

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。



## 二零二零年中期業績公佈

### 財務及業務摘要

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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	%轉變
收入	33.1	48.9	-32.3%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前 經營業務盈利/(虧損)	(10.3)	18.1	不適用
母公司股份持有人 應佔期內虧損	(79.0)	(57.5)	+37.4%
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)基本虧損	港幣(1.16)仙	港幣(0.85)仙	+36.5%
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核)	於二零一九年 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0.18元	+11.1%

- 於截至二零二零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79,000,000元(二零一九年：虧損港幣57,500,000元)。
- 於回顧期間產生之虧損增加主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損所致。此外，儘管本集團於中國成都之富豪國際新都薈發展項目內之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約預售所得之盈利僅於該發展項目竣工後交付已出售物業予各買家時才會被確認。
- 第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。最後三幢住宅大樓合共425個單位之預售計劃已於二零二零年七月推出，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，亦再次獲得熱烈反應。迄今，有關425個單位超過95%已獲訂約預售或認購。
- 位於中國天津之富豪新開門之兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。寫字樓大樓之單位預售計劃目前訂於今年較後時間開始及將分階段推出。
- 本集團已穩獲成都發展項目第三期內合共1,555個住宅單位之大量訂約預售。預期該等預售所得之盈利將於該期發展項目竣工後並將該等住宅單位交付予各買家時，於二零二一年財政年度入賬。
- 位於成都及天津之兩個發展項目內仍有其他主要組成部分正在興建中，可望於未來數年內為本集團產生更重大的現金流及盈利。

## 財務業績

於截至二零二零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79,000,000元(二零一九年：虧損港幣57,500,000元)。

誠如本公司於二零二零年七月二十日刊發之盈利警告公佈所述，於回顧期間產生之虧損增加主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損所致。此外，儘管本集團於中國成都之發展項目第三期內之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約預售所得之盈利僅於該發展項目竣工後交付已出售物業予各買家時才會被確認，現預期將會於二零二一年完成。

## 業務回顧

為防止新型冠狀病毒2019冠狀病毒病擴散，中國於本年度首兩個月強制實施封城，導致中國的國內生產總值(GDP)於二零二零年第一季度按年下跌6.8%。內地自三月逐步恢復正常經濟活動以來，病毒大流行對其經濟之不利影響慢慢受到控制，而於第二季，中國國內生產總值得以重拾增長，較二零一九年同季增加3.2%。整體而言，於二零二零年上半年，中國之國內生產總值僅倒退1.6%。同樣地，中國房地產業亦於本年度首兩個月急速下滑。幸而，得到強勁相關需求的支持，整體物業市場自此穩步復甦。根據國家統計局數據，於二零二零年首六個月，全國商品房總成交量(按面積)收縮8.4%，但總成交價格按年僅下跌5.4%。

誠如先前所報告，中國成都之富豪國際新都薈第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。隨著銷售成績取得成功後，餘下三幢住宅大樓合共425個單位之預售計劃最近於二零二零年七月推出，儘管價格漲幅受政府政策所限，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升。是次推出預售再次獲得熱烈反應，迄今，有關單位超過95%已獲訂約預售或認購。第三期發展項目之整體建築工程預期於二零二一年中旬竣工。此綜合發展項目之其他組成部分(主要包括一間擁有325間客房之酒店、一幢六層高商業綜合大樓及五幢寫字樓設施)正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之單位預售計劃於今年年底前推出。

至於本集團另一項位於中國之綜合發展項目—天津之富豪新開門，兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，並以目標為於二零二二年第四季竣工。寫字樓大樓之單位預售計劃目前訂於今年較後時間開始及將分階段推出。

有關該兩項位於成都及天津之綜合發展項目以及本集團進行之其他項目及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

當全球面臨2019冠狀病毒病大流行所造成的危機之際，中國經濟顯示出強勁的復原能力。然而，有關病毒大流行何時能在全球得到有效控制仍屬未知之數，且國際間就不同政治及經濟議題所引致的緊張關係日漸升級，令風險增加。如無任何突如其來的外圍不利因素，中國經濟以及房地產業應可於今年下半年逐漸進一步復甦。

本集團已穩獲成都發展項目第三期內住宅單位之大量訂約預售。預期該等預售所得之盈利將於第三期發展項目竣工後並將該等住宅單位交付予各買家時，於二零二一年財政年度入賬。位於成都及天津之兩個發展項目內仍有其他主要組成部分正在興建中，可望於未來數年內為本集團產生更重大的現金流及盈利。

## 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(以上均主要在中國進行)，並進行其他投資(包括金融資產之投資)。

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本集團之其他投資之狀況。

## 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。第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。餘下最後三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位已於二零二零年七月推出預售，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，並再次獲得熱烈反應。該425個住宅單位中，274個住宅單位已訂約出售及132個單位已獲認購。迄今，第三期全部1,555個住宅單位已推出預售及1,370個住宅單位已訂約預售，銷售總額約人民幣1,793,800,000元(港幣2,011,700,000元)，其中約人民幣1,496,900,000元(港幣1,678,800,000元)已根據預售合約由本集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積839平方米(9,030平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣30,000,000元(港幣33,600,000元)。1,389個泊車位預期於二零二零年第三季推出預售。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第一季展開，而該酒店計劃於二零二二年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫挖掘工程經已竣工，而下層結構建築工程已於二零二零年六月展開。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將於二零二一年分階段推出預售。

### 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。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。一幢寫字樓大樓所提供約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於今年年底前推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

### 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

#### 投資於AMTD International Inc. 股份

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，據此，本集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入本集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

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，有關出售其於該等直接及間接擁有上述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。有關交易已於二零二零年三月二十四日獲本公司獨立股東批准及於二零二零年三月三十一日完成。出售所得之代價本集團已用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。該等交易之詳情已載於本公司日期為二零二零年三月五日之通函。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。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。

### 碳資產

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。

本集團隨後與其他訂約方訂立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，根據二零二零年五月訂立之最新補充諒解備忘錄，該等日期最後延至二零二零年七月三十一日。截至二零二零年七月三十一日，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

### 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之股東貸款。該目標投資公司已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。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

於二零二零年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,674,800,000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兩個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，經營業務所得之現金流量淨額為港幣164,600,000元(二零一九年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣134,100,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣8,800,000元(二零一九年：港幣14,600,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣820,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣692,600,000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1,093,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,638,700,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資本負債比率為18.9%(二零一九年十二月三十一日：30.6%)，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1,093,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,638,700,000元)與本集團之總資產港幣5,785,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,347,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二零年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二零年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣1,400,000元。(二零一九年十二月三十一日：港幣1,100,000元)



## 資產抵押

於二零二零年六月三十日，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21,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣28,900,000元)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

本集團於二零二零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

本集團於二零二零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二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：無)。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
收入(附註二及三)	33.1	48.9
銷售成本	(25.3)	(27.7)
毛利	7.8	21.2
其他收入(附註三)	8.1	34.2
投資物業之公平值 收益/(虧損)(淨額)	(4.3)	2.7
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 虧損(淨額)	(46.3)	(5.6)
出售附屬公司之收益	68.9	—
出售投資物業之收益/(虧損)	(0.7)	1.8
物業銷售及推廣費用	(4.0)	(7.8)
行政費用	(39.8)	(28.4)
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	(10.3)	18.1
折舊及攤銷	(1.8)	(0.9)
經營業務盈利/(虧損) (附註二及四)	(12.1)	17.2
融資成本(附註五)	(61.7)	(66.6)
除稅前虧損	(73.8)	(49.4)
所得稅(附註六)	(5.2)	(8.1)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(79.0)	(57.5)

## 簡明綜合損益表(續)

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
應佔：		
母公司股份持有人	(79.0)	(57.5)
非控權權益	—	—
	<u>(79.0)</u>	<u>(57.5)</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)虧損(附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣(1.16)仙</u>	<u>港幣(0.85)仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利虧損	(79.0)	(57.5)
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	(38.9)	(2.2)
出售海外業務之重新分類調整	71.1	—
	32.2	(2.2)
於往後期間將不會重新分類 至損益之其他全面收益：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值收益	39.4	—
期內其他全面收益/(虧損)	71.6	(2.2)
期內全面虧損總額	(7.4)	(59.7)
應佔：		
母公司股份持有人	(7.4)	(59.7)
非控權權益	—	—
	(7.4)	(59.7)

## 簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11.0	11.8
投資物業	80.1	89.9
使用權資產	1.3	1.1
發展中物業	968.3	907.2
於一合營公司之投資	2.4	2.4
按金及預付款項(附註九)	140.0	139.1
按公平值計入其他全面收益 之金融資產	567.2	—
商譽	235.1	235.1
無形資產	1.3	2.0
<b>非流動總資產</b>	<b>2,006.7</b>	<b>1,388.6</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,209.8	2,067.1
待售物業	518.6	551.1
應收貸款(附註十)	—	167.3
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	122.3	327.8
按公平值計入損益之金融資產	106.8	153.1
受限制之現金	290.7	356.8
已抵押之銀行結存	0.5	0.5
定期存款	205.9	64.7
現金及銀行結存	323.8	270.6
<b>流動總資產</b>	<b>3,778.4</b>	<b>3,959.0</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(236.0)	(292.1)
合約負債	(1,527.3)	(1,093.8)
已收按金	(75.9)	(58.3)
付息之銀行債項	(12.5)	(15.5)
其他債項(附註十一)	(354.0)	(301.5)
租賃負債	(0.5)	(0.8)
應付稅項	(5.6)	(20.3)
<b>流動總負債</b>	<b>(2,211.8)</b>	<b>(1,782.3)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,566.6</b>	<b>2,176.7</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>3,573.3</b>	<b>3,565.3</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及費用	(32.5)	(32.6)
已收按金	(2.4)	(3.0)
其他債項(附註十一)	(1,062.0)	(1,062.0)
可換股債券	(485.6)	(952.3)
租賃負債	(0.9)	(0.3)
遞延稅項負債	(315.1)	(315.2)
<b>非流動總負債</b>	<b>(1,898.5)</b>	<b>(2,365.4)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,674.8</b>	<b>1,199.9</b>
<b>股本</b>		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	16.4	13.5
儲備	1,658.4	1,186.4
	1,674.8	1,199.9
<b>非控權權益</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>股本總值</b>	<b>1,674.8</b>	<b>1,199.9</b>

附註：

一、 會計政策

截至二零二零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，與本集團截至二零一九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二零二零年一月一日或之後開始之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3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大性質之定義

適用於本集團之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3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件追溯性採納該等修訂。該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。該等修訂不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何影響。

## 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)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，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。



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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>30.9</u>	<u>44.3</u>	<u>2.2</u>	<u>4.6</u>	<u>33.1</u>	<u>48.9</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(23.0)	(1.8)	(44.1)	(0.9)	(67.1)	(2.7)
折舊及攤銷	<u>(1.7)</u>	<u>(0.7)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.7)</u>	<u>(0.7)</u>
分類業績	<u>(24.7)</u>	<u>(2.5)</u>	<u>(44.1)</u>	<u>(0.9)</u>	(68.8)	(3.4)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					75.4	34.0
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(18.7)</u>	<u>(13.4)</u>
經營業務盈利/(虧損)					(12.1)	17.2
融資成本	(30.9)	(36.5)	-	-	(30.9)	(36.5)
未能劃分之融資成本					<u>(30.8)</u>	<u>(30.1)</u>
除稅前虧損					(73.8)	(49.4)
所得稅					<u>(5.2)</u>	<u>(8.1)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損					<u>(79.0)</u>	<u>(57.5)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(79.0)	(57.5)
非控權權益					<u>-</u>	<u>-</u>
					<u>(79.0)</u>	<u>(57.5)</u>

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
<u>收入</u>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	29.9	42.8
其他收入來源		
租金收入	1.0	1.5
上市投資之股息收入	2.2	4.6
	<u>33.1</u>	<u>48.9</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	6.4	1.3
其他利息收入	–	32.6
其他	1.7	0.3
	<u>8.1</u>	<u>34.2</u>

四、 本集團出售物業之盈利及折舊之分析列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
出售物業之盈利	<u>4.5</u>	<u>17.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.6	0.5
使用權資產之折舊	0.5	0.4
一無形資產之攤銷	<u>0.7</u>	-
	<u>1.8</u>	<u>0.9</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
一項銀行貸款之利息	0.2	-
可換股債券之利息	30.6	30.1
其他債項之利息	34.3	32.0
合約收益之利息支出	<u>33.2</u>	<u>9.1</u>
	<u>98.3</u>	<u>71.2</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(36.6)</u>	<u>(4.6)</u>
	<u>61.7</u>	<u>66.6</u>

六、 期內之所得稅項支出列載如下：

	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	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
即期 — 中國		
期內之稅項支出	5.1	8.1
過往年度之超額撥備	(0.5)	—
土地增值稅	0.6	0.5
遞延稅項	—	(0.5)
期內稅項支出總額	<u>5.2</u>	<u>8.1</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(二零一九年：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(二零一九年：無)。

## 七、 股息

於截至二零二零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(二零一九年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二零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79,000,000元(二零一九年：港幣57,500,000元)，及截至二零二零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6,798,700,000股(二零一九年：6,759,400,000股)計算。

## (b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二零年及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。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
<b>非流動</b>		
預付款項(附註(a))	98.2	96.5
投資按金(附註(b))	41.8	42.5
按金	—	0.1
	<u>140.0</u>	<u>139.1</u>
<b>流動</b>		
業務往來客戶應收賬項(附註(c))	1.5	—
合約成本	13.2	8.5
預付款項	91.9	55.3
投資按金(附註(d))	—	189.6
按金	0.1	0.2
其他應收款項	15.6	88.8
	<u>122.3</u>	<u>342.4</u>
減值	—	(14.6)
	<u>122.3</u>	<u>327.8</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23,700,000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)投入人民幣16,500,000元(港幣18,100,000元)以收購其10%股權權益。於二零二零年六月三十日，由於中國房地產公司之股權權益於當地政府之相關註冊在處理中，收購目標投資公司之代價及目標投資公司投入予中國房地產公司之出資合共金額約人民幣38,100,000元(港幣41,800,000元)被分類為投資按金。該註冊已於二零二零年七月完成。
- (c) 業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑒於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就其他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。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.9	—
四至六個月之間	0.6	—
	1.5	—

- (d) 金額與本集團就一可能投資於一間於中國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189,600,000元)之按金有關。誠如下文附註十進一步闡釋，本集團於二零二零年三月三十一日完成出售其於該等直接及間接擁有有關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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
具抵押短期貸款	—	167.3

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)，並向目標投資公司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。

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，本集團與另一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之若干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貸款之累計利息總額釐定。該出售已於二零二零年三月三十一日完成及於截至二零二零年六月三十日止期內之確認出售收益港幣68,900,000元。



十一、其他債項分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 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>354.0</u>	<u>301.5</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(二零一九年十二月三十一日：港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣354,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣301,500,000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

於截至二零二零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

本集團截至二零二零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二零二零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二零二零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

本公司於截至二零二零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，二零二零年八月二十五日