

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。



二零一七年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

	二零一七年度 港幣千元	二零一六年度 港幣千元	%轉變
來自持續經營業務之收入	830,087	9,748	+8,415.5%
來自持續經營業務之毛利	88,817	9,748	+811.1%
減除折舊、融資成本及 稅項前來自持續經營 業務之盈利/(虧損)	133,791	(19,794)	不適用
母公司股份持有人應佔 年內盈利/(虧損)	13,709	(115,253)	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0.21仙	港幣(1.75)仙	不適用
於十二月三十一日			
二零一七年 二零一六年			
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0.19元	港幣0.17元	+11.8%

- 達致股東應佔盈利港幣13,700,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣115,300,000元。
- 年內盈利主要歸因於本集團於二零一七年年底前完成出售位於中國成都之發展項目內之住宅單位之已變現盈利，加上本集團金融資產之公平值收益及就過往於成都項目中若干部分計提之減值虧損之回撥。
- 本集團於中國之兩項綜合發展項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得穩定進展。
- 成都項目第一及第二期大部分住宅單位已於去年年底前售出及交付予買家。由於銷售計劃初期所預售之單位售價較低，故迄今就單位銷售錄得及計入回顧業績之盈利稍遜。
- 天津項目內四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於近日完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已預售479個，獲得經訂約銷售額人民幣1,498,000,000元（港幣1,863,000,000元）。預期該等單位銷售將於今年上半年內正式完成，並將會為本集團帶來龐大盈利。
- 成都項目第三期將有十幢住宅大樓合共1,555個單位，並計劃於今年年底前推出預售。本集團有信心此成都項目第三期住宅單位之售價及因而產生之現金流及銷售盈利將遠較前兩期者為高。
- 本集團擁有強大的財務資源，並正積極物色合適的投資機會，以拓展其業務組合之規模及多元性，務求為其未來發展奠下穩固基礎。

財務業績

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司達致股東應佔盈利港幣13,700,000元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣115,300,000元。年內盈利主要歸因於本集團於二零一七年年末前出售位於中國成都之綜合發展項目內之住宅單位之已變現盈利，加上本集團金融資產之公平值收益及就本集團過往於成都發展項目中若干部分計提之減值虧損之回撥。

業務回顧

現時，本集團之核心業務主要集中於在中國四川省成都及在天津進行之兩項發展項目。

於回顧年度，中國經濟增長達6.9%，較大部分分析員先前之預測為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革之正面影響。中國房地產市場整體於二零一七年維持穩定，而房地產商品之交易量更有可能再創新紀錄。房地產價格保持溫和升勢，在主要城市購買需求之過盛效應下，三四線城市市場之表現更勝預期。

隨著政府部門為抑制投機活動而於二零一七年下旬施行各項財政及行政政策，二零一八年房地產總銷量可能因此受壓。然而，由於目前若干一二線城市之待售存貨量水平相對較低，預期房地產價格不會大幅下調。為滿足對主要城市住宅單位之殷切需求，中央政府正推動房地產租賃市場之發展，務求長遠能在中國建立穩健的房地產市場。

本集團於中國之兩項綜合發展項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得穩定進展。

成都項目第一及第二期九幢住宅大樓合共1,296個住宅單位已竣工，當中1,258個單位已售出，並取得銷售總額人民幣828,000,000元（港幣1,030,000,000元）。大部分售出之單位已於年底前交付予買家，故從其所得之盈利已計入回顧年度內之業績。由於銷售計劃初期所預售之單位售價較低，故迄今就單位銷售錄得之盈利稍遜。至於發展項目之其他部分，包括酒店、商業及寫字樓，以及十幢住宅大樓合共1,555個單位，正按計劃發展。

與此同時，天津項目內四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於最近完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已預售479個單位，獲得經訂約銷售額人民幣1,498,000,000元（港幣1,863,000,000元）。已預售之住宅單位現正交付予個別買家。出售該等單位所得之盈利將於今年上半年完成交付手續後入賬。

有關該兩項發展項目以及新疆烏魯木齊之造林與獲批予發展土地的項目之進一步詳情，均載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

誠如二零一七年年中期報告所闡述，本集團已於二零一七年六月出售先前於一個在上海營運的物流集團所持有之60%權益。面值合共港幣57,050,000元之可換股債券（其由本集團發行作為本集團收購該60%權益之部分代價）已於二零一七年年末前被轉換為本公司之普通股。

展望

天津發展項目內之住宅單位均已以滿意的價格進行預售，預期銷售交易將於今年上半年內正式完成，並將會為本集團帶來龐大盈利。另一方面，成都項目內第三期十幢住宅大樓之建築工程正在進行中，而預售計劃預定於今年年底前推出預售。鑑於市場對該項目第一及第二期內住宅單位反應理想，本集團有信心此成都項目第三期住宅單位之售價及因而產生之現金流及銷售盈利將遠較前兩期者為高。

本集團擁有強大的財務資源，並正積極物色合適的投資機會，以拓展其業務組合之規模及多元性，務求為其未來發展奠下穩固基礎。

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、於金融資產之投資、物流業務（已於二零一七年六月出售）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華人民共和國進行之物業項目及出售於上海物流業務持有之股份權益之狀況。

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497,000平方米(5,350,000平方呎)。

成都項目第一及第二期九幢住宅大樓合共1,296個住宅單位已完工，當中1,258個單位已售出，並取得銷售總額人民幣828,000,000元(港幣1,030,000,000元)。大部分已售單位已於年底前交付予買家，故所得盈利已計入回顧年度內之業績。

為應對市場情況轉變，一幢擁有317間客房之酒店之業務組合已經修訂，而相關之室內設計及客房實體模型工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一九年年初起分階段開業。此發展項目第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，建築工程預定於短期內展開。該等住宅單位計劃於二零一八年年底前推出預售。此發展項目內之其他部分，主要包括商業及寫字樓大樓亦已取得規劃審批，並預期相關之建築工程將於二零一九年年初展開。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米(341,000平方呎)之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,561,000平方呎)之綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分。

四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於最近完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已預售479個單位，獲得經訂約銷售額人民幣1,498,000,000元(港幣1,863,000,000元)。已預售之住宅單位現正交付予個別買家。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積之商務綜合大樓及530個住宅泊車位正繼續進行預售，迄今經訂約銷售額達人民幣139,000,000元(港幣173,000,000元)。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因政府規劃監控收緊而暫停。本集團正籌劃應變方案並與當地政府進行磋商，務求將對設計造成的任何不利影響降至最低及盡快恢復建築工程。

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(相當於約1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有之土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議。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。本集團已進行所需之重新造林補救工程，務求有關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

誠如於二零一六年年報所載述，本集團於二零一六年一月訂立一項框架協議以收購一個於中國營運物流及相關業務之集團公司（「物流集團」）之60%實益權益，而於物流集團餘下之40%權益則由賣方之聯屬公司（「合營方」）持有。該收購於二零一六年五月完成及本集團就此發行本金額共港幣57,050,000元之可換股債券作為相關代價。

物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況（尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異），本集團經過與合營方友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議。

據此，於二零一七年六月三十日，本集團與合營方訂立之安排契據，以出售本集團全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於本公司日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。本集團於二零一七年六月三十日完成出售後已收取現金港幣45,600,000元，並於二零一七年下半年收取代價餘額合共港幣25,400,000元。本集團已於相關交易完成後不再擁有物流集團之任何權益，而物流業務之業績於本集團於回顧年度之綜合損益表呈列為一已終止經營業務。上述可換股債券已於二零一七年年末前被轉換為本公司之普通股。

財務回顧

資產價值

於二零一七年十二月三十一日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,312,600,000元，相當於每股股份（包括普通股及可換股優先股）約港幣0.19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。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

於年度內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣779,500,000元(二零一六年：港幣343,600,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣96,800,000元(二零一六年：港幣160,600,000元)。

債項及資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣668,000,000元(二零一六年：港幣897,800,000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1,346,200,000元(二零一六年：港幣1,848,200,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為23.0%(二零一六年：30.5%)，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1,346,200,000元(二零一六年：港幣1,848,200,000元)與本集團之總資產港幣5,855,300,000元(二零一六年：港幣6,053,800,000元)之相對比率。

有關本集團於二零一七年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一八年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)中之綜合財務報表(「財務報表」)內。

資產抵押

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

本集團於二零一七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

本集團於二零一七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

董事會議決不建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一六年：無）。並無派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息（二零一六年：無）。

股東週年大會

本公司謹定於二零一八年六月四日（星期一）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，並將連同本公司二零一七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二零一八年五月三十日（星期三）至二零一八年六月四日（星期一）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零一八年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一八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，必須於二零一八年五月二十九日（星期二）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

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣千元
持續經營業務		
收入(附註二及三)	830,087	9,748
銷售成本	(741,270)	—
毛利	88,817	9,748
其他收入(附註三)	17,714	18,290
與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值收益(淨額)	—	48,953
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)	52,635	(4,083)
因修訂可換股債券條款 導致之虧損	—	(12,479)
發展中物業之減值虧損之回撥	57,000	—
物業銷售及推廣費用	(24,175)	(18,616)
行政費用	(58,200)	(61,607)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	133,791	(19,794)
折舊	(12,340)	(12,387)
經營業務盈利/(虧損)(附註二)	121,451	(32,181)
融資成本(附註四)	(79,065)	(104,709)
應佔一合營公司之盈利/(虧損)	(3)	23,006
來自持續經營業務之除稅前 盈利/(虧損)	42,383	(113,884)
所得稅(附註五)	(25,609)	—
年內來自持續經營業務之 盈利/(虧損)	16,774	(113,884)

綜合損益表(續)

截至二零一七年
 十二月三十一日止年度
 港幣千元

截至二零一六年
 十二月三十一日止年度
 港幣千元

已終止經營業務

年內來自一已終止經營業務之
虧損(附註十一)

(4,975)

(2,535)

予母公司股份持有人及非控權
權益分佔前年內盈利/(虧損)

11,799

(116,419)

應佔：

母公司股份持有人

- 來自持續經營業務之盈利/
(虧損)

16,774

(113,884)

- 來自一已終止經營業務之
虧損

(3,065)

(1,369)

- 年內盈利/(虧損)

13,709

(115,253)

非控權權益

(1,910)

(1,166)

11,799

(116,419)

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

- 來自持續經營業務之盈利/
(虧損)

港幣0.25 仙

港幣(1.73)仙

- 來自一已終止經營業務之
虧損

港幣(0.04)仙

港幣(0.02)仙

- 年內盈利/(虧損)

港幣0.21 仙

港幣(1.75)仙

攤薄

- 來自持續經營業務之盈利/
(虧損)

港幣0.25 仙

港幣(2.19)仙

- 來自一已終止經營業務之
虧損

港幣(0.04)仙

港幣(0.02)仙

- 年內盈利/(虧損)

港幣0.21 仙

港幣(2.21)仙

綜合全面收益表

	截至二零一七年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 年內盈利/(虧損)	11,799	(116,419)
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	145,147	(118,907)
出售海外業務之重新分類 調整	<u>1,560</u>	<u>—</u>
年內全面收益/(虧損)總額	<u>158,506</u>	<u>(235,326)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	159,617	(232,737)
非控權權益	<u>(1,111)</u>	<u>(2,589)</u>
	<u>158,506</u>	<u>(235,326)</u>

綜合財務狀況表

	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	10,990	25,513
發展中物業	1,312,495	1,292,964
於一合營公司之投資	2,431	2,434
應收或然代價	—	10,268
按金及預付款項(附註八)	81,123	66,943
其他資產	—	5,051
商譽	235,090	235,090
無形資產	—	97,076
非流動總資產	1,642,129	1,735,339
流動資產		
發展中物業	2,934,845	3,082,705
待售物業	215,024	—
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	188,408	162,798
按公平值計入損益之金融資產	206,938	175,146
受限制之現金	71,503	368,604
定期存款	31,187	56,885
現金及銀行結存	565,298	472,295
流動總資產	4,213,203	4,318,433
流動負債		
應付賬項及費用(附註九)	(254,628)	(185,950)
其他債項(附註十)	(60,000)	(500,000)
已收按金	(1,889,507)	(1,572,064)
應付稅項	(44,219)	(2,811)
流動總負債	(2,248,354)	(2,260,825)
流動資產淨值	1,964,849	2,057,608
扣除流動負債後總資產	3,606,978	3,792,947

綜合財務狀況表(續)

	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債		
應付賬項及費用	(29,136)	(32,782)
其他債項(附註十)	(1,062,000)	(1,350,000)
可換股債券	(892,159)	(895,965)
遞延稅項負債	(311,059)	(374,543)
	<u>(2,294,354)</u>	<u>(2,653,290)</u>
非流動總負債		
資產淨值	<u>1,312,624</u>	<u>1,139,657</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	13,519	13,193
儲備	1,299,079	1,094,329
	<u>1,312,598</u>	<u>1,107,522</u>
非控權權益	<u>26</u>	<u>32,135</u>
股本總值	<u>1,312,624</u>	<u>1,139,657</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。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應收或然代價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千位為單位。

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂	<i>對其他實體權益之披露：</i>
包括於二零一四年至二零一六年週期之 年度改進	<i>釐清香港財務報告準則第12號 之範圍</i>

除下文所闡述有關香港會計準則第7號之影響外，採納上述經修訂準則對本集團財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第7號之修訂要求實體必須作出披露，以使財務報表用者能夠評估因融資活動產生的負債變動，包括因現金流量產生的變動以及非現金變動。本集團之財務報表中已披露了因融資活動所產生的負債變動情況。

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，據此所須呈列之來自持續經營業務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。

於分類為一已終止經營業務前，提供物流及相關服務之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。有關該已終止經營業務之業績之進一步詳情於附註十一內披露。

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)(即計量經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之來自持續經營業務之除稅前盈利/(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。

分類資產不包括受限制之現金、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。

分類負債不包括可換股債券、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二零一七年及二零一六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	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	825,896	—	4,191	9,748	830,087	9,748
減除折舊前分類業績	84,038	(35,716)	56,824	4,514	140,862	(31,202)
折舊	(11,866)	(11,929)	—	—	(11,866)	(11,929)
分類業績	72,172	(47,645)	56,824	4,514	128,996	(43,131)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					17,714	53,957
未能劃分之非業務及企業支出					(25,259)	(43,007)
經營業務盈利/(虧損)					121,451	(32,181)
融資成本	(19,299)	(65,088)	—	—	(19,299)	(65,088)
未能劃分之融資成本					(59,766)	(39,621)
應佔一合營公司之盈利/(虧損)	(3)	23,006	—	—	(3)	23,006
來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損)					42,383	(113,884)
所得稅					(25,609)	—
年內來自持續經營業務之盈利/(虧損)					16,774	(113,884)
年內來自一已終止經營業務之虧損					(4,975)	(2,535)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內盈利/(虧損)					11,799	(116,419)
應佔：						
母公司股份持有人					13,709	(115,253)
非控權權益					(1,910)	(1,166)
					11,799	(116,419)

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
分類資產	4,973,518	4,831,386	209,598	196,226	5,183,116	5,027,612
於一合營公司之投資	2,431	2,434	–	–	2,431	2,434
現金及未能劃分之資產					669,785	900,040
有關一已終止經營業務之資產					–	123,686
總資產					<u>5,855,332</u>	<u>6,053,772</u>
分類負債	(3,291,267)	(3,630,522)	(33)	–	(3,291,300)	(3,630,522)
未能劃分之負債					(1,251,408)	(1,278,173)
有關一已終止經營業務之負債					–	(5,420)
總負債					<u>(4,542,708)</u>	<u>(4,914,115)</u>
其他分類資料：						
資本支出	571,682	568,533	–	–		
按公平值計入損益之						
其他金融資產之公平值						
虧損/(收益)(淨額)	–	–	(52,635)	5,201		
利息收入	–	–	(796)	(979)		
發展中物業之減值虧損之回撥	(57,000)	–	–	–		

地域資料

(a) 外界客戶之收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	6,704	9,748
中國內地	823,383	—
	<u>830,087</u>	<u>9,748</u>

上述來自持續經營業務之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

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
香港	968	1,442
中國內地	1,641,045	1,617,465
	<u>1,642,013</u>	<u>1,618,907</u>

上述來自持續經營業務之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、 來自持續經營業務之收入及其他收入之分析列載如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<u>收入</u>		
出售物業所得收益	825,896	—
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益/ (虧損)淨額*	(2,545)	3,279
上市投資之股息收入	5,940	5,490
企業債券之利息收入	796	979
	<u>830,087</u>	<u>9,748</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	17,197	3,859
其他	517	14,431
	<u>17,714</u>	<u>18,290</u>

*包括來自基金投資之股息收入港幣155,889,000元(二零一六年:無)及來自出售基金投資之虧損淨額港幣158,402,000元(二零一六年:無)。該等基金投資乃於年度內購入並售出，因而被視為有聯繫之交易。董事認為抵銷金額更能反映該等交易實質為有聯繫。

四、 本集團來自持續經營業務之融資成本列載如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
可換股債券之利息	59,753	39,621
一項銀行貸款之利息	13	—
其他債項之利息	76,858	20,527
其他應付款項之利息	—	109,894
	<u>136,624</u>	<u>170,042</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(57,559)	(65,333)
	<u>79,065</u>	<u>104,709</u>

五、 年內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期 — 香港		
過往年度之超額撥備	(837)	—
即期 — 中國		
企業所得稅	59,119	—
土地增值稅	4,554	—
遞延稅項	(37,227)	—
年內來自持續經營業務之稅項支出總額	25,609	—
年內來自一已終止經營業務之 稅項抵免總額	(1,088)	(224)
	<u>24,521</u>	<u>(224)</u>

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷年內產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團於上年度內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就該年度之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。

中國土地增值稅就出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其在中國內地的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，故毋須就該合營公司之稅項作課稅撥備（二零一六年：無）。

六、 股息

於截至二零一七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（二零一六年：無）。

七、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內盈利港幣13,709,000元(二零一六年：虧損港幣115,253,000元)，及截至二零一七年十二月三十一日止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6,649,269,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自持續經營業務之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年內來自持續經營業務之盈利港幣16,774,000元(二零一六年：虧損港幣113,884,000元)，及截至二零一七年十二月三十一日止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6,649,269,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自一已終止經營業務之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔年內來自一已終止經營業務之虧損港幣3,065,000元(二零一六年：港幣1,369,000元)，及截至二零一七年十二月三十一日止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6,649,269,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零一七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之基本盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列年內每股股份之基本盈利、來自持續經營業務之每股股份之基本盈利及來自一已終止經營業務之每股股份之基本虧損作調整。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股股份攤薄虧損及來自持續經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人分別應佔該年度內之虧損及來自持續經營業務之虧損，經調整以反映與港幣51,735,000元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股股份之基本虧損所採用於該年度內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有潛在具攤薄影響之普通股被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股之加權平均數973,361,000股之總和。

截至二零一六年十二月三十一日止年度之來自一已終止經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人應佔該年度之來自一已終止經營業務之虧損計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股股份之基本虧損所採用於該年度內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有潛在具攤薄影響之普通股被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股之加權平均數973,361,000股之總和。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動		
預付款項(附註(a))	81,007	66,827
按金	116	116
	<u>81,123</u>	<u>66,943</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	-	6,459
預付款項	179,830	130,378
按金	1,839	1,169
其他應收款項	6,739	24,792
	<u>188,408</u>	<u>162,798</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) 本集團於二零一六年十二月三十一日之業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析如下：

	二零一六年 港幣千元
尚未收取賬項結存之賬齡：	
三個月內	5,229
四至六個月	901
七至十二個月	329
	<hr/> 6,459 <hr/>

本集團去年之業務往來客戶應收賬項與一已終止經營業務有關，其賒賬期限由30至90日。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。已於年度內完成出售該已終止經營業務，本集團亦已終止確認相關之業務往來客戶應收賬項。

- 九、 於二零一六年十二月三十一日，計入應付賬項及費用之港幣855,000元乃本集團之該已終止經營業務往來債務人應付賬項。該等於二零一六年十二月三十一日應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一六年 港幣千元
尚未繳付賬項結存之賬齡：	
三個月內	514
四至六個月	229
七至十二個月	112
	<hr/> 855 <hr/>

十、 其他債項分析列載如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動：		
其他債項	<u>1,062,000</u>	<u>1,350,000</u>
流動：		
其他債項	<u>60,000</u>	<u>500,000</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(二零一六年:港幣1,350,000,000元)及循環貸款港幣60,000,000元(二零一六年:港幣500,000,000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，年利率5厘。該等貸款須於二零二一年十月十二日償還，惟循環貸款港幣60,000,000元(二零一六年:港幣500,000,000元)被列為一短期債項。

十一、 出售附屬公司及已終止經營業務

根據本集團與合營方訂立之安排契據，本集團以總代價為港幣71,000,000元完成出售上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股份權益。本集團終止其於中國上海提供物流及相關服務之業務，於二零一七年六月三十日生效。相關出售附屬公司之收益為約港幣152,000元。

於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，物流業務已被分類為一已終止經營業務，並且其不會再列於業務分類資料之附註內。於分類為一已終止經營業務前，上海物流集團之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。

年度內已終止經營業務之業績呈列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	9,100	13,930
銷售成本	(5,716)	(7,597)
毛利	3,384	6,333
其他收入	13	7
出售附屬公司之收益	152	—
以折讓價併購之收益	—	3,073
行政費用	(1,543)	(2,777)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2,006	6,636
折舊及攤銷	(8,069)	(9,395)
來自己終止經營業務之		
除稅前虧損	(6,063)	(2,759)
所得稅	1,088	224
年內來自己終止經營業務之		
虧損	(4,975)	(2,535)

十二、比較數值

綜合損益表內之比較數值已經重新呈列，猶如於本年度該已終止經營業務於比較期間期初已終止經營（附註十一）。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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二零一七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

本公司於截至二零一七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，二零一八年三月二十六日