

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。



二零一六年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入	9,856	7,194
毛利	7,569	7,194
母公司股份持有人 應佔期內盈利/(虧損)	40,306	(164,043)
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0.61仙	港幣(2.49)仙
	於二零一六年 六月三十日 (未經審核)	於二零一五年 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0.17元	港幣0.16元

- 本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣40,300,000元，而於二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000元。
- 本集團分別於二零一五年十月及二零一六年四月開始預售其兩項分別位於天津市河東區及四川省成都市新都區之綜合發展項目之住宅單位。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元（相等於約港幣1,132,000,000元），而成都發展項目者則為約人民幣166,000,000元（相等於約港幣194,000,000元）。
- 本集團將於不久後分階段推出銷售天津項目餘下之住宅大樓、商業綜合大樓及泊車位，以及成都項目中正在興建之其餘六幢住宅大樓。
- 本集團期望，待本集團該兩項主要發展項目完成並出售時，將會帶來龐大收入及現金流。

財務業績

於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣40,300,000元，而於截至二零一五年同期之六個月則錄得虧損港幣164,000,000元。

回顧期內錄得之盈利主要是由於未獲行使之可認購二零一七年到期之選擇權可換股債券之認購權的公平值減少（此於本集團之財務報表已確認為金融負債減少）而產生之收益港幣89,800,000元，以及確認本集團收購一間投資於中國上海持牌快遞服務之附屬公司之60%權益而產生之以折讓價併購之收益港幣30,300,000元。此兩項收益均主要屬會計性質，且對本集團之現金流並無任何即時影響。誠如二零一五年中期報告所闡述，於二零一五年首六個月產生的虧損主要是由於上述未獲行使之認購權之公平值變動所致，該公平值變動已於其時確認為金融負債增加。

業務回顧

回顧期間內，中國經濟持續穩定。其國內生產總值增長率由二零一五年之6.9%減至二零一六年上半年之6.7%，但減幅能在中央政府設定之目標範圍內。儘管面對相對疲弱的出口表現及投資放緩，其國內之經濟現已逐步重整，對於其經濟可能出現硬著陸之憂慮亦得以紓解。自去年起，受惠於控制中國房地產市場之財政及其他行政政策放寬，房地產市場得以迅速復甦，尤其一線及二線城市之住宅市場。

憑藉市況之利好優勢，本集團分別於二零一五年十月及二零一六年四月開始預售其兩項分別位於天津市河東區及四川省成都市新都區之綜合發展項目之住宅單位。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元（相等於約港幣1,132,000,000元），而成都發展項目者則為約人民幣166,000,000元（相等於約港幣194,000,000元）。

有關天津項目、成都項目、新疆烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目，以及本集團近期收購一間投資於中國上海持牌快遞服務商之附屬公司60%權益（該交易已於二零一六年五月完成）之進一步詳情，股東可參閱本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

成都及天津之兩項發展項目由本集團於二零一三年收購，並以遞延付款方式支付應付予賣方的代價，兩者之實益賣方分別為P&R Holdings Limited百富控股有限公司（本公司之中層控股公司）以及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司（本公司之同系附屬公司）之一間附屬公司。應付代價將於二零一六年九月十三日到期，該日期乃參照於收購該兩項發展項目當時所預計的發展及銷售時間表而訂定。由於該兩個項目之發展進度較原定時間表延緩，儘管其預售計劃已取得重大進展，現時需要重定應付代價之還款期。

於二零一六年八月四日，本集團公佈其與富豪集團及P&R Holdings集團訂立一系列有條件協議，據此，（其中包括）富豪集團同意向本集團授予五年期之貸款融資（包括定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元），將用於在該等協議完成時結付欠負富豪集團之其時全部未償還應付代價，而該貸款融資將由本集團於成都及天津發展項目兩者之全部股權權益作抵押。此外，P&R Holdings集團亦有條件承諾於該等協議完成時認購本金額不少於港幣330,000,000元之於二零一七年期到之選擇權可換股債券（所得款項將用作支付

欠負P&R Holdings集團之未償還應付代價)，並於二零一六年年底前認購餘下之於二零一七年到期之選擇權可換股債券，與此同時於二零一七年到期之現有已發行可換股債券及選擇權可換股債券之到期日將延期至二零二一年八月十八日。

透過新五年期貸款融資實際為欠負富豪集團之應付代價再融資，以及延長可換股債券到期日至二零二一年，均旨在使有關到期日與成都及天津發展項目之最近預售進度及竣工時間表得以配合。

本集團與富豪集團或會於適當時候考慮富豪集團可能收購成都項目中之酒店組成部分，由於富豪集團有意擴展其在中國之酒店網絡。

上述該等協議之完成皆以相互的完成為條件，並須待(其中包括)本公司獨立股東於將召開之股東特別大會上批准後，方可作實。一份載有有關該等協議下擬進行之交易之進一步詳情，連同獨立董事委員會及獨立財務顧問給予獨立股東之意見函之通函，預期將於短期內寄發予股東。

展望

中國房地產市場於最近數月經歷若干整固，但整體之長遠前景維持正面。本集團將於不久後分階段推出銷售天津項目餘下之住宅大樓、商業綜合大樓及泊車位，以及成都項目中正在興建之其餘六幢住宅大樓。本集團期望待本集團現時進行之該兩項主要發展項目完成並售出時，將會帶來龐大收入及現金流。

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、於金融資產之投資、物流業務及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧期間內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內及本分節內。

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及物流業務。

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約306間客房並配備全面設施之酒店及擁有339個住宅單位連同泊車位及商業配套單位之三幢住宅大樓。該酒店因應現時當地市場環境而重訂業務營運模式之工程正繼續進行，現計劃於二零一七年起分階段開業。該發展項目之第二期發展包括擁有957個單位之六幢住宅大樓，其建築工程現正進行中。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年完成。第一期之兩幢住宅大樓及第二期之一幢住宅大樓合共362個單位已於二零一六年四月開始預售，並取得已訂約銷售額約人民幣166,000,000元。餘下六幢擁有934個單位之住宅大樓將自二零一六年第四季起分階段推出預售。此發展項目之其他部分，包括商業、寫字樓、服務式公寓及住宅單位將繼續分階段發展。

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，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓之上蓋建築工程正在進行中，而商務綜合大樓及兩幢寫字樓之上蓋建築工程亦已展開。擁有376個單位之三幢住宅大樓已於二零一五年十月開始預售。迄今，約98%之可供出售住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣968,000,000元。餘下一幢擁有136個單位之住宅大樓、主要擁有約19,000平方米商舖面積之商業綜合大樓及泊車位預計將於二零一六年年底前推出預售。預計整項發展將由二零一七年起分階段完成。

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之項目。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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相等於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

本集團已採取必要步驟重組當地項目管理團隊以使該項目回復如常運作，同時進行重新造林補救工程以待相關政府部門進行檢查。本集團亦將採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復管有項目地塊內被非法佔有之部分土地。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。本集團計劃盡快開展按需求進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

物流業務

上海物流項目

憑藉擴充及發展物流業務以使業務組合得以擴大及多元化，並緊握中國電商對物流服務市場的需求日益增加之有利良機，本集團已訂立若干協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司(「物流集團」)之60%權益，有關詳情已於本公司日期為二零一六年一月十三日、二零一六年三月十一日、二零一六年四月十二日及二零一六年四月二十九日之公佈內載述。本集團已於二零一六年五月三十一日完成收購，所收購之物流集團公司自此成為本集團之附屬公司。於期間內，本集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣30,300,000元(此乃按暫時性金額計算，並須於收購後十二個月內釐定有關所轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值後方能確定)。

物流集團內其中一間公司為中國持牌快遞服務供應商。其向持有物流集團其餘40%權益之最終股東之一間聯營公司租用位於中國上海浦東合共可出租面積約40,000平方米之廠房(「租賃物業」)以營運其物流及相關業務。持有物流集團40%權益之最終股東亦已透過其全資附屬公司與物流集團訂立顧問協議以促使物流業務之發展及擴充額外120,000平方米之業務營運地區。持有租賃物業之公司的股東(即持物流集團40%權益之最終股東及其家族成員)已向物流集團

授予購買期權以收購上述持有租賃物業之公司及其全資附屬公司(該公司有約定權益以收購租賃物業之鄰近地塊)。有關上述收購、顧問協議、購買期權及其他相關交易之進一步詳情，已於有關公佈內披露。

自收購完成後，物流集團之業務一直獲得盈利及表現平穩。租賃物業之出租率約為82%(按供分租之可用面積約37,000平方米之佔用率計算)，當中77%獲電商租用(其只使用物流集團提供之物流服務)，其餘則獲其他租客按固定租金息率租用。憑藉中國電子商貿市場前景正茂及於物流業務的擴充計劃，本集團預期物流集團將會能為本集團帶來滿意之收入。

財務回顧

資產價值

於二零一六年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,092,300,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.17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，將部分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。本集團最近與賣方達成協議透過(i)以新五年期貸款融資安排用以為欠負其中一賣方之應付代價作再融資及(ii)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，並旨在使相關債項之到期日與該等發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合。該等協議之完成皆以相互的完成為條件，並須待(其中包括)取得所需股東之批准。

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，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣221,800,000元(二零一五年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣133,200,000元)。而於期內之利息支出淨額為港幣4,100,000元(二零一五年：港幣4,200,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣644,100,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣397,400,000元)，及無銀行債項(二零一五年十二月三十一日：無)。

於二零一六年六月三十日，除卻收購若干物業發展項目欠負責方之應付代價外，本集團扣除可換股債券後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣138,500,000元(二零一五年十二月三十一日：債項淨額港幣69,800,000元)，因而並無負債比率(二零一五年十二月三十一日：負債比率1.3%，即本集團債項淨額與其總資產港幣5,510,000,000元之相對比率)。

資產抵押

本集團已將於其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保有關於二零一三年收購若干物業發展項目之應付代價及相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零一六年六月三十日之資本承擔之詳情，載於將於二零一六年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一六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。

或然負債

本集團於二零一六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

董事會議決不建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一五年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
收入(附註二及三)	9,856	7,194
銷售成本	<u>(2,287)</u>	<u>–</u>
毛利	7,569	7,194
其他收入(附註三)	16,068	2,053
與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值收益/(虧損)	89,784	(121,546)
按公平值計入損益之其他 金融資產所得公平值 收益/(虧損)(淨額)	(19,025)	15,405
以折讓價併購之收益(附註十一)	30,272	–
物業銷售及推廣費用	(6,423)	(629)
行政費用	<u>(31,261)</u>	<u>(26,600)</u>
減除折舊前經營業務盈利/ (虧損)	86,984	(124,123)
折舊	<u>(6,281)</u>	<u>(917)</u>
經營業務盈利/(虧損)(附註二)	80,703	(125,040)
融資成本(附註四)	(54,644)	(53,768)
應佔一合營公司盈利	<u>14,780</u>	<u>14,765</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><u>40,839</u></u>	<u><u>(164,043)</u></u>

簡明綜合損益表(續)

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
應佔：		
母公司股份持有人	40,306	(164,043)
非控權權益	533	—
	<u>40,839</u>	<u>(164,043)</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) (附註七)		
基本	<u>港幣0.61仙</u>	<u>港幣(2.49)仙</u>
攤薄	<u>港幣(0.63)仙</u>	<u>港幣(2.49)仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	40,839	(164,043)
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	(20,609)	2,044
期內全面收益/(虧損)總額	<u>20,230</u>	<u>(161,999)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	19,711	(161,999)
非控權權益	519	—
	<u>20,230</u>	<u>(161,999)</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	32,099	37,153
發展中物業	1,296,323	1,297,349
於一合營公司之投資	590,421	575,639
按公平值計入損益之金融資產	48,792	-
應收或然代價	11,182	-
按金及預付款項(附註八)	70,386	71,607
商譽	235,090	235,090
無形資產	119,558	-
非流動總資產	2,403,851	2,216,838
流動資產		
發展中物業	2,941,872	2,664,931
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	124,138	36,322
按公平值計入損益之金融資產	154,616	194,569
受限制之現金	160,435	131,330
定期存款	12,806	12,790
現金及銀行結存	470,900	253,248
流動總資產	3,864,767	3,293,190
流動負債		
應付賬項及費用(附註九)	(236,605)	(277,497)
其他應付款項(附註十)	(2,881,901)	(2,881,901)
已收按金	(1,019,993)	(313,555)
衍生金融工具	(87,577)	(2,824)
應付稅項	(1,004)	(1,005)
流動總負債	(4,227,080)	(3,476,782)
流動負債淨額	(362,313)	(183,592)
扣除流動負債後總資產	2,041,538	2,033,246

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
少數股東貸款	(1,660)	—
可換股債券	(505,669)	(467,191)
衍生金融工具	—	(177,361)
遞延稅項負債	(390,374)	(348,286)
	<hr/>	<hr/>
非流動總負債	(897,703)	(992,838)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	1,143,835	1,040,408
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13,193	13,193
儲備	1,079,146	1,027,189
	<hr/>	<hr/>
	1,092,339	1,040,382
非控權權益	51,496	26
	<hr/>	<hr/>
股本總值	1,143,835	1,040,408
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

一、 會計政策

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。除以下所述，編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與截至二零一五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。於本期間內，本集團已採納下列自於二零一六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」)。

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28號(二零一一年)之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	獨立財務報表中之權益法
二零一二年至二零一四年週期之年度改進	對多項香港財務報告準則之修訂

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響。

此外，本集團於本期間內收購在中國營運物流及相關業務的一組公司之60%實益權益，因而本集團新增採納相關會計政策，進一步詳情載於本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告內。

於二零一六年六月三十日，本集團之流動負債淨額為港幣362,313,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣183,592,000元)。此流動負債淨額狀況乃由於有關本集團於二零一三年收購若干物業發展項目之應付予Regal International (BVI) Holdings Limited (本集團之同系附屬公司)、P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(本集團之中層控股公司)及Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司(本集團之合營公司)(統稱「賣方」)之應付代價餘額合共港幣2,881,901,000元(「應付代價」)。誠如附註十所披露，應付代價乃列為流動負債下之其他應付款項，並須於二零一六年九月十三日或之前償還。

與賣方(其實益為P&R Holdings及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之一間附屬公司)商討後，就應付代價之還款期使其與該兩項發展項目之最新發展進度及預售時間表得以配合，於二零一六年八月四日，本集團與富豪集團及P&R Holdings集團訂立一系列有條件協議。據此(其中包括)，富豪集團同意向本集團授予五年期之貸款融資(包括定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元)，將用作於該等協議完成時支付其時所有欠負富豪集團之未償還應付代價餘額。再者，P&R Holdings集團亦有條件承諾於該等協議完成時認購本金額不少於港幣330,000,000元於二零一七年期到之選擇權可換股債券(所得款項將用作支付欠負P&R Holdings集團之未償還應付代價餘額)及於二零一六年年年底前認購餘下於二零一七年期到之選擇權可換股債券，而與此同時於二零一七年期到之現有已發行可換股債券及選擇權可換股債券之到期日將延期至二零二一年八月十八日。有關該等協議之進一步資料載於本公司日期為二零一六年八月四日之聯合公佈。上述協議之完成皆以相互的完成為條件並須待(其中包括)於本公司及富豪各自之股東特別大會上獲取獨立股東之批准。

根據上述有關應付代價及可換股債券之最新發展，本公司之董事已審慎考慮本集團未來之流動資金，並認為本集團將有能力應付於可預見之將來到期的財務責任，故按符持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃為適當。該等簡明綜合財務報表並未有包括倘本集團不能持續經營的任何必要調整。

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三類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；
- (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；及
- (c) 物流業務分類指提供物流及相關服務。

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。

以下表列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		物流業務		綜合	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
分類收入：								
銷售予外界客戶	-	-	6,139	7,194	3,717	-	9,856	7,194
減除折舊前分類業績	(8,079)	(12,933)	(12,901)	22,470	29,100	-	8,120	9,537
折舊	(6,030)	(726)	-	-	(29)	-	(6,059)	(726)
分類業績	(14,109)	(13,659)	(12,901)	22,470	29,071	-	2,061	8,811
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益							91,445	1,324
未能劃分之非業務及企業支出							(12,803)	(135,175)
經營業務虧損							80,703	(125,040)
融資成本	(37,462)	(37,420)	-	-	-	-	(37,462)	(37,420)
未能劃分之融資成本							(17,182)	(16,348)
應佔一合營公司之盈利	14,780	14,765	-	-	-	-	14,780	14,765
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)							40,839	(164,043)
應佔：								
母公司股份持有人							40,306	(164,043)
非控權權益							533	-
							40,839	(164,043)

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
<u>收入</u>		
物流及有關服務收入	3,717	-
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益(淨額)	2,649	3,641
上市投資之股息收入	2,995	2,790
企業債券之利息收入	495	763
	<u>9,856</u>	<u>7,194</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	1,653	1,324
其他	14,415	729
	<u>16,068</u>	<u>2,053</u>

四、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元
可換股債券之利息	17,182	16,311
銀行貸款之利息	-	37
其他應付款項之利息	71,536	71,456
	<u>88,718</u>	<u>87,804</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(34,074)	(34,036)
	<u>54,644</u>	<u>53,768</u>

五、 所得稅

由於本集團於期間內並無產生任何源於香港及海外之應課稅盈利，故並無就香港及海外利得稅作出撥備(二零一五年：無)。

由於合營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該合營公司之稅項作課稅撥備(二零一五年：無)。

六、 股息

於截至二零一六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(二零一五年：無)。

七、 (a) 每股股份之基本盈利

每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣40,306,000元(二零一五年：虧損港幣164,043,000元)，及截至二零一六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6,596,414,000股(二零一五年：6,596,414,000股)。

(b) 每股股份之攤薄虧損

每股股份之攤薄虧損乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利，經調整以反映港幣89,784,000元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股基本盈利所採用於期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有具攤薄影響之普通股股份被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股股份之加權平均數1,250,000,000股之總和。

由於截至二零一五年六月三十日止六個月內，已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該期間內每股股份虧損金額作出調整。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	70,270	71,607
按金	116	-
	70,386	71,607
流動資產		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	4,924	-
預付款項	98,817	17,098
按金	938	1,141
其他應收款項	19,459	18,083
	124,138	36,322

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與業務往來客戶應收賬項、按金及近期並無拖欠記錄之其他應收款項有關。

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(並已經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，本公司董事認為本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及生效，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) 本集團於報告期末之業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析為三個月內。

賒賬期限

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就認為無可能悉數收取賒款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以撇銷。

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。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。

九、 應付賬項及費用分析列載如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付賬項	112,075	218,981
應付費用	9,633	14,507
應付一中層控股公司款項	12,654	4,753
應付同系附屬公司款項	54,901	21,475
應付一合營公司款項	47,342	17,781
	<u>236,605</u>	<u>277,497</u>

除包括在應付同系附屬公司款項合共港幣330,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣978,000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等之款項合共港幣114,567,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣43,031,000元)為其他應付款項所產生之應計利息，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，並須於一年內償還。

十、 其他應付款項分析列載如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付一中層控股公司款項	318,318	318,318
應付一同系附屬公司款項	1,372,711	1,372,711
應付一合營公司款項	1,190,872	1,190,872
	<u>2,881,901</u>	<u>2,881,901</u>

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(二零一五年：5厘)。該等款項將於二零一六年九月十三日到期，故於二零一六年六月三十日被列為流動負債。

十一、 企業合併

於二零一六年五月三十一日，本集團向獨立第三方收購在中國營運物流及相關業務的一組公司之60%實益權益。

所收購之主要資產包括(其中包括)物業、廠房及設備、金融資產及無形資產。就此，本集團根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」，已初步確認可識別資產淨值港幣80,576,000元及以折讓價併購之收益港幣30,272,000元。上述企業合併之有關所轉讓代價及購入之可識別資產淨值於收購日期的公平值均按暫時性金額計算，並須待於收購後十二個月內完成所作之公平值估值方能確定該等公平值。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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

本集團截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月之中期報告內。

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一六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

本公司於截至二零一六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)
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：

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，二零一六年八月二十三日