

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。



二零一八年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一八年度 港幣百萬元	二零一七年度 港幣百萬元	%轉變
來自持續經營業務之收入	2,147.3	830.1	+158.7%
來自持續經營業務之毛利	550.1	88.8	+519.5%
減除折舊、融資成本及 稅項前來自持續經營 業務之盈利	438.2	133.8	+227.5%
母公司股份持有人應佔 年內盈利	201.9	13.7	+1,373.7%
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2.99仙	港幣0.21仙	+1,323.8%
	於十二月三十一日 二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (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0.21元	港幣0.19元	+10.5%

- 來自持續經營業務之毛利為港幣550,100,000元，較於二零一七年所錄得之港幣88,800,000元增加逾5倍。
- 減除折舊、融資成本及稅項前來自持續經營業務之盈利為港幣438,200,000元，較於二零一七年所錄得之港幣133,800,000元增加逾2倍。
- 達致股東應佔盈利港幣201,900,000元，較於二零一七年所錄得之盈利港幣13,700,000元增加逾13倍。
- 年內盈利大幅增加乃主要歸因位於中華人民共和國天津之發展項目內之住宅單位完成銷售交易所確認之盈利。
- 本集團在中國之兩項發展中項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得令人滿意的進展。
- 成都富豪國際新都薈餘下於第三期之十幢住宅大樓之建築工程正穩步進行，而其中兩幢住宅大樓之住宅單位已於最近推出預售。
- 天津之富豪新開門發展項目內四幢住宅大樓大部分單位經已售出，而本集團於年度內達致之盈利乃主要歸因於銷售該等單位之盈利貢獻。商業綜合大樓(其已於二零一八年十二月正式開業)之若干部分面積已租出以賺取租金收入，同時，另一些商舖單位已穩獲訂約銷售。兩幢寫字樓大樓之建築工程預期將於二零一九年第二季恢復進行，而寫字樓單位之預售計劃擬於今年年底前推出。
- 本集團與其他訂約方就其擬向一間在中國的物流服務供應商作出合營投資(於二零一八年八月首次公佈)之詳細條款之磋商仍在進行中，待投資建議落實後將再作公佈。
- 成都富豪國際新都薈第三期其中兩幢住宅大樓之單位預售進展理想，單位價格遠高於較早前售出之發展項目第一及第二期住宅單位的平均售價。倘發展項目第三期之住宅單位全數均以現行價格水平售出，將為本集團帶來龐大現金流及項目發展盈利。
- 本集團將繼續物色能拓展其業務及盈利基礎的合適投資機會。

財務業績

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司達致股東應佔盈利港幣201,900,000元，較於二零一七年所錄得之盈利港幣13,700,000元增加逾13倍。

誠如本公司於二零一九年三月二十日刊發之盈利預告公佈所述，於年度內所達致之盈利大幅增加，乃主要歸因位於中華人民共和國天津之發展項目內之住宅單位完成銷售交易所確認之盈利。

業務回顧

本集團之核心業務將繼續集中在中國，尤其是位於四川省成都及天津之兩項發展中項目。

於回顧年度內，中國國內生產總值（GDP）較二零一七年增長6.6%。然而，中國GDP增長已由二零一八年第一季之6.8%顯著放緩至第四季之6.4%，這在一定程度上反映由於中美貿易糾紛，自二零一八年七月以來彼此互徵關稅，所產生對經濟的負面影響。面對外圍經濟環境受不明朗因素及難題困擾增加的挑戰，普遍預期中國中央政府將推出刺激國內需求的政策與措施，旨在保持經濟增長。近期，中央政府已訂立中國經濟於二零一九年增長比率為6%至6.5%之目標。儘管此增長比率目標或較中國過去二十年之增長趨勢低，惟與其他主要國家相比，已屬於高增長的水平。

隨著一系列遏止投機活動的嚴厲限制性政策出台後，中國整體房地產市場於二零一八年下旬開始降溫。預期中央政府政策將繼續傾向維持整體房地產市場之穩定性，尤其是住宅市場。在此環境下，二零一九年房地產交易總量較二零一八年之水平或見收縮，但在一二線城市，由於基本需求殷切，對市場整合的影響或會較為輕微。

至於本集團在中國之兩項發展中項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得令人滿意的進展。

富豪國際新都薈發展項目第一及第二期之九幢住宅大樓之住宅單位接近全部售出，並已交付予買家。自銷售該等單位所確認的大部分盈利已於本集團去年之業績中反映，少部分則計入回顧年度內。發展項目餘下於第三期之十幢住宅大樓之建築工程正穩步進行，而其中兩幢住宅大樓之住宅單位已於最近推出預售。與此同時，酒店之重塑業務營運模式工程已完成，現擬該酒店將於二零二零年上半年起分階段開業。

誠如先前所報告，富豪新開門發展項目內四幢住宅大樓大部分單位經已售出，並已於年度內交付予買家。本集團於回顧年度內達致之盈利乃主要歸因於銷售該等單位之盈利貢獻。商業綜合大樓已於二零一八年十二月正式開業。商業綜合大樓當中若干部分面積已租出以賺取租金收入，同時，另一些商舖單位已穩獲訂約銷售。兩幢寫字樓大樓之建築工程預期將於二零一九年第二季恢復進行，而寫字樓單位之預售計劃擬定於今年年底前推出。

有關該兩項發展項目以及新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目之進一步詳情，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如本公司二零一八年中報所述，本集團於二零一八年八月訂立一項按金協議，內容有關本集團擬向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。經與賣方進行進一步磋商後，本集團同意將按金協議項下之按金由人民幣70,000,000元增加至人民幣170,000,000元，並向目標投資公司授予貸款總額為人民幣150,000,000元之貸款融資。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資公司及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作抵押。有關其他所付按金及授出貸款融資之條款之進一步詳情已載於本公司寄發予股東日期為二零一八年十月二十二日之通函內。

與賣方就建議合營企業投資之詳細條款之磋商仍在進行中，待投資建議落實後將再作公佈。

展望

成都富豪國際新都薈第三期其中兩幢住宅大樓之單位預售進展理想，單位價格遠高於較早前售出之發展項目第一及第二期住宅單位的平均售價。倘發展項目第三期之住宅單位全數均以現行價格水平售出，將為本集團帶來龐大現金流及項目發展盈利。

本集團將繼續物色能拓展其業務及盈利基礎的合適投資機會。

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以及其他投資(以上均主要在中國進行)，並從事於金融資產之投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度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」兩節以及本分節內。

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。

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之九幢住宅大樓經已落成，而第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)的商業單位及1,941個泊車位之建築工程現正穩步進行。第三期發展其中提供314個單位之兩幢住宅大樓已於最近推出預售。

酒店之重塑業務營運模式工程經已完成，而相應的室內設計工程正在進行中。工地現場的機電安裝工程亦進展穩定。室內裝修工程預定於二零一九年中旬展開，而該酒店計劃於二零二零年上半年起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約48,000平方米(516,700平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約90,500平方米(974,100平方呎)的寫字樓大樓)之更新設計方案已獲得當地政府批准，而詳細設計工程亦已展開。建築工程計劃於二零一九年年底展開，而相關之預售計劃將於二零二零年年底推出。

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、商業綜合大樓以及相關泊車位之建築工程經已完成。大部分已售出之住宅單位及泊車位已於二零一八年上半年交付予個別買家。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。商業綜合大樓已於二零一八年十二月隆重開幕。

由於與當地政府就寫字樓部分的建構設計之磋商進展順利，兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程預期於二零一九年第二季恢復進行。寫字樓單位之預售計劃將於二零一九年第四季推出。

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。

本集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。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。

財務回顧

資產價值

於二零一八年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,413,100,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.21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

於年度內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣700,000元(二零一七年：港幣779,500,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣80,200,000元(二零一七年：港幣96,800,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣336,200,000元(二零一七年：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1,914,400,000元(二零一七年：港幣1,346,200,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為41.3%(二零一七年：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1,914,400,000元(二零一七年：港幣1,346,200,000元)與本集團之總資產港幣4,638,600,000元(二零一七年：港幣5,855,300,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一八年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一九年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)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

本集團於二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。並無派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一七年：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零一九年六月三日(星期一)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，並將連同本公司二零一八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二零一九年五月二十九日(星期三)至二零一九年六月三日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零一九年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一九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，必須於二零一九年五月二十八日(星期二)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

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
持續經營業務		
收入(附註二及三)	2,147.3	830.1
銷售成本	<u>(1,597.2)</u>	<u>(741.3)</u>
毛利	550.1	88.8
其他收入(附註三)	22.6	17.7
重新分類待售物業為投資物業 之公平值收益	2.7	—
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損) (淨額)	(29.2)	52.7
發展中物業之減值虧損之回撥	—	57.0
物業銷售及推廣費用	(27.9)	(24.2)
行政費用	<u>(80.1)</u>	<u>(58.2)</u>
減除折舊前經營業務盈利	438.2	133.8
折舊	<u>(9.1)</u>	<u>(12.3)</u>
經營業務盈利(附註二)	429.1	121.5
融資成本(附註四)	(112.6)	(79.1)
應佔一合營公司之虧損	<u>—</u>	<u>—</u>
來自持續經營業務之除稅前盈利	316.5	42.4
所得稅(附註五)	<u>(114.6)</u>	<u>(25.6)</u>
年內來自持續經營業務之盈利	201.9	16.8

綜合損益表(續)

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
已終止經營業務		
年內來自一已終止經營業務之 虧損(附註十一)	—	(5.0)
予母公司股份持有人及非控權 權益分佔前年內盈利	<u>201.9</u>	<u>11.8</u>
應佔：		
母公司股份持有人		
- 來自持續經營業務之盈利	201.9	16.8
- 來自一已終止經營業務之 虧損	—	(3.1)
- 年內盈利	201.9	13.7
非控權權益	—	(1.9)
	<u>201.9</u>	<u>11.8</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 2.99 仙	港幣 0.25 仙
- 來自一已終止經營業務之 虧損	不適用	港幣(0.04)仙
- 年內盈利	<u>港幣 2.99 仙</u>	<u>港幣 0.21 仙</u>
攤薄		
- 來自持續經營業務之盈利	港幣 2.76 仙	港幣 0.25 仙
- 來自一已終止經營業務之 虧損	不適用	港幣(0.04)仙
- 年內盈利	<u>港幣 2.76 仙</u>	<u>港幣 0.21 仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利	201.9	11.8
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(101.4)	145.1
出售海外業務之重新分類調整	—	1.6
年內全面收益總額	<u>100.5</u>	<u>158.5</u>
應佔：		
母公司股份持有人	100.5	159.6
非控權權益	—	(1.1)
	<u>100.5</u>	<u>158.5</u>

綜合財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1.8	11.0
投資物業	134.5	—
發展中物業	905.7	1,312.5
於一合營公司之投資	2.4	2.4
按金及預付款項(附註八)	280.8	81.1
商譽	235.1	235.1
非流動總資產	1,560.3	1,642.1
流動資產		
發展中物業	1,705.8	2,934.9
待售物業	638.3	215.0
應收貸款(附註九)	170.8	—
按金、預付款項及其他資產 (附註八)	49.5	188.4
按公平值計入損益之金融資產	177.7	206.9
受限制之現金	6.5	71.5
定期存款	4.8	31.2
現金及銀行結存	324.9	565.3
流動總資產	3,078.3	4,213.2
流動負債		
應付賬項及費用	(323.9)	(254.6)
其他債項(附註十)	(267.3)	(60.0)
合約負債	(257.4)	—
已收按金	(0.7)	(1,889.5)
應付稅項	(54.7)	(44.2)
流動總負債	(904.0)	(2,248.3)
流動資產淨值	2,174.3	1,964.9
扣除流動負債後總資產	3,734.6	3,607.0

綜合財務狀況表(續)

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
應付賬項及費用	(29.0)	(29.2)
已收按金	(1.6)	—
其他債項(附註十)	(1,062.0)	(1,062.0)
可換股債券	(921.3)	(892.2)
遞延稅項負債	(307.6)	(311.0)
	<u>(2,321.5)</u>	<u>(2,294.4)</u>
非流動總負債		
	<u>(2,321.5)</u>	<u>(2,294.4)</u>
資產淨值	<u>1,413.1</u>	<u>1,312.6</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13.5	13.5
儲備	1,399.6	1,299.1
	<u>1,413.1</u>	<u>1,312.6</u>
非控權權益	—	—
股本總值	<u>1,413.1</u>	<u>1,312.6</u>

附註：

一、 編製之基準及會計政策

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」)(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，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產均按公平值計算則除外。本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百萬為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂之香港財務報告準則。

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
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號金融工具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、減值以及對沖會計。

(i) 分類及計量

採納香港財務報告準則第9號對本集團之金融工具之分類及計量並無造成重大影響。

(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等之減值，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，並以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入賬。採納香港財務報告準則第9號後，本集團根據香港會計準則第39號項下計算之年初減值撥備結存總額與香港財務報告準則第9號項下之預期信貸虧損撥備，並無重大差異。

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號及其修訂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(少數情況除外)。香港財務報告準則第15號建立一個新五步模式，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。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更具結構化之方法。該準則亦引入大量定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，有關履行責任之資料、不同期間的合約資產及負債賬目結存之變動，以及主要判斷及估計。

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。據此，該準則可應用於首次應用日期之全部合約或僅應用於該日尚未完成之合約。本集團已選擇就於二零一八年一月一日尚未完成之合約應用該準則。

採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日年初累計虧損並無重大影響。比較資料並無重列，及繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報。

以下載列財務報表內相關所呈列項目於二零一八年一月一日因採納香港財務報告準則第15號而分別受影響之金額：

	附註	增額/ (減額) 港幣百萬元
資產		
發展中物業	(i)	124.4
負債		
合約負債	(i)	2,007.1
已收按金	(i)	(1,882.7)
總負債		124.4

採納香港財務報告準則第15號對本集團之經營、投資及融資現金流量並無造成影響。

於二零一八年一月一日之調整性質闡述如下：

(i) 物業銷售之重大融資部分

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。本集團選擇採取實用的權宜方法，且並不確認一年期限或以下的客戶重大融資部分之影響。採納香港財務報告準則第15號對於二零一八年一月一日年初累計虧損並無重大影響。直接歸屬於興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)之預收銷售款項之重大融資部分乃納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。

分類資產不包括應收貸款、投資按金、受限制之現金、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。

分類負債不包括可換股債券、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二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>2,140.7</u>	<u>825.9</u>	<u>6.6</u>	<u>4.2</u>	<u>2,147.3</u>	<u>830.1</u>
減除折舊前分類業績	468.1	84.1	(22.6)	56.8	445.5	140.9
折舊	<u>(8.7)</u>	<u>(11.9)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8.7)</u>	<u>(11.9)</u>
分類業績	<u>459.4</u>	<u>72.2</u>	<u>(22.6)</u>	<u>56.8</u>	436.8	129.0
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					21.9	17.7
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(29.6)</u>	<u>(25.2)</u>
經營業務盈利					429.1	121.5
融資成本	(53.5)	(19.3)	—	—	(53.5)	(19.3)
未能劃分之融資成本					<u>(59.1)</u>	<u>(59.8)</u>
來自持續經營業務之除稅前盈利					316.5	42.4
所得稅					<u>(114.6)</u>	<u>(25.6)</u>
年內來自持續經營業務之盈利					201.9	16.8
年內來自一已終止經營業務之虧損					<u>—</u>	<u>(5.0)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利					<u>201.9</u>	<u>11.8</u>
應佔：						
母公司股份持有人					201.9	13.7
非控權權益					<u>—</u>	<u>(1.9)</u>
					<u>201.9</u>	<u>11.8</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
分類資產	3,742.2	4,973.5	178.0	209.6	3,920.2	5,183.1
於一合營公司之投資	2.4	2.4	—	—	2.4	2.4
現金及未能劃分之資產					716.0	669.8
總資產					<u>4,638.6</u>	<u>5,855.3</u>
分類負債	(1,937.0)	(3,291.3)	—	—	(1,937.0)	(3,291.3)
未能劃分之負債					(1,288.5)	(1,251.4)
總負債					<u>(3,225.5)</u>	<u>(4,542.7)</u>
其他分類資料：						
資本支出	460.4	571.7	—	—		
按公平值計入損益之						
金融資產之公平值						
虧損/(收益)(淨額)	—	—	29.2	(52.6)		
重新分類待售物業為投資物業						
之公平值收益	(2.7)	—	—	—		
利息收入	—	—	—	(0.8)		
發展中物業之減值虧損之回撥	—	(57.0)	—	—		

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
香港	6.6	6.7
中國內地	<u>2,140.7</u>	<u>823.4</u>
	<u>2,147.3</u>	<u>830.1</u>

上述來自持續經營業務之收入資料乃按照客戶之分佈位置而分類呈列。

(b) 非流動資產

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
香港	0.5	1.0
中國內地	<u>1,559.7</u>	<u>1,641.0</u>
	<u>1,560.2</u>	<u>1,642.0</u>

上述來自持續經營業務之非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列，惟不包括金融工具。

有關一主要客戶之資料

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一主要客戶之資料。

三、 來自持續經營業務之收入及其他收入分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	2,140.7	825.9
<u>其他收入來源</u>		
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產之虧損淨額*	—	(2.5)
上市投資之股息收入	6.6	5.9
企業債券之利息收入	—	0.8
	<u>2,147.3</u>	<u>830.1</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	6.9	17.2
其他利息收入	14.7	—
其他	1.0	0.5
	<u>22.6</u>	<u>17.7</u>

*截至二零一七年十二月三十一日止年度之出售/結算按公平值計入損益之金融資產之虧損淨額包括來自基金投資之股息收入港幣155,900,000元及來自出售基金投資之虧損淨額港幣158,400,000元。該等基金投資乃於去年內購入並售出，因而被視為有聯繫之交易。本公司董事認為上述金額相互抵銷更能反映該等交易實質為有聯繫。

四、 本集團來自持續經營業務之融資成本列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
可換股債券之利息	59.1	59.7
其他債項之利息	59.4	76.9
合約收益之利息支出	15.2	—
	<u>133.7</u>	<u>136.6</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(21.1)	(57.5)
	<u>112.6</u>	<u>79.1</u>

五、 年內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
即期 — 香港		
過往年度之超額撥備	—	(0.8)
即期 — 中國		
企業所得稅	50.9	59.1
土地增值稅	67.1	4.5
遞延稅項	(3.4)	(37.2)
年內來自持續經營業務之稅項支出總額	114.6	25.6
年內來自一已終止經營業務之 稅項抵免總額	—	(1.1)
	<u>114.6</u>	<u>24.5</u>

由於本集團於年度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年度內產生之應課稅盈利，故並無就去年之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現行稅率計算。

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（二零一七年：無）。

六、 股息

於截至二零一八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（二零一七年：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年度內盈利港幣201,900,000元(二零一七年：港幣13,700,000元)，及於截至二零一八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6,759,400,000股(二零一七年：6,649,300,000股)計算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度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年度內來自持續經營業務之盈利港幣16,800,000元，及於該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6,649,300,000股計算。

截至二零一七年十二月三十一日止年度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年度內來自一已終止經營業務之虧損港幣3,100,000元，及於該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6,649,300,000股計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股股份攤薄盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內之盈利，經調整以反映可換股債券之估算利息港幣59,100,000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年度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2,678,600,000股之總和。

由於截至二零一七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之基本盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列該年度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經營業務之每股股份之基本虧損等作調整。

八、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	87.1	81.0
投資按金(附註(b))	193.6	-
按金	0.1	0.1
	<u>280.8</u>	<u>81.1</u>
流動		
合約資產	0.8	-
預付款項	30.0	179.8
按金	0.4	1.9
其他應收款項	18.3	6.7
	<u>49.5</u>	<u>188.4</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(其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。

- (b) 此數額與本集團就一可能投資於一間具規模的物流服務供應商(其主要在中國提供物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)所支付總額為人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元)之按金有關，進一步詳情載於下文附註九。

九、 應收貸款分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
具抵押短期貸款	<u>170.8</u>	<u>—</u>

於二零一八年八月十六日，本集團訂立一項按金協議，內容有關本集團擬向一間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(港幣79,700,000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投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，本集團同意將按金協議項下之按金由人民幣70,000,000元(港幣79,700,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元)，並向目標投資公司授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣170,800,000元)之貸款融資，該貸款已於二零一八年十二月三十一日全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資公司及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。

具抵押短期貸款於二零一八年十二月三十一日已逾期，而與賣方就可能投資之詳細條款之磋商仍在進行中。

十、 其他債項分析列載如下：

	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
非流動：		
其他債項	<u>1,062.0</u>	<u>1,062.0</u>
流動：		
其他債項	<u>267.3</u>	<u>60.0</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:港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣267,300,000元(二零一七年: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%。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267,300,000元(二零一七年:港幣60,000,000元)則被分類為一短期債項。

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元完成出售於上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(其於中國上海從事提供物流及相關服務)所持之60%實益股權權益。該項目出售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約為港幣200,000元。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，物流業務已被分類為一已終止經營業務，而其於該年度內之業績呈列如下：

	二零一七年 港幣百萬元
收入	9.1
銷售成本	<u>(5.7)</u>
毛利	3.4
出售附屬公司之收益	0.2
行政費用	<u>(1.6)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2.0
折舊及攤銷	<u>(8.1)</u>
來自己終止經營業務之除稅前虧損	(6.1)
所得稅	<u>1.1</u>
年內來自己終止經營業務之虧損	<u>(5.0)</u>

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一八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

本公司於截至二零一八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)
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，二零一九年三月二十六日