

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。



## 二零一九年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零一九年度 港幣百萬元	二零一八年度 港幣百萬元	%轉變
收入	119.6	2,147.3	-94.4%
毛利	32.3	550.1	-94.1%
減除折舊及攤銷、融資成本及 稅項前之經營業務盈利/ (虧損)	(13.8)	438.2	不適用
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	(170.3)	201.9	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(2.52)仙	港幣2.99仙	不適用
	於十二月三十一日		
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (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0.18元	港幣0.21元	-14.3%

- 於年度錄得之虧損乃主要由於已產生之融資成本，以及儘管本集團位於中國成都之發展項目第三期內之住宅單位已穩獲訂約預售，惟年度內自其位於中國天津及成都之發展項目之單位銷售可確認之盈利相對較少所致。而去年則錄得從天津項目之住宅單位完成銷售交易所產生之重大盈利貢獻。
- 於成都之富豪國際新都薈項目第三期之住宅大樓預售計劃已於二零一九年三月首度推出。迄今，七幢住宅大樓中合共957個單位已按遠高於第一及第二期之銷售價格成功預售。
- 成都項目第三期之住宅單位訂約預售之銷售總額約為人民幣1,229,000,000元（港幣1,337,000,000元），其中約人民幣937,000,000元（港幣1,019,000,000元）已根據預售合約支付予本集團以作按金。
- 於天津之富豪新開門項目兩幢寫字樓大樓之建築工程已於二零一九年六月復工，計劃將於二零二二年竣工。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方訂立協議，以代價港幣400,000,000元出售其於一全資附屬公司之全部權益，該全資附屬公司擁有有關擬向一間中國物流服務供應商進行可能投資之若干按金及貸款。本集團將收取之代價將會用於購買AMTD International Inc.之普通股。該公司之美國存託股份（其普通股可轉換為此類股份）於紐約證券交易所上市。有關交易已獲本公司獨立股東於二零二零年三月二十四日舉行之股東特別大會上批准，並預期將於二零二零年三月底之前完成。
- 於成都之富豪國際新都薈第三期首七幢住宅大樓未出售單位之預售仍在進行中，同時餘下之三幢住宅大樓以及於此同一發展項目內之其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃將於今年稍後推出。於天津之富豪新開門其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃亦預定於今年年底前推出。
- 隨著此等項目逐步落成且單位交付予買家後，將會於未來數年內為本集團貢獻重大盈利及現金流。

## 財務業績

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣170,300,000元，而於二零一八年則達致盈利港幣201,900,000元。

誠如本公司日期為二零二零年三月二十日之盈利警告公佈所闡釋，於回顧年度錄得之虧損乃主要由於已產生之融資成本，以及儘管本集團位於中華人民共和國（「中國」）成都之發展項目第三期內之住宅單位已穩獲訂約預售，惟年度內自其位於中國天津及成都之發展項目之單位銷售可確認之盈利相對較少所致。而去年則錄得從天津項目之住宅單位完成銷售交易所產生之重大盈利貢獻。

## 業務回顧

儘管本集團積極尋求業務多元化，惟本集團之核心業務仍側重於中國物業發展及投資業務。

於回顧年度內，由於全球經濟增長放緩以及與美國之貿易磨擦升溫，中國國內生產總值減慢至6.1百分點，惟仍然處於6%至6.5%之目標範圍。中國房地產市場整體平穩，商業樓宇一手銷售總成交量較去年增加約6.5%。

本集團於成都及天津之兩項主要發展項目於年內穩步發展。成都富豪國際新都薈項目第三期發展包括十幢住宅大樓合共1,555個單位，連同配套商業單位及泊車位，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期之住宅大樓預售計劃已於二零一九年三月首度推出。迄今，七幢住宅大樓中合共957個單位已按遠高於第一及第二期之銷售價格成功預售。餘下三幢住宅大樓將於今年較後時間推出預售。富豪國際新都薈項目之其他部分包括預期將於二零二一年起分階段落成之酒店，以及商業綜合大樓及寫字樓大樓，其發展工程正積極進行中。一幢寫字樓大樓所提供之434個單位預期於今年年底前推出預售。

至於本集團在天津之富豪新開門項目，將近所有住宅單位已獲出售。商業綜合大樓出售仍在進行中，同時若干部分已租出以賺取租金收入。兩幢寫字樓大樓之建築工程一度須因遵守監管規定而暫停，惟已於二零一九年六月復工，計劃將於二零二二年竣工。一幢寫字樓大樓所提供之137個單位計劃將於二零二零年第三季推出預售。

誠如過往所披露，本集團早前曾擬向一間中國物流服務供應商進行可能投資，而本集團已根據與被投資方於二零一八年訂立之若干按金及貸款協議支付按金及提供貸款。鑒於市場環境有變，本集團與一名獨立第三方於二零一九年十一月訂立諒解備忘錄，內容有關建議出售本集團於擁有該等按金及貸款之全資附屬公司之全部權益。然而，在備忘錄訂明之排他期於二零一九年十二月屆滿之時，仍無法達成最終協議且訂約各方之磋商已告終止，本集團繼續積極尋求其他出售資產之機會。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與另一名獨立買方訂立協議，以代價港幣400,000,000元出售其於上述全資附屬公司之全部權益，此代價經參考該等按金及貸款之尚未償還總金額，連同該等貸款直至二零一九年十二月三十一日止所累計利息後釐定。買方將以現金支付代價，而本集團會將所得款項用於購買AMTD International Inc.之普通股。AMTD為亞太區知名金融服務供應商，其美國存託股份（其普通股可轉換為此類股份）於紐約證券交易所上市。本集團擬將AMTD股份持作長期投資，並預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。相關交易已於二零二零年三月二十四日舉行之本公司股東特別大會上獲其獨立股東批准，並預期將於二零二零年三月底之前完成。有關該等交易之詳情，股東可參閱本公司日期為二零二零年三月五日之通函。

有關本集團位於成都及天津之兩項主要發展項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他擬進行投資（包括擬就一家主要在中國從事管理及買賣碳資產之營運公司進行之投資）之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

## 展望

近月爆發之新型冠狀病毒對整體業務、消費開支及全球供應鏈造成嚴重干擾。預期二零二零年中國經濟增長將進一步放緩，乃因為勞工生產力增長下滑以及外圍不利因素。面對許多不明朗因素，中國中央政府經已制定及落實多項支持措施以重振經濟，包括減稅、減息及增加公共投資開支。就抑制冠狀病毒擴散而採取之措施導致中國房地產市場過去數月內實際上停頓，惟預期市場活動將於本年度第二季度在疫情受控後逐步恢復。

迄今，於成都之富豪國際新都薈發展項目第三期之住宅單位訂約預售之銷售總額約為人民幣1,229,000,000元（港幣1,337,000,000元），其中約人民幣937,000,000元（港幣1,019,000,000元）已根據預售合約支付予本集團以作按金。於成都之富豪國際新都薈第三期首七幢住宅大樓未出售單位之預售仍在進行中，同時餘下

之三幢住宅大樓以及於此同一發展項目內之其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃將於今年稍後推出。於天津之富豪新開門其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃亦預定於今年年底前推出。隨著此等項目逐步落成且單位交付予買家後，將會於未來數年內為本集團貢獻重大盈利及現金流。

## 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)。

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及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。七幢住宅大樓所提供之1,130個單位已於二零一九年三月開始預售，迄今，957個住宅單位已以相對吸引價格訂約出售，獲得銷售總額約人民幣1,229,000,000元(港幣1,337,000,000元)，其中約人民幣937,000,000元(港幣1,019,000,000元)已根據預售合約支付予本集團以作按金。餘下三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位將於二零二零年年中推出預售。

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。室內裝修工程預定於二零二零年第三季展開，而該酒店計劃於二零二一年第三季起分階段開業。

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，而相應的詳細設計及施工圖正在進行中。地庫挖掘工程已經展開，而下層結構建築工程計劃於二零二零年年中展開。一幢寫字樓大樓所提供之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。

### 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)。

接近全部住宅單位經已售出。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，計劃將於二零二二年竣工。一幢寫字樓大樓所提供之137個單位計劃將於二零二零年第三季推出預售。

### 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(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。

## 其他投資

### 於一物流集團之可能投資

誠如先前所披露，本集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司於二零一八年八月及九月訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資。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372,100,000元(扣除稅項撥備)已計入本集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。該等款項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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方訂立協議，內容有關可能出售其於直接及間接擁有該等按金及貸款之該等公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關代價經參考該等按金及貸款連同該等貸款直至二零一九年十二月三十一日止所累計利息之總金額後釐定。買方將於交易完成後以現金支付代價，而本集團會將該等所得款項用於購買 AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。有關交易已獲本公司獨立股東於二零二零年三月二十四日舉行之股東特別大會上批准。預期交易將於二零二零年三月底之前完成。有關交易之詳情，請參考本公司日期為二零二零年三月五日之通函。

### 碳資產

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（「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。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。

本集團隨後與其他訂約方訂立四份補充諒解備忘錄以延後諒解備忘錄下之正式協議簽署日期，盡職審查完成日期以及排他期，該等日期根據二零二零年一月訂立之最新補充諒解備忘錄延後至二零二零年四月三十日。本集團已大致完成對營運公司及其業務之盡職審查，及同時就建議投資的最終條款進行磋商。倘投資建議落實，營運公司將成為本集團之聯營公司。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。

## 中國房地產公司

於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例股東貸款。該目標投資公司已行使收購另一間於中國註冊成立之房地產公司（其夥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%股權權益的權利。本集團預期，透過加入該目標投資公司，本集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零一九年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,199,900,000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

於回顧年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣2,600,000元（二零一八年：港幣700,000元）。而於年度內之利息支出淨額為港幣91,000,000元（二零一八年：港幣80,200,000元）。

## 債項及資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣692,600,000元(二零一八年：港幣336,200,000元)，而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)則為港幣1,638,700,000元(二零一八年：港幣1,914,400,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為30.6%(二零一八年：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1,638,700,000元(二零一八年：港幣1,914,400,000元)與本集團之總資產港幣5,347,600,000元(二零一八年：港幣4,638,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一九年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二零年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

## 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣1,100,000元。

## 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，若干本集團銀行結存及按公平值計入損益之金融資產港幣28,900,000元(二零一八年：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

本集團於二零一九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

董事會議決不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。並無派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息(二零一八年：無)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二零年六月九日(星期二)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，並將連同本公司二零一九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二零二零年六月四日(星期四)至二零二零年六月九日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零二零年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零二零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，必須於二零二零年六月三日(星期三)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

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	119.6	2,147.3
銷售成本	<u>(87.3)</u>	<u>(1,597.2)</u>
毛利	32.3	550.1
其他收入(附註三)	69.2	22.6
出售投資物業之收益(淨額)	3.9	—
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 所得公平值虧損(淨額)	(24.6)	(29.2)
投資物業之公平值收益(淨額)	3.1	—
物業銷售及推廣費用	(18.8)	(27.9)
行政費用	<u>(78.9)</u>	<u>(80.1)</u>
減除折舊及攤銷前之經營業務 盈利/(虧損)	(13.8)	438.2
折舊及攤銷	<u>(2.8)</u>	<u>(9.1)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註四)	(16.6)	429.1
融資成本(附註五)	<u>(127.6)</u>	<u>(112.6)</u>
除稅前盈利/(虧損)	(144.2)	316.5
所得稅(附註六)	<u>(26.1)</u>	<u>(114.6)</u>
予母公司股份持有人及非控權 權益分佔前年內盈利/(虧損)	<u>(170.3)</u>	<u>201.9</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	(170.3)	201.9
非控權權益	—	—
	<u>(170.3)</u>	<u>201.9</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(2.52)仙</u>	<u>港幣2.99仙</u>
攤薄	<u>港幣(2.52)仙</u>	<u>港幣2.76仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一八年 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/(虧損)	(170.3)	201.9
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	(42.9)	(101.4)
年內全面收益/(虧損)總額	<u>(213.2)</u>	<u>100.5</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(213.2)	100.5
非控權權益	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(213.2)</u>	<u>100.5</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11.8	1.8
投資物業	89.9	134.5
使用權資產	1.1	—
發展中物業	907.2	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)	139.1	280.8
商譽	235.1	235.1
無形資產	2.0	—
<b>非流動總資產</b>	<b>1,388.6</b>	<b>1,560.3</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,067.1	1,705.8
待售物業	551.1	638.3
應收貸款(附註十)	167.3	170.8
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	327.8	49.5
按公平值計入損益之金融資產	153.1	177.7
受限制之現金	356.8	6.5
已抵押之銀行結存	0.5	—
定期存款	64.7	4.8
現金及銀行結存	270.6	324.9
<b>流動總資產</b>	<b>3,959.0</b>	<b>3,078.3</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(292.1)	(323.9)
合約負債	(1,093.8)	(257.4)
已收按金	(58.3)	(0.7)
附息之銀行債項	(15.5)	—
其他債項(附註十一)	(301.5)	(267.3)
租賃負債	(0.8)	—
應付稅項	(20.3)	(54.7)
<b>流動總負債</b>	<b>(1,782.3)</b>	<b>(904.0)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,176.7</b>	<b>2,174.3</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>3,565.3</b>	<b>3,734.6</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動負債		
應付賬項及費用	(32.6)	(29.0)
已收按金	(3.0)	(1.6)
其他債項(附註十一)	(1,062.0)	(1,062.0)
可換股債券	(952.3)	(921.3)
租賃負債	(0.3)	—
遞延稅項負債	(315.2)	(307.6)
	<u>(2,365.4)</u>	<u>(2,321.5)</u>
非流動總負債		
	<u>(2,365.4)</u>	<u>(2,321.5)</u>
資產淨值	<u>1,199.9</u>	<u>1,413.1</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	1,186.4	1,399.6
	<u>1,199.9</u>	<u>1,413.1</u>
非控權權益	—	—
股本總值	<u>1,199.9</u>	<u>1,413.1</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」)(其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9號之修訂	<i>具有負補償之提前還款特性</i>
香港財務報告準則第16號	<i>租賃</i>
香港會計準則第19號之修訂	<i>計劃修訂、削減或結清</i>
香港會計準則第28號之修訂	<i>於聯營公司及合營公司之長期權益</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	<i>所得稅處理之不確定性</i>
年度改進 (二零一五年至二零一七年週期)	<i>對香港財務報告準則第3號、 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</i>

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對本集團之綜合財務報表並無重大財務影響。

新增及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (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内容。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，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干豁免確認情況除外。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。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重大影響。

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。根據該方法，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號項下之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。

## 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之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)及租賃期為十二個月或以下之租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團自二零一九年一月一日開始並非按直線法於租期內確認經營租賃租金開支，而是確認使用權資產折舊及未償還租賃負債之累計利息為融資成本。

### *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。

使用權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。本集團選擇於綜合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個月內屆滿之租賃應用短期租賃豁免
- 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之財務影響

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 港幣百萬元
<b>資產</b>	
使用權資產	<u>2.4</u>
<b>負債</b>	
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：

	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>

## 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、非租賃相關之融資成本、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、已抵押之銀行結存、定期存款、現金及銀行結存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、付息之銀行債項、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二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>112.5</u>	<u>2,140.7</u>	<u>7.1</u>	<u>6.6</u>	<u>119.6</u>	<u>2,147.3</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(23.1)	468.1	(17.5)	(22.6)	(40.6)	445.5
折舊及攤銷	<u>(2.4)</u>	<u>(8.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2.4)</u>	<u>(8.7)</u>
分類業績	<u>(25.5)</u>	<u>459.4</u>	<u>(17.5)</u>	<u>(22.6)</u>	<u>(43.0)</u>	<u>436.8</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					68.7	21.9
未能劃分之非業務及企業支出					(42.4)	(29.6)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(66.3)	(53.5)	—	—	(66.3)	(53.5)
未能劃分之融資成本					<u>(61.2)</u>	<u>(59.1)</u>
除稅前盈利/(虧損)					(144.2)	316.5
所得稅					<u>(26.1)</u>	<u>(114.6)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利/(虧損)					<u>(170.3)</u>	<u>201.9</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(170.3)	201.9
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(170.3)</u>	<u>201.9</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
分類資產	4,078.6	3,742.2	153.4	178.0	4,232.0	3,920.2
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					1,113.2	716.0
總資產					<u>5,347.6</u>	<u>4,638.6</u>
分類負債	(2,831.1)	(1,937.0)	–	–	(2,831.1)	(1,937.0)
未能劃分之負債					<u>(1,316.6)</u>	<u>(1,288.5)</u>
總負債					<u>(4,147.7)</u>	<u>(3,225.5)</u>
其他分類資料：						
資本支出	418.6	460.4	–	–		
按公平值計入損益之 金融資產之公平值 虧損(淨額)	–	–	24.6	29.2		
出售投資物業之收益(淨額)	(3.9)	–	–	–		
投資物業之公平值收益(淨額)	(3.1)	–	–	–		
重新分類待售物業為投資物業 之公平值收益	–	(2.7)	–	–		

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
香港	7.1	6.6
中國內地	112.5	2,140.7
	<u>119.6</u>	<u>2,147.3</u>

上述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

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
香港	0.1	0.5
中國內地	1,388.4	1,559.7
	<u>1,388.5</u>	<u>1,560.2</u>

上述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、 收入及其他收入分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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	108.8	2,140.7
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	3.7	—
上市投資之股息收入	7.1	6.6
	<u>119.6</u>	<u>2,147.3</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	4.2	6.9
其他利息收入	64.5	14.7
其他	0.5	1.0
	<u>69.2</u>	<u>22.6</u>

四、 本集團出售物業之盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
出售物業之盈利(淨額)	<u>26.5</u>	<u>543.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	1.3	9.1
使用權資產之折舊	0.8	—
無形資產之攤銷	0.7	—
	<u>2.8</u>	<u>9.1</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.2	—
可換股債券之利息	61.0	59.1
其他債項之利息	65.1	59.4
合約收益之利息支出	27.0	15.2
租賃負債之利息	0.1	—
	<u>153.4</u>	<u>133.7</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(25.8)</u>	<u>(21.1)</u>
	<u>127.6</u>	<u>112.6</u>

六、 年內之所得稅項支出列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
即期 — 中國		
企業所得稅	17.3	50.9
土地增值稅	1.1	67.1
遞延稅項	7.7	(3.4)
年內稅項支出總額	<u>26.1</u>	<u>114.6</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(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。

由於合營公司於年度內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司之稅項作課稅撥備(二零一八年：無)。

## 七、 股息

於截至二零一九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(二零一八年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年度內虧損港幣170,300,000元(二零一八年：盈利港幣201,900,000元)，及於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虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對年度內所呈列每股股份之虧損金額作調整。

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作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 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	96.5	87.1
投資按金(附註(b)及(c))	42.5	193.6
按金	0.1	0.1
	<u>139.1</u>	<u>280.8</u>
流動		
合約資產	8.5	0.8
預付款項	55.3	30.0
投資按金(附註(c))	189.6	—
按金	0.2	0.4
其他應收款項	74.2	18.3
	<u>327.8</u>	<u>49.5</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) 於二零一九年七月，本集團以代價人民幣21,600,000元(港幣24,100,000元)收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益。該目標投資公司已向另一間於中國註冊成立之房地產公司(「中國房地產公司」)(其夥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)貢獻人民幣16,500,000元(港幣18,400,000元)以收購其10%股權權益。於二零一九年十二月三十一日，由於中國房地產公司之股權權益於當地政府之相關註冊仍在處理中，收購目標投資公司之代價及目標投資公司給予中國房地產公司作出之貢獻合共金額約人民幣38,100,000元(港幣42,500,000元)被分類為投資按金。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日計入非流動資產之金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十內披露。

誠如下文附註十所進一步闡釋，本集團訂立一項協議擬出售其於該直接及間接擁有投資按金之全資附屬公司之全部權益。

十、 應收貸款分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
具抵押短期貸款	<u>167.3</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，本集團向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣78,100,000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78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)，並向目標投資集團授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，該貸款已於二零一九年十二月三十一日全數動用(二零一八年：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。於二零一九年十二月三十一日具抵押短期貸款已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與另一獨立買方訂立協議，有關建議出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日之累計利息總額釐定。有關具抵押短期貸款之利息之預期信貸虧損港幣14,600,000元已被計入本年度之損益表中。該項交易已於二零二零年三月二十四日舉行之本公司特別股東大會上獲其獨立股東批准。交易預期將於二零二零年三月底之前完成。

十一、其他債項分析列載如下：

	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 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>301.5</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:港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣301,500,000元(二零一八年: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二零一九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

本公司於截至二零一九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，二零二零年三月二十六日