

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。



## 二零二零年度集團全年業績公佈

### 財務及業務摘要

	二零二零年度 港幣百萬元	二零一九年度 港幣百萬元	%轉變
收入	69.6	119.6	-41.8%
毛利	25.7	32.3	-20.4%
減除折舊及攤銷、融資成本及 稅項前之經營業務虧損	(7.0)	(13.8)	-49.3%
母公司股份持有人應佔 年內虧損	(123.5)	(170.3)	-27.5%
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(1.65)仙	港幣(2.52)仙	-34.5%
	於十二月三十一日		
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (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0.18元	-

- 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣123,500,000元，而去年則產生虧損港幣170,300,000元
- 截至目前，接近全部位於中國成都富豪國際新都薈第三期的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。
- 富豪國際新都薈的其餘組成部分包括擁有325間客房的酒店、六層商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓。寫字樓大樓現計劃將於今年第二季開始推出預售。
- 由於市場環境變動，富豪新開門其中一幢寫字樓大樓之預售計劃亦已推遲至今年第二季展開。
- 本集團已成功以滿意的售價預售成都發展項目第三期內接近全部之住宅單位，所得之盈利將於第三期發展項目竣工後於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度入賬。
- 待富豪國際新都薈及富豪新開門之其他組成部分逐步出售及發展工程完成時，將會於未來數年為本集團帶來更多現金流及盈利。
- 本集團對中國的經濟前景抱有信心，並將繼續於中國尋找適當的投資機會，以加強及擴大其資產基礎。

## 財務業績

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔虧損港幣123,500,000元，而去年則產生虧損港幣170,300,000元。

## 業務回顧

儘管自二零二零年初起本地及國際均面臨非常困難及充滿挑戰之環境，惟中國中央政府迅速採取措施以抑制2019冠狀病毒病大流行擴散，並實施不同政策穩定就業、外貿及內需。該等政策使中國經濟自二零二零年第二季度以來穩步復甦。總括二零二零年，中國國內生產總值按年增長2.3%，乃全球唯一能於二零二零年實現經濟正增長之主要經濟體。

同樣地，中國樓市經歷二零二零年首兩個月大幅下滑後逐步復甦。於二零二零年整體而言，一手商品房整體成交量及平均房價均較往年保持平穩水平。預期中國中央政府將繼續採取政策措施以抑制住宅商品房投機活動，降低房地產發展商以及購房者之財務槓桿水平，以確保內地房地產市場在平穩環境下健康發展。

截至目前，接近全部位於中國成都富豪國際新都薈第三期的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。該第三期發展亦包括商業單位及停車位，商店及停車場之預售已於二零二零年下半年展開。整個第三期發展目標於二零二一年年中完成。該綜合發展的其餘組成部分亦包括擁有325間客房的酒店、六層商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，發展工程均穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓現已計劃於今年第二季推出預售，另外四幢寫字樓大樓之預售將於其後分階段進行。

至於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按計劃順利進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。由於市場環境變動，其中一幢寫字樓大樓之預售計劃亦已推遲至二零二一年第二季展開。

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

二零二一年的前景仍然面對許多不明朗因素，尤其於國際政治舞台方面。多個國家已開始安排其國民進行大規模疫苗接種，以遏制2019冠狀病毒病大流行擴散，國際交通及全球經濟有望自今年下半年開始逐步復甦。

本集團已成功預售成都發展項目第三期內接近全部之住宅單位，所得之盈利將於第三期發展項目竣工後於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度入賬。除住宅部分外，位於成都及天津之兩個主要發展項目內有其他主要組成部分。該兩個發展項目的寫字樓大樓預售計劃目前計劃於二零二一年內推出。待該等其他組成部分全部落成並逐步出售時，將會於未來數年為本集團帶來更多現金流量及盈利。

本集團對中國的經濟前景抱有信心，並將繼續於中國尋找適當的投資機會，以加強及擴大其資產基礎。

## 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。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,029,200,000元(港幣2,423,100,000元)，其中約人民幣1,951,800,000元(港幣2,330,600,000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1,377平方米(14,822平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣48,500,000元(港幣57,900,000元)。1,389個泊車位已於二零二零年第三季推出預售。迄今，共235個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣27,300,000元(港幣32,600,000元)。

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三季展開，而該酒店預期於二零二二年第三季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢面積共約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。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年六月及二零二三年年中竣工。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面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二一年第二季推出預售。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將陸續分階段推出預售。

#### 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)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，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年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年第二季推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約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，一幅地塊面積約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，本集團於相關造林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。

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。本集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

### 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。

## 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。

截至二零二零年七月三十一日(即諒解備忘錄最後經延長日期)，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。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零二零年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,494,300,000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773,100,000元(二零一九年：港幣2,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣86,800,000元(二零一九年：港幣91,000,000元)。

## 債項及資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣269,900,000元(二零一九年：港幣692,600,000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771,500,000元(二零一九年：港幣1,638,700,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為13.4%(二零一九年：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771,500,000元(二零一九年：港幣1,638,700,000元)與本集團之總資產港幣5,769,000,000元(二零一九年：港幣5,347,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二一年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

## 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團之租賃負債為港幣1,200,000元(二零一九年：港幣1,100,000元)。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，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24,700,000元(二零一九年：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

本集團於二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。截至二零二零年十二月三十一日止年度並無派發中期股息(二零一九年：無)。

## 股東週年大會

本公司謹定於二零二一年六月八日(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，並將連同本公司二零二零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二零二一年六月三日(星期四)至二零二一年六月八日(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。為確保可出席二零二一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，必須於二零二一年六月二日(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

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
收入(附註二及三)	69.6	119.6
銷售成本	<u>(43.9)</u>	<u>(87.3)</u>
毛利	25.7	32.3
其他收入(附註三)	18.3	69.2
投資物業之公平值收益(淨額)	2.3	3.1
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(48.9)	(24.6)
出售附屬公司之收益	68.9	—
出售投資物業之收益/(虧損)(淨額)	(0.7)	3.9
物業銷售及推廣費用	(9.1)	(18.8)
行政費用	<u>(63.5)</u>	<u>(78.9)</u>
減除折舊及攤銷前之經營業務虧損	(7.0)	(13.8)
折舊及攤銷	<u>(3.2)</u>	<u>(2.8)</u>
經營業務虧損(附註四)	(10.2)	(16.6)
融資成本(附註五)	<u>(104.3)</u>	<u>(127.6)</u>
除稅前虧損	(114.5)	(144.2)
所得稅(附註六)	<u>(9.0)</u>	<u>(26.1)</u>
予母公司股份持有人及非控權 權益分佔前年內虧損	<u>(123.5)</u>	<u>(170.3)</u>

## 綜合損益表(續)

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 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	(123.5)	(170.3)
非控權權益	—	—
	<u>(123.5)</u>	<u>(170.3)</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(1.65)仙</u>	<u>港幣(2.52)仙</u>

## 綜合全面收益表

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零一九年 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虧損	(123.5)	(170.3)
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	81.7	(42.9)
出售海外業務之重新分類調整	71.1	—
	<u>152.8</u>	<u>(42.9)</u>
於往後期間將不會重新分類 至損益之其他全面虧損：		
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本投資之公平值虧損	(217.2)	—
年內其他全面虧損	<u>(64.4)</u>	<u>(42.9)</u>
年內全面虧損總額	<u>(187.9)</u>	<u>(213.2)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(187.9)	(213.2)
非控權權益	—	—
	<u>(187.9)</u>	<u>(213.2)</u>

## 綜合財務狀況表

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 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	11.5	11.8
投資物業	94.5	89.9
使用權資產	1.2	1.1
發展中物業	—	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)	114.3	139.1
指定為按公平值計入其他全面收益 之股本投資	356.0	—
商譽	235.1	235.1
無形資產	0.7	2.0
<b>非流動總資產</b>	<b>815.7</b>	<b>1,388.6</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,854.2	2,067.1
待售物業	538.4	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)	186.6	327.8
按公平值計入損益之金融資產	104.2	153.1
受限制之現金	27.3	356.8
已抵押之銀行結存	1.0	0.5
定期存款	149.1	64.7
現金及銀行結存	92.5	270.6
<b>流動總資產</b>	<b>4,953.3</b>	<b>3,959.0</b>

## 綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用	(380.7)	(292.1)
合約負債	(2,377.0)	(1,093.8)
已收按金	(116.2)	(58.3)
付息之銀行債項	(12.5)	(15.5)
其他債項(附註十一)	(535.9)	(301.5)
可換股債券	(493.0)	—
租賃負債	(0.5)	(0.8)
應付稅項	(6.1)	(20.3)
<b>流動總負債</b>	<b>(3,921.9)</b>	<b>(1,782.3)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,031.4</b>	<b>2,176.7</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>1,847.1</b>	<b>3,565.3</b>
<b>非流動負債</b>		
應付賬項及費用	(32.8)	(32.6)
已收按金	(2.7)	(3.0)
其他債項(附註十一)	—	(1,062.0)
可換股債券	—	(952.3)
租賃負債	(0.7)	(0.3)
遞延稅項負債	(316.6)	(315.2)
<b>非流動總負債</b>	<b>(352.8)</b>	<b>(2,365.4)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>1,494.3</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	1,477.9	1,186.4
	<b>1,494.3</b>	<b>1,199.9</b>
<b>非控權權益</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>股本總值</b>	<b>1,494.3</b>	<b>1,199.9</b>

附註：

## 一、 編製之基準及會計政策

本集團綜合財務報表乃按香港會計師公會（「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、香港會計準則及詮釋）、一般香港接受之會計準則及香港公司條例之披露規定編製。其乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資等按公平值計算除外。該等財務報表乃以港元幣值呈列，而所有價值均會湊整至最近之百萬元（另有指示者除外）。

本集團於本年度之財務報表內首次採納二零一八年財務報告概念框架及以下經修訂之香港財務報告準則。

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

二零一八年財務報告概念框架及經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 二零一八年財務報告概念框架（「概念框架」）就財務報告和準則制定提供一套全面的概念，並為財務報告編製者提供指引以制定一致的會計政策，及協助各方理解和詮釋準則。概念框架包括有關計量及呈報財務表現之新章節、有關撤銷已確認之資產及負債之新指引，以及有關資產及負債已更新之定義及確認之標準。該框架亦澄清管理、審慎及計量不確定性於財務報告中之作用。概念框架並非準則，且當中包含之所有概念均不會凌駕於其他準則中之概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

- (b) 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，以便簡化評估收購所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於生效後始應用該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 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號之修訂旨在解決以替代無風險利率（「無風險利率」）取代現有利率基準前影響期間財務報告之問題。該等修訂提供暫時性寬免，以允許引入替代無風險利率前之不確定期間內繼續進行對沖會計處理。此外，該等修訂規定公司須就其有關直接接受該等不確定因素影響之對沖關係向投資者提供額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 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，倘漏報、錯報或掩蓋個別資料可合理預期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或牽涉範圍（或兩者）。該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。



## 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二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	<u>66.2</u>	<u>112.5</u>	<u>3.4</u>	<u>7.1</u>	<u>69.6</u>	<u>119.6</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(14.1)	(23.1)	(45.5)	(17.5)	(59.6)	(40.6)
折舊及攤銷	<u>(3.1)</u>	<u>(2.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3.1)</u>	<u>(2.4)</u>
分類業績	<u>(17.2)</u>	<u>(25.5)</u>	<u>(45.5)</u>	<u>(17.5)</u>	<u>(62.7)</u>	<u>(43.0)</u>
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					81.5	68.7
未能劃分之非業務及企業支出					(29.1)	(42.4)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(57.1)	(66.3)	—	—	(57.1)	(66.3)
未能劃分之融資成本					<u>(47.1)</u>	<u>(61.2)</u>
除稅前虧損					(114.5)	(144.2)
所得稅					<u>(9.0)</u>	<u>(26.1)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損					<u>(123.5)</u>	<u>(170.3)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					(123.5)	(170.3)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>(123.5)</u>	<u>(170.3)</u>

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
分類資產	5,080.6	4,078.6	415.1	153.4	5,495.7	4,232.0
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					270.9	1,113.2
總資產					<u>5,769.0</u>	<u>5,347.6</u>
分類負債	(3,443.6)	(2,831.1)	–	–	(3,443.6)	(2,831.1)
未能劃分之負債					(831.1)	(1,316.6)
總負債					<u>(4,274.7)</u>	<u>(4,147.7)</u>
其他分類資料：						
資本支出	738.6	418.6	–	–		
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損(淨額)	–	–	48.9	24.6		
出售投資物業之(收益)/虧損(淨額)	0.7	(3.9)	–	–		
投資物業之公平值收益(淨額)	<u>(2.3)</u>	<u>(3.1)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>		

## 地域資料

### (a) 外界客戶之收入

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
香港	3.4	7.1
中國內地	66.2	112.5
	<u>69.6</u>	<u>119.6</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

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
香港	—	0.1
中國內地	459.7	1,388.4
	<u>459.7</u>	<u>1,388.5</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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 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	64.5	108.8
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.7	3.7
上市投資之股息收入	3.4	7.1
	<u>69.6</u>	<u>119.6</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	12.6	4.2
其他利息收入	—	64.5
其他	5.7	0.5
	<u>18.3</u>	<u>69.2</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：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
出售物業之盈利(淨額)	<u>19.9</u>	<u>26.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	1.1	1.3
使用權資產之折舊	0.7	0.8
無形資產之攤銷	1.4	0.7
	<u>3.2</u>	<u>2.8</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.3	0.2
可換股債券之利息	46.8	61.0
其他債項之利息	66.0	65.1
合約收益之利息支出	82.2	27.0
租賃負債之利息	0.1	0.1
	<u>195.4</u>	<u>153.4</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(91.1)</u>	<u>(25.8)</u>
	<u>104.3</u>	<u>127.6</u>

六、 年內之所得稅項支出列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
即期 — 中國		
企業所得稅	7.6	17.3
土地增值稅	0.7	1.1
遞延稅項	0.7	7.7
年內稅項支出總額	<u>9.0</u>	<u>26.1</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(二零一九年：無)。

## 七、 股息

於截至二零二零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(二零一九年：無)。

## 八、 (a) 每股股份之基本虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度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123,500,000元(二零一九年：港幣170,300,000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7,497,100,000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該等年度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 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
<b>非流動</b>		
預付款項(附註(a))	114.3	96.5
投資按金(附註(b))	—	42.5
按金	—	0.1
	<u>114.3</u>	<u>139.1</u>
<b>流動</b>		
業務往來客戶應收賬項(附註(c))	1.8	—
合約資產	24.3	8.5
預付款項	150.9	55.3
投資按金(附註(d))	—	189.6
按金	0.2	0.2
其他應收款項	9.4	88.8
	<u>186.6</u>	<u>342.4</u>
	—	(14.6)
	<u>186.6</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，本集團應有權按該土地整體項目面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償造林項目產生之成本，以及參與競投該土地使用權。

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，本集團於相關造林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)投入人民幣16,500,000元(港幣18,400,000元)以收購其10%股權權益。於完成在當地政府註冊有關之股權權益時，此數額已自投資按金分類為指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資。
- (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。鑑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 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.8	—
四至六個月	0.3	—
六至十二個月	0.3	—
超過十二個月	0.4	—
	<u>1.8</u>	<u>—</u>

- (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，本集團已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 港幣百萬元	二零一九年 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十二月三十一日止年度內確認出售收益港幣68,900,000元。

十一、其他債項分析列載如下：

	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
非流動：		
其他債項	<u>—</u>	<u>1,062.0</u>
流動：		
其他債項	<u>535.9</u>	<u>301.5</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣535,900,000元(二零一九年：定期貸款港幣1,062,000,000元及循環貸款港幣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，因此於二零二零年十二月三十一日被分類為一項流動其他債項。

## 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二零二零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

本公司於截至二零二零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，二零二一年三月二十三日