

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。



## 二零一七年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元	%轉變
來自持續經營業務之收入	3,775	6,139	-38.5%
減除折舊、融資成本及 稅項前來自持續經營 業務盈利	98,547	57,884	+70.2%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	35,175	13,107	+168.4%
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)基本盈利	港幣0.53仙	港幣0.20仙	+165.0%
	於二零一七年 六月三十日 (未經審核)	於二零一六年 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0.18元	港幣0.17元	+5.9%

- 本集團於期間內達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣35,200,000元，而於截至二零一六年同期上半年所達致港幣13,100,000元（經重列）。
- 達致之盈利主要為本集團金融資產之公平值收益及本集團於中國成都發展中物業之減值虧損之回撥。
- 本集團於中國之兩項主要發展項目均取得穩定進展。迄今，於天津之富豪新開門之經訂約單位銷售總額合共約人民幣1,546,000,000元（港幣1,813,000,000元），而於成都之富豪國際新都薈，經訂約銷售總額約為人民幣767,000,000元（港幣900,000,000元）。
- 於上海之物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況（尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異），本集團經過與原先業務擁有人友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議，該交易最近於二零一七年六月完成。
- 在無任何不可預見之情況下，本集團於天津及成都發展項目內住宅單位之經訂約銷售額所產生可觀盈利將於本集團二零一七財政年度之財務業績入賬。
- 故此，預期本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之業績將較去年取得重大增長。
- 待本集團於中國現正發展中項目之餘下部分逐步完成及出售後，將會為本集團帶來龐大盈利及現金流，並能大力推進本集團於未來數年之進一步增長及豐盛發展。

## 財務業績

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣35,200,000元，而於截至二零一六年同期上半年所達致港幣13,100,000元（經重列）。

於本回顧期間達致之盈利主要為本集團金融資產之公平值收益及本集團於中國成都發展中物業之減值虧損之回撥。

重列截至二零一六年六月三十日止六個月之盈利（先前呈列為港幣40,300,000元），乃有關就於二零一六年五月收購中華人民共和國上海物流業務之60%股權時確認之以折讓價併購之收益，在於收購時估計之暫時公平值獲最終釐定後而作出調整。有關調整其後已在截至二零一六年十二月三十一日止財政年度所呈列本集團之經審核財務報表內反映，而如下所述，本集團最近於二零一七年六月將所持物流業務股權售回予原先業務擁有人。

## 業務回顧

於本年初，中國經濟穩步增長，而國內經濟由投資以至消費方面繼續重整。預計其二零一七年全年國內生產總值（GDP）增長率較二零一六年之6.7%稍微下調。隨著政府部門監管市場活動而繼續施行各項行政及財政政策，國內主要城市之住房市場正處於調整期，但受益於溢出效應，部分其他城市之住房市場保持強勁。預期中國房地產市場整體將進一步整固，此被視為有利於其長遠穩健發展。

本集團於中國之兩項主要發展項目，分別為位於天津之富豪新開門及於成都之富豪國際新都薈，均取得穩定進展。迄今，於天津之富豪新開門之經訂約單位銷售總額合共約人民幣1,546,000,000元（港幣1,813,000,000元），其中人民幣1,418,000,000元（港幣1,663,000,000元）與銷售住宅大樓之單位有關。至於富豪國際新都薈，已推出銷售住宅單位之經訂約銷售總額約為人民幣767,000,000元（港幣900,000,000元）。按現時施工時間表，該兩項發展項目中正在興建之住宅大樓預期將於本年底前完工，售出單位隨後交付予買家。

為使本集團業務組合得以多元化，本集團於二零一六年五月收購上海物流集團之60%實益權益。物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況（尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異），本集團經過與原先業務擁有人友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議，該交易最近於二零一七年六月完成。

作為另一項實現其多元化目標的工作，本集團於二零一七年六月初就本集團可能投資於一間專門發展及製作娛樂內容之公司訂立不具約束力之條款文件，惟就此之業務磋商未能取得成果。

中國物業發展及投資將繼續構成本集團之核心業務活動，本集團同時亦會繼續尋求其他投資機會，以使其業務組合及收入基礎得以多元化及擴大。

有關本集團於中國之現正發展中項目及本集團出售中國物流集團之合營權益有關交易等之進一步詳情，股東可參閱本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

## 展望

在無任何不可預見之情況下，本集團於天津及成都發展項目內住宅單位之經訂約銷售額所產生可觀盈利將於本集團二零一七財政年度之財務業績入賬。故此，預期本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之業績將較去年取得重大增長。

鑑於市場對成都項目中住宅單位反應理想，本集團現已著手發展項目內第三期發展中餘下十幢住宅大樓。待本集團於中國現正發展中項目之餘下部分逐步完成及出售後，將會為本集團帶來龐大盈利及現金流，並能大力推進本集團於未來數年之進一步增長及豐盛發展。

## 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、物流業務（已於二零一七年六月出售）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。

除於上文標題為「業務回顧」及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國進行之物業項目及出售於上海物流業務持有之股份權益之帳目。

## 物業發展

### 成都項目—富豪國際新都薈

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（5,350,000平方呎）。為因應付市場情況轉變，該酒店311間客房之業務組合營運模式已經修訂，而相關之室內設計工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一八年起分階段開業。第一及第二期九幢住宅大樓之建築工程已穩定進展，並預期於二零一七年下半年完成。住宅單位已自二零一六年四月開始預售，且銷情理想。迄今，合共1,205個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣767,000,000元（相當於約港幣900,000,000元）。第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，預期建築工程將於二零一七年年末前展開，單位預售期於二零一八年下半年推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓大樓以及服務式公寓將繼續分階段發展。

### 天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米（341,000平方呎）之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米（1,561,000平方呎）之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成。餘下之住宅大樓之單位預售已自二零一六年第四季起展開。迄今，四幢住宅大樓合共512個住宅單位中之464個經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,418,000,000元（相當於約港幣1,663,000,000元）。主要擁有約19,000平方米（205,000平方呎）商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣128,000,000元（相當於約港幣150,000,000元）。根據現時建築工程計劃，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年末完成。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因經收緊政府規劃及環境監控要求而暫停。本集團正在與當地政府進行磋商，務求盡快恢復建築工程。

### 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塊總面積約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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝（相當於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於房地產發展。

本集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有之土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議。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。本集團計劃在可行情況下盡快開展按需求進行之重新造林補救工程，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，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

## 物流業務

### 上海物流項目

誠如於二零一六年年報所載述，本集團於二零一六年一月訂立一項框架協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司（「物流集團」）之60%實益權益，而於物流集團餘下之40%實益權益則由賣方之聯繫公司（「合營方」）持有。該收購於二零一六年五月完成及本集團就此發行金額共港幣57,050,000元之可換股債券作為相關代價。

物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況（尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異），本集團經過與原先業務擁有人友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議。

據此，於二零一七年六月三十日，本集團與合營方訂立之安排契據，以出售本集團全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於本公司日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。本集團於二零一七年六月三十日完成出售後已收取現金港幣45,600,000元。本集團於二零一七年十二月三十一日或之前之應收代價餘額為港幣25,400,000元，而物流業務之業績於本集團簡明綜合損益表呈列為一已終止經營業務。

本集團已於相關交易完成後終止持有任何物流集團之權益，及上述可換股債券之條款則維持不變。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零一七年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,205,700,000元，相當於每股股份（包括普通股及可換股優先股）約港幣0.18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。為使該等應付代價之到期日與相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

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

於期間內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣647,900,000元(二零一六年：港幣221,800,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣6,300,000元(二零一六年：港幣4,100,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣1,191,600,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣897,800,000元)，及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1,418,300,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,848,200,000元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之資本負債比率為21.3% (二零一六年十二月三十一日：30.5%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣1,418,300,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,848,200,000元)與本集團之總資產港幣6,664,500,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣6,053,800,000元)之相對比。

有關本集團於二零一七年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一七年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表「中期財務報表」內。

### **資產抵押**

於二零一七年六月三十日，本集團若干按公平值計入損益之金融資產及銀行結存合共港幣10,100,000元（二零一六年十二月三十一日：無），均已作抵押以擔保授予本集團之一銀行貸款，此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項下一同系附屬公司授予之貸款融資及相關應付利息。

### **資本承擔**

本集團於二零一七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**

本集團於二零一七年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

### **股息**

董事會議決不建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之中期股息（二零一六年：無）。



## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
持續經營業務		
收入(附註二及三)	3,775	6,139
其他收入(附註三)	10,352	16,065
與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值收益	—	89,784
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)	64,296	(19,025)
發展中物業之減值虧損之回撥	53,000	—
物業銷售及推廣費用	(6,315)	(6,423)
行政費用	(26,561)	(28,656)
減除折舊前經營業務盈利	98,547	57,884
折舊	(6,069)	(6,252)
經營業務盈利(附註二)	92,478	51,632
融資成本(附註四)	(40,988)	(54,644)
應佔一合營公司盈利	—	14,780
來自持續經營業務之除稅前盈利	51,490	11,768
所得稅(附註五)	(13,250)	—
期內來自持續經營業務之盈利	38,240	11,768
已終止經營業務		
期內來自一已終止經營業務之 盈利/(虧損)(附註十一)	(4,975)	1,872
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	33,265	13,640

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
--	--	--

### 應佔：

#### 母公司股份持有人

- 來自持續經營業務之盈利	38,240	11,768
- 來自一已終止經營業務之 盈利/(虧損)	(3,065)	1,339
- 期內盈利	35,175	13,107
非控股權益	(1,910)	533
	33,265	13,640

### 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)盈利/(虧損)  
(附註七)

#### 基本

- 來自持續經營業務之盈利	港幣0.58仙	港幣0.18仙
- 來自一已終止經營業務之 盈利/(虧損)	港幣(0.05)仙	港幣0.02仙
- 期內盈利	港幣0.53仙	港幣0.20仙

#### 攤薄

- 來自持續經營業務之 盈利/(虧損)	港幣0.58仙	港幣(0.99)仙
- 來自一已終止經營業務之 盈利/(虧損)	港幣(0.05)仙	港幣0.01仙
- 期內盈利/(虧損)	港幣0.53仙	港幣(0.98)仙

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	33,265	13,640
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	62,273	(20,609)
出售海外業務之重新分類調整	1,560	—
期內全面收益/(虧損)總額	<u>97,098</u>	<u>(6,969)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	98,209	(7,488)
非控權權益	<u>(1,111)</u>	<u>519</u>
	<u>97,098</u>	<u>(6,969)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16,465	25,513
發展中物業	1,296,390	1,292,964
於一合營公司之投資	2,434	2,434
應收或然代價	—	10,268
按金及預付款項(附註八)	71,595	66,943
其他資產	—	5,051
商譽	235,090	235,090
無形資產	—	97,076
<b>非流動總資產</b>	<b>1,621,974</b>	<b>1,735,339</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,404,960	3,082,705
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	203,993	162,798
按公平值計入損益之金融資產	242,055	175,146
已抵押銀行結存	2,032	—
受限制之現金	124,885	368,604
定期存款	495,573	56,885
現金及銀行結存	569,063	472,295
<b>流動總資產</b>	<b>5,042,561</b>	<b>4,318,433</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註九)	(164,742)	(185,950)
附息之銀行債項	(1,000)	—
其他債項(附註十)	(336,000)	(500,000)
已收按金	(2,290,679)	(1,572,064)
應付稅項	(837)	(2,811)
<b>流動總負債</b>	<b>(2,793,258)</b>	<b>(2,260,825)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,249,303</b>	<b>2,057,608</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>3,871,277</b>	<b>3,792,947</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
應付賬項及費用	(31,122)	(32,782)
其他債項(附註十)	(1,350,000)	(1,350,000)
可換股債券	(922,862)	(895,965)
遞延稅項負債	(361,536)	(374,543)
非流動總負債	<u>(2,665,520)</u>	<u>(2,653,290)</u>
資產淨值	<u>1,205,757</u>	<u>1,139,657</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	1,192,538	1,094,329
非控權權益	<u>1,205,731</u>	<u>1,107,522</u>
	<u>26</u>	<u>32,135</u>
股本總值	<u>1,205,757</u>	<u>1,139,657</u>

附註：

一、 會計政策、重列及比較數值

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，與本集團截至二零一六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二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第12號之修訂包括於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	釐清準則之範圍
香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

重列及比較數值

- (a) 於二零一六年五月三十一日，本集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股本權益。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內確認之所轉讓代價及購入之可識別資產之公平值為暫時性金額。最終公平值已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確定。因此，依照香港財務報告準則第3號(已修訂) *企業合併*，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之若干比較數值已重列，以反映暫時性金額之調整。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團完成出售其於上海物流集團之60%實益股本權益。出售完成後，本集團終止從事物業業務，而上海物流集團截至二零一七年及二零一六年六月三十日之業績於簡明綜合財務報表內已依照香港財務報告準則第5號 *待售非流動資產及已終止經營業務*被呈列為一已終止經營業務。該已終止經營業務之業績之進一步詳情於附註十一內披露。

上述變動之影響概述如下：

	過往呈列 港幣千元	增加/(減少) 港幣千元 (附註(a))	增加/(減少) 港幣千元 (附註(b))	經重列 港幣千元
<b>持續經營業務：</b>				
收入	9,856	—	(3,717)	6,139
銷售成本	(2,287)	—	2,287	—
其他收入	16,068	—	(3)	16,065
以折讓價併購之收益	30,272	(27,199)	(3,073)	—
行政費用	(31,261)	—	2,605	(28,656)
折舊	<u>(6,281)</u>	—	29	<u>(6,252)</u>
期內盈利	<u>40,839</u>	(27,199)	—	<u>13,640</u>
<b>已終止經營業務：</b>				
來自一已終止經營業務之 期內盈利	<u>—</u>	—	1,872	<u>1,872</u>
<b>每股股份之盈利/(虧損)：</b>				
每股股份之基本盈利 (港幣仙)	<u>0.61</u>	(0.41)	—	<u>0.20</u>
每股股份之攤薄虧損 (港幣仙)	<u>(0.63)</u>	(0.35)	—	<u>(0.98)</u>

## 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，據此所須呈列之來自持續經營業務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。

於分類為一已終止經營業務前，提供物流及相關服務之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。已終止經營業務之業績之進一步詳情於附註十一內披露。

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)(即計量經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之來自持續經營業務之除稅前盈利貫徹計量，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。



以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核 及經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	-	-	3,775	6,139	3,775	6,139
減除折舊前分類業績	32,636	(8,079)	70,187	(12,901)	102,823	(20,980)
折舊	(5,832)	(6,030)	-	-	(5,832)	(6,030)
分類業績	26,804	(14,109)	70,187	(12,901)	96,991	(27,010)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					10,315	91,445
未能劃分之非業務及企業支出					(14,828)	(12,803)
經營業務虧損					92,478	51,632
融資成本	(10,959)	(37,462)	-	-	(10,959)	(37,462)
未能劃分之融資成本					(30,029)	(17,182)
應佔一合營公司之盈利	-	14,780	-	-	-	14,780
來自持續經營業務之除稅前盈利					51,490	11,768
所得稅					(13,250)	-
期內來自持續經營業務之盈利					38,240	11,768
期內來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)					(4,975)	1,872
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利					33,265	13,640
應佔：						
母公司股份持有人					35,175	13,107
非控權權益					(1,910)	533
					33,265	13,640

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 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	—	2,649
上市投資之股息收入	3,278	2,995
企業債券之利息收入	497	495
	<u>3,775</u>	<u>6,139</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	10,313	1,653
其他	39	14,412
	<u>10,352</u>	<u>16,065</u>

四、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 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	30,024	17,182
一項銀行貸款之利息	5	—
其他債款之利息	41,844	—
其他應付款項之利息	—	71,536
	<u>71,873</u>	<u>88,718</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(30,885)</u>	<u>(34,074)</u>
	<u>40,988</u>	<u>54,644</u>

五、 期內之所得稅項支出列載如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
期內之遞延稅項	<u>13,250</u>	<u>—</u>

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷期內產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團於去年期間內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就該期間香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

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(二零一六年：無)。

六、 股息

於截至二零一七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(二零一六年：無)。

七、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣35,175,000元(二零一六年：港幣13,107,000元(經重列))，及截至二零一七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(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自持續經營業務之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內來自持續經營業務之盈利港幣38,240,000元(二零一六年：港幣11,768,000元(經重列))，及截至二零一七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(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自一已終止經營業務之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期內來自一已終止經營業務之虧損港幣3,065,000元(二零一六年：盈利港幣1,339,000元(經重列))，及截至二零一七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(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零一七年六月三十日止六個月內，已發行之可換股債券對呈列之每股股份之基本盈利/(虧損)金額具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列期內每股股份之基本盈利、來自持續經營業務之每股股份之基本盈利及來自一已終止業務之每股股份之基本虧損作調整。

截至二零一六年六月三十日止期間之每股股份攤薄虧損及來自持續經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人分別應佔該期內之盈利及來自持續經營業務之盈利，經調整以反映港幣89,784,000元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股股份之基本盈利所採用於該期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有具攤薄影響之普通股股份被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股股份之加權平均數1,250,000,000股之總和。

截至二零一六年六月三十日止期間之來自一已終止經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人應佔該期內之來自一已終止經營業務之虧損計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股基本盈利所採用於該期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有具攤薄影響之普通股股份被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股股份之加權平均數1,250,000,000股之總和。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
預付款項(附註(a))	71,479	66,827
按金	116	116
	<u>71,595</u>	<u>66,943</u>
<b>流動資產</b>		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	-	6,459
預付款項	165,715	130,378
按金	1,641	1,169
其他應收款項	36,637	24,792
	<u>203,993</u>	<u>162,798</u>

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之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生效，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。

- (b) 本集團於二零一六年十二月三十一日之業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析如下：

二零一六年  
十二月三十一日  
(經審核)  
港幣千元

尚未收取賬項結存之賬齡：

三個月內	5,229
四至六個月	901
七至十二個月	329
	<u>6,459</u>

本集團去年業務往來客戶應收賬項與一已終止經營業務有關，其賒賬期限由30至90日。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。出售已終止經營業務已於期內完成及相關之業務往來客戶應收賬項亦已被本集團終止確認。

- 九、 於二零一六年十二月三十一日，計入應付賬項及費用之港幣855,000元乃本集團之已終止經營業務往來債務人應付賬項。該等於二零一六年十二月三十一日應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

二零一六年  
十二月三十一日  
(經審核)  
港幣千元

尚未繳付賬項結存之賬齡：

三個月內	514
四至六個月	229
七至十二個月	112
	<u>855</u>

十、其他債項分析列載如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動：		
其他債項	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>
流動：		
其他債項	<u>336,000</u>	<u>500,000</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,350,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,350,000,000元)及循環貸款港幣336,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣500,000,000元))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。該等貸款須於二零二一年十月十二日償還，惟循環貸款港幣336,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣500,000,000元)被列為一短期債項。

十一、出售附屬公司及已終止經營業務

根據本集團與合營方訂立之安排契據，本集團以總代價為港幣71,000,000元完成出售上海物流集團之60%實益股本權益。本集團終止其於中國上海提供物流及相關服務之業務，上述均於二零一七年六月三十日生效。

於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，物流業務已被分類為已終止經營業務及其不會再列於業務分類資料之附註內。於分類為一已終止經營業務前，上海物流集團之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。

於期間內已終止經營業務之業績呈列如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
收入	9,100	3,717
銷售成本	<u>(5,716)</u>	<u>(2,287)</u>
毛利	3,384	1,430
其他收入	13	3
出售附屬公司之收益	152	-
以折讓價併購之收益	-	3,073
行政費用	<u>(1,543)</u>	<u>(2,605)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2,006	1,901
折舊及攤銷	<u>(8,069)</u>	<u>(29)</u>
來自己終止經營業務之 除稅前盈利/(虧損)	(6,063)	1,872
所得稅	<u>1,088</u>	<u>-</u>
期內來自己終止經營業務之 盈利/(虧損)	<u><u>(4,975)</u></u>	<u><u>1,872</u></u>

過往期間內已終止經營業務之業績代表其於二零一六年六月一日至二零一六年六月三十日止期間之業績。



## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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

本集團截至二零一七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二零一七年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一七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

本公司於截至二零一七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)  
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，二零一七年八月二十四日