

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。



二零一六年度集團全年業績公佈

財務及業務摘要

| | 二零一六年度 港幣千元 | 二零一五年度 港幣千元 | %轉變 |
|--|-----------------|-----------------|---------|
| 收入 | 23,678 | 9,152 | +158.7% |
| 毛利 | 16,081 | 9,152 | +75.7% |
| 減除折舊及攤銷、融資成本 及稅項前所得之 經營業務虧損 | (13,158) | (275,500) | -95.2% |
| 母公司股份持有人應佔 年內虧損 | (115,253) | (344,938) | -66.6% |
| 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(1.7)仙 | 港幣(5.2)仙 | -67.3% |
| | 於十二月三十一日 | | |
| | 二零一六年 (未經審核) | 二零一五年 (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0.17元 | 港幣0.16元 | +6.3% |

- 年度內所產生之虧損主要是由於就有關本集團收購成都發展項目之應付代價及因償還該應付代價而提取之貸款融資之利息支出，以及本集團發行之未償還可換股債券之利息支出所致。
- 於回顧年度，本集團錄得公平值收益港幣49,000,000元，是由於可認購選擇權可換股債券之認購權的公平值之變動，而於上一個財政年度，有關之公平值變動則產生公平值虧損港幣146,400,000元。
- 涉及(其中包括)Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司集團授予貸款融資、P&R Holdings 百富控股集團承諾悉數行使認購權認購選擇權可換股債券、延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日及償付欠負富豪集團及P&R Holdings集團之應付代價之多項交易經已完成實行。
- 該等交易之主要目標為重整本集團的財務狀況，有效地使本集團債務之償付日期與在天津及成都之兩項主要發展項目之預期竣工時間表得以配合。
- 本集團已進一步將天津發展項目餘下之住宅大樓及商業區若干部分之單位及泊車位推出預售。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售總額約人民幣1,381,000,000元（相等於約港幣1,562,000,000元）。
- 就成都之綜合發展項目而言，本集團自二零一六年九月起分批預售發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元（相等於約港幣597,000,000元）。
- 除卻因非本集團所能控制之因素可能導致任何延期外，兩個發展項目中已預售之單位預期將於今年年底前竣工。依照現時之建築計劃，預期從單位預售已穩獲之大部份盈利將於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內入賬。
- 預期中國內地房地產市場將在短期內進一步整固，但由於整體經濟進一步穩定，市場將繼續興旺。
- 本集團於天津及成都的兩個發展項目均進展良好，並於未來數年間分階段竣工時，將逐步為本集團貢獻大量現金流及收益。

財務業績

於截至二零一六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115,300,000元，而於二零一五年之虧損則為港幣344,900,000元。年度內所產生之虧損主要是由於就有關本集團收購成都發展項目之應付代價及因償還該應付代價而提取之貸款融資（於下文詳述）之利息支出，以及本集團發行之未償還可換股債券之利息支出所致。

於回顧年度，本集團錄得公平值收益港幣49,000,000元，是由於可認購選擇權可換股債券之認購權（於二零一四年八月在發行原於二零一七年期到之可換股債券時一併授予）的公平值於二零一五年十二月三十一日（上一個年結日）至選擇權於二零一六年最終獲行使當日之期間出現變動而產生，而於上一個財政年度，有關之公平值變動則產生公平值虧損港幣146,400,000元。

如二零一六年中期報告所報告，本集團於二零一六年八月分別與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）之若干附屬公司及P&R Holdings Limited 百富控股有限公司（本公司之中層控股公司）訂立有條件協議。根據此等有條件協議，建議進行涉及（其中包括）富豪集團授予定期及循環貸款融資、P&R Holdings集團承諾悉數行使認購權認購選擇權可換股債券、延長可換股債券及選擇權可換股債券之到期日及償付欠負富豪集團及P&R Holdings集團之應付代價之多項交易。該等建議交易之主要目標為重整本集團的財務狀況，有效地使本集團債務之償付日期與在天津及成都之兩項主要發展項目之預期竣工時間表得以配合。有關所涉及之多項交易之更多詳情，載於本公司寄發予股東日期為二零一六年九月二十三日之通函。

隨著二零一六年十月十一日舉行之股東特別大會上取得本公司獨立股東之相關批准後，根據多個有條件協議下之所有先決條件已獲達成。因此，於二零一六年十月十二日，富豪集團授與總額港幣1,850,000,000元之貸款融資已全數提取，而於同日，P&R Holdings集團行使可認購本金額港幣330,000,000元之選擇權可換股債券之認購權，其所得款項已全數用作結付分別欠負富豪集團及P&R Holdings集團之未償還應付代價。P&R Holdings集團根據其所作出承諾之條款，已於二零一六年年結日前進一步行使餘下未獲行使之認購權以認購本金額港幣170,000,000元之選擇權可換股債券。

業務回顧

本集團之核心業務主要包括在天津及四川省成都進行之兩項綜合物業發展項目。

於回顧年度，中國內地之國內生產總值（GDP）略微下降至6.7%，但維持眾多主要經濟體中錄得最高之比率。在流動資金充裕且財政政策相對寬鬆之市場環境下，於二零一六年上半年，中國內地房地產市場整體表現樂觀。一線城市之房地產價格和交易量達到新高，市場勢頭逐漸伸延至周邊二三線城市。於二零一六年十月前後，為了抑制投機性投資購房活動，各個主要城市的市政府通過限制購買、提高非購買首套住房之首期付款水平及增加開發土地供應等措施，接二連三地推出一套新政策以管理過熱的房地產市場期望。因此，房價上漲趨勢普遍放緩，交易量逐漸下降。

自上年八月在二零一六年中期報告內報告以來，本集團已將天津發展項目餘下之住宅大樓及商業區若干部分之單位及泊車位推出預售。迄今，天津發展項目已獲得經訂約銷售總額約人民幣1,381,000,000元（相等於約港幣1,562,000,000元）。

就成都之綜合發展項目而言，本集團自二零一六年九月起分批預售發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位，且銷情理想。迄今，合共850個住宅單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元（相等於約港幣597,000,000元）。

根據現行會計準則，預售於中國之發展物業所得盈利僅於建築工程竣工及物業移交予買方後方被確認。除卻因非本集團所能控制之因素可能導致任何延期待外，兩個發展項目中已預售之單位預期將於今年年底前竣工。因此，依照現時之建築計劃，預計從單位預售已穩獲之大部份盈利將於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內入賬。

有關位於天津及成都之兩個發展項目、新疆烏魯木齊之造林與獲批予發展土地的項目，以及於上海之持牌快遞服務業務（本集團於當中擁有60%權益）之進一步詳情，載於本公佈「管理層之討論及分析」一節。

展望

預期中國內地房地產市場將在短期內進一步整固，但由於整體經濟進一步穩定，市場將繼續興旺。本集團於天津及成都的兩個發展項目均有良好進展，並於未來數年間分階段竣工時，將逐步為本集團貢獻大量現金流及收益。

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國進行之物業項目及物流業務。

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（5,350,000平方呎）。第一期發展包括一間擁有約311間客房並配備全面設施之酒店、擁有339個住宅單位及泊車位之三幢住宅大樓及商業配套。該酒店之重訂業務營運模式之工程已經完成，室內設計工程正據此進行中。現計劃該酒店於二零一八年起分階段開業。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，其上蓋建築工程亦已經完成。第一及第二期發展之住宅大樓均預期於二零一七年後半部完成。隨著於二零一六年四月開始預售第一及第二期之三幢住宅大樓合共362個單位後，發展項目內第二期之其他四幢住宅大樓之單位自二零一六年九月起分批推出預售，且銷情理想。迄今，合共850個單位已訂約售出，並取得銷售額約人民幣528,000,000元（相等於約港幣597,000,000元）。餘下兩幢住宅大樓計劃於今年稍後推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓空間、服務式公寓及額外住宅單位將繼續分階段發展。

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，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成，兩幢寫字樓之上蓋建築工程現正進行中。本集團於二零一六年第四季進一步推出餘下住宅大樓之單位預售。迄今，443個住宅單位經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,319,000,000元（相等於約港幣1,492,000,000元）。主要擁有約19,000平方米（205,000平方呎）商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣62,000,000元（相等於約港幣70,000,000元）。根據現時建築工程，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年年底完成，其餘部分將隨後分階段完成。

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。

本集團已完成重組當地項目管理團隊及將於不久後採取措施解決與周邊村民的土地爭議，以恢復擁有項目地塊內被非法佔據之部分土地。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，該物流集團公司自此成為本集團之附屬公司。於年度內，本集團就確認企業合併以折讓價併購之收益港幣3,100,000元，此乃按轉讓代價及購入之可識別資產淨值等之公平值估值釐定。

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（431,000平方呎）之若干廠房（「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（1,292,000平方呎）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。於二零一六年十二月三十一日，租賃物業之佔用率約為76%（按可供分租面積約38,000平方米（409,000平方呎）計算），當中出租面積之75%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1,107,500,000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。於二零一六年八月，本集團與賣方簽訂有條件協議，主要透過(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兩個發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合。於二零一六年十月，多個有條件協議之所有先決條件已達成，擬進行交易亦已妥善完成。

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343,600,000元（二零一五年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣181,500,000元）。而於年度內之利息支出淨額約為港幣160,600,000元（二零一五年：港幣153,100,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣897,800,000元（二零一五年：港幣397,400,000元），及無銀行債項（二零一五年：無）。

此外，於二零一六年十二月三十一日，本集團亦有因償還於二零一三年收購若干物業發展項目之應付代價而發行選擇權可換股債券所得款項及來自一同系附屬公司之其他債項港幣1,850,000,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資本負債比率為30.5%（二零一五年：53.6%），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1,848,200,000元（二零一五年：包括可換股債券及收購若干物業發展項目之應付代價、扣除現金及銀行結存連同定期存款之債項港幣2,951,700,000元）與本集團之總資產港幣6,053,800,000元（二零一五年：港幣5,510,000,000元）之相對比。

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一七年四月三十日或之前刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報（「二零一六年年報」）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，以擔保有關於一同系附屬公司之貸款融資之其他債項及相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零一六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

本集團於二零一六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二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一五年：無）。並無派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之中期股息（二零一五年：無）。

股東週年大會

本公司謹定於二零一七年六月七日（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，並將連同本公司二零一六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二零一七年六月二日（星期五）至二零一七年六月七日（星期三）（首尾兩天包括在內）暫停辦理普通股過戶登記手續，以確定股東可出席二零一七年股東週年大會及於大會上投票之資格。為確保可出席二零一七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，必須於二零一七年六月一日（星期四）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

| | 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣千元 | 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣千元 |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 收入(附註二及三) | 23,678 | 9,152 |
| 銷售成本 | <u>(7,597)</u> | <u>—</u> |
| 毛利 | 16,081 | 9,152 |
| 其他收入(附註三) | 18,297 | 2,842 |
| 與可換股債券有關之衍生 金融工具公平值收益/ (虧損)(淨額) | 48,953 | (146,415) |
| 按公平值計入損益之其他 金融資產之公平值虧損(淨額) | (4,083) | (8,996) |
| 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 | — | (57,000) |
| 以折讓價併購之收益(附註十二) | 3,073 | — |
| 物業銷售及營銷費用 | (18,616) | (12,637) |
| 行政費用 | <u>(64,384)</u> | <u>(62,446)</u> |
| 減除折舊及攤銷前經營 業務虧損 | (13,158) | (275,500) |
| 折舊及攤銷 | <u>(21,782)</u> | <u>(4,474)</u> |
| 經營業務虧損(附註二) | (34,940) | (279,974) |
| 融資成本(附註五) | (104,709) | (108,984) |
| 應佔一合營公司盈利 | <u>23,006</u> | <u>29,770</u> |
| 除稅前虧損 | (116,643) | (359,188) |
| 所得稅(附註六) | <u>224</u> | <u>14,250</u> |
| 予母公司股份持有人及非控權 權益分佔前年內虧損 | <u>(116,419)</u> | <u>(344,938)</u> |

綜合損益表(續)

| 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣千元 | 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 港幣千元 |
|-------------------------------|-------------------------------|
|-------------------------------|-------------------------------|

應佔：

| | | |
|----------|------------------|------------------|
| 母公司股份持有人 | (115,253) | (344,938) |
| 非控權權益 | <u>(1,166)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(116,419)</u> | <u>(344,938)</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 | <u>港幣(1.7)仙</u> | <u>港幣(5.2)仙</u> |
| 攤薄 | <u>港幣(2.2)仙</u> | <u>港幣(5.2)仙</u> |

綜合全面收益表

| | 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 港幣千元 | 截至二零一五年 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 年內虧損 | (116,419) | (344,938) |
| 其他全面虧損 | | |
| 將於往後期間重新分類至損益 之其他全面虧損： | | |
| 換算海外業務之滙兌差額 | <u>(118,907)</u> | <u>(125,438)</u> |
| 年內全面虧損總額 | <u>(235,326)</u> | <u>(470,376)</u> |
| 應佔： | | |
| 母公司股份持有人 | (232,737) | (470,376) |
| 非控權權益 | <u>(2,589)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(235,326)</u> | <u>(470,376)</u> |

綜合財務狀況表

| | 二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 25,513 | 37,153 |
| 發展中物業 | 1,292,964 | 1,297,349 |
| 於一合營公司之投資 | 2,434 | 575,639 |
| 應收或然代價 | 10,268 | – |
| 按金及預付款項(附註九) | 66,943 | 71,607 |
| 其他資產 | 5,051 | – |
| 商譽 | 235,090 | 235,090 |
| 無形資產 | 97,076 | – |
| 非流動總資產 | 1,735,339 | 2,216,838 |
| 流動資產 | | |
| 發展中物業 | 3,082,705 | 2,664,931 |
| 應收賬項、按金及預付款項 (附註九) | 162,798 | 36,322 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 175,146 | 194,569 |
| 受限制之現金 | 368,604 | 131,330 |
| 定期存款 | 56,885 | 12,790 |
| 現金及銀行結存 | 472,295 | 253,248 |
| 流動總資產 | 4,318,433 | 3,293,190 |
| 流動負債 | | |
| 應付賬項及費用(附註十) | (185,950) | (277,497) |
| 其他應付款項及債項(附註十一) | (500,000) | (2,881,901) |
| 已收按金 | (1,572,064) | (313,555) |
| 衍生金融工具 | – | (2,824) |
| 應付稅項 | (2,811) | (1,005) |
| 流動總負債 | (2,260,825) | (3,476,782) |
| 流動資產淨值/(流動負債淨額) | 2,057,608 | (183,592) |
| 扣除流動負債後總資產 | 3,792,947 | 2,033,246 |

綜合財務狀況表(續)

| | 二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 | 二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 應付賬項及費用 | (32,782) | — |
| 其他債項(附註十一) | (1,350,000) | — |
| 可換股債券 | (895,965) | (467,191) |
| 衍生金融工具 | — | (177,361) |
| 遞延稅項負債 | (374,543) | (348,286) |
| 非流動總負債 | <u>(2,653,290)</u> | <u>(992,838)</u> |
| 資產淨值 | <u>1,139,657</u> | <u>1,040,408</u> |
| 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 | 1,094,329 | 1,027,189 |
| | <u>1,107,522</u> | <u>1,040,382</u> |
| 非控權權益 | <u>32,135</u> | <u>26</u> |
| 股本總值 | <u>1,139,657</u> | <u>1,040,408</u> |

附註：

一、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)，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、衍生金融工具及一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新增及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|--|-------------------------|
| 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 | <i>投資實體：應用綜合入賬之例外情況</i> |
| 香港財務報告準則第11號之修訂 | <i>收購共同經營權益之會計處理</i> |
| 香港財務報告準則第14號 | <i>監管遞延賬戶</i> |
| 香港會計準則第1號之修訂 | <i>披露計劃</i> |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂 | <i>折舊及攤銷可接受方法之澄清</i> |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂 | <i>農業：生產性植物</i> |
| 香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂 | <i>獨立財務報表中之權益法</i> |
| 二零一二年至二零一四年週期之年度改進 | <i>對多項香港財務報告準則之修訂</i> |

採納該等新增及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，本集團於年度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十二月三十一日止之年報內。

一、二、 企業最新動態

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為港幣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」)。應付代價乃列為流動負債下之其他應付款項，並應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銷售時間表得以配合，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) 及於二零一六年年末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。上述涉及之交易詳情載於本公司日期為二零一六年九月二十三日之通函。

於二零一六年十月，多個有條件協議下之所有先決條件已獲達成，且富豪集團授予總額港幣1,850,000,000元之貸款融資已全數提取。而於同日，P&R Holdings集團已行使可認購本金額港幣330,000,000元之選擇權可換股債券之認購權，其所得款項已全數用作結付分別欠負富豪集團及P&R Holdings集團之未償還應付代價。

於上述再融資安排後，本公司董事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。

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、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二零一六年及二零一五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 | | 物流業務 | | 綜合 | |
|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 分類收入： | | | | | | | | |
| 銷售予外界客戶 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>9,748</u> | <u>9,152</u> | <u>13,930</u> | <u>-</u> | <u>23,678</u> | <u>9,152</u> |
| 減除折舊及攤銷前分類業績 | (35,716) | (102,603) | 4,514 | (6) | 7,750 | - | (23,452) | (102,609) |
| 折舊及攤銷 | <u>(11,929)</u> | <u>(4,069)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(9,395)</u> | <u>-</u> | <u>(21,324)</u> | <u>(4,069)</u> |
| 分類業績 | <u>(47,645)</u> | <u>(106,672)</u> | <u>4,514</u> | <u>(6)</u> | <u>(1,645)</u> | <u>-</u> | <u>(44,776)</u> | <u>(106,678)</u> |
| 未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益 | | | | | | | 52,843 | 2,094 |
| 未能劃分之非業務及企業支出 | | | | | | | <u>(43,007)</u> | <u>(175,390)</u> |
| 經營業務虧損 | | | | | | | (34,940) | (279,974) |
| 融資成本 | (65,088) | (75,460) | - | - | - | - | (65,088) | (75,460) |
| 未能劃分之融資成本 | | | | | | | (39,621) | (33,524) |
| 應佔一合營公司之盈利 | 23,006 | 29,770 | - | - | - | - | <u>23,006</u> | <u>29,770</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | | (116,643) | (359,188) |
| 所得稅 | | | | | | | <u>224</u> | <u>14,250</u> |
| 予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前年內虧損 | | | | | | | <u>(116,419)</u> | <u>(344,938)</u> |
| 應佔： | | | | | | | | |
| 母公司股份持有人 | | | | | | | (115,253) | (344,938) |
| 非控權權益 | | | | | | | <u>(1,166)</u> | <u>-</u> |
| | | | | | | | <u>(116,419)</u> | <u>(344,938)</u> |

| | 物業發展及投資 | | 金融資產投資 | | 物流業務 | | 綜合 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|--------------------|
| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
| 分類資產 | 4,831,386 | 4,322,280 | 196,226 | 211,867 | 123,686 | – | 5,151,298 | 4,534,147 |
| 於一合營公司之投資 | 2,434 | 575,639 | – | – | – | – | 2,434 | 575,639 |
| 現金及未能劃分之資產 | | | | | | | 900,040 | 400,242 |
| 總資產 | | | | | | | <u>6,053,772</u> | <u>5,510,028</u> |
| 分類負債 | (3,630,522) | (3,466,706) | – | (4,272) | (5,420) | – | (3,635,942) | (3,470,978) |
| 未能劃分之負債 | | | | | | | (1,278,173) | (998,642) |
| 總負債 | | | | | | | <u>(4,914,115)</u> | <u>(4,469,620)</u> |
| 其他分類資料： | | | | | | | | |
| 資本支出* | 568,533 | 490,664 | – | – | 113,505 | – | | |
| 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) | – | – | 5,201 | 8,996 | (1,118) | – | | |
| 利息收入 | – | – | (979) | (1,226) | – | – | | |
| 發展中物業之減值虧損 | – | 57,000 | – | – | – | – | | |
| 以折讓價併購之收益 | – | – | – | – | (3,073) | – | | |

* 資本支出包括收購附屬公司產生之無形資產。

地域資料

(a) 外界客戶之收入

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 香港 | 9,748 | 9,152 |
| 中國內地 | 13,930 | — |
| | <u>23,678</u> | <u>9,152</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

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|------|------------------|------------------|
| 香港 | 1,442 | 1,841 |
| 中國內地 | 1,723,513 | 2,214,997 |
| | <u>1,724,955</u> | <u>2,216,838</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主要客戶之資料。

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <u>收入</u> | | |
| 物流及相關服務收入 | | |
| 出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額 | 13,930 | — |
| 上市投資之股息收入 | 3,279 | 2,855 |
| 企業債券之利息收入 | 5,490 | 5,071 |
| | 979 | 1,226 |
| | <u>23,678</u> | <u>9,152</u> |
| <u>其他收入</u> | | |
| 銀行利息收入 | 3,863 | 2,091 |
| 其他 | 14,434 | 751 |
| | <u>18,297</u> | <u>2,842</u> |

四、 出售本集團之投資所得盈利之分析列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 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 | <u>3,279</u> | <u>2,855</u> |

五、 本集團之融資成本列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 可換股債券之利息開支 | 39,621 | 33,468 |
| 銀行貸款之利息 | - | 56 |
| 其他債項之利息 | 20,527 | - |
| 其他應付款項之利息 | 109,894 | 144,095 |
| | <u>170,042</u> | <u>177,619</u> |
| 減：納入成本賬項內之融資成本 | (65,333) | (68,635) |
| | <u>104,709</u> | <u>108,984</u> |

六、 年內之所得稅項支出/(抵免)列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|----------|---------------|-----------------|
| 即期 — 海外 | | |
| 年度內之稅項支出 | 2,071 | - |
| 遞延 | (2,295) | (14,250) |
| 年內之稅項抵免 | <u>(224)</u> | <u>(14,250)</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(二零一五年：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有關稅率計算。

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(二零一五年：無)。

七、 股息

於截至二零一六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(二零一五年：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年內虧損港幣115,253,000元(二零一五年：港幣344,938,000元)，及截至二零一六年十二月三十一日止年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年內虧損，經調整以反映港幣51,735,000元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股基本虧損所採用於年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973,361,000股之總和。

由於截至二零一五年十二月三十一日止年度，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年內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：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|
| 非流動 | | |
| 預付款項(附註(a)) | 66,827 | 71,607 |
| 按金 | 116 | - |
| | <u>66,943</u> | <u>71,607</u> |
| 流動 | | |
| 業務往來客戶應收賬項(附註(b)) | 6,459 | - |
| 預付款項 | 130,378 | 17,098 |
| 按金 | 1,169 | 1,141 |
| 其他應收款項 | 24,792 | 18,083 |
| | <u>162,798</u> | <u>36,322</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(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，根據發票日期分析如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 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 | — |
| | <u>6,459</u> | <u>—</u> |

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。

十、計入應付賬項及費用之港幣855,000元（二零一五年：無）乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 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 | — |
| | <u>855</u> | <u>—</u> |

十一、其他應付款項及債項分析列載如下：

| | 二零一六年 港幣千元 | 二零一五年 港幣千元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 非流動： | | |
| 其他債項 | <u>1,350,000</u> | <u>—</u> |
| 流動： | | |
| 應付一中層控股公司款項 | — | 318,318 |
| 應付一同系附屬公司款項 | — | 1,372,711 |
| 應付一合營公司款項 | — | 1,190,872 |
| 其他債項 | <u>500,000</u> | <u>—</u> |
| | <u><u>500,000</u></u> | <u><u>2,881,901</u></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。該等款項已於二零一六年九月十三日到期，並於年內全數清還。

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,350,000,000元及循環貸款港幣500,000,000元用於償還部份其他應付款項)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。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500,000,000元被列為一短期債項。

十二、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56,226,000元及以折讓價併購之收益港幣3,073,000元。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一六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二零一六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

本公司於截至二零一六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，二零一七年三月二十七日