



NEW CITY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

新城市建設發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：0456)

中期報告 **2019**



目 錄

	頁次
簡明綜合損益表.....	1
簡明綜合損益及其他全面收益表	2
簡明綜合財務狀況表	3
簡明綜合權益變動表	5
簡明綜合現金流量表	6
未經審核簡明綜合財務報表附註	7
管理層討論及分析.....	40
財務回顧	42
其他資料	44

中期業績

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月(「期間」)之未經審核簡明綜合財務報表連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	5	24,935	36,284
出售貨品及提供服務的成本		(5,029)	(17,467)
毛利		19,906	18,817
其他收入	6	7,276	3,615
行政費用及其他經營開支		(22,275)	(30,002)
經營溢利／(虧損)		4,907	(7,570)
分佔一間聯營公司的虧損		(21)	—
融資成本	7	(13,822)	(8,563)
除稅前虧損		(8,936)	(16,133)
所得稅開支	8	—	(245)
期間虧損	9	(8,936)	(16,378)
歸屬於：			
本公司擁有人		(11,977)	(14,750)
非控股權益		3,041	(1,628)
		(8,936)	(16,378)
每股虧損			
基本	11(a)	(0.34)港仙	(0.44)港仙
攤薄	11(b)	(0.34)港仙	(0.44)港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
期間虧損	(8,936)	(16,378)
期間其他全面收益，扣除稅項：		
可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(1,839)</u>	<u>(6,031)</u>
期間全面收益總額	<u><u>(10,775)</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(13,683)	(21,012)
非控股權益	<u>2,908</u>	<u>(1,397)</u>
	<u><u>(10,775)</u></u>	<u><u>(22,409)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、機械及設備	12	59,332	62,296
投資物業	13	1,151,363	810,436
使用權資產		1,690	—
於聯營公司投資		—	11,500
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之金融資產		—	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	142,091	139,958
		1,354,476	1,024,190
流動資產			
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	15	33,753	34,594
存貨		7,660	11,460
貿易應收款項	16	3,715	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	131,111	20,375
應收聯營公司款項		13	97,257
應收一間關聯公司款項		13	13
應收非控股股東款項		823	939
現金及銀行結餘		20,398	72,603
		197,486	237,241
流動負債			
應計款項及其他應付款項		240,403	22,695
已收保證金		13,960	11,500
借貸	17	5,582	2,847
租賃負債		2,248	557
應付非控股股東款項		5,723	6,165
應付關聯方款項		581	581
應付一名董事款項		1,692	1,680
		270,189	46,025

		二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
附註			
淨流動(負債)/資產		(72,703)	191,216
總資產減流動負債		1,281,773	1,215,406
非流動負債			
借貸	17	379,455	315,961
租賃負債		3,076	3,129
可換股票據	18	—	41,769
遞延稅項負債		165,065	165,341
		547,596	526,200
淨資產		734,177	689,206
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	14,459	13,919
儲備		703,620	675,484
		718,079	689,403
非控股權益		16,098	(197)
權益總額		734,177	689,206

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	繳入盈餘 (未經審核) 千港元	換算儲備 (未經審核) 千港元	可換股票 撥備 (未經審核) 千港元	法定儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元	非控股權益 (未經審核) 千港元	權益總額 (未經審核) 千港元
於二零一九年一月一日 (經審核)	13,919	492,472	4,755	(38,010)	2,355	18,604	195,308	689,403	(197)	689,206
於首次應用香港財務報告準 則第16號時作出的調整	—	—	—	—	—	—	(91)	(91)	—	(91)
於二零一九年一月一日之 經重列結餘	13,919	492,472	4,755	(38,010)	2,355	18,604	195,217	689,312	(197)	689,115
兌換可換股票據	540	44,265	—	—	(2,355)	—	—	42,450	—	42,450
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	13,387	13,387
期間全面收益總額	—	—	—	(1,706)	—	—	(11,977)	(13,683)	2,908	(10,775)
	540	44,265	—	(1,706)	(2,355)	—	(11,977)	28,767	16,295	45,062
於二零一九年六月三十日	<u>14,459</u>	<u>536,737</u>	<u>4,755</u>	<u>(39,716)</u>	<u>—</u>	<u>18,604</u>	<u>183,240</u>	<u>718,079</u>	<u>16,098</u>	<u>734,177</u>
於二零一八年一月一日 (經審核)	13,268	457,758	4,755	(12,641)	—	18,604	181,555	663,299	438	663,737
發行可換股票據	—	—	—	—	1,694	—	—	1,694	—	1,694
兌換可換股票據	400	21,205	—	—	(1,041)	—	—	20,564	—	20,564
期間全面收益總額	—	—	—	(6,262)	—	—	(14,750)	(21,012)	(1,397)	(22,409)
	400	21,205	—	(6,262)	653	—	(14,750)	1,246	(1,397)	(151)
於二零一八年六月三十日	<u>13,668</u>	<u>478,963</u>	<u>4,755</u>	<u>(18,903)</u>	<u>653</u>	<u>18,604</u>	<u>166,805</u>	<u>664,545</u>	<u>(959)</u>	<u>663,586</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
用於經營業務之現金淨額	<u>(35,034)</u>	<u>(28,711)</u>
投資活動所得現金流量		
購買物業、機械及設備	(2,030)	(760)
已收利息	81	11
收購一間附屬公司	<u>352</u>	<u>—</u>
用於投資業務之現金淨額	<u>(1,597)</u>	<u>(749)</u>
融資活動所得現金流量		
發行可換股票據之所得款項	—	35,000
償還借貸	—	(1,777)
租賃付款本金部分	(1,129)	—
已付利息	(13,027)	(8,384)
其他融資現金流量	<u>(326)</u>	<u>1,239</u>
(用於)／來自融資業務之現金淨額	<u>(14,482)</u>	<u>26,078</u>
現金及現金等值項目減少	(51,113)	(3,382)
於一月一日之現金及現金等值項目	72,603	35,684
外匯匯率變動之影響	<u>(1,092)</u>	<u>(453)</u>
於六月三十日之現金及現金等值項目	<u><u>20,398</u></u>	<u><u>31,849</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	<u><u>20,398</u></u>	<u><u>31,849</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新城市建設發展集團有限公司(「本公司」)於一九九八年八月十日於開曼群島註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205 Cayman Islands及其香港主要營業地點位於香港九龍海濱道133號萬兆豐中心17樓D室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業發展及投資；以及銷售巴士。

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(「簡明綜合財務報表」)尚未經本公司核數師審核或審閱但已由審核委員會審閱並於二零一九年八月三十日由董事會批准刊發。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露而編製。

簡明綜合財務報表應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表(「二零一八年年度財務報表」)一併審閱，而二零一八年年度財務報表已根據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」)編製。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。除下文附註3所述者外，編製簡明綜合財務報表所使用的會計準則及計算方法與二零一八年年度財務報表所使用者一致。

簡明綜合財務報表以港元呈報及所有數值均約整至最接近的千元，惟另有註明者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間內，本集團已採納所有與其經營業務有關並於二零一九年一月一日開始之會計年度生效的由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團自二零一九年一月一日起首次採納香港財務報告準則第16號租賃。若干其他新訂準則自二零一九年一月一日起生效，但彼等對本集團綜合財務報表無重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃，國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃——優惠及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人將大多數租賃以單一承租人會計模型方式入賬。

香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用香港會計準則第17號類似的原則將租賃劃分為經營租賃或融資租賃。故香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生影響。

本集團已於二零一九年一月一日首次應用採納經修訂追溯法香港財務報告準則第16號。根據此方法，已追溯應用該準則，並於首次應用當日確認首次應用該準則的累計影響。本集團已選擇採用過渡性可行權宜方法，可僅對於該準則首次應用日期根據香港會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號先前被識別為租賃的合約應用。本集團亦選擇使用租賃合約的確認豁免，該等租賃合約於生效日期的租期為12個月或以下，並不包含購買選擇權的租賃合約（「短期租賃」），以及相關資產價值較低的租賃合約（「低價值租賃」）。

採納香港財務報告準則第16號產生的過渡性影響呈列如下。

下表分析採納香港財務報告準則第16號對本集團除稅後的財務狀況表產生的過渡性影響。

二零一九年
一月一日
千港元

使用權資產

於二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則

第17號的年終結餘

—

—根據香港財務報告準則第16號確認使用權資產

2,562

於二零一九年一月一日根據香港財務報告準則

第16號的年初結餘

2,562

租賃負債

於二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則

第17號的年終結餘

3,686

—根據香港財務報告準則第16號確認租賃負債

2,653

於二零一九年一月一日根據香港財務報告準則

第16號的年初結餘

6,339

保留溢利

於二零一八年十二月三十一日根據香港會計準則

第17號的年終結餘

195,308

—根據香港財務報告準則第16號確認使用權資產

2,562

—根據香港財務報告準則第16號確認租賃負債

(2,653)

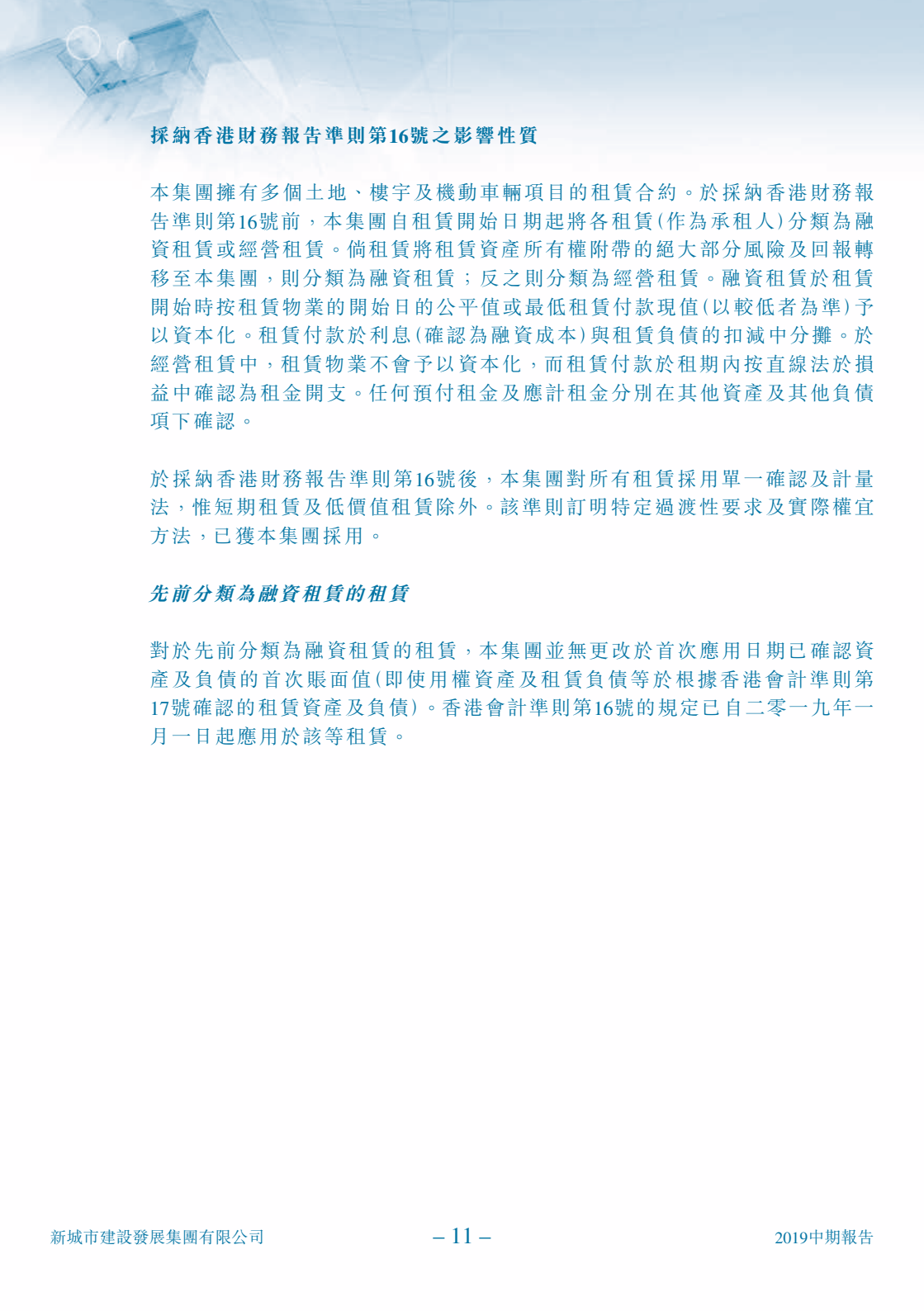
於二零一九年一月一日根據香港財務報告準則

第16號的年初結餘

195,217

綜合財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	採納香港財務 報告準則第16號 千港元	二零一九年 一月一日 千港元
資產			
物業、機械及設備	62,296	—	62,296
投資物業	810,436	—	810,436
使用權資產	—	2,562	2,562
於聯營公司投資	11,500	—	11,500
按公平值計入其他全面 收益之金融資產	—	—	—
按公平值計入損益之金融資產	34,594	—	34,594
存貨	11,460	—	11,460
預付款項、按金及其他 應收款項	160,333	—	160,333
應收聯營公司款項	97,257	—	97,257
應收一間關聯公司款項	13	—	13
應收非控股股東款項	939	—	939
現金及銀行結餘	72,603	—	72,603
	<u>1,261,431</u>	<u>2,562</u>	<u>1,263,993</u>
負債			
應計款項及其他應付款項	22,695	—	22,695
已收保證金	11,500	—	11,500
借貸	318,808	—	318,808
租賃負債	3,686	2,653	6,339
應付一名非控股股東款項	6,165	—	6,165
應付關聯方款項	581	—	581
應付一名董事款項	1,680	—	1,680
可換股票據	41,769	—	41,769
遞延稅項負債	165,341	—	165,341
	<u>572,225</u>	<u>2,653</u>	<u>574,878</u>
淨資產	<u>689,206</u>	<u>(91)</u>	<u>689,115</u>
權益			
股本	13,919	—	13,919
儲備	675,484	(91)	675,393
非控股權益	(197)	—	(197)
權益總額	<u>689,206</u>	<u>(91)</u>	<u>689,115</u>



採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個土地、樓宇及機動車輛項目的租賃合約。於採納香港財務報告準則第16號前，本集團自租賃開始日期起將各租賃(作為承租人)分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃將租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為融資租賃；反之則分類為經營租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的開始日的公平值或最低租賃付款現值(以較低者為準)予以資本化。租賃付款於利息(確認為融資成本)與租賃負債的扣減中分攤。於經營租賃中，租賃物業不會予以資本化，而租賃付款於租期內按直線法於損益中確認為租金開支。任何預付租金及應計租金分別在其他資產及其他負債項下確認。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團對所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃及低價值租賃除外。該準則訂明特定過渡性要求及實際權宜方法，已獲本集團採用。

先前分類為融資租賃的租賃

對於先前分類為融資租賃的租賃，本集團並無更改於首次應用日期已確認資產及負債的首次賬面值(即使用權資產及租賃負債等於根據香港會計準則第17號確認的租賃資產及負債)。香港會計準則第16號的規定已自二零一九年一月一日起應用於該等租賃。

先前分類為經營租賃的租賃

除短期租賃及低價值租賃外，本集團就先前分類為經營租賃的該等租賃確認使用權資產及租賃負債。大部分租賃的使用權資產根據賬面值予以確認，猶如已一直應用該準則，惟於首次應用日期使用的遞增借款利率則除外。就若干租賃而言，使用權資產根據相當於租賃負債的金額，並按先前已確認的任何相關預付或應計租賃付款調整後予以確認。租賃負債按剩餘租賃付款的現值，經使用首次應用日期的遞增借款利率貼現後予以確認。

本集團亦應用可供使用的實際權宜方法，當中：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率。
- 依賴其對於緊接首次應用日期前租賃是否屬繁重性質的評估。
- 對租賃期於首次應用日期起計十二個月內結束的租賃應用短期租賃確認豁免。
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

根據上述情況，二零一九年一月一日：

- 已確認使用權資產約2,562,000港元，並於綜合財務狀況表內個別呈列。
- 已確認額外租賃負債約2,653,000港元。
- 該等調整的淨影響已對保留溢利作出約91,000港元的調整。

截至二零一九年一月一日的租賃負債與二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	2,816
於二零一九年一月一日的遞增借貸利率	8.085%
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	2,653
於二零一九年一月一日的租賃負債	2,653

新會計政策概要

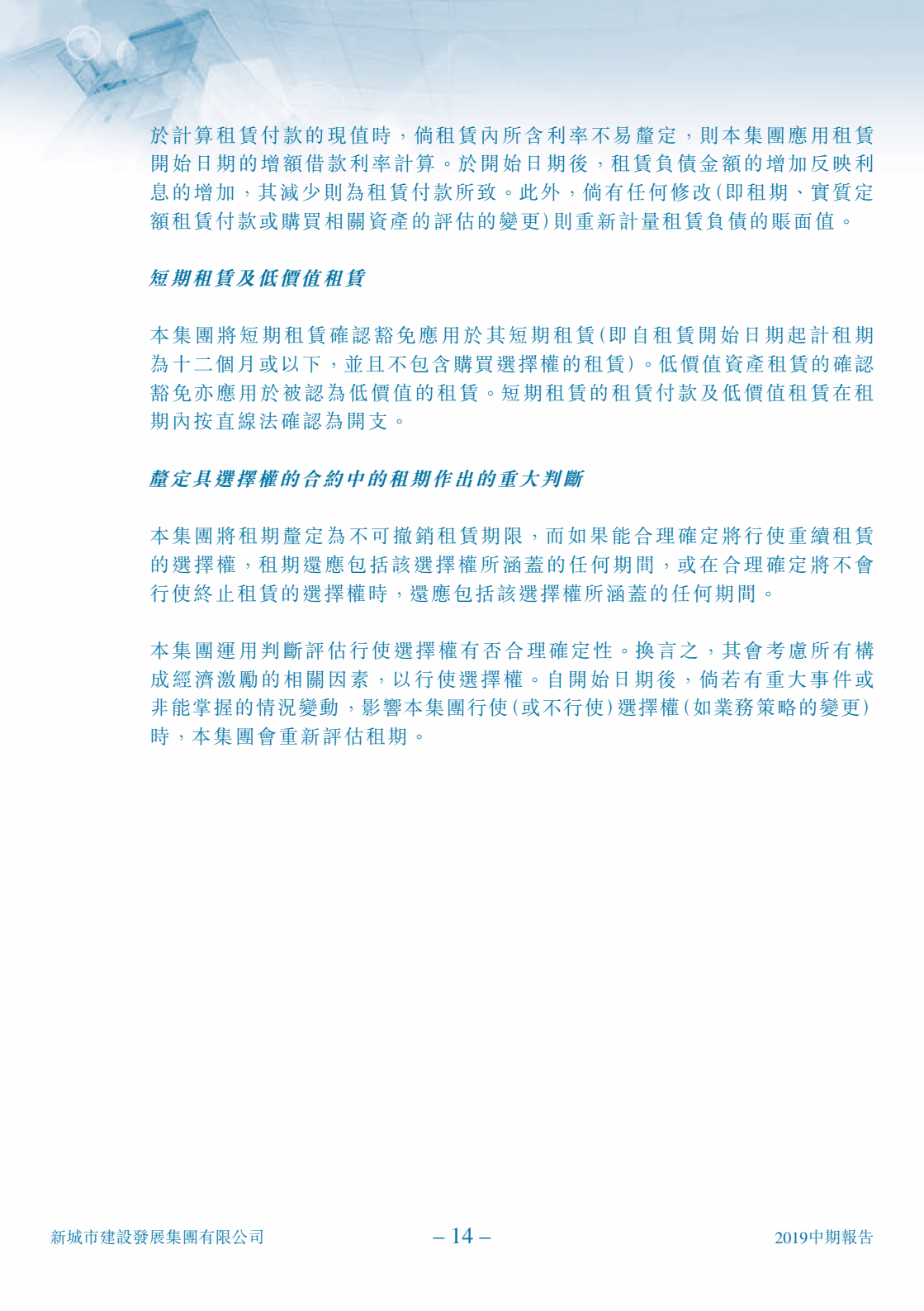
下文載列於採納香港財務報告準則第16號集團的新會計政策，自首次應用日期已採納：

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認按租賃期內作出的租賃付款現值計量租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。



於計算租賃付款的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的增額借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改（即租期、實質定額租賃付款或購買相關資產的評估的變更）則重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃及低價值租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃（即自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下，並且不包含購買選擇權的租賃）。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認為低價值的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值租賃在租期內按直線法確認為開支。

釐定具選擇權的合約中的租期作出的重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷租賃期限，而如果能合理確定將行使重續租賃的選擇權，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團運用判斷評估行使選擇權有否合理確定性。換言之，其會考慮所有構成經濟激勵的相關因素，以行使選擇權。自開始日期後，倘若有重大事件或非能掌握的情況變動，影響本集團行使（或不行使）選擇權（如業務策略的變更）時，本集團會重新評估租期。

於綜合財務狀況及損益表確認之金額

本集團使用權資產與租賃負債之賬面值及期內變動情況載列如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	2,562	(6,339)
折舊	(872)	—
利息開支	—	(114)
付款	—	1,129
於二零一九年六月三十日	<u>1,690</u>	<u>(5,324)</u>

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

若干新訂準則及準則之修訂於二零一九年一月一日開始的年度期間已頒佈但尚未生效，惟可提早應用。本集團尚未提早應用任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。應用這些新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

4. 經營分部資料

本集團在中國從事物業發展及投資及銷售巴士。因此，本集團有兩個可呈報分部。

本集團之可呈報分部為提供不同產品及服務的策略業務單位。彼等單獨管理，因為各種業務需要不同的技術及營銷策略。

經營分部之會計政策與二零一八年年度財務報表所述本集團會計政策一致。分部損益並不包括未分配其他收入、行政費用及其他經營開支、分佔一間聯營公司的虧損、融資成本及所得稅開支。分部資產並不包括未分配物業、機械及設備、使用權資產、於聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產、預付款項、按金及其他應收款項、按公平值計入損益之金融資產、應收聯營公司、關聯公司及非控股股東款項及現金及銀行結餘。分部負債並不包括未分配應計款項及其他應付款項、借貸、租賃負債、應付非控股股東、關聯方款項及董事款項、可換股票據及遞延稅項負債。

有關可呈報分部損益、資產及負債之資料：

	物業發展 及投資 (未經審核) 千港元	銷售巴士 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零一九年六月三十日止			
六個月			
來自外部客戶的營業額	20,901	4,034	24,935
分部溢利	19,672	234	19,906
於二零一九年六月三十日			
分部資產	1,151,363	11,375	1,162,738
分部負債	13,406	554	13,960
截至二零一八年六月三十日止			
六個月			
來自外部客戶的營業額	19,746	16,538	36,284
分部溢利	18,574	243	18,817
於二零一八年十二月三十一日			
(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
分部資產	810,436	11,460	821,896
分部負債	11,500	—	11,500

分部損益之對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
損益		
可呈報分部溢利總額	19,906	18,817
其他收入	7,276	3,615
行政費用及其他經營開支	(22,275)	(30,002)
分佔一間聯營公司的虧損	(21)	—
融資成本	(13,822)	(8,563)
	<u>(8,936)</u>	<u>(16,133)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(8,936)</u>	<u>(16,133)</u>

分部資產或負債之對賬：

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
資產		
可呈報分部總資產	1,162,738	821,896
物業、機械及設備	59,332	62,296
使用權資產	1,690	—
於聯營公司投資	—	11,500
預付款項、按金及其他應收款項	273,202	160,333
按公平值計入損益之金融資產	33,753	34,594
應收聯營公司款項	13	97,257
應收一間關聯公司款項	13	13
應收非控股股東款項	823	939
現金及銀行結餘	20,398	72,603
	<u>1,551,962</u>	<u>1,261,431</u>
綜合總資產	<u>1,551,962</u>	<u>1,261,431</u>



	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
負債		
可呈報分部總負債	13,960	11,500
應計款項及其他應付款項	240,403	22,695
借貸	385,037	318,808
租賃負債	5,324	3,686
應付非控股股東款項	5,723	6,165
應付關聯方款項	581	581
應付一名董事款項	1,692	1,680
可換股票據	—	41,769
遞延稅項負債	165,065	165,341
	<u>817,785</u>	<u>572,225</u>
綜合總負債	<u>817,785</u>	<u>572,225</u>

地區資料

本集團按經營地點劃分來自外部客戶的營業額詳述如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
中國	20,901	19,746
香港	4,034	16,538
	<u>24,935</u>	<u>36,284</u>
綜合營業總額	<u>24,935</u>	<u>36,284</u>

本集團90%以上之非流動資產(不包括使用權資產、於聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之金融資產及預付款項、按金及其他應收款項)位於中國。因此，無須披露非流動資產之進一步地區資料。

5. 營業額

本集團的期間營業額之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
隨時間轉移服務		
租金收入及相關管理服務收入	20,901	19,746
於某時間點轉移產品		
銷售巴士	4,034	16,538
	<u>24,935</u>	<u>36,284</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
利息收入	2,894	3,601
按公平值計量一間聯營公司之收益	159	—
於收購一間附屬公司議價購買之收益	4,223	—
其他	—	14
	<u>7,276</u>	<u>3,615</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
銀行貸款利息	13,027	8,384
租賃利息	114	—
可換股票據估算利息	681	179
	<u>13,822</u>	<u>8,563</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
中國	—	245

由於本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月並無產生任何應課稅溢利，故未無須就所得稅開支計提撥備。

9. 期間虧損

本集團期間虧損乃扣除以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
物業、機械及設備之折舊	2,836	483
使用權資產之折舊	872	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	<u>1,013</u>	<u>12,325</u>

10. 股息

董事會不建議派發中期股息(二零一八年：無)。

11. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損，用於計算 每股基本虧損	<u>(11,977)</u>	<u>(14,750)</u>
股份數目		
用於計算每股基本虧損之普通股的 加權平均數	<u>3,546,216,952</u>	<u>3,320,359,957</u>

(b) 每股攤薄虧損

因並無任何潛在攤薄事件，故未對截至二零一九年六月三十日止六個月的每股基本虧損作出任何攤薄調整。

由於截至二零一八年六月三十日止六個月兌換本集團尚未行使的可換股票據具有反攤薄影響，故無須呈列每股攤薄虧損。

12. 物業、機械及設備

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團收購物業、機械及設備約15,000港元(二零一八年：760,000港元)。

13. 投資物業

	物業 (以公平值 計算) (未經審核) 千港元	物業 (以成本計算) (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
已完成項目			
於二零一九年一月一日之賬面值	740,090	—	740,090
匯兌調整	(1,235)	—	(1,235)
於二零一九年六月三十日之賬面值	738,855	—	738,855
未完成項目			
於二零一九年一月一日之賬面值	—	70,346	70,346
收購一間附屬公司	—	339,750	339,750
添置	—	1,270	1,270
匯兌調整	—	1,142	1,142
於二零一九年六月三十日之賬面值	—	412,508	412,508
總賬面值			
於廣州的投資物業(附註(a))	738,855	—	738,855
於洛陽的投資物業(附註(b))	—	70,228	70,228
於珠海的投資物業(附註(c))	—	342,280	342,280
於二零一九年六月三十日	738,855	412,508	1,151,363
於廣州的投資物業(附註(a))	740,090	—	740,090
於洛陽的投資物業(附註(b))	—	70,346	70,346
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	740,090	70,346	810,436

附註：

- (a) 於廣州的投資物業(「廣州物業」)位於中國廣東省廣州市海珠區赤崗西路20-22號及按中期租賃租約持有。廣州物業乃以經營租賃予租戶以賺取租金收入及管理服務收入，於報告期末乃按公平值呈列。

於二零一九年六月三十日，廣州物業之賬面值為約738,855,000港元(二零一八年十二月三十一日：740,090,000港元)，已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註17。

公平值層級

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，廣州物業的公平值計量使用第三層顯著不可觀察輸入值。

第一層與第二層的公平值層級之間概無互相轉入或轉出，亦無轉入第三層或自第三層轉出。

公平值計量

廣州物業持作產生租金收入及／或用作資本增值之用途。董事認為，採納收益法以評估廣州物業之公平值為合適。因此，廣州物業的公平值按收益法釐定。

有關第三層公平值計量的資料如下：

說明	公平值		估值技巧	不可觀察的輸入值	不可觀察輸入值與公平值的關係
	二零一九年	二零一八年			
	六月	十二月			
	三十日 (未經審核) 千港元	三十一日 (經審核) 千港元			
工業用物業	738,855	740,090	收益法	估計租金收入(每平方米及每月)介乎人民幣55元至人民幣80元 折扣率為4.5%	租金收入越高，公平值越高 折扣率越高，公平值越低

使用之估值技巧並無變動。

- (b) 於洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國河南省洛陽市洛陽新區伊濱區環湖路以東、白塔路以南、開拓大道以西、用地界以北，乃一幅在建工程的土地。洛陽物業乃於截至二零一五年十二月三十一日止年度，透過收購附屬公司而獲取的。洛陽物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積69,942.185平方米的地塊，可發展總樓面面積173,724.12平方米。

其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以收購成本約人民幣61,782,000元(約等於70,228,000港元(二零一八年十二月三十一日：70,346,000港元))扣除減值(如有)列賬。董事認為洛陽物業的施工計劃於二零一九年六月三十日尚未釐定，因此，未能可靠釐定其公平值。

根據由洛陽萬亨置業有限公司(「洛陽萬亨」)(本公司附屬公司)與洛陽國土資源局(「洛陽國土局」)於二零一三年二月一日簽訂的洛陽物業的國有建設用地使用權出讓合同，洛陽萬亨須分別於二零一三年九月一日或之前及二零一六年九月一日或之前(「施工期」)開始及完成洛陽物業的建設工程。如洛陽物業的建設工程未能如期開始或於施工期後尚未完工，洛陽國土局或會施加罰款，每日罰款按洛陽萬亨原本支付的土地使用權代價(即約人民幣31,270,000元(約等於37,490,000港元))的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60日後仍未完工，洛陽國土局則亦可能沒收土地使用權(「沒收」)。

於二零一六年十一月十七日，本集團收到洛陽市城鄉一體化示範區管理委員會國土環保局的通告，據此，除非本集團有合理理由，否則本集團需要於該通告日期後15日內開始建設洛陽物業。本集團已作出回覆，並預期於二零一七年六月開始施工。於二零一七年六月二十六日，本集團接獲洛陽國土局發出的閒置土地調查通知書，據此，本集團須向洛陽國土局匯報洛陽物業的建設進度。於二零一七年七月二十六日，本集團已作出回覆，並解釋洛陽物業的建設延誤乃由於洛陽政府的土地政策發生變化。於二零一七年十二月五日，本集團向洛陽市城鄉規劃局(「洛陽規劃局」)提交洛陽物業的施工計劃。經洛陽規劃局審閱後，本集團獲指示修改施工計劃的若干方面。於二零一八年六月二十三日，本集團獲洛陽新區中央商務



區規劃建設辦公室進一步指示，提交經修訂施工計劃予洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室，以供批准及本集團已於二零一八年七月十七日提交文件。於二零一八年八月十三日，本集團接獲洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室的通知，據此，對洛陽物業的地址進行些許調整。本集團與洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室進行交談，以期取得洛陽物業變更的官方文件，以便申請建築規劃許可證及建築工程許可證。

直至該等未經審核簡明綜合財務報表批准日期，洛陽物業之施工計劃尚未獲得洛陽規劃局批准。

於編製該等簡明綜合財務報表中，董事已徵求中國律師的法律意見，並認為洛陽物業的施工延誤乃由於洛陽政府於過往年度的土地政策變動所致。鑒於本集團積極與洛陽規劃局就洛陽物業的施工計劃溝通，出現罰款或有關沒收的損失的風險甚微。因此，董事認為並無於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的綜合財務報表中作出有關罰款及／或沒收的損失撥備（如有）。

於二零一九年六月三十日，洛陽物業之賬面值為約342,280,000港元，已抵押以獲取銀行借貸，詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註17。

- (c) 於珠海的投資物業（「珠海物業」）位於中國廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側，乃一幅在建工程的土地。珠海物業乃於二零一九年六月三十日止六個月，透過收購一間附屬公司而獲取的。珠海物業乃根據中期租賃租約持有，包括佔地面積11,956.46平方米的地塊，並取得國有土地使用證。

其賬面值包括土地使用權及直接應佔成本，以成本約人民幣301,117,000元（約等於342,280,000港元）扣除減值（如有）列賬。董事認為珠海物業的施工工作於二零一九年六月三十日尚未完成，因此，未能可靠釐定其公平值。

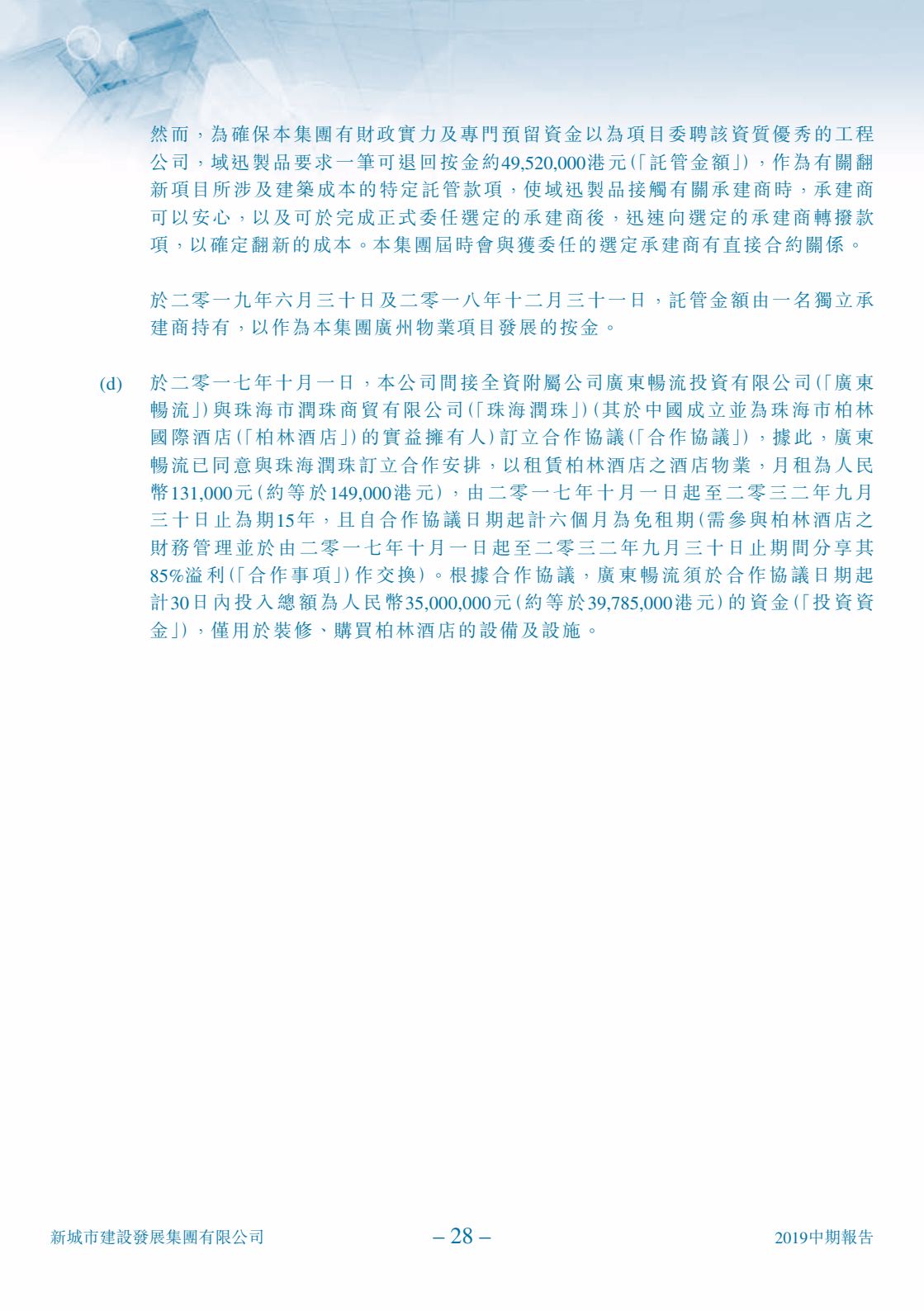
14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項		
— 預付洛陽物業專業費用(附註(a))	2,016	1,959
— 預付珠海物業建設成本(附註(b))	68,112	—
— 其他	1,905	1,358
由以下各方持有的按金		
— 域迅製品有限公司(附註(c))	5,980	5,980
— 一名獨立承建商(附註(c))	49,520	49,520
— 珠海市潤珠商貿有限公司(附註(d))	39,785	39,851
— 其他	1,547	1,097
其他應收款項		
— 應收北京中証房地產開發有限公司(附註(e))	52,506	50,307
— 其他	57,531	15,961
	278,902	166,033
減：呆賬撥備	(5,700)	(5,700)
	273,202	160,333
減：非流動部分	(142,091)	(139,958)
流動部分	131,111	20,375

附註：

- (a) 預付專業費用為向獨立建築顧問繳付的洛陽物業設計及環境評估費用，合約總額為人民幣11,119,000元(約等於12,639,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,119,000元(約等於12,660,000港元))。於二零一九年六月三十日，本集團為準備工程向顧問預付合共人民幣約1,773,000元(約等於2,016,000港元)(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,720,000元(約等於1,959,000港元))。
- (b) 該等金額指已預付予珠海物業獨立建築公司的建設成本，合共約為人民幣59,921,000元(約等於68,112,000港元)。
- (c) 本集團於二零一六年六月二十日與域迅製品有限公司(「域迅製品」)簽訂一份諒解備忘錄(「域迅製品諒解備忘錄」)，據此，本集團委聘域迅製品為顧問，領導一個發展不同品牌及標誌的文化業務項目，而本集團相信其會為本集團進一步貢獻價值。域迅製品擁有為多家跨國公司建立文化產品及設計品牌產品及標誌的經驗及往績，該等產品及標誌在歐洲及世界各地其他市場十分流行。根據域迅製品諒解備忘錄，本集團已向域迅製品支付按金約5,980,000港元(「域迅按金」)，乃有關其獨家發展主題業務，以達成其目標及指標，(i)以獨家採購文化產品吸引以家庭為主之目標客戶群；(ii)向本集團推廣不同主題；及(iii)培育大眾及家庭為主的對象對本集團品牌、產品以及本集團之認知。

本集團進一步藉此機會，利用域迅製品的專長，與廣州市青年設計師協會(「GZYDA」)合作，以嶄新尖端的概念及價值提升概念，翻新廣州物業，為將設計概念融入物業改進作出貢獻。為確保技術、工程及建築要求得以履行，以表達出域迅製品及GZYDA創作的設計概念，域迅製品須物色領導翻新的合資格工程公司，以供本集團最終決定及委聘。



然而，為確保本集團有財政實力及專門預留資金以為項目委聘該資質優秀的工程公司，域迅製品要求一筆可退回按金約49,520,000港元（「託管金額」），作為有關翻新項目所涉及建築成本的特定託管款項，使域迅製品接觸有關承建商時，承建商可以安心，以及可於完成正式委任選定的承建商後，迅速向選定的承建商轉撥款項，以確定翻新的成本。本集團屆時會與獲委任的選定承建商有直接合約關係。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，託管金額由一名獨立承建商持有，以作為本集團廣州物業項目發展的按金。

- (d) 於二零一七年十月一日，本公司間接全資附屬公司廣東暢流投資有限公司（「廣東暢流」）與珠海市潤珠商貿有限公司（「珠海潤珠」）（其於中國成立並為珠海市柏林國際酒店（「柏林酒店」）的實益擁有人）訂立合作協議（「合作協議」），據此，廣東暢流已同意與珠海潤珠訂立合作安排，以租賃柏林酒店之酒店物業，月租為人民幣131,000元（約等於149,000港元），由二零一七年十月一日起至二零三二年九月三十日止為期15年，且自合作協議日期起計六個月為免租期（需參與柏林酒店之財務管理並於由二零一七年十月一日起至二零三二年九月三十日止期間分享其85%溢利（「合作事項」）作交換）。根據合作協議，廣東暢流須於合作協議日期起計30日內投入總額為人民幣35,000,000元（約等於39,785,000港元）的資金（「投資資金」），僅用於裝修、購買柏林酒店的設備及設施。

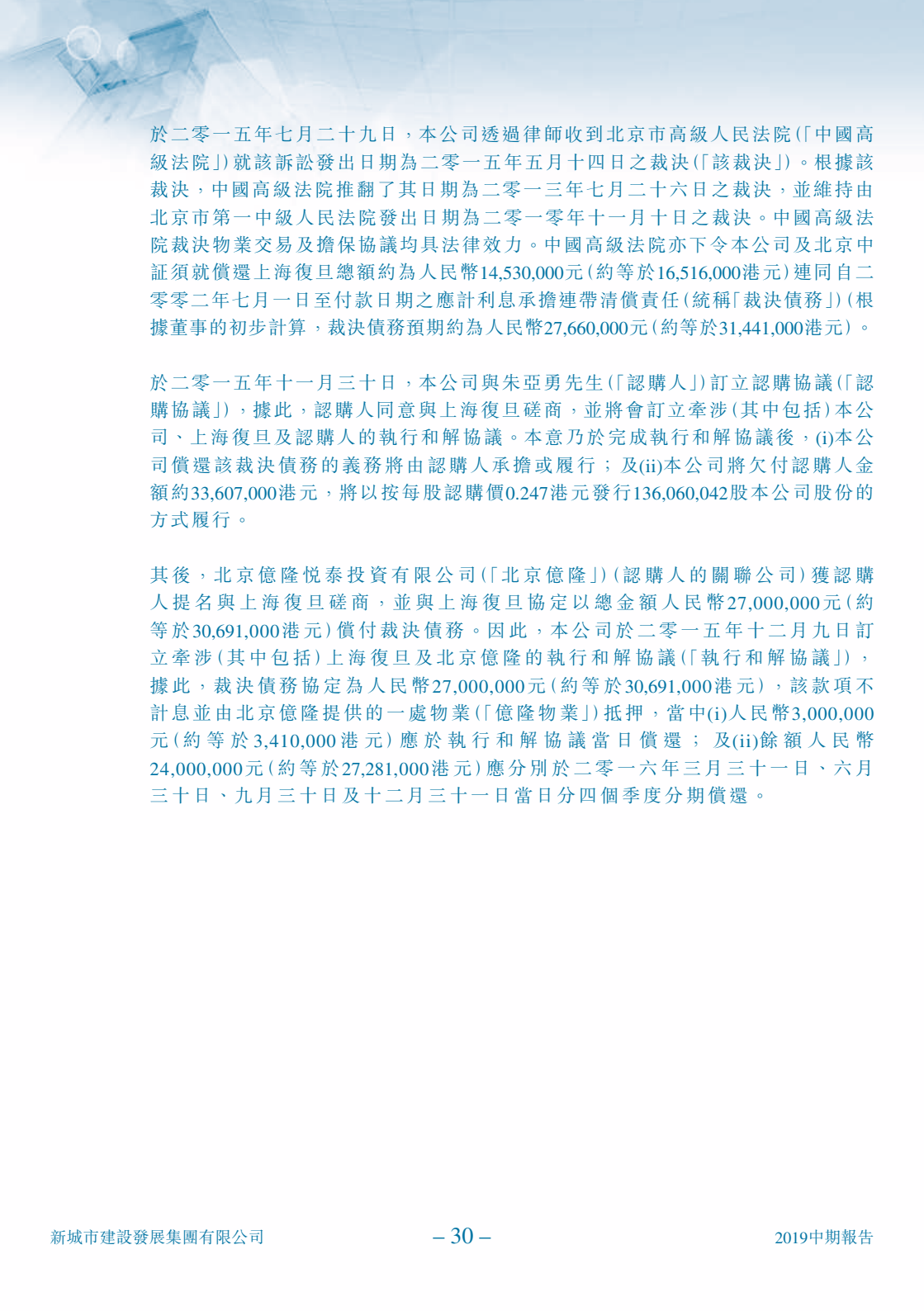


隨後於二零一七年十二月三十一日對合作協議進行了補充，以進一步闡述投資資金的性質及功能，並為合作事項加入附加條件。根據經補充合作協議，當中各方同意(i)廣東暢流投資資金的金額將被視為建議合作事項保證金，並須待先決條件達成(包括柏林酒店在二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日試行期(「試行期」)平均入住率將達到80%或以上)；及(ii)倘柏林酒店之平均入住率於試行期低於80%，投資資金連同其8%之累計應計利息須按要求償還。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與珠海潤珠簽訂延期協議，試行期延期一年至二零一九年十二月三十一日。

- (e) 金額代表北京中証房地產開發有限公司(「北京中証」，於二零一零年出售之本公司前附屬公司)尚未收取之應收款項，乃由於以下一系列事件所致。

本公司收到自北京市高級人民法院(「高級法院」)日期為二零一四年五月十五日的民事案件傳票，根據該傳票，上海復旦光華信息科技股份有限公司(「上海復旦」)已遞交民事訴訟案件複審申請(「該訴訟」)。該訴訟源於上海復旦自二零零三年以來在中國北京市第一中級人民法院及其他法院提起的一系列民事訴訟，聲稱北京中証未能履行其於北京中証與上海復旦所訂立日期為二零零二年六月二十七日的銷售合同項目(「物業交易」)下的義務，即按約1,755,000美元(約相當於13,710,000港元)之代價向上海復旦出售位於中國的若干不動產(「該指控」)。本公司成為其中一名被告，因上海復旦聲稱本公司前董事及前主席梁戈先生(「梁先生」)代表本公司於二零零二年六月二十八日與上海復旦訂立擔保協議(「擔保協議」)，據此，本公司作為擔保人需向上海復旦就北京中証需履行物業交易下之義務承擔連帶擔保責任。

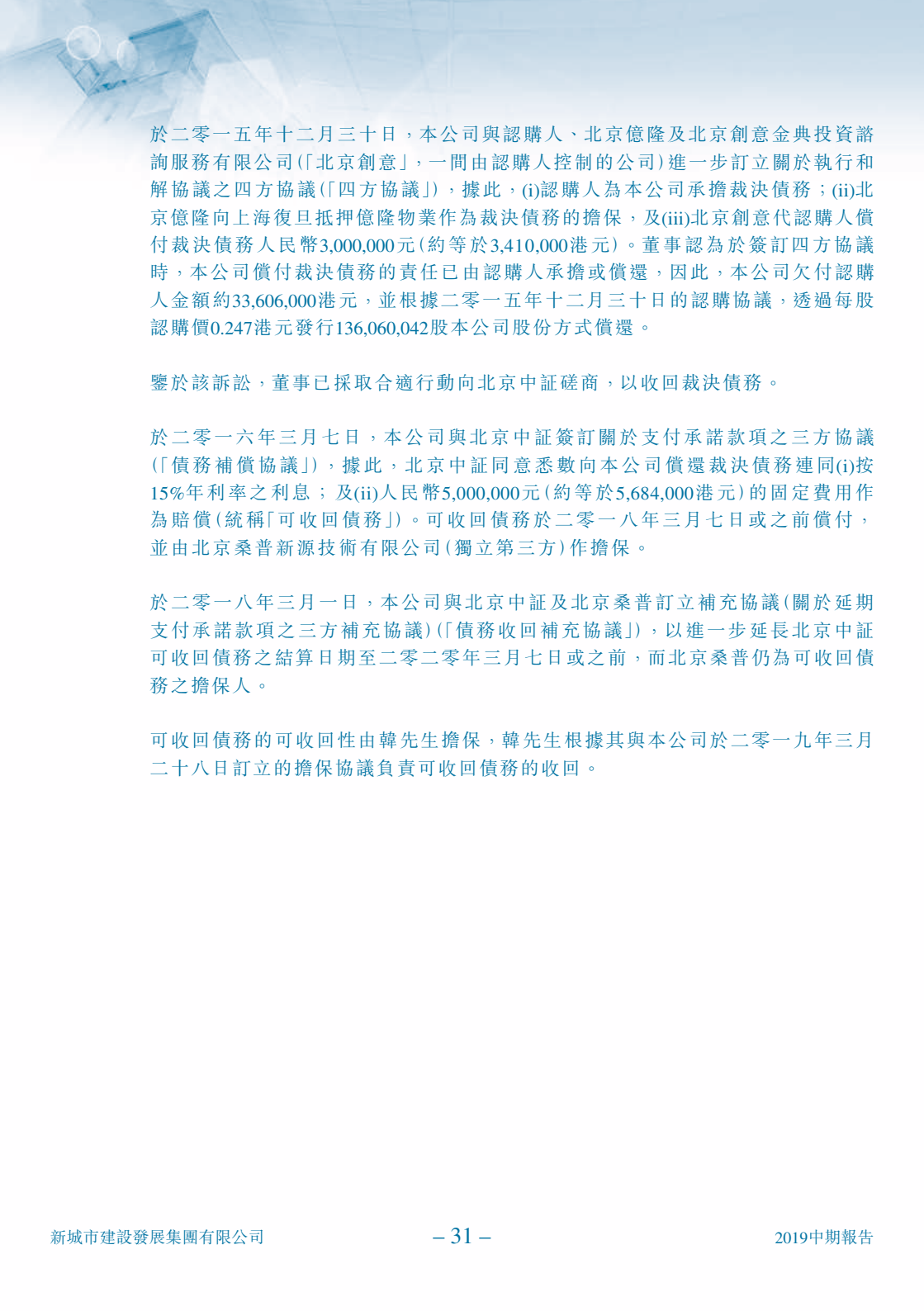
鑒於該訴訟，本公司董事已開展深入調查，其中董事(i)已檢查自其註冊成立日期起至二零一三年年底其董事會會議的所有會議紀錄，以了解董事有否關注該指控，(ii)已聯繫北京中証的主要管理人員以確認該指控的理據，(iii)已於會議上商討以確定該訴訟及該指控的財務影響；及(iv)就該訴訟尋求開曼群島律師和中國律師(統稱為「律師」)的法律意見。通過相關調查，本公司發現(i)概無記錄顯示董事曾關注該指控，及董事沒有批准和簽署擔保協議，及(ii)北京中証知悉該指控及該訴訟，但其並無有關該訴訟中所指稱物業交易銷售或銷售所得款項收款記錄。



於二零一五年七月二十九日，本公司透過律師收到北京市高級人民法院（「中國高級法院」）就該訴訟發出日期為二零一五年五月十四日之裁決（「該裁決」）。根據該裁決，中國高級法院推翻了其日期為二零一三年七月二十六日之裁決，並維持由北京市第一中級人民法院發出日期為二零一零年十一月十日之裁決。中國高級法院裁決物業交易及擔保協議均具法律效力。中國高級法院亦下令本公司及北京中証須就償還上海復旦總額約為人民幣14,530,000元（約等於16,516,000港元）連同自二零零二年七月一日至付款日期之應計利息承擔連帶清償責任（統稱「裁決債務」）（根據董事的初步計算，裁決債務預期約為人民幣27,660,000元（約等於31,441,000港元）。

於二零一五年十一月三十日，本公司與朱亞勇先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人同意與上海復旦磋商，並將會訂立牽涉（其中包括）本公司、上海復旦及認購人的執行和解協議。本意乃於完成執行和解協議後，(i)本公司償還該裁決債務的義務將由認購人承擔或履行；及(ii)本公司將欠付認購人金額約33,607,000港元，將以按每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份的方式履行。

其後，北京億隆悅泰投資有限公司（「北京億隆」）（認購人的關聯公司）獲認購人提名與上海復旦磋商，並與上海復旦協定以總金額人民幣27,000,000元（約等於30,691,000港元）償付裁決債務。因此，本公司於二零一五年十二月九日訂立牽涉（其中包括）上海復旦及北京億隆的執行和解協議（「執行和解協議」），據此，裁決債務協定為人民幣27,000,000元（約等於30,691,000港元），該款項不計息並由北京億隆提供的一處物業（「億隆物業」）抵押，當中(i)人民幣3,000,000元（約等於3,410,000港元）應於執行和解協議當日償還；及(ii)餘額人民幣24,000,000元（約等於27,281,000港元）應分別於二零一六年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日當日分四個季度分期償還。



於二零一五年十二月三十日，本公司與認購人、北京億隆及北京創意金典投資諮詢服務有限公司（「北京創意」，一間由認購人控制的公司）進一步訂立關於執行和解協議之四方協議（「四方協議」），據此，(i)認購人為本公司承擔裁決債務；(ii)北京億隆向上海復旦抵押億隆物業作為裁決債務的擔保，及(iii)北京創意代認購人償付裁決債務人民幣3,000,000元（約等於3,410,000港元）。董事認為於簽訂四方協議時，本公司償付裁決債務的責任已由認購人承擔或償還，因此，本公司欠付認購人金額約33,606,000港元，並根據二零一五年十二月三十日的認購協議，透過每股認購價0.247港元發行136,060,042股本公司股份方式償還。

鑒於該訴訟，董事已採取合適行動向北京中証磋商，以收回裁決債務。

於二零一六年三月七日，本公司與北京中証簽訂關於支付承諾款項之三方協議（「債務補償協議」），據此，北京中証同意悉數向本公司償還裁決債務連同(i)按15%年利率之利息；及(ii)人民幣5,000,000元（約等於5,684,000港元）的固定費用作為賠償（統稱「可收回債務」）。可收回債務於二零一八年三月七日或之前償付，並由北京桑普新源技術有限公司（獨立第三方）作擔保。

於二零一八年三月一日，本公司與北京中証及北京桑普訂立補充協議（關於延期支付承諾款項之三方補充協議）（「債務收回補充協議」），以進一步延長北京中証可收回債務之結算日期至二零二零年三月七日或之前，而北京桑普仍為可收回債務之擔保人。

可收回債務的可收回性由韓先生擔保，韓先生根據其與本公司於二零一九年三月二十八日訂立的擔保協議負責可收回債務的收回。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
上市公司股票投資，於台灣之市值	<u>33,753</u>	<u>34,594</u>

截至二零一九年六月三十日之股票投資公平值是基於台灣交易所之市場成交價(第一層公平值計量)決定。

16. 貿易應收款項

貿易應收款項按發票日期賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
6個月內	<u>3,715</u>	<u>—</u>

17. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一九年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款－浙商銀行貸款(附註(a))	8.085%	2,030	318,276	318,808
銀行貸款－東莞銀行貸款(附註(b))	12%	2,022	66,761	—
			385,037	318,808
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			5,582	2,847
第二至第五年(包括首尾兩年)			150,593	68,316
五年以上			228,862	247,645
總計			385,037	318,808
非流動部分			(379,455)	(315,961)
流動部分			5,582	2,847

附註：

- (a) 於二零一八年六月二十日，廣東暢流與浙商銀行股份有限公司(「浙商銀行」)簽訂貸款協議，據此，浙商銀行同意發放貸款(「浙商銀行貸款」)人民幣280,000,000元(約等於318,808,000港元)予廣東暢流，為期12年，該貸款以廣州物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。浙商銀行貸款按利率8.085%(即中國人民銀行年度存貸款基準利率的165%)計算利息，並每季支付。浙商銀行貸款之本金自二零一九年九月二十日起分48期還款，將於二零三零年五月七日期到期。

- (b) 於二零一九年四月三十日，珠海市騰順實業有限公司（「珠海騰順」）與東莞銀行（「東莞銀行」）簽訂貸款協議，據此，東莞銀行同意發放貸款（「東莞銀行貸款」）人民幣299,000,000元（約等於339,873,000港元）予珠海騰順，為期3年，該貸款以洛陽物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。於二零一九年六月三十日，珠海騰順提取人民幣58,732,000元（約等於66,761,000港元）。東莞銀行貸款的固定利率為12%，並每月支付。東莞銀行貸款之本金將於二零二二年四月二十九日到期。

18. 可換股票據

於二零一八年五月十六日及二零一八年七月十九日，本公司分別向獨立第三方發行面值為35,000,000港元之可換股票據（「可換股票據一」）及面值為43,200,000港元之可換股票據（「可換股票據二」）。可換股票據一之持有人有權於可換股票據一發行日期至二零二零年五月十五日隨時按兌換價每股普通股0.215港元兌換可換股票據一為本公司普通股。可換股票據二之持有人有權於可換股票據二發行日期至二零二零年七月十八日隨時按兌換價每股普通股0.32港元兌換可換股票據二為本公司普通股。可換股票據一及可換股票據二分別按利率2%及2%計息，利息將於各自的到期日或兌換或贖回可換股票據之日（以較早者為準）支付。

發行可換股票據一及可換股票據二收取的所得款項淨額35,000,000港元及43,200,000港元已拆分為負債部分及權益部分如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已發行可換股票據面值	—	78,200
權益部分	—	(4,049)
於發行日期之負債部分	—	74,151
期初／年初負債部分	41,769	—
已收取估算利息	681	1,289
兌換可換股票據一	(42,450)	(33,671)
期末／年末負債部分	—	41,769

利息費用乃按分別對可換股票據一及可換股票據二的負債部分使用實際利率4.56%及4.93%計算。

於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。於二零一八年十二月三十一日，可換股票據一已全部兌換。

於二零一九年四月三日，面值43,200,000港元之可換股票據二已兌換為135,000,000股本公司普通股。於二零一九年六月三十日，可換股票據二已全部兌換。

19. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股0.004港元之普通股		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日 (經審核)、於二零一九年一月一日及二零一九年 六月三十日(未經審核)	<u>10,000,000,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及繳足：		
每股0.004港元之普通股		
於二零一八年一月一日(經審核)	3,317,045,040	13,268
兌換可換股票據(附註(a))	<u>162,790,697</u>	<u>651</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 (經審核)	3,479,835,737	13,919
兌換可換股票據(附註(b))	<u>135,000,000</u>	<u>540</u>
於二零一九年六月三十日(未經審核)	<u>3,614,835,737</u>	<u>14,459</u>

附註：

- (a) 於二零一八年六月二十五日及二零一八年十月二十三日，面值21,500,000港元及13,500,000港元之可換股票據一已分別兌換為100,000,000股及62,790,697股本公司普通股。兌換可換股票據一之溢價(共計約34,714,000港元)已計入本公司股份溢價賬。

- (b) 於二零一九年四月三日，面值43,200,000港元之可換股票據二已兌換為135,000,000股本公司普通股。兌換可換股票據二之溢價（共計約44,265,000港元）已計入本公司股份溢價賬。

20. 其他承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有以下承擔。

(a) 注資

於二零一四年七月十二日，本公司與獨立第三方（「合夥人」）訂立合作意向書，並據此成立了香港新城市永幸醫療集團有限公司（「新城市永幸醫療」），本集團持有新城市永幸醫療之34%的股權。新城市永幸醫療將會於上海成立一間全資擁有的附屬公司（「上海附屬公司」）以於中國各城市發展醫療業務。上海附屬公司之註冊資本將為人民幣1,000,000元（相當於約1,185,000港元），並由新城市永幸醫療之全體股東按其各自股權比例融資。於該等簡明綜合財務報表批准日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一九年六月三十日，本公司尚未透過新城市永幸醫療向上海附屬公司注入該由本集團注入之資本，金額為人民幣340,000元（相當於約403,000港元）。

(b) 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
洛陽物業的設計工程合同	<u>10,622</u>	<u>10,701</u>

21. 或然負債

除未經審核簡明綜合財務報表附註13(b)所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日概無任何重大或然負債。

22. 關聯方交易

除本公佈其他地方披露者外，本集團於期間與關聯／關連公司進行之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
支付予關聯／關連公司的租金開支	<u>777</u>	<u>777</u>

23. 收購一間附屬公司

於二零一九年五月二十二日，本集團以現金代價約476,000港元收購珠海騰順15.88%的已發行股本。期內，珠海騰順從事物業開發業務。該收購為本集團擴大物業開發業務的戰略之一。

於收購日期，珠海騰順的可識別資產及負債之公平值如下：

千港元

已購得之淨資產：

物業、機械及設備	1
投資物業	339,750
預付款項、按金及其他應收款項	75,234
銀行及現金結餘	828
應計費用及其他應付款項	(319,550)
借貸	(66,514)

淨資產	29,749
非控股權益	(13,387)
收購前持有珠海騰順39.12%股權之公平值	(11,638)
於收購一間附屬公司議價購買之收益	(4,223)

501

支付方式：

指定為按公平值計入損益之金融資產的認購期權	25
現金	476

501

收購所產生的現金流入淨額：

已付現金代價	(476)
已購得之現金及現金等值項目	828

352

本集團因按公平值計量其於業務合併前持有之珠海騰順39.12%的股權而確認收益約159,000港元。有關收益於其他收入內列賬。

本集團確認業務合併議價購買之收益約4,223,000港元。有關收益其他收入內列賬。

自收購日期至本報告期末期間，珠海騰順產生虧損約7,000港元。倘收購於二零一九年一月一日完成，則本集團於期內的虧損總額將約為28,997,000港元。備考資料僅供說明之用，未必是本集團於二零一九年一月一日完成收購之實際經營業績的指示，亦非未來業績之預測。

24. 公平值計量

除未經審核簡明綜合財務報表附註13及15所披露者外，於簡明綜合財務狀況表中反映的本集團金融資產及金融負債之賬面值與彼等各自的公平值相若。

公平值是於計量日期市場參與者間有秩序交易中出售資產所收取或轉移負債須支付的價格。公平值計量之披露使用公平值層級，分類為三級輸入值及評估技巧以計量公平值：

第一級輸入值：本集團於計量日期可取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。

第二級輸入值：就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入值（第一級內包括的報價除外）。

第三級輸入值：資產或負債的不可觀察輸入值。

本集團政策為於事件或狀況發生變化而造成轉撥日期確認任何三個層級之間的轉入或轉出。



管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得營業額約24,935,000港元及除稅後虧損約8,936,000港元。

前景及展望

本集團全資附屬公司廣東暢流投資有限公司(「暢流」)為本集團現時之主要營運單位。與去年同期相比，本集團從暢流收取的租金及相關管理服務收入輕微增加。暢流會繼續以出租為主要商業用途。

由於對當地旅遊巴士需求的減少，本集團巴士銷量於審閱期間顯著下降。

此外，於二零一九年五月二十二日，廣東暢陽投資股份有限公司(本集團附屬公司，新城市建設發展集團有限公司間接擁有其70%股權)(「廣東暢陽」)、珠海市祺田實業有限公司(「珠海祺田」)與珠海市騰順實業有限公司(「目標公司」)，就收購事項完成後，獲得目標公司合共55%股權訂立協議(詳情分別披露於本公司日期為二零一九年一月六日及二零一九年五月二十九日的公告)。

珠海祺田與本集團透過目標公司將聯合重新開發廣東省珠海市金灣區三灶鎮虹陽路西側，金島路南側之總佔地面積約11,956.46平方米及容積率為5.09之地塊，作商業、零售及酒店用途。

考慮到該地塊位於珠海(中國戰略位置粵港澳大灣區之城市之一及被視為具備優質發展潛力之地)之黃金地段，董事認為該收購事項將為本集團提供機遇，以鞏固及增強本集團於粵港澳大灣區之黃金地段土地儲備。預期重新開發該地塊將為本集團之物業開發業務帶來協同效應，從而擴大本集團之經營收入，符合本公司及其股東之整體利益。



再者，本公司亦將關注下一年的文化創新項目。本公司董事瞭解到每一個地產項目都有其源於生活地方的不同、年齡的不同，以及社會階層的不同令其群眾所喜愛及習慣有所不同，使然當中具有文化的獨特性。所以，於本公司發展方面，我們考慮到本公司的現有資源及不同地區從事中的地產活動，我們一方面將繼續參與地產發展的市場，另一方面，我們希望將我們的地產開發項目賦予文化的生命。

本公司董事相信，文化內涵項目，例如提供兒童創作訓練，提供微電影拍攝場地等，由教育生活、健康生活、各項生活配套，以至生活產品，都是圍繞本公司業務的核心價值，從而不僅令本公司作為傳統開發商提供商住空間，亦能提升公司的品牌價值。

洛陽的投資物業

本集團於二零一七年十二月五日就洛陽物業向洛陽市城鄉規劃局(「洛陽規劃局」)提交施工計劃。經洛陽規劃局審閱後，本集團獲指示修改施工計劃的若干方面。於二零一八年六月二十三日，本集團已獲洛陽新區中央商務區規劃建設辦公室進一步指示向洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室提交經修訂施工計劃以待批准，且有關文件已於二零一八年七月十七日提交。於二零一八年八月十三日，本集團接到洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室的通知，據此，對洛陽物業的地址進行些許調整。本集團與洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室就獲得洛陽物業變更的官方文件進行協商，以申請建築規劃許可證及建築工程許可證。

所得款項用途

分別按0.215港元及0.32港元的換股價格計算，發行可換股票據所得款項淨額分別約為35百萬港元及43百萬港元(「所得款項淨額」)。

如本公司日期為二零一八年五月十六日及二零一八年六月二十五日的公告所披露者，本公司擬動用該等所得款項淨額用作本公司的一般營運資金，以發展其現有及未來業務，及用於本公司的潛在收購和投資。

擬動用的所得款項淨額、二零一九年六月三十日前的所得款項淨額之實際使用情況以及於二零一九年六月三十日的所得款項淨額剩餘餘額之詳情載列如下：

	擬動用的 所得款項淨額 百萬港元	二零一九年 六月三十日前 實際動用的 所得款項淨額 百萬港元	於二零一九年 六月三十日 的結餘 百萬港元
用作發展本集團現有及未來業務 的一般營運資金	35.0	35.0	—
潛在收購及投資	43.0	30.9	12.1
總計	<u>78.0</u>	<u>65.9</u>	<u>12.1</u>

按列於本公司日期為二零一八年五月十六日及二零一八年六月二十五日的公告內之用途，本集團將動用發行可換股票據所得款項淨額餘額。

財務回顧

於回顧期內，本集團之營業額及期間虧損淨額分別約為24,935,000港元及8,936,000港元，而本集團於二零一八年上半年錄得營業額及虧損淨額分別約為36,284,000港元及16,378,000港元。截至二零一九年六月三十日止六個月之每股基本虧損為0.34港仙（截至二零一八年六月三十日止六個月每股基本虧損為0.44港仙）。

股息

董事會不建議派發中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一九年六月三十日，本集團之總資產約為1,551,962,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,261,431,000港元）及總負債約為817,785,000港元（二零一八年十二月三十一日：572,225,000港元）。於二零一九年六月三十日，現金及銀行結餘約為20,398,000港元（二零一八年十二月三十一日：72,603,000港元），而於二零一九年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為0.73（二零一八年十二月三十一日：5.15）。



資本負債比率

於二零一九年六月三十日之資本負債比率(負債／權益)為0.48(二零一八年十二月三十一日：0.33)。

匯兌風險

本集團之主要業務位於中國及香港，而主要經營貨幣為港元及人民幣。本公司現正定期密切注視人民幣匯率之波動情況，並不斷評估其匯兌風險。

股本架構

本公司之股本架構概無變動。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團將若干投資物業已抵作銀行借貸之擔保。

重大投資、主要收購事項及出售事項以及重大投資或資本資產之未來計劃

除附註23外，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內並無任何重大投資或主要收購事項及出售事項。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其附屬公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

或然負債

或然負債之詳情載於本公佈附註21。

承擔

除附註20外，於二零一九年六月三十日，本集團並無任何承擔。



其他資料

企業管治

本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月一直遵守包含在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文者除外：

- 本公司主席亦為本公司行政總裁，偏離守則條文第A.2.1條，該條規定主席與行政總裁之身份應有區分，不應由一名人士同時兼任。鑑於本集團目前之業務並不繁複，故董事會認為現時架構足以監管及控制本集團的營運。本公司將不時檢討其架構，並於適當時作出相應安排以遵守上市規則的規定。
- 根據本公司的組織章程細則，本公司非執行董事並無特定任期。因此，上述各項偏離守則條文第A.4.1條以及守則條文第A.4.2條，第A.4.1條規定非執行董事須按固定年期獲委任並可重選，而第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事僅任職至下屆股東大會，且每名董事(包括按固定年期獲委任者)須至少每三年輪值告退。然而，鑒於非執行董事須按本公司的組織章程細則輪值告退，本公司認為已有足夠措施確保本公司的企業管治不遜於守則條文。就企業管治守則之守則條文第A.6.7條而言，一名執行董事及四名獨立非執行董事未出席本公司於二零一八年六月二十六日舉行之股東週年大會。本公司將不時檢討其公司組織章程細則，並在需要時動議作出任何修訂以確保符合上市規則的規定。
- 根據章程細則第87(1)條，由於董事會主席擔任該職務毋須輪值退任或計入每年須退任董事數目內，偏離守則條文第A.4.2條。主席在本集團成長和發展的過程中扮演著關鍵角色。目前，主席持續位列董事會對本集團持久發展至關重要。鑒於主席所扮演角色的重要性，董事會認為，章程細則中的有關規定整體上不會對本集團的運營造成重大影響。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約63名員工。本集團向僱員提供具競爭力之薪酬組合。本集團每年參考當時僱用市場慣例及法例檢討薪酬組合。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文董事及本公司行政總裁被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司相關股份之長倉

董事姓名	身份	所持相關 股份數目	股權概約 百分比
韓軍然先生	受控制法團權益	2,529,328,931 ⁽¹⁾	69.97
	實益擁有人	243,000,000	6.72

附註：

- (1) 君億投資有限公司（為韓軍然先生全資擁有的公司）持有2,529,328,931股股份，佔已發行股本之69.97%。根據證券及期貨條例，韓軍然先生被視為於君億投資有限公司持有的2,529,328,931股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無董事或本公司行政總裁及彼等各自之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據上述證券及期貨條例之條文其被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

就董事或本公司行政總裁所知，於二零一九年六月三十日，除上文披露董事或本公司行政總裁之權益及淡倉之外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於本公司股份之長倉

名稱	身份	所持相關 股份數目	股權概約 百分比
韓軍然先生	受控制法團權益	2,529,328,931 ⁽¹⁾	69.97
	實益擁有人	243,000,000	6.72
君億投資有限公司	實益擁有人	2,529,328,931 ⁽¹⁾	69.97
Qilu International Funds SPC (為及代表Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事)	個人抵押權益	1,886,662,752 ⁽²⁾	52.19
中泰國際資產管理有限 公司	投資經理人	1,886,662,752 ⁽²⁾	52.19

附註：

- (1) 君億投資有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司執行董事韓軍然先生全資擁有。
- (2) 由中泰國際資產管理有限公司管理的投資基金Qilu International Funds SPC (為及代表 Zhongtai Dingfeng Classified Fund SP行事) 持有抵押權益之1,886,662,752股股份。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無其他任何人士(除董事或本公司行政總裁以外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉，或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至二零一九年六月三十日止六個月內均有遵守守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳耀東先生、張晶先生及梁貴華先生。審核委員會與管理層已審閱本集團採用之會計原則及慣例，並討論內部控制及截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零一九年八月三十日