

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。



二零一四年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
收入	(7,867)	12,487
毛利/(損)	(7,867)	12,407
減除折舊、融資成本 及稅項前所得之 經營業務虧損	(51,057)	(18,977)
母公司股份持有人應佔 年內/期內虧損	(127,361)	(88,211)
		(經重列)
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(2.8)仙	港幣(3.6)仙*
	於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核及經重列)
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0.23元	港幣0.57元*

* 已就於二零一四年七月十五日生效之10股併為1股之股份合併及於二零一四年八月十八日完成之公開發售作調整

- 於年度內產生虧損主要由於就收購成都項目應付之代價餘額所應計之利息而產生之融資成本，以及發展成都及天津項目所增加的相關行政及其他管理費用，此兩項目均於二零一三年九月購入。
- 本公司於二零一四年四月進行之公開發售股份認購反應理想。該公開發售已於二零一四年八月完成並已籌集新股本資金約港幣439,800,000元。
- 完成公開發售之同時，本集團已發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券及已授出可認購本金總額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權。發行可換股債券可進一步增強本公司之資本基礎，而所籌集之資金已用於償還本集團之部分高息債務，從而減少利息開支。
- 為應對中國市場環境之轉變，本集團已對其部分發展項目之發展計劃作出若干調整。
- 本集團對中國長遠經濟發展能保持強勁持樂觀態度，並有信心待本集團現正進行之發展項目於逐步完成後將會帶來大量現金流及令人滿意之盈利。

財務業績

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司錄得股東應佔綜合虧損港幣127,400,000元，而於截至二零一三年十二月三十一日止九個月則錄得虧損港幣88,200,000元。

於回顧年度內產生虧損主要由於就收購成都項目應付之代價餘額所應計之利息而產生之融資成本，以及發展成都及天津項目所增加的相關行政及其他管理費用，此兩項目均於二零一三年九月購入。

業務回顧

誠如於二零一四年中期報告所述，本公司於二零一四年四月始公佈公開發售股份，並同時進行股份合併。公開發售認購反應理想，來自合資格股東之申請約佔可供認購股份之89.8%，而認購超額股份之申請更比可供超額申請之配額高出24倍。公開發售已於二零一四年八月完成並籌集新股本資金約港幣439,800,000元，而如早前所述，該資金已用作為注資於本集團一間於中華人民共和國註冊成立之附屬公司的額外資本及一般營運資金。

完成公開發售之同時，P&R Holdings Limited百富控股有限公司已完成於二零一四年四月與本公司訂立可認購本集團本金額港幣500,000,000元可換股債券之認購協議，並獲授可認購本金總額最多為港幣500,000,000元之選擇權可換股債券之選擇權。發行可換股債券可進一步增強本公司之資本基礎，同時所籌集之資金已用於償還本集團之部分高息債務，從而減少利息開支。有關可換股債券及選擇權可換股債券之條款及條件之詳情載於本公司日期為二零一四年六月二十日之通函。

本集團之主要業務目前專注於中國之物業發展及投資。於回顧本年度，物業市場及中國整體經濟逐步放緩。為應對市場環境之轉變，本集團已對其部分發展項目之發展計劃作出若干調整。有關本集團於成都及天津進行中之發展項目及於新疆之造林項目，以及於無錫及北京通州之兩個建議項目最新發展之詳情載於本公佈「管理層之討論及分析」一節內。

展望

儘管部分海外經濟體當前存在不明朗因素以及中東及東歐等部分地區地緣政治局勢緊張，中國中央政府推算中國二零一五年之國內生產總值將增長7%，相比於二零一四年之7.4%為低。儘管中國二零一五年國內生產總值增長之預測為近年最低，但仍較多數主要經濟體為良好。

本集團對中國長遠經濟發展能保持強勁持樂觀態度，並有信心待本集團現正進行之發展項目於逐步完成後將會帶來大量現金流及令人滿意之盈利。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業投資及發展、於金融資產之投資及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧年度內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於前部標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於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。

物業發展

成都項目

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，整體總樓面面積約為497,000平方米。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個住宅單位連同停車場及商業配套單位之三幢住宅大樓。這三幢住宅大樓的建設工程預期將於二零一六年第三季完成，而該等住宅單位則預期將於二零一五年第三季推出預售。經考慮當地市場環境，第一期發展所包括之酒店部分現計劃自二零一六年起分期完成。整項發展所包括之其他部分亦將繼續分階段發展。

天津項目

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地。發展計劃已修改為僅包括總樓面面積約145,000平方米之商業、寫字樓及住宅部分，而該計劃已獲得當地政府機關批准。此項目之打樁工程經已完成，現預計整項發展將於二零一八年內分階段落成。

新疆項目

此為一項根據中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地盤總面積約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畝的土地上重新造林，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，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝（相等於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量仍正在進行中，且為符合政府部門要求，若干重新造林補救工程會馬上開展。同時，本集團正為土地出讓程序而編製總發展計劃設計圖。期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。倘本集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，本集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

本集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關位於中國江蘇省無錫惠山區之一幅地塊，面積約937畝（相等於約624,700平方米），須受訂約方能於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。本集團並未與有關訂約方就若干條款達成協議，且現階段已終止就合作協議書作進一步磋商。

物業投資

北京通州項目

本公司於中國北京成立之一間全資附屬公司於二零一四年二月已與一名中國獨立第三方訂立一份合作協議，以認購一間涉及位於中國北京通州區一級土地開發項目之公司之82.5%股權，惟須達成若干已訂明條件。此項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。由於該獨立第三方並未達成若干條件，合作協議已失效。有關第三方正考慮多項補救方案以讓本集團之北京附屬公司參與先前擬進行之投資項目。該北京附屬公司近期已就以下事項向中國有關部門取得批准：(1)其註冊資本由人民幣298,000,000元增至人民幣500,000,000元及(2)其營業性質變更為投資公司，從而增強其資本基礎以便於對中國其他潛在物業發展及投資項目進行投資。

財務回顧

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，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

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。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撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，一般將以本地貨幣為單位，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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣280,700,000元（截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣72,100,000元）。而於年度內之利息支出淨額約為港幣156,700,000元（截至二零一三年十二月三十一日止九個月：利息收入淨額為港幣4,600,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團扣除銀行債項及可換股債券後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣180,300,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣389,100,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，除卻收購物業發展項目應付予賣方之代價外，本集團擁有現金結存淨額港幣180,300,000元，故並無任何負債（二零一三年十二月三十一日：無任何負債）。

有關本集團於二零一四年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一五年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報（「二零一四年年報」）中之綜合財務報表（「財務報表」）內。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團若干銀行存款及按公平值計入損益之金融資產為數港幣13,800,000元已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團若干銀行存款、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日之投資為數港幣37,500,000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之股份權益作抵押，以擔保有關於去年收購之物業發展項目已計入非流動負債下之其他應付款項及流動負債下之相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零一四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

本集團於二零一四年十二月三十一日並無或然負債。

股息

董事會議決不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。並無派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之中期股息(截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無)。

股東週年大會

本公司謹定於二零一五年六月三日(星期三)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，並將連同本公司二零一四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於由二零一五年六月一日（星期一）至二零一五年六月三日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可於二零一五年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一五年股東週年大會上出席及投票之資格，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以及/或可換股證券票據以及（如適用）有關換股通知，必須於二零一五年五月二十九日（星期五）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

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
收入(附註二及三)	(7,867)	12,487
銷售成本	—	(80)
毛利/(損)	(7,867)	12,407
其他收入(附註三)	3,263	3,778
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)	22,672	(6,354)
行政費用	(69,125)	(28,808)
減除折舊前經營業務虧損	(51,057)	(18,977)
折舊	(1,520)	(407)
經營業務虧損(附註二)	(52,577)	(19,384)
融資成本(附註五)	(104,372)	(86,616)
應佔一合營公司盈利	29,767	17,338
除稅前虧損	(127,182)	(88,662)
所得稅(附註六)	(179)	451
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內/期內虧損	(127,361)	(88,211)
應佔：		
母公司股份持有人	(127,361)	(88,211)
非控權權益	—	—
	(127,361)	(88,211)

綜合損益表(續)

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元 (經重列)
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	<u>港幣(2.8)仙</u>	<u>港幣(3.6)仙</u>
攤薄	<u>港幣(2.8)仙</u>	<u>港幣(3.6)仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內/期內虧損	(127,361)	(88,211)
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	(54,920)	17,122
應佔一合營公司其他全面虧損	—	(2,232)
年內/期內其他全面收益/(虧損)	<u>(54,920)</u>	<u>14,890</u>
年內/期內全面虧損總額	<u>(182,281)</u>	<u>(73,321)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(182,281)	(73,321)
非控權權益	—	—
	<u>(182,281)</u>	<u>(73,321)</u>

綜合財務狀況表

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	15,804	3,555
發展中物業	1,305,087	1,308,632
於一合營公司之投資	575,639	575,591
商譽	234,522	228,310
預付款項(附註九)	69,689	58,115
非流動總資產	<u>2,200,741</u>	<u>2,174,203</u>
流動資產		
發展中物業	2,379,674	2,204,292
應收賬項、按金及 預付款項(附註九)	29,493	11,366
持有至到期日投資	–	40,925
按公平值計入損益之金融資產	160,279	116,045
可收回稅項	–	2,208
已抵押定期存款	6,337	1,721
定期存款	56,956	141,567
現金及銀行結存	567,186	258,007
流動總資產	<u>3,199,925</u>	<u>2,776,131</u>
流動負債		
應付賬項及費用(附註十)	(158,368)	(93,764)
已收按金	(3,481)	(6,756)
付息之銀行債項	(4,000)	(12,212)
衍生金融工具	(1,411)	–
應付稅項	(1,016)	(837)
流動總負債	<u>(168,276)</u>	<u>(113,569)</u>
流動資產淨值	<u>3,031,649</u>	<u>2,662,562</u>
扣除流動負債後總資產	<u>5,232,390</u>	<u>4,836,765</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
其他應付款項(附註十)	(2,881,901)	(3,229,411)
可換股債券	(446,223)	-
衍生金融工具	(30,946)	-
遞延稅項負債	(362,536)	(362,536)
非流動總負債	<u>(3,721,606)</u>	<u>(3,591,947)</u>
資產淨值	<u>1,510,784</u>	<u>1,244,818</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13,193	4,398
儲備	1,497,565	1,240,394
	<u>1,510,758</u>	<u>1,244,792</u>
非控權權益	<u>26</u>	<u>26</u>
股本總值	<u>1,510,784</u>	<u>1,244,818</u>

附註：

一、編製之基準與會計政策

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）及一般香港接受之會計原則編製。該財務報表亦遵照香港公司條例有關編製財務報表之適用披露規定，而按照香港公司條例（第622章）附表11第76至87條所載有關該條例第9部「賬目及審計」之過渡性及保留安排，就本財政年度及比較期間繼續為前身香港公司條例（第32章）之適用披露規定。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。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千位為單位。

根據二零一四年一月二十一日通過之董事會決議案，為與母公司之財政年度結算日一致，本公司之財政年度結算日已由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本財政年度涵蓋二零一四年十二月三十一日止年度。比較數字涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年十二月三十一日止九個月，或不可與本年度所呈列數額可資比較。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下經修訂準則及新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（二零一一年）之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵稅
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第2號 之修訂	歸屬條件之定義 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第3號 之修訂	業務合併中或然代價之會計處理 ¹
二零一零年至二零一二年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第13號 之修訂	短期應收款項及應付款項
二零一一年至二零一三年週期之 年度改進所包括之香港財務報告準則第1號 之修訂	有效香港財務報告準則之涵義

¹ 由二零一四年七月一日起生效

除香港財務報告準則第1號之修訂僅與實體之首份香港財務報告準則財務報表有關外，各項修訂及詮釋之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。投資實體須按公平值計入損益將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（二零一一年）已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司不合資格成為香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故該等修訂對本集團並無影響。
- (b) 香港會計準則第32號（修訂）為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。由於本集團並無任何抵銷安排，故該等修訂對本集團並無影響。
- (c) 香港會計準則第39號（修訂）就對沖關係中所指定場外衍生工具因法例或規例或推用法例或規例而直接或間接更替為主要交易對手之情況，提供終止對沖會計規定之豁免。此項豁免下之延續對沖會計必須符合以下所有標準：(i)更替必須因法例或規例或推用法例或規例而導致；(ii)對沖工具之訂約方同意一名或多名結算交易對手取代其原交易對手成為各訂約方之新交易對手；及(iii)更替不會引致原衍生工具之條款變動，惟為進行結算而更改交易對手直接應佔之變動除外。由於本集團於本年度及過往年度並無更替任何衍生工具，故該等修訂對本集團並無影響。
- (d) 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號釐清實體於發生按相關法例所識別引致付款之活動時確認徵稅責任。該詮釋亦釐清，根據相關法例，徵稅責任僅於引致付款之活動於一段時間內發生時逐步累計。就達到最低限額而引致之徵稅而言，該詮釋釐清於達到指定最低限額前不應確認任何責任。由於本集團於過往年度就本集團產生之徵稅（如有）應用香港會計準則第37號 撥備、或然負債及或然資產項下之確認原則，與香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號之規定相符，故該詮釋對本集團並無影響。
- (e) 香港財務報告準則第2號（修訂）釐清多項與表現及服務條件（為歸屬條件）定義有關之事宜，包括(i)表現條件必須包含服務條件；(ii)當交易對手提供服務時，必須達到表現目標；(iii)表現目標可與實體之經營或活動有關，或與同一集團內另一個實體之經營或活動有關；(iv)表現條件可為市場或非市場條件；及(v)倘交易對手於歸屬期內不論何種原因而不再提供服務，則服務條件未獲達成。該修訂對本集團並無影響。

- (f) 香港財務報告準則第3號（修訂）釐清業務合併產生之或然代價安排如未分類為權益，其後無論該等安排是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號之範圍內，均應按公平值計入損益計量。該修訂對本集團並無影響。
- (g) 香港財務報告準則第13號（修訂）釐清並無列明利率之短期應收款項及應付款項，於折現影響不大時，可按發票金額計量。該修訂對本集團並無影響。

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、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。

分類負債不包括付息之銀行債項、有關可換股債券之衍生金融工具、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二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	—	424	(7,867)	12,063	(7,867)	12,487
減除折舊前分類業績	(36,807)	(15,062)	(8,116)	6,668	(44,923)	(8,394)
折舊	(1,213)	(376)	—	—	(1,213)	(376)
分類業績	(38,020)	(15,438)	(8,116)	6,668	(46,136)	(8,770)
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益					26,006	2,769
未能劃分之非業務及企業支出					(32,447)	(13,383)
經營業務虧損					(52,577)	(19,384)
融資成本	(84,871)	(27,014)	—	—	(84,871)	(27,014)
未能劃分之融資成本					(19,501)	(59,602)
應佔一合營公司盈利	29,767	17,338	—	—	29,767	17,338
除稅前虧損					(127,182)	(88,662)
所得稅					(179)	451
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內/期內虧損					(127,361)	(88,211)
應佔：						
母公司股份持有人					(127,361)	(88,211)
非控權權益					—	—
					(127,361)	(88,211)

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類資產	4,007,491	3,805,117	184,363	165,194	4,191,854	3,970,311
於一合營公司之投資	575,639	575,591	–	–	575,639	575,591
現金及未能劃分之資產					633,173	404,432
總資產					<u>5,400,666</u>	<u>4,950,334</u>
分類負債	(3,037,021)	(3,328,789)	(3,462)	–	(3,040,483)	(3,328,789)
付息之銀行債項及未能劃分之負債					(849,399)	(376,727)
總負債					<u>(3,889,882)</u>	<u>(3,705,516)</u>
其他分類資料：						
資本支出	240,496	122,623	–	–		
按公平值計入損益之金融資產						
所得公平值虧損/(收益)(淨額)	–	–	(22,672)	6,354		
利息收入	–	–	(4,667)	(2,893)		

地域資料

- (a) 由於本集團之收入主要來自其於香港按公平值計入損益之金融資產，故並無根據香港財務報告準則第8號 經營分類界定有關來自外界客戶之收入之地域資料。
- (b) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	1,767	45
中國內地	2,198,974	2,174,158
	<u>2,200,741</u>	<u>2,174,203</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。

有關主要客戶之資料

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一三年十二月三十一日止九個月，並無單一客戶佔本集團之收入超逾10%。

三、 收入（亦為本集團之營業額）及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
<u>收入</u>		
投資物業之租金收入	-	424
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額/(虧損淨額)	(14,564)	6,932
上市投資之股息收入	2,625	3,247
企業債券之利息收入	4,072	1,884
	<u>(7,867)</u>	<u>12,487</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存及定期存款	2,494	2,499
持有至到期日投資	595	1,009
其他	174	270
	<u>3,263</u>	<u>3,778</u>

四、 出售本集團之投資所得盈利/(虧損)之分析列載如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得盈利/(虧損)	<u>(14,564)</u>	<u>6,932</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
可換股債券之利息開支 須於五年內全數償還之	12,255	59,481
銀行貸款之利息	323	121
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	6,923	—
須於五年內全數償還之		
其他應付款項之利息	153,506	47,511
	<u>173,007</u>	<u>107,113</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(68,635)</u>	<u>(20,497)</u>
	<u>104,372</u>	<u>86,616</u>

六、 年內/期內之所得稅支出/(抵免)列載如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 港幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 港幣千元
集團：		
即期 — 香港		
過往年度之超額撥備	—	(451)
即期 — 海外		
年度內之稅項支出	179	—
年內/期內之稅項支出/(抵免)	<u>179</u>	<u>(451)</u>

由於本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何源於香港之估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團可以承前往年稅項虧損抵銷截至二零一三年十二月三十一日止九個月產生之應課稅盈利，故該期間並無就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有關稅率計算。

由於合營公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司作出稅項撥備。於截至二零一三年十二月三十一日止九個月，應佔一合營公司之稅項約港幣20,316,000元已計入列於綜合損益表之「應佔一合營公司之盈利」內。

七、 股息：

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無派付或宣派股息，而自報告期間完結後亦無宣派任何股息（截至二零一三年十二月三十一日止九個月：無）。

八、 (a) 每股股份之基本虧損

每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔截至二零一四年十二月三十一日止年度內虧損港幣127,361,000元（截至二零一三年十二月三十一日止九個月：港幣88,211,000元），及截至二零一四年十二月三十一日止年度本公司已發行股份（包括普通股及可換股優先股）之加權平均數4,625,666,000股（經調整以反映於二零一四年七月十五日生效按每十股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行本公司普通股合併為一股每股面值港幣0.002元之普通股之基準進行股份合併（「股份合併」）以及於二零一四年八月十八日完成按每持有一股本公司之合併股份之持有人有權認購兩股本公司之合併股份及/或可換股優先股為基準進行之公開發售（「公開發售」）之影響）（截至二零一三年十二月三十一日止九個月：2,475,785,000股，經調整以反映股份合併及公開發售）計算。截至二零一三年十二月三十一日止九個月每股股份之基本虧損亦已經調整以反映股份合併及公開發售之影響。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零一四年十二月三十一日止年度內發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列年內每股股份虧損金額作出調整。

由於可換股債券對所呈列截至二零一三年十二月三十一日止九個月之每股股份虧損金額具反攤薄影響，故並無就有關於該期內獲全數轉換之可換股債券對所呈列每股股份虧損金額作出調整。

九、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	<u>69,689</u>	<u>58,115</u>
流動資產		
預付款項	1,628	443
按金	3,226	2,078
其他應收款項	<u>24,639</u>	<u>8,845</u>
	<u><u>29,493</u></u>	<u><u>11,366</u></u>

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與按金及近期並無拖欠記錄之其他應收賬項有關。

附註：

- (a) 所產生成本相關金額與在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目有關。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（並已經相關國家機關核證）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30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之所有成本。

於去年，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。因此，根據所獲得之法律意見，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。

十、 應付賬項及費用以及其他應付款項分析列載如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動負債		
應付賬項	72,978	56,845
應計費用	9,671	4,780
應付一中層控股公司款項	4,753	-
應付同系附屬公司款項	53,185	32,139
應付一合營公司款項	17,781	-
	<u>158,368</u>	<u>93,764</u>
非流動負債		
其他應付款項：	318,318	627,551
應付一中層控股公司款項	1,372,711	1,393,207
應付一同系附屬公司款項	1,190,872	1,208,653
應付一合營公司款項	<u>2,881,901</u>	<u>3,229,411</u>

非流動負債項下其他應付款項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厘(二零一三年：5厘)，並須於二零一六年九月十三日或之前償還。

除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣32,688,000元為無抵押、免息及無固定還款期外，已計入流動負債之應付一中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司款項合共港幣43,031,000元，為計入非流動負債項下之其他應付款項所產生之應計利息，並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，及須於一年內償還。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四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

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一四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

本公司於截至二零一四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)
龐述賢先生
吳季楷先生

非執行董事：

龐述英先生

獨立非執行董事：

陳晴女士，JP
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，二零一五年三月二十四日