內。

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設工程現預計將於二零一六年第三季完成，而該等住宅單位則預期將於未來數月內推出預售。經考慮現時當地市場環境，現正為該酒店計劃一系列之業務改造工程，預計於二零一六年底分階段完成。第二期發展包括六幢住宅大樓，約960個單位，該建築工程經已展開，並預期於二零一七年第二季完成。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。此項目之打樁工程經已完成及地庫挖掘工程亦已展開。擁有約250個住宅單位之兩幢住宅大樓預計將於數月內推出預售。現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。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量仍正在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程將會進行。同時，本集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。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。

物業投資

北京通州項目

誠如之前所報告，協議對方未能就有關上述項目於二零一四年訂立之合作協議達成所須履行之若干條件，且合作協議已失效。本集團已決意不再進一步促成上述項目。

財務回顧

資產價值

於二零一五年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,348,800,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.20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

於期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣133,200,000元(二零一四年：港幣118,100,000元)。期內之淨利息支出為港幣4,200,000元(二零一四年：利息收入淨額為港幣2,300,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣480,800,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣630,500,000元)。

於二零一五年六月三十日，除卻收購物業發展項目應付予賣方之代價外，本集團扣除銀行債項及可換股債券之現金結存為港幣20,500,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣180,300,000元)，故並無任何負債(二零一四年十二月三十一日：無任何負債)。

本集團於二零一五年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一五年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，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13,300,000元(二零一四年十二月三十一日：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。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司之股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年九月收購之物業發展項目已計入非流動負債下之其他應付款項及流動負債下之相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零一五年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

或然負債

本集團於二零一五年六月三十日並無或然負債。

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財政年度之中期股息(二零一四年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入(附註二及三)	7,194	(529)
其他收入(附註三)	2,053	1,460
與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值虧損	(121,546)	—
按公平值計入損益之其他 金融資產所得公平值 收益/(虧損)(淨額)	15,405	(5,725)
行政費用	(27,229)	(37,313)
減除折舊前經營業務虧損	(124,123)	(42,107)
折舊	(917)	(511)
經營業務虧損(附註二)	(125,040)	(42,618)
融資成本(附註四)	(53,768)	(50,195)
應佔一合營公司盈利	14,765	14,761
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(164,043)	(78,052)
應佔：		
母公司股份持有人	(164,043)	(78,052)
非控權權益	—	—
	(164,043)	(78,052)
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
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(附註七)		
基本及攤薄	港幣(2.49)仙	港幣(2.26)仙

簡明綜合全面收益表

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(164,043)	(78,052)
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	<u>2,044</u>	<u>(54,280)</u>
期內全面虧損總額	<u>(161,999)</u>	<u>(132,332)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(161,999)	(132,332)
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(161,999)</u>	<u>(132,332)</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	24,864	15,804
發展中物業	1,306,030	1,305,087
於一合營公司之投資	590,404	575,639
商譽	235,090	234,522
預付款項(附註八)	71,589	69,689
非流動總資產	2,227,977	2,200,741
流動資產		
發展中物業	2,532,141	2,379,674
應收賬項、按金及 預付款項(附註八)	48,511	29,493
按公平值計入損益之金融資產	204,326	160,279
衍生金融工具	951	-
已抵押定期存款	5,022	6,337
定期存款	17,288	56,956
現金及銀行結存	458,453	567,186
流動總資產	3,266,692	3,199,925
流動負債		
應付賬項及費用(附註九)	(285,108)	(158,368)
已收按金	(2,598)	(3,481)
附息之銀行債項	(4,000)	(4,000)
衍生金融工具	-	(1,411)
應付稅項	(1,016)	(1,016)
流動總負債	(292,722)	(168,276)
流動資產淨值	2,973,970	3,031,649
扣除流動負債後總資產	5,201,947	5,232,390

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
其他應付款項(附註九)	(2,881,901)	(2,881,901)
可換股債券	(456,233)	(446,223)
衍生金融工具	(152,492)	(30,946)
遞延稅項負債	(362,536)	(362,536)
	<hr/>	<hr/>
非流動總負債	(3,853,162)	(3,721,606)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,348,785	1,510,784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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	1,335,566	1,497,565
	<hr/>	<hr/>
	1,348,759	1,510,758
非控權權益	26	26
	<hr/>	<hr/>
股本總值	1,348,785	1,510,784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

一、 會計政策

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號 中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效之新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

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、總辦事處及企業收益及支出。

以下為本集團按業務分類之收入及虧損之資料：

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	-	-	7,194	(529)	7,194	(529)
減除折舊前分類業績	(12,933)	(19,411)	22,470	(5,841)	9,537	(25,252)
折舊	(726)	(495)	-	-	(726)	(495)
分類業績	(13,659)	(19,906)	22,470	(5,841)	8,811	(25,747)
未能劃分之利息收入及未能劃分之非業務及 企業收益					1,324	1,039
未能劃分之非業務及企業支出					(135,175)	(17,910)
經營業務虧損					(125,040)	(42,618)
融資成本	(37,420)	(44,859)	-	-	(37,420)	(44,859)
未能劃分之融資成本					(16,348)	(5,336)
應佔一合營公司之盈利	14,765	14,761	-	-	14,765	14,761
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損					(164,043)	(78,052)
應佔：						
母公司股份持有人					(164,043)	(78,052)
非控權權益					-	-
					(164,043)	(78,052)

三、 收入(亦為本集團之營業額)及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 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/(虧損)(淨額)	3,641	(4,970)
上市投資之股息收入	2,790	1,266
企業債券之利息收入	763	3,175
	<u>7,194</u>	<u>(529)</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存及定期存款	1,324	866
持有至到期日投資	-	421
其他	729	173
	<u>2,053</u>	<u>1,460</u>

四、 本集團之融資成本如下：

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
可換股債券之利息開支 須於五年內全數償還之	16,311	—
銀行貸款之利息	37	254
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	—	5,082
須於五年內全數償還之		
其他應付款項之利息	71,456	78,895
	<u>87,804</u>	<u>84,231</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(34,036)</u>	<u>(34,036)</u>
	<u>53,768</u>	<u>50,195</u>

五、 由於本集團於期間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)。

由於合營公司於期間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)。

六、 股息：

於截至二零一五年六月三十日止六個月，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)。

七、 (a) 每股股份基本虧損

每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期內虧損港幣164,000,000元(二零一四年：港幣78,100,000元)，及截至二零一五年六月三十日止六個月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：3,455,265,000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(「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(「公開發售」)之影響)。截至二零一四年六月三十日止六個月每股股份之基本虧損亦已經重列，以反映股份合併及公開發售之影響。

(b) 每股股份攤薄虧損

由於截至二零一五年六月三十日止六個月內未行使之可換股債券對所呈列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之期內每股股份虧損金額作出調整。

由於截至二零一四年六月三十日止六個月本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，因而並不存在引致攤薄之事件，因此並無對該期間之每股股份虧損金額作調整。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	<u>71,589</u>	<u>69,689</u>
流動資產		
預付款項	5,952	1,628
按金	4,337	3,226
其他應收款項	<u>38,222</u>	<u>24,639</u>
	<u>48,511</u>	<u>29,493</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) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。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(並已經相關國家機關核證)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之30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之所有成本。

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。因此，根據所獲得之法律意見，本公司董事認為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。

九、 應付賬項、費用及其他應付款項分析列載如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債		
應付賬項	98,317	72,978
應付費用	5,750	9,671
應付一中層控股公司款項	12,645	4,753
應付同系附屬公司款項	121,087	53,185
應付一合營公司款項	47,309	17,781
	<u>285,108</u>	<u>158,368</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	318,318
應付一同系附屬公司款項	1,372,711	1,372,711
應付一合營公司款項	1,190,872	1,190,872
	<u>2,881,901</u>	<u>2,881,901</u>

非流動負債項下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)，並須於二零一六年九月十三日或之前償還。

除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣66,555,000元(二零一四年十二月三十一日：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114,486,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣43,031,000元)為計入非流動負債項下之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。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一五年六月三十日止六個月，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

本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告內。

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六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，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六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司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：

陳晴女士，JP
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，二零一五年八月二十五日