

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。



## 二零一八年中中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	%轉變
來自持續經營業務之收入	2,027,611	3,775	+53,611.5%
減除折舊、融資成本及 稅項前來自持續經營 業務盈利	438,491	98,547	+345.0%
母公司股份持有人 應佔期內盈利	238,716	35,175	+578.7%
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3.53仙	港幣0.53仙	+566.0%
	於二零一八年 六月三十日 (未經審核)	於二零一七年 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0.22元	港幣0.19元	+15.8%

- 本集團於期間內達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣238,700,000元，較截至二零一七年同期上半年所錄得者增加約5.8倍。
- 達致之盈利大幅增加，乃主要歸因於本集團位於中國天津之綜合發展項目內之已出售住宅單位完成交易所產生之盈利。
- 本集團位於成都之發展項目餘下之第三期十幢住宅大樓之建築工程經已動工，將提供合共1,555個住宅單位。預售計劃擬定於今年第四季推出。
- 本集團位於天津之發展項目內兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因規劃監控收緊而略受延遲，現正與當地政府積極進行磋商務求解決事宜。
- 最近，本集團於二零一八年八月十六日訂立一項按金協議，內容有關本集團可能對一間在中國具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。
- 倘正式及具有約束力之協議落實並由相關訂約方簽署，本集團預期將直接或間接購入該物流服務供應商之股份及/或業務之60%權益。該項收購之代價將參考由賣方所擔保本集團將收購之相關業務分部之預期純利而釐定。估計初步代價約為人民幣3,500,000,000元，須待正式協議條款落實後，方告作實，並建議本集團透過向賣方發行本公司之普通股及可換股債券之方式償付。
- 本集團於本期間錄得令人鼓舞的業績乃正面反映本集團在中國之發展項目的相關盈利潛力。
- 本公司董事有信心，待該等項目之其他部分於未來數年逐步落成及出售後，將會進一步為本集團帶來龐大現金流及盈利。

## 財務業績

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於期間內達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣238,700,000元，較截至二零一七年同期上半年所錄得比較盈利港幣35,200,000元增加約5.8倍。

誠如本公司於二零一八年八月二十日刊發的盈利預告公佈所述，於本中期業績達致之盈利大幅增加，乃主要歸因於本集團位於中華人民共和國天津之綜合發展項目內之已出售住宅單位完成交易所產生之盈利。

## 業務回顧

於回顧期間，在積極控制物業價格、減低債務水平及遏制財務風險下，中國經濟較二零一七年同期增長達6.8%。中國中央政府持續致力穩定樓價，並引入一系列冷卻物業市場的措施，尤其是在一些投機性投資活動活躍的一二線城市，務求長遠能建立穩健的房地產市場。

隨著本集團位於成都之發展項目內第一及第二期九幢住宅大樓於二零一七年底完成出售單位之交易，發展項目餘下之第三期十幢住宅大樓之建築工程經已動工。該十幢住宅大樓提供共有1,555個單位，而預售計劃擬定於今年第四季推出。至於此項目內其他部分，包括酒店以及商業及寫字樓大樓之發展工程整體正穩步進行。

至於本集團另外位於天津之綜合發展項目，四幢住宅大樓大部分單位已售出，並已於今年較早時交付予個別買家。從該等已出售之住宅單位及若干泊車位完成交易，而所得之純利已於回顧期間之業績內反映。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因規劃監控收緊而略受延遲，現正與當地政府積極進行磋商，務求解決事宜。

有關本集團現正於中國進行之物業發展項目之進一步詳情，股東可參閱本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

最近，本集團於二零一八年八月十六日訂立一項按金協議，內容有關本集團可能對一間在中國具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。根據按金協議，本集團已向賣方支付人民幣70,000,000元的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能合營企業投資之條款。除本集團的全資附屬公司(按金協議之一訂約方)違反其專有承諾之情況外，該按金將可退還予本集團。

倘正式及具有約束力之協議落實並由相關訂約方簽署，本集團預期將直接或間接購入該物流服務供應商之股份及/或業務之60%權益。該項收購之代價將參考由賣方所擔保本集團將收購之相關業務分部之預期純利而釐定。估計初步代價約為人民幣3,500,000,000元，須待正式協議條款落實後，方告作實，並建議本集團透過向賣方發行本公司之普通股及可換股債券之方式償付。

根據香港聯合交易所之證券上市規則，倘此可能合營企業投資得以落實，將至少構成本公司一項主要交易事項。有關該按金協議及建議交易之進一步詳情已載於本公司日期為二零一八年八月十七日之聯合公佈中。股東將適時獲告知此建議交易之任何重大進展。

## 展望

近期中美貿易糾紛對全球經濟構成重大不明朗因素，倘該等國際貿易糾紛及其他地緣政治對立惡化，可能嚴重壓抑全球經濟增長。受到該等外來不明朗因素影響，中國中央政府正採取更積極的財政政策，加快政府開支及刺激本地需求，務求令中國經濟於合理目標範圍內持續增長。

本集團於本期間達致令人鼓舞的業績乃正面反映本集團在中國之發展項目的相關盈利潛力。本公司董事有信心，待該等項目之其他部分於未來數年逐步落成及出售後，將會進一步為本集團帶來龐大現金流及盈利。

中國物業發展及投資將繼續為本集團之核心業務重點。然而，本集團亦積極地尋求其他投資機會作多元化發展，務求擴大本集團之資產及收入基礎。

## 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之狀況，以及概述有關出售先前於上海之一物流業務持有之股份權益。

## 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，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

成都項目第一及第二期合共有1,296個住宅單位。此等住宅單位大部分已售出並於二零一七年年底前交付予買家，故從而所得之盈利已計入上年度之業績。餘下單位於期間內繼續進行銷售，迄今，只尚餘少量可供出售單位。

在進行重塑業務營運模式和相應的酒店室內設計工程之同時，機電安裝工程亦正在進行中。該酒店現計劃於二零一九年下半年起分階段開業。與此同時，此發展項目餘下之第三期十幢住宅大樓之底層結構及上蓋建築工程經已動工，而該等住宅單位計劃於二零一八年第四季推出預售。

此發展項目內之其他部分(主要包括商業及寫字樓大樓)之詳細設計亦已展開，並預期相關之建築工程將於二零一九年年初展開。

### 天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已售出484個單位連同202個住宅泊車位。大部分已售出之住宅單位及泊車位已於上半年度年結日期前交付予個別買家，故從而所得之盈利已計入回顧期間之業績內。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積之商務綜合大樓正繼續進行銷售。

兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因政府規劃監控收緊而暫時停工。本集團正積極地與當地政府進行磋商，務求切實可行地盡快恢復上蓋建築工程，而當地政府最近對解決有關事宜的反應正面。

## 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畝之土地上重新造林，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事宜。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

## 物流業務

### 上海物流業務

誠如先前所報告，於二零一七年六月三十日，本集團與於中國上海營運物流及相關業務之一集團公司(「物流集團」)(本集團持有當中60%的實益權益)之合營方訂立安排契據，以出售其全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元。有關此出售交易之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，並於二零一七年下半年亦已收取代價餘額合共港幣25,400,000元。本集團已於相關交易完成後不再擁有物流集團之任何權益，而物流業務之業績於本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表呈列為一已終止經營業務。本集團就收購物流集團之權益而發行之可換股債券已於二零一七年年末前被轉換為本公司之普通股。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零一八年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,510,600,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.22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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣102,900,000元(二零一七年：經營業務所產生之現金流量淨額為港幣647,900,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣10,000,000元(二零一七年：港幣6,300,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣486,300,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣668,000,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,547,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,346,200,000元)。

於二零一八年六月三十日，本集團之資本負債比率為35.1%(二零一七年十二月三十一日：23.0%)，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1,547,900,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,346,200,000元)與本集團之總資產港幣4,413,300,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣5,855,300,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一八年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一八年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一八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**

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，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之貸款融資的相關應付利息。

### **資本承擔**

本集團於二零一八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**

本集團於二零一八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**

董事會議決不宣派截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一七年：無)。



## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
持續經營業務		
收入(附註二及三)	2,027,611	3,775
銷售成本	(1,510,651)	—
毛利	516,960	3,775
其他收入(附註三)	5,208	10,352
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 收益/(虧損)(淨額)	(35,303)	64,296
發展中物業之減值虧損之回撥	—	53,000
物業銷售及推廣費用	(17,524)	(6,315)
行政費用	(30,850)	(26,561)
減除折舊前經營業務盈利	438,491	98,547
折舊	(6,182)	(6,069)
經營業務盈利(附註二)	432,309	92,478
融資成本(附註四)	(48,942)	(40,988)
來自持續經營業務之除稅前盈利	383,367	51,490
所得稅(附註五)	(144,651)	(13,250)
期內來自持續經營業務之盈利	238,716	38,240
已終止經營業務		
期內來自一已終止經營業務之 虧損(附註十)	—	(4,975)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利	238,716	33,265

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 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	238,716	38,240
- 來自一已終止經營業務之 虧損	—	(3,065)
- 期內盈利	<u>238,716</u>	<u>35,175</u>
非控權權益	—	(1,910)
	<u>238,716</u>	<u>33,265</u>
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3.53仙	港幣 0.58 仙
- 來自一已終止經營業務之 虧損	—	港幣(0.05)仙
- 期內盈利	<u>港幣3.53仙</u>	<u>港幣 0.53 仙</u>
攤薄		
- 來自持續經營業務之盈利	港幣2.84仙	港幣 0.58 仙
- 來自一已終止經營業務之 虧損	—	港幣(0.05)仙
- 期內盈利	<u>港幣2.84仙</u>	<u>港幣 0.53 仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 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 期內盈利	238,716	33,265
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	(40,700)	62,273
出售海外業務之重新分類調整	—	1,560
期內全面收益總額	<u>198,016</u>	<u>97,098</u>
應佔：		
母公司股份持有人	198,016	98,209
非控權權益	—	(1,111)
	<u>198,016</u>	<u>97,098</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	4,916	10,990
發展中物業	904,865	1,312,495
於一合營公司之投資	2,431	2,431
按金及預付款項(附註八)	84,113	81,123
商譽	235,090	235,090
<b>非流動總資產</b>	<b>1,231,415</b>	<b>1,642,129</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,123,823	2,934,845
待售物業	384,014	215,024
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	16,085	188,408
按公平值計入損益之金融資產	171,635	206,938
受限制之現金	1,116	71,503
定期存款	35,663	31,187
現金及銀行結存	449,565	565,298
<b>流動總資產</b>	<b>3,181,901</b>	<b>4,213,203</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(306,248)	(254,628)
其他債項(附註九)	(66,000)	(60,000)
合約負債	(147,954)	—
已收按金	(877)	(1,889,507)
應付稅項	(76,918)	(44,219)
<b>流動總負債</b>	<b>(597,997)</b>	<b>(2,248,354)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,583,904</b>	<b>1,964,849</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>3,815,319</b>	<b>3,606,978</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	(28,996)	(29,136)
其他債項(附註九)	(1,062,000)	(1,062,000)
可換股債券	(906,258)	(892,159)
遞延稅項負債	(307,425)	(311,059)
非流動總負債	<u>(2,304,679)</u>	<u>(2,294,354)</u>
資產淨值	<u>1,510,640</u>	<u>1,312,624</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13,519	13,519
儲備	<u>1,497,095</u>	<u>1,299,079</u>
	1,510,614	1,312,598
非控權權益	<u>26</u>	<u>26</u>
股本總值	<u>1,510,640</u>	<u>1,312,624</u>

附註：

一、 會計政策

截至二零一八年六月三十日止六個月之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，與本集團截至二零一七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二零一八年一月一日或之後開始之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。

香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	香港財務報告準則第9號金融工具 與香港財務報告準則 第4號保險合約一併應用
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	澄清香港財務報告準則第15號 客戶合約收益
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	對香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納上述新增及經修訂準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

## **香港財務報告準則第9號金融工具之影響**

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計處理的全面三個範疇：分類及計量、減值及對沖會計。本集團已根據過渡規定就各項於二零一八年一月一日已存在之項目追溯應用香港財務報告準則第9號。有關分類及計量以及減值規定之影響概述如下。

### **(i) 分類及計量**

採納香港財務報告準則第9號並無對金融工具之分類及計量造成重大影響。

### **(ii) 減值**

香港財務報告準則第9號規定以攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的債務工具、應收租賃款項、貸款承擔及根據香港財務報告準則第9號無需按公平值計入損益之財務擔保合約之減值，應根據十二個月或全期基準以預期信貸虧損模式入賬。本集團採用一般方法，並根據其他應收款項於未來十二個月內可能發生的違約事件估計十二個月預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號對金融資產減值並無重大影響。

## **香港財務報告準則第15號客戶合約收益之影響**

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋，並應用於客戶合約產生的所有收益，除非該等合約屬於其他準則範疇。新準則建立一個五步模式，以將客戶合約收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的代價金額進行確認。

該準則規定實體於應用該模式各步驟時，須考慮與其客戶訂立合約時的所有相關事實及情況，以作出判斷。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約相關的直接成本之會計處理。

本集團以經修訂追溯應用法採納香港財務報告準則第15號，該方法允許本集團將首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為對二零一八年一月一日期初累計虧損的調整。本集團就已完成合約選擇採取實際權宜的方法，並無重列二零一八年一月一日前完成之合約，故並無重列比較數字。

## 收入確認

收入於資產控制權轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以隨時間或在某個時間點進行轉移。倘本集團履行合約時出現以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；
- 本集團可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或
- 履行合約並不會創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

倘資產控制權隨時間轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收入將於合約期內確認。否則，收入將於客戶取得資產控制權之時間點確認。

完全達成履約責任之進度乃根據本集團對達成履約責任之努力或所投入資源，並經參考直至報告期末所產生合約成本佔各合約之估計成本總額之百分比計量。

### (i) 物業銷售的收入

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團於交吉時一次性完全地將擁有權之重大風險及回報轉交予客戶時，將物業銷售所得收入入賬。

根據香港財務報告準則第15號，因合約原因而對本集團並無其他用途之物業及當本集團有可強制執行權收取客戶就累計至今已完成履約部分之付款時，本集團根據投入方法計量進度而就履行責任確認收益。於損益確認的累計收入超逾向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超逾於損益確認的累計收入的差額確認為合約負債。

本集團已評估其絕大部分銷售物業收益將於買方獲得實物擁有權或已竣工物業的法定擁有權，且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價的時間點確認。採納香港財務報告準則第15號對確認收益的時間並無重大影響。



## (ii) 物業銷售的重大融資部分

採納香港財務報告準則第15號前，本集團就本集團物業預售從客戶收取之銷售所得款項於綜合財務狀況表呈列為已收按金項下之預收款項。根據過往會計政策，所收取之長期預收款項並無累計利息。

採納香港財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取之具有重大融資部分的銷售所得款項之利息確認為合約負債。本集團選擇採取實際權益的方法，且並不確認期限為一年或以下重大客戶融資部分之影響。採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日之期初累計虧損並無重大影響。興建合資格資產之銷售所得預收款項(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之重大融資部分乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。過往分類為已收按金之客戶預付款項已於二零一八年一月一日重新分類為合約負債。

## 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。

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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	2,023,814	-	3,797	3,775	2,027,611	3,775
減除折舊前分類業績	478,277	32,636	(31,506)	70,187	446,771	102,823
折舊	(5,956)	(5,832)	-	-	(5,956)	(5,832)
分類業績	472,321	26,804	(31,506)	70,187	440,815	96,991
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					5,012	10,315
未能劃分之非業務及企業支出					(13,518)	(14,828)
經營業務盈利					432,309	92,478
融資成本	(19,815)	(10,959)	-	-	(19,815)	(10,959)
未能劃分之融資成本					(29,127)	(30,029)
來自持續經營業務之除稅前盈利					383,367	51,490
所得稅					(144,651)	(13,250)
期內來自持續經營業務之盈利					238,716	38,240
期內來自一已終止經營業務之虧損					-	(4,975)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利					238,716	33,265
應佔：						
母公司股份持有人					238,716	35,175
非控權權益					-	(1,910)
					238,716	33,265

三、 來自持續經營業務之收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
<u>收入</u>		
出售物業所得款項	2,023,814	—
上市投資之股息收入	3,797	3,278
企業債券之利息收入	—	497
	<u>2,027,611</u>	<u>3,775</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	4,991	10,313
其他	217	39
	<u>5,208</u>	<u>10,352</u>

四、 本集團來自持續經營業務之融資成本列載如下：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 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	29,127	30,024
一項銀行貸款之利息	—	5
其他債項之利息	27,886	41,844
合約負債之利息	14,892	—
	<u>71,905</u>	<u>71,873</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(22,963)	(30,885)
	<u>48,942</u>	<u>40,988</u>

五、 期內之所得稅項支出列載如下：

	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
即期 — 中國		
企業所得稅	64,709	—
土地增值稅	83,576	—
遞延稅項	<u>(3,634)</u>	<u>13,250</u>
期內來自持續經營業務之		
稅項支出總額	144,651	13,250
期內來自一已終止經營業務之		
稅項抵免總額	<u>—</u>	<u>(1,088)</u>
	<u>144,651</u>	<u>12,162</u>

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

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷該期間內產生之應課稅盈利，故於去年期間並無就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。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備(二零一七年：無)。

## 六、 股息

於截至二零一八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(二零一七年：無)。

### 七、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零一八年六月三十日止期間之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣238,716,000元(二零一七年：港幣35,175,000元)，及截至二零一八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6,759,414,000股(二零一七年：6,596,414,000股)計算。

截至二零一七年六月三十日止六個月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該期間內來自持續經營業務之盈利港幣38,240,000元，及於該期間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股計算。

截至二零一七年六月三十日止六個月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該期間內來自一已終止經營業務之虧損港幣3,065,000元，及於該期間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股計算。

### (b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

截至二零一八年六月三十日止期間之每股股份攤薄盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內之盈利，經調整以反映可換股債券之估算利息港幣29,127,000元計算。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期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設因所有具攤薄影響之普通股被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行之加權平均數2,678,571,000股之總和。

由於截至二零一七年六月三十日止六個月內，已發行未轉換之可換股債券對呈列之每股股份之基本盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對該期間內所呈列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經營業務之每股股份之基本虧損作調整。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動</b>		
預付款項(附註)	84,062	81,007
按金	51	116
	<u>84,113</u>	<u>81,123</u>
<b>流動</b>		
合約資產	3,896	—
預付款項	6,256	179,830
按金	1,634	1,839
其他應收款項	4,299	6,739
	<u>16,085</u>	<u>188,408</u>

附註： 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(並需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，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及生效，而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、 其他債項分析列載如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動：		
其他債項	<u>1,062,000</u>	<u>1,062,000</u>
流動：		
其他債項	<u>66,000</u>	<u>60,000</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,062,000,000元(二零一七年十二月三十一日:港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣66,000,000元(二零一七年十二月三十一日:港幣60,000,000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。該定期貸款須於二零二一年十月十二日償還及被分類為一非流動其他債項。循環貸款港幣66,000,000元(二零一七年十二月三十一日:港幣60,000,000元)則被分類為一短期債項。

## 十、 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，本集團以總代價港幣71,000,000元完成出售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」）（其於中國上海提供物流及相關服務）之60%實益股份權益。出售事項已於二零一七年六月三十日完成，而相關出售附屬公司之收益為約港幣152,000元。

於截至二零一七年六月三十日止六個月，物流業務已被分類為一已終止經營業務，而其於該期間之業績呈列如下：

	截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入	9,100
銷售成本	<u>(5,716)</u>
毛利	3,384
其他收入	13
出售附屬公司之收益	152
行政費用	<u>(1,543)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2,006
折舊及攤銷	<u>(8,069)</u>
來自已終止經營業務之除稅前虧損	(6,063)
所得稅	<u>1,088</u>
期內來自已終止經營業務之虧損	<u><u>(4,975)</u></u>



## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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

本集團截至二零一八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二零一八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二零一八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

本公司於截至二零一八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，二零一八年八月二十七日