

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。



二零一九年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	48.9	2,027.6	-97.6%
減除折舊、融資成本及 稅項前經營業務盈利	18.1	438.5	-95.9%
母公司股份持有人 應佔期內盈利/(虧損)	(57.5)	238.7	不適用
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/ (虧損)	港幣(0.85)仙	港幣3.53仙	不適用
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 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0.21元	-4.8%

- 本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣57,500,000元，而於截至二零一八年同期則達致綜合盈利港幣238,700,000元。
- 於回顧期間錄得之虧損主要歸因於已產生之融資成本，尤以現時納入本集團發展項目成本賬項內之融資成本金額較過去財政年度之水平為低。再者，儘管本集團於中國成都進行之綜合發展項目第三期內之住宅單位已簽訂合約預售，惟期間內所確認入賬之物業銷售盈利相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售交易完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。
- 位於成都之富豪國際新都薈的第三期發展工程，包括十幢擁有合共1,555個單位之住宅大樓，正穩步進行中。第三期內兩幢提供314個單位之住宅大樓已於二零一九年三月開始預售，迄今，268個單位經已獲訂約出售。本集團最近於今年八月已進一步推出預售另外三幢提供472個單位之住宅大樓，且反應理想。
- 本集團位於中國天津之富豪新開門發展項目之商業綜合大樓正繼續進行銷售，而若干部分面積已租出以賺取租金收入。兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程自二零一九年六月恢復進行，預計單位預售將於二零二零年第二季推出。
- 誠如先前所公佈，本集團目前仍與賣方及目標投資集團就投資建議進行商討，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。同時，本集團亦正與一潛在投資者就其擬投資該等物流業務展開磋商。
- 為擴闊其業務範圍，本集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄，內容有關本集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。
- 最近，於二零一九年七月，本公司一全資附屬公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股本權益。該公司擁有收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其伙伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%權益的合約權利。

- 待本集團位於成都及天津之發展項目之其他部分逐步落成及出售時，該等項目將繼續於未來數年為本集團帶來重大現金流量及盈利。
- 為提升及擴闊本集團之盈利基礎，本集團正積極發掘新的投資機會以拓展其業務範疇。

財務業績

於截至二零一九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57,500,000元，而於截至二零一八年同期則達致綜合盈利港幣238,700,000元。

本集團之核心資產包括兩項位於中華人民共和國天津及成都之綜合發展項目。由於該等項目正分階段發展，出售項目內各部分之盈利貢獻實為與其竣工日期及銷售情況相關。因此，由於出售該等物業所產生之盈利確認時間不同，故本集團之業績於個別財務報告期間或會有所波動。

誠如本公司於二零一九年八月二十一日刊發之盈利警告所述，於回顧期間錄得之虧損主要歸因於已產生之融資成本，尤以現時納入本集團發展項目成本賬項內之融資成本金額較過去財政年度之水平為低。再者，儘管本集團於成都進行之綜合發展項目第三期內之住宅單位已簽訂合約預售，惟期間內所確認入賬之物業銷售盈利相對較少，此乃由於自物業銷售所得之盈利僅於相關銷售交易完成後，並交付已出售物業予各買家時才予以確認入賬。於二零一八年同期上半年之物業發展及投資分類盈利貢獻總額則逾港幣470,000,000元。

業務回顧

於回顧期間，中國經濟較二零一八年同期增長6.3%。然而，由於與美國的貿易糾紛升溫，令製造業產出疲軟，拖累貿易額持續低迷。就中國房地產市場而言，為控制投機活動，中央政府繼續實施行政政策以調控住宅商品單位之供求及在若干情況下調控其售價。於二零一九年首六個月，房地產市場穩定發展。住宅物業價格整體溫和上升，惟較二零一八年同期之增長速度放緩。

位於成都之富豪國際新都薈的第三期發展工程，包括十幢擁有合共1,555個單位之住宅大樓，正穩步進行中。第三期內兩幢提供314個單位之住宅大樓已於二零一九年三月開始預售，迄今，268個單位經已獲訂約出售。本集團最近於今年八月較早時已進一步推出預售另外三幢提供472個單位之住宅大樓，且反應理想。同時，此綜合發展項目內之酒店重塑業務營運模式工程已完成，而該酒店計劃於二零二零年年底起分階段開業。至於此發展項目內之其他部分，包括一幢商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，亦正在進行中。

至於本集團位於天津之富豪新開門發展項目，商業綜合大樓正繼續進行銷售，而若干部分面積已租出以賺取租金收入。兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程自二零一九年六月恢復進行，預計單位預售將於二零二零年第二季推出。

有關該兩項位於成都及天津之發展項目之進一步詳情，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如先前所披露，本集團於二零一八年八月及九月與獨立第三方訂立若干按金協議及貸款協議，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。該可能投資之最新進展亦載於「管理層之討論及分析」一節。

為擴闊其業務範圍，本集團與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關本集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。倘投資建議落實，營運公司將成為本集團之聯營公司。除有關(其中包括)盡職審查及排他期之條文外，諒解備忘錄對各訂約方並不構成具法律約束力之承諾。諒解備忘錄之條款之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年六月二十六日之聯合公佈內。本集團目前正對營運公司及其業務進行盡職審查，及同時就建議投資的最終條款進行磋商。倘各訂約方就投資建議簽署正式協議或於需要時，本公司將另行刊發公佈。

最近，於二零一九年七月，本公司一全資附屬公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股本權益。該公司擁有收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其伙伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%權益的合約權利。

展望

中國面對複雜的外圍環境，為維持其國內生產總值於二零一九年全年增長達到6%至6.5%之目標，中央政府已推出多項適切的財政政策及減稅措施以支持內需。按照中國經濟現行的業務重塑進程，預期一、二線城市之房地產市場表現將繼續超逾周邊城市。

待本集團位於成都及天津(均為主要二線城市)之發展項目之其他部分逐步落成及出售時，該等項目將繼續於未來數年為本集團帶來重大現金流量及盈利。為提升及擴闊本集團之盈利基礎，本集團正積極發掘新的投資機會以拓展其業務範疇。

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以及可能投資於物流業務之狀況。

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)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋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二零一九年三月開始預售，迄今，268個住宅單位已獲訂約出售，獲得銷售總額約人民幣334,000,000元(相當於約港幣365,000,000元)。另外提供472個單位之三幢住宅大樓最近已於今年八月進一步推出預售，且反應理想。

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。室內裝修工程預定於二零二零年上旬展開，而該酒店計劃於二零二零年年底起分階段開業。

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，而相關之預售計劃預期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)。

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。

兩幢寫字樓大樓之上蓋建築工程自二零一九年六月恢復進行。寫字樓單位之預售計劃將於二零二零年第二季推出。

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。

物流業務

於一物流集團之可能投資

誠如先前所披露，本集團於二零一八年八月及九月與獨立第三方訂立若干按金協議及貸款協議，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。本集團已向賣方及目標投資集團支付合共人民幣170,000,000元之按金，並向目標投資集團授予總額為人民幣150,000,000元之貸款，有關貸款已於二零一八年十一月到期償還。該等按金及貸款連同貸款之累計利息，合共人民幣360,700,000元已計入本集團於二零一九年六月三十日之賬目內。

基於目標投資集團之複雜經營架構及財務狀況，有關本集團擬對目標投資集團及其若干特選業務所作投資之最終條款之磋商，進展並未如當初預期般順利。本集團目前仍與賣方及目標投資集團就投資建議進行商討，並同時與一潛在投資者就其擬投資該等物流業務展開磋商，倘投資建議落實，將另行刊發公佈。

與此同時，有關按金及貸款金額(連同累計利息)將繼續主要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，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人之應收款項之質押等作為抵押。

財務回顧

資產價值

於二零一九年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,353,400,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.20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134,100,000元(二零一八年：港幣102,900,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣14,600,000元(二零一八年：港幣10,000,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣270,100,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣336,200,000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1,957,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,914,400,000元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資本負債比率為41.3%(二零一八年十二月三十一日：41.3%)，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1,957,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,914,400,000元)與本集團之總資產港幣4,741,200,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣4,638,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一九年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一九年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一九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。

租賃負債

於二零一九年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣1,500,000元。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣26,300,000元(二零一八年十二月三十一日：無)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

本集團於二零一九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

本集團於二零一九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二零一九年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一八年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	48.9	2,027.6
銷售成本	(27.7)	(1,510.6)
毛利	21.2	517.0
其他收入(附註三)	34.2	5.2
投資物業之公平值收益(淨額)	2.7	—
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損(淨額)	(5.6)	(35.3)
出售一投資物業之收益	1.8	—
物業銷售及推廣費用	(7.8)	(17.5)
行政費用	(28.4)	(30.9)
減除折舊前經營業務盈利	18.1	438.5
折舊	(0.9)	(6.2)
經營業務盈利(附註二及四)	17.2	432.3
融資成本(附註五)	(66.6)	(48.9)
除稅前盈利/(虧損)	(49.4)	383.4
所得稅(附註六)	(8.1)	(144.7)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	(57.5)	238.7

簡明綜合損益表(續)

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(57.5)	238.7
非控權權益	—	—
	<u>(57.5)</u>	<u>238.7</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) (附註八)		
基本	<u>港幣(0.85)仙</u>	<u>港幣3.53仙</u>
攤薄	<u>港幣(0.85)仙</u>	<u>港幣2.84仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	(57.5)	238.7
其他全面虧損		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	<u>(2.2)</u>	<u>(40.7)</u>
期內全面收益/(虧損)總額	<u>(59.7)</u>	<u>198.0</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(59.7)	198.0
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(59.7)</u>	<u>198.0</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	12.8	1.8
使用權資產	1.5	—
投資物業	116.2	134.5
發展中物業	906.0	905.7
於一合營公司之投資	2.4	2.4
按金及預付款項(附註九)	285.4	280.8
商譽	235.1	235.1
非流動總資產	1,559.4	1,560.3
流動資產		
發展中物業	1,860.1	1,705.8
待售物業	605.1	638.3
應收貸款(附註十)	170.6	170.8
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	103.8	49.5
按公平值計入損益之金融資產	172.1	177.7
受限制之現金	114.8	6.5
已抵押銀行結存	0.4	—
定期存款	20.5	4.8
現金及銀行結存	134.4	324.9
流動總資產	3,181.8	3,078.3

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(277.3)	(323.9)
合約負債	(512.6)	(257.4)
已收按金	(4.9)	(0.7)
附息之銀行債項	(7.5)	—
其他債項(附註十一)	(221.5)	(267.3)
租賃負債	(0.8)	—
應付稅項	(25.7)	(54.7)
流動總負債	(1,050.3)	(904.0)
流動資產淨值	2,131.5	2,174.3
扣除流動負債後總資產	3,690.9	3,734.6
非流動負債		
應付賬項及費用	(29.0)	(29.0)
已收按金	(2.4)	(1.6)
其他債項(附註十一)	(1,062.0)	(1,062.0)
可換股債券	(936.3)	(921.3)
租賃負債	(0.7)	—
遞延稅項負債	(307.1)	(307.6)
非流動總負債	(2,337.5)	(2,321.5)
資產淨值	1,353.4	1,413.1
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	1,339.9	1,399.6
	1,353.4	1,413.1
非控權權益	—	—
股本總值	1,353.4	1,413.1

附註：

一、 會計政策

截至二零一九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，與本集團截至二零一八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二零一九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9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、削減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	對香港財務報告準則第3號及 香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號之修訂

除下文所闡述有關香港財務報告準則第16號之影響外，採納上述新增及經修訂準則與編制本集團之簡明綜合財務報表無關。

新增及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)—詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)—詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人按單一資產負債表模式計算所有租賃。香港財務報告準則第16號下出租人之會計處理方式與香港會計準則第17號基本不變。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人之租賃產生任何財務影響。

本集團以經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，該準則已被追溯應用，將首次採納之累計影響確認為對於二零一九年一月一日期初累計虧損結餘之調整，且概不會重列二零一八年之比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約在一段時間內轉讓控制可識別資產之權利以換取代價，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產之權利時，即控制權已轉讓。本集團選擇應用過渡性實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第4號未確定為租賃之合約不會作重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

於包含租賃部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中之代價分配予各個租賃及非租賃部分。

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有若干辦公室及員工宿舍之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租賃期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租賃期內以直線法將與該等租賃相關之租賃款項確認為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用二零一九年一月一日之增量借貸利率貼現後予以確認。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並以緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認與租賃相關之任何預付或應付租賃款項金額作出調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中分別呈列使用權資產及租賃負債。

就先前計入投資物業並按公平值計量之租賃土地及建築物(持有以賺取租金收入及/或資本增值)而言，本集團於二零一九年一月一日繼續將其列為投資物業，並繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜辦法：

- 對合理相似特徵之租賃組合應用單一貼現率
- 對租賃期於首次應用日期起計12個月內屆滿之租賃使用短期租賃豁免
- 倘合約包含延期/終止租賃之選擇權，則使用事後方式釐定租賃年期

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增額 (未經審核) 港幣百萬元
資產	
使用權資產	<u>2.4</u>
負債	
租賃負債	<u>2.4</u>

於二零一九年一月一日租賃負債與二零一八年十二月三十一日經營租賃承擔之對賬如下：

	(未經審核) 港幣百萬元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	2.7
於二零一九年一月一日之加權平均增量借貸利率	5.0%
於二零一九年一月一日之經營租賃承擔貼現值	2.5
減：與短期租賃及餘下租賃期於二零一九年十二月三十一日 或之前屆滿之租賃有關承擔	<u>(0.1)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>2.4</u>

會計政策變更之披露已載於本集團之中期財務報表內。

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)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整之除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(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。

下表列示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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>44.3</u>	<u>2,023.8</u>	<u>4.6</u>	<u>3.8</u>	<u>48.9</u>	<u>2,027.6</u>
減除折舊前分類業績	(1.8)	478.3	(0.9)	(31.5)	(2.7)	446.8
折舊	<u>(0.7)</u>	<u>(6.0)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(0.7)</u>	<u>(6.0)</u>
分類業績	<u>(2.5)</u>	<u>472.3</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(31.5)</u>	(3.4)	440.8
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					34.0	5.0
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(13.4)</u>	<u>(13.5)</u>
經營業務盈利					17.2	432.3
融資成本	(36.5)	(19.8)	-	-	(36.5)	(19.8)
未能劃分之融資成本					<u>(30.1)</u>	<u>(29.1)</u>
除稅前盈利/(虧損)					(49.4)	383.4
所得稅					<u>(8.1)</u>	<u>(144.7)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)					<u>(57.5)</u>	<u>238.7</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(57.5)	238.7
非控權權益					<u>-</u>	<u>-</u>
					<u>(57.5)</u>	<u>238.7</u>

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 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	42.8	2,023.8
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.5	—
上市投資之股息收入	4.6	3.8
	<u>48.9</u>	<u>2,027.6</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	1.3	5.0
其他利息收入	32.6	—
其他	0.3	0.2
	<u>34.2</u>	<u>5.2</u>

四、 本集團出售物業之盈利及折舊之分析列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>17.5</u>	<u>513.2</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.5	6.2
使用權資產之折舊	0.4	—
	<u>0.9</u>	<u>6.2</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
可換股債券之利息	30.1	29.1
其他債項之利息	32.0	27.9
合約收益之利息支出	9.1	14.9
	<u>71.2</u>	<u>71.9</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(4.6)	(23.0)
	<u>66.6</u>	<u>48.9</u>

六、 期內之所得稅項支出列載如下：

	截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 中國		
企業所得稅	8.1	64.7
土地增值稅	0.5	83.6
遞延稅項	(0.5)	(3.6)
期內稅項支出總額	<u>8.1</u>	<u>144.7</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(二零一八年：無)。

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(二零一八年：無)。

七、 股息

於截至二零一九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(二零一八年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零一九年六月三十日止期間之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣57,500,000元(二零一八年：盈利港幣238,700,000元)，及截至二零一九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6,759,400,000股(二零一八年：6,759,400,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零一九年六月三十日止期間，已發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對期間內所呈列每股股份之虧損金額作調整。

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該期間內之盈利，經調整以反映可換股債券之估算利息港幣29,100,000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該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2,678,600,000股之總和。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	92.0	87.1
投資按金(附註(b))	193.3	193.6
按金	0.1	0.1
	285.4	280.8
流動		
合約成本	0.6	0.8
預付款項	44.4	30.0
按金	0.3	0.4
其他應收款項	58.5	18.3
	103.8	49.5

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，根據最後取得之法律意見，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193,300,000元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣170,000,000元(港幣193,600,000元))之按金有關，進一步詳情於以下附註十內披露。

十、 應收貸款分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
具抵押短期貸款	<u>170.6</u>	<u>170.8</u>

於二零一八年八月十六日，本集團訂立一項按金協議(「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79,600,000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下之按金由人民幣70,000,000元(港幣79,600,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣193,300,000元)。本集團亦向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣170,600,000元)之貸款融資，於二零一九年六月三十日該貸款已全數動用(二零一八年十二月三十一日：人民幣150,000,000元(港幣170,800,000元))。

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，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。

於二零一九年六月三十日具抵押短期貸款已逾期，而與賣方就可能投資之詳細條款之磋商仍在進行中。

十一、其他債項分析列載如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 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>221.5</u>	<u>267.3</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(二零一八年十二月三十一日:港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣221,500,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣267,300,000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221,500,000元(二零一八年十二月三十一日:港幣267,300,000元)則被分類為一短期債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一九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

本集團截至二零一九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二零一九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二零一九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

本公司於截至二零一九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，二零一九年八月二十六日