

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

中 期 報 告
2020



公司資料

董事會 執行董事

馬澤林先生(主席)(於二零二零年五月十三日獲委任)
陳志偉先生(行政總裁)(於二零二零年五月十三日獲委任)
(於二零二零年六月二十二日獲委任為行政總裁)
唐倫飛先生(於二零二零年五月十三日獲委任)
黃利梅女士(於二零二零年五月十三日獲委任)
范雪瑞先生(於二零二零年五月十三日辭任主席)
(於二零二零年六月十九日退任)
(於二零二零年六月二十二日被罷免行政總裁)
皮敏捷先生(於二零二零年五月十三日退任)
孫盟先生(於二零二零年五月二十七日辭任)
李光女士(於二零二零年五月二十七日辭任)

非執行董事

王鑫先生
黃強博士(於二零二零年五月十三日獲委任)

獨立非執行董事

劉懷鏡先生
黃世達先生
黃偉樑先生(於二零二零年五月十三日獲委任)
葉棣謙先生(於二零二零年五月十三日獲委任)
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)

委員會 審核委員會

葉棣謙先生(委員會主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)
黃強博士(於二零二零年六月十九日獲委任)
劉懷鏡先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)

提名委員會

馬澤林先生(委員會主席)(於二零二零年六月十九日獲委任)
劉懷鏡先生(於二零二零年六月十九日由委員會主席調任
委員會成員)
黃偉樑先生(於二零二零年六月十九日獲委任)
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)
黃世達先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)

薪酬委員會

黃偉樑先生(委員會主席)(於二零二零年六月十五日獲委任)
黃世達先生(於二零二零年六月十五日由委員會主席調任
委員會成員)
黃利梅女士(於二零二零年六月十九日獲委任)
范雪瑞先生(於二零二零年六月十九日不再擔任委員會成員)
洪嘉禧先生(於二零二零年六月十五日辭任)

授權代表

陳志偉先生(於二零二零年六月二十二日獲委任)
趙學廉先生(於二零二零年六月十一日獲委任)
范雪瑞先生(於二零二零年六月二十二日被罷免)
孫建偉先生(於二零二零年六月十一日辭任)

公司秘書

趙學廉先生(於二零二零年六月十一日獲委任)
孫建偉先生(於二零二零年六月十一日辭任)

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場2座
1711室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：
張秀儀 唐匯棟 羅凱栢律師行

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

中國法律：
北京市康達律師事務所

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton, HM12
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
54樓

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

管理層討論及分析

概覽

中昌國際控股集團有限公司(「本公司」, 連同其附屬公司, 統稱「本集團」) 主要於香港從物業投資及租賃以及於中華人民共和國(「中國」) 從物業發展。

二零二零年上半年對本集團以至較廣泛之經濟領域而言極具挑戰性。COVID-19 大流行疫情令全球大部分地區之經濟明顯放緩, 部分行業更幾乎完全停擺。二零二零年上半年, 中國國內生產總值(「國內生產總值」) 按年下降 1.6%。二零二零年第二季度, 中國國內生產總值按年增長 3.2%, 扭轉了第一季度之 6.8% 跌幅——這是自一九九二年有季度國內生產總值官方記錄以來首次萎縮。

當前中美貿易糾紛對經濟帶來了進一步壓力, 加上香港爆發社會運動, 令赴港旅客人數下降, 以及本地消費情緒變得更加謹慎, 並短期內對整體零售銷售及相關物業租金表現造成巨大壓力。

物業租賃業務

於截至二零二零年六月三十日止六個月(「中期」) 內, 本集團投資物業所帶來之租金收入約 17.5 百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月: 約 19.6 百萬港元)。租金收入減少, 主要由於二零二零年上半年向租戶提供租金寬減及租用率下跌。

隨著 COVID-19 疫情嚴重打亂香港對外貿易、消費(尤其是旅客消費) 及零售消費, 香港於二零二零年上半年加快陷入經濟衰退, 二零二零年上半年香港本地生產總值收縮約 9%, 相較去年同期為增長 0.5%。由於社交隔離措施嚴重抑制消費相關活動, 故零售支出大幅下滑。全球封鎖也令入境旅遊陷入停滯。訪港旅客總數於二零二零年上半年暴跌 89.9% 至 3.5 百萬人次, 其中來自中國內地之旅客人數下降 90.3%。二零二零年上半年, 香港零售業銷售額按年下跌 33.3%, 而二零一九年同期則下跌 2.6%。二零二零年上半年本集團續租及新訂租約之租金水平整體向下。

面對嚴峻挑戰, 本集團仍舊專注於進一步加強其銅鑼灣核心業務之韌性, 以保障其長期競爭力, 確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業位於銅鑼灣黃金購物區, 而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二零年六月三十日, 本集團之投資物業組合之租用率達到約 87.1% (二零一九年十二月三十一日: 約 93.6%)。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源, 其帶來之收益佔本集團中期總收益約 74.9%。

管理層討論及分析

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末時之估值及於中期內之收益貢獻。

	投資物業 於二零二零年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業 於二零一九年 十二月 三十一日 之估值 千港元	投資物業 公平值增加/ (減少) 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月之 收益 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月之 收益 千港元	收益 增加/(減少) 百分比
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,460,000	1,480,000	(20,000)	13,091	14,519	(9.8%)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	97,000	102,000	(5,000)	1,099	1,265	(13.1%)
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	14,400	14,600	(200)	224	227	(1.3%)
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	128,000	135,000	(7,000)	1,283	1,428	(10.2%)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	130,000	138,000	(8,000)	1,330	1,603	(17.0%)
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	50,000	52,000	(2,000)	460	574	(19.9%)
合計	1,879,400	1,921,600	(42,200)	17,487	19,616	(10.9%)

⁽¹⁾ 銀座式商廈

⁽²⁾ 街舖

於二零二零年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,879.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損42.2百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：投資物業之公平值收益27.3百萬港元)於簡明綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於受到COVID-19疫情及香港經濟不確定性影響所致。

物業發展業務

於二零二零年上半年，在 COVID-19 之嚴重干擾下，推售時間表及施工進度已受大幅影響，而銷售及施工活動大多於二零二零年第一季度停擺。因此，物業預售活動已受到嚴重影響。

鎮江項目－南山淺水灣

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函(「通函一」)所披露，本集團與三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」)訂立協議(「買賣協議一」)以收購德領有限公司(「德領」)之全部已發行股本，代價約為人民幣194.9百萬元(「代價一」)(「鎮江項目」)。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成(「第一次完成」)，而德領亦成為本集團之全資附屬公司(須受限於三盛(英屬維爾京群島)根據買賣協議一向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可於第一次完成之日起至二零二二年八月三十一日止期間內在達成若干條件後行使，其一經行使，將能容許本集團要求三盛(英屬維爾京群島)向本集團收購德領之全部已發行股份以及德領及／或德領之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款(「認沽期權」))。

該幅土地所在城市為長江三角洲內其中一個中心城市，位置便利，可輕易到達南京及上海等主要城市。該幅土地位於鎮江市之高尚住宅區，毗鄰多個公共資源設施，如學術機構、市政府辦事處、生態公園、購物商場及醫院等。其計劃發展成商住混合式發展項目(即南山淺水灣第二期)，當中整體規劃總樓面面積(「總樓面面積」)約160,000平方米，包括住宅面積約151,700平方米、商業面積約3,900平方米及配套设施面積約2,400平方米。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。南山淺水灣第二期由22棟別墅、13座高層住宅大廈以及零售及配套设施空間(如幼稚園)組成。

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

階段	總樓面面積(平方米)				總計	估計／實際	估計	估計
	住宅	零售	停車場	配套空間		動工日期	竣工日期	預售日期
第1階段	61,223	-	-	-	61,223	二零一九年三月	二零二一年十二月	二零一九年八月
第2階段	42,546	-	-	-	42,546	二零二零年八月	二零二二年九月	二零二零年十二月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二零年十一月	二零二三年一月	二零二二年一月
總計	151,664	1,866	2,036	2,400	157,966			

本集團已於二零一九年八月就南山淺水灣第二期第1階段取得預售許可證。於二零二零年六月三十日，本集團已預售南山淺水灣合共1,132個單位中之60個住宅單位(二零一九年十二月三十一日：合共1,132個單位中之26個住宅單位)，預售物業所得之款項約為人民幣73.9百萬元(相當於約80.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣36.7百萬元(相當於約41.0百萬港元))。

管理層討論及分析

本集團取得由上海愛建信托有限責任公司(「上海愛建」)就興建南山淺水灣第二期給予之自資建築貸款人民幣221.0百萬元。連同上海愛建於本集團收購德領之前所提供之貸款融資，於二零二零年六月三十日，本集團結欠上海愛建之貸款及應付利息總金額約人民幣504.2百萬元。誠如本公司日期為二零二零年五月二十一日之公佈所披露，本公司已收到來自上海愛建有關要求償還貸款融資之通知，而本集團正與上海愛建磋商就此事達成和解。

誠如通函一所披露，倘若德領及其附屬公司(「德領集團」)於任何相關估值日期(包括二零二零年六月三十日)(「估值日期」)之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)在(i)參考南山淺水灣第二期於估值日期之市值而對德領集團於估值日期之未經審核綜合資產淨值作出估值盈餘及估值虧絀(視情況而定)調整後所得；並(ii)加回任何未資本化融資成本及稅項後，其總和乃低於代價一，則認沽期權將可予行使。

南山淺水灣第二期於二零二零年六月三十日之市值(經獨立專業估值師評值)為人民幣796百萬元(相當於約871.4百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣791百萬元(相當於約883.0百萬港元))。由於南山淺水灣第二期之可變現淨值低於其賬面值，故已於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表確認撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

經參考由獨立物業估值師評估之南山淺水灣第二期市值，德領集團於二零二零年六月三十日之經調整資產淨值約為人民幣165.1百萬元，低於代價一。本公司對鎮江市物業市場之前景持審慎態度，並正考慮南山淺水灣之各項處理方案，以改善本集團財務狀況。

金華項目

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈以及本公司日期為二零一九年三月八日之通函(「通函二」)所披露，本集團與作為出售方之三盛(英屬維爾京群島)訂立協議及補充契據(「買賣協議二」)，據此，本集團收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)之49%已發行股本，頤泰持有一間項目公司之99%間接股權，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島)之關連人士本金額為人民幣48.51百萬元之貸款，總代價約為人民幣255.6百萬元(「代價二」)。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之特別股東大會上獲獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司。

該幅土地正分兩階段發展為商住混合式綜合體，整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。項目第一期(包括11座總面積約111,500平方米之住宅大廈、總面積約50,200平方米之兩座辦公室大樓及零售商店以及1,200個停車位)已於二零一八年四月開始動工，並預期於二零二零年年底前落成。項目第二期已於二零一八年年中開始動工，並預期於二零二一年年初前落成。項目第一期已於二零一八年七月推出作預售。有關之合約銷售額將於二零二零年當項目第一期發展完成後，由頤泰確認為收益。項目第二期已於二零一九年第一季度推出作預售，而預期當第二期之發展於二零二一年年初完成，頤泰將可確認更多收益。

於二零二零年六月三十日，合共1,696個住宅單位(第一期及第二期合計)中已預售1,687個單位以及合共1,874個停車位(第一期及第二期合計)中已預售834個停車位(二零一九年十二月三十一日：合共1,696個住宅單位中已預售1,601個單位以及合共1,874個停車位中已預售769個停車位)。預售住宅單位及停車位所得之款項合共約人民幣1,804.1百萬元(相當於約1,975.1百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：合共約人民幣1,644.8百萬元(相當於約1,836.2百萬港元))。

於中期內，本集團分佔頤泰及其附屬公司(「頤泰集團」)之虧損約為24.1百萬港元。此乃由於其預售物業之全部所得款項在預售物業竣工並交付予客戶管有之前無法確認為收益。因此，頤泰集團並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化之預售及行政開支及於預期信貸虧損模式(「預期信貸虧損」)下之減值虧損撥備。

於二零二零年六月三十日，本集團透過將其於頤泰之權益之可收回金額(使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本)與其全部賬面值作比較，對其於頤泰之權益之全部賬面值按單一資產進行減值評估。於二零二零年六月三十日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約178.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約232.1百萬港元)乃高於其公平值約166.5百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約206.0百萬港元)。於中期已就於聯營公司之投資作出減值虧損約11.7百萬港元。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌以及就頤泰集團於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損作出進一步撥備。

出售非核心業務資產－杭州市一幅土地

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本公司全資附屬公司杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」)就以現金代價約人民幣347.6百萬元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之土地(「臨安土地」)與杭州市規劃和自然資源局臨安分局訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前完成。

於二零二零年四月七日，舟山銘義文化產業投資有限公司(「舟山銘義」)、杭州銘倫(均為本公司全資附屬公司)及東投地產集團有限公司(「東投地產」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元還款之權利)，代價約為人民幣177.3百萬元(相當於約193.2百萬港元)。

於二零二零年六月三十日，該協議被終止，惟舟山銘義、杭州銘倫及東投地產仍有意合作，並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同江西東望項目管理有限公司(「東望項目管理公司」)於二零二零年六月三十日訂立新出售協議(「新出售協議」)。

根據新出售協議，舟山銘義有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於償還杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元之責任)，代價約人民幣180.3百萬元(相當於約196.5百萬港元)。

於本報告日期，非核心業務資產－杭州市一幅土地已售出。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈及本公司日期為二零二零年八月七日之通函。

管理層討論及分析

終止收購舟山市一間酒店

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函(「通函三」)所披露，本集團就收購舟山三盛酒店管理有限公司(「舟山三盛」)之全部股本權益與佛山三盛房地產有限責任公司(「佛山三盛」)訂立協議(「收購協議」)，現金代價為人民幣120.0百萬元(相當於約134.4百萬港元)(「酒店收購事項」)。舟山三盛持有舟山三盛鉑爾曼大酒店(一家位於中國浙江省舟山市之酒店)。酒店收購事項已在本公司於二零一九年九月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。於二零一九年十二月三十一日，已合計支付人民幣66.8百萬元(相當於約74.6百萬港元)予佛山三盛作為代價。

誠如本公司日期為二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月十四日之公佈所披露，以浙江浙銀金融租賃股份有限公司為受益人之舟山三盛股權押記(「股權押記」)無法被解除，而酒店收購事項之先決條件亦無法於原定最後截止日期二零一九年十二月三十一日或之前達成。於二零一九年十二月三十一日，收購協議各訂約方以書面方式同意延長最後截止日期至二零二零年六月三十日(「新訂最後截止日期」)。

由於酒店收購事項之若干先決完成條件(尤其是與解除股權押記並完成所有相應監管備案程序有關之條件)並未於新訂最後截止日期營業時間結束前達成，因此，於二零二零年七月一日，本集團以書面通知佛山三盛(i)於同日終止收購協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向本集團退還人民幣66.8百萬元，即本集團根據收購協議之條款支付之部分購買價。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，根據收購協議已付之按金(扣除信貸虧損撥備)約為人民幣53.8百萬元(相當於約58.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣63.8百萬元(相當於約71.3百萬港元))。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10.0百萬元(相當於約11.1百萬港元)。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛於中期期末時之信貸評級受損。

收到由恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)發出之催繳函

於二零二零年六月十一日，本集團收到恒生銀行之法律顧問發出之三封催繳函(統稱「該等催繳函」)，當中要求於二零二零年七月十一日或之前預付合共197,837,500港元，以使貸款價值比率(即恒生銀行提供之未償還融資總額相對物業作為相關融資之抵押品之公開市值之比率)恢復至相關融資條款規定之指定百分比。

截止本報告日期，本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日之公佈。

全面要約截止及本公司公眾持股量

誠如Glory Rank Investment Limited(中國信達(香港)資產管理有限公司之全資附屬公司)(「要約人」)發表日期為二零二零年四月二十九日之要約文件、本公司發表日期為二零二零年五月十三日之回應文件及要約人與本公司發表日期為二零二零年五月二十七日之聯合公佈所披露，中國信達(香港)資產管理有限公司透過要約人提出強制性無條件全面要約(「要約」)，以收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)。要約已於二零二零年五月二十七日截止。緊隨要約截止後，要約人、其最終實益擁有人及彼等之任何一致行動人士將合共持有955,228,042股本公司股份，相當於本公司已發行股份總數約84.91%，而本公司因此並不符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股量為25%之規定。

此外，誠如本公司日期為二零二零年六月十六日之公佈所披露，本公司於二零二零年六月十六日獲聯交所暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，豁免期限由二零二零年五月二十七日至二零二零年九月三十日。於二零二零年六月三十日及本報告日期，本公司尚未恢復公眾持股量。本公司將於適當時候根據上市規則就恢復公眾持股量刊發進一步公佈。

展望

受COVID-19疫情、當前中美貿易糾紛以及其他本地政治和經濟因素所影響，二零二零年下半年之經濟前景仍未明朗。物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。本集團亦將評估其他方案，以優化本集團之中國物業發展業務。

在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是保持穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，加強本集團財務狀況，以及為本集團之可持續發展奠定防禦性強及堅實的基礎。

財務回顧

收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之收益約為17.5百萬港元，較去年同期錄得之約23.4百萬港元減少約25.2%。收益減少主要歸因於(i)二零二零年第二季度因應COVID-19大流行而向租戶提供租金寬減；及(ii)中期內並無錄得物業項目管理服務收入(有關服務已自二零一九年十月起暫停提供)。

其他虧損

截至二零二零年六月三十日止六個月之其他虧損約為1.2百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月為其他收益約3.5百萬港元。由盈轉虧主要是由於(i)銀行利息收入減少；(ii)可換股票據之衍生財務資產部分產生公平值虧損；及(iii)於中期內確認按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損約2.7百萬港元。

管理層討論及分析

員工成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之員工成本約為7.7百萬港元，較去年同期錄得之約7.6百萬港元輕微增加1.8%。

其他經營開支

截至二零二零年六月三十日止六個月之其他經營開支約為11.9百萬港元，較去年同期錄得之約7.4百萬港元增加60.5%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
投資物業經營成本	1,945	1,576
專業費用	4,059	2,220
市場推廣及廣告開支	1,769	—
一般行政開支	2,519	2,471
匯兌虧損淨額	1,559	1,117
總計	11,851	7,384

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。由於維修及保養工程增加，故有關開支略高於去年同期。

專業費用大幅增加，乃主要歸因於中期內多宗企業交易所產生之財務顧問費用。

由於鎮江項目內之發展中物業已開始銷售，故於回顧期內之市場推廣及廣告開支約為1.8百萬港元。

分佔聯營公司業績

截至二零二零年六月三十日止六個月分佔聯營公司淨虧損約為24.1百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為分佔純利約3.5百萬港元。分佔聯營公司業績指本集團分佔頤泰集團所產生之虧損。頤泰集團產生虧損是由於其預售物業之全部所得款項在預售物業竣工並交付予客戶管有前無法確認為收益。因此，頤泰集團於本中期內並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化的預售及行政開支以及於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損撥備。

於聯營公司之投資之減值虧損

於中期期末時已就於聯營公司之投資作出減值虧損約11.7百萬港元。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌以及就頤泰集團於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損作出進一步撥備。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二零年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,879.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)。於中期內，已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損42.2百萬港元，其反映COVID-19疫情及香港經濟不明朗之影響。

財務成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團財務成本約為23.6百萬港元，較去年同期錄得之約9.7百萬港元增加約143.3%。財務成本增加主要由於(i)二零一九年下半年來自銀行之借貸增加及(ii)於中期內來自上海愛建以撥資鎮江項目之借貸增加。

撇減可供銷售物業至可變現淨值

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師評值後，南山淺水灣第二期之市值為人民幣796百萬元(相當於約871.4百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣791百萬元(相當於約883.0百萬港元))。由於南山淺水灣第二期可變現淨值低於其賬面值，故於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表已確認撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

預期信貸虧損模式下之減值虧損

中期之減值虧損主要來自就收購舟山三盛已付之按金而確認之虧損。於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，根據收購協議已付之按金(扣除信貸虧損撥備)約為人民幣53.8百萬元(相當於約58.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣63.8百萬元(相當於約71.3百萬港元))。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10.0百萬元(相當於約11.1百萬港元)。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛於中期期末時之信貸評級受損。

本公司擁有人應佔期間虧損

截至二零二零年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔淨虧損約為153.9百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：溢利約29.3百萬港元)。基於上述理由，錄得淨虧損乃主要由於(i)香港投資物業之公平值減少約42.2百萬港元；(ii)財務成本增加；(iii)於預期信貸虧損模式下有若干本集團財務資產減值虧損約12.5百萬港元，其主要包括舟山三盛已金；(iv)分佔聯營公司之虧損約24.1百萬港元；(v)該聯營公司之投資減值約11.7百萬港元；及(vi)撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零二零年六月三十日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約1,581.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約1,590.9百萬港元)，其中所有於二零二零年六月三十日未償還之有抵押銀行及其他借貸須於一年內償還。於二零二零年六月十一日，本集團收到由恒生銀行之法律顧問之三封催繳函(統稱「該等催繳函」)，要求預付合共197,837,500港元。本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

於二零二零年六月三十日，本集團持有銀行結餘及現金約176.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約205.9百萬港元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於償還了銀行及其他借貸以及支付持作出售物業項目的建築費用。

本集團於二零二零年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約50.1%(二零一九年十二月三十一日：約47.0%)，而本集團於二零二零年六月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約0.9(二零一九年十二月三十一日：約2.1)。

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約247.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日：流動資產淨值約831.1百萬港元)。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約。本公司董事(「董事」)會(「董事會」)認為，經計及現有可用借貸融資、出售非核心資產後所得之款項及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其可見將來之營運資金需求。

資本架構

於二零二零年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二零年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約1,817.9百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值約1,983.3百萬港元減少約8.3%。按於二零二零年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，未經審核每股資產淨值約1.62港元(於二零一九年十二月三十一日：約1.76港元)。

財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

中期股息

董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

企業擔保

於二零二零年六月三十日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,127.0百萬港元)之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日：150.0百萬港元)之融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,879.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約871.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約819.2百萬港元)之可供銷售發展中物業及一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣469.4百萬元(相當於約513.9百萬港元)之抵押；
5. 賬面值合共約20.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約21.1百萬港元)之可供銷售物業－已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲得一間金融機構－中國信達(香港)資產管理有限公司提供其他借貸50.0百萬港元之抵押。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用44名僱員(二零一九年十二月三十一日：45名僱員)。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

除本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈所披露出售杭州銘倫之全部股權外，於中期內並無其他重大投資、主要收購或出售。

外匯風險

於本中期期間，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。於本中期期間，預期匯率波動風險並不重大，故本集團並無進行任何對沖活動。

上市規則規定之額外資料

購股權計劃

當本公司於二零零三年九月三日採納之上一項購股權計劃於二零一三年九月二日屆滿後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），有關計劃已獲本公司股東批准。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者（定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東），及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據上市規則第17.03(3)條附註(2)，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股權。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求本公司股東批准更新該10%限額。計劃授權上限經過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而獲更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

於二零二零年六月三十日，概無購股權計劃項下之購股權尚未行使。

上市規則規定之額外資料

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二零年六月三十日，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及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊（「登記冊」）內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

主要股東名稱	身分及權益性質	於二零二零年六月三十日	
		擁有權益之普通股 及相關股份數目 L —（好倉）/ S —（淡倉）	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ⁽¹⁾
Glory Rank Investment Limited （「Glory Rank」） ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
中國信達（香港）資產管理有限公司 （「中國信達（香港）」） ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	實益擁有人／受控法團權益	L – 968,943,752	86.13%
中國信達資產管理有限公司 ⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾	受控法團權益	L – 968,943,752	86.13%
DCP China Credit Fund I, L.P. ⁽⁷⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁵⁾	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited ⁽⁷⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁵⁾	74.98%
陳美芝 ⁽⁷⁾	受控法團權益	L – 843,585,747 ⁽⁵⁾	74.98%

上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 按於二零二零年六月三十日已發行之1,125,027,072股本公司普通股計算。
- (2) 本公司獲告知，由中國信達(香港)全資擁有之Glory Rank為111,642,295股股份之實益擁有人，而中國信達(香港)由中國信達資產管理有限公司全資擁有。
- (3) 本公司獲告知，中國信達(香港)為843,585,747股股份之實益擁有人，並於本金額為11,000,000港元之可換股票據(可根據現行兌換價每股股份0.802港元兌換為13,715,710股股份)中擁有抵押權益。由於其為Glory Rank之唯一股東，故根據證券及期貨條例，其被視為於Glory Rank持有之權益中擁有權益。
- (4) 本公司獲告知，中國信達資產管理有限公司為中國信達(香港)之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)持有之權益中擁有權益。
- (5) DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於843,585,747股本公司股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股本公司相關股份中擁有權益。
- (6) 中國信達資產管理股份有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而中國信達(香港)控股有限公司則控制中國信達(香港)資產管理有限公司之100%股權。
- (7) DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。

除上文披露者外，於二零二零年六月三十日，概無任何人士知會本公司，表示其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及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

於二零二零年六月十一日，本集團收到恒生銀行之法律顧問發出之三封催繳函(統稱「該等催繳函」)，當中要求於二零二零年七月十一日或之前預付合共197,837,500港元，以使貸款價值比率(即恒生銀行提供之未償還融資總額相對物業作為相關融資之抵押品之公開市值之比率)恢復至相關融資條款規定之指定百分比。

截至本報告日期，本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

遵守企業管治守則

本公司已採納根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14不時所載之最新修訂企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個中期內遵守企業管治守則，惟偏離守則條文第A.2.1條除外。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。

范雪瑞先生(「范先生」)自二零一九年九月三十日起至二零二零年五月十二日兼任主席及行政總裁，做法偏離了守則條文第A.2.1條。於上述期間內，當時之本公司董事會相信，在管理層的支持下賦予范先生主席和行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，董事會於當時認為，有關結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡。誠如本公司日期為二零二零年五月十三日之公佈所披露，范先生已辭任董事會主席，自二零二零年五月十三日起生效。本公司自此已遵守守則條文第A.2.1條。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

審閱中期業績

審核委員會已審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料及中期業績，並就財務相關事項與管理層進行討論。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已獲本公司核數師國衛會計師事務所有限公司按照香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」予以審閱。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

於二零二零年七月一日，佛山快彤物業服務有限公司(「佛山快彤」)(作為買方)以書面通知佛山三盛(作為賣方)(i)於同日終止收購協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向佛山快彤退還人民幣66.8百萬元，即佛山快彤根據收購協議之條款支付之部分購買價。

截至本報告日期，佛山三盛尚未退還本集團已付之部分購買價。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月一日之公佈。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
馬懌林

香港，二零二零年八月二十四日

獨立審閱報告



國衛會計師事務所有限公司
HODGSON IMPEY CHENG LIMITED

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈
31樓

致

中昌國際控股集團有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱列載於第19頁至第52頁中昌國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之中期簡明綜合財務報表。簡明綜合財務報表包括於二零二零年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料之報告須符合當中相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本簡明綜合財務報表。吾等之責任為根據吾等之審閱，對本簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方所協定之委聘條款，僅向閣下整體作出報告，除此以外，本報告不作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」(「香港審閱工作準則第2410號」)進行審閱。該等簡明綜合財務報表之審閱工作包括向主要負責財務及會計事項之人員作出查詢，並採用分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行之審計範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審計中可能會被發現之所有重大事項。因此吾等不會發表審計意見。

與持續經營有關之重大不確定性

吾等關注簡明綜合財務報表附註2顯示，貴公司於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得淨虧損153,861,000港元產生淨虧損153,861,000港元，而且於該日，本集團錄得流動負債超出其流動資產247,757,000港元。誠如附註2所述，此事件或情況，加上附註2所載之其他事項，反映有重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

結論

根據吾等之審閱，吾等未獲悉任何事項，使吾等相信中期簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號編製。

其他事項

吾等提請閣下注意，該等簡明綜合財務報表所載截至二零一九年六月三十日止六個月期間之簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表內之比較數字以及相關解釋附註並未按照香港審閱工作準則第2410號進行審閱。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

郭梓俊

執業證書號碼：P06901

香港，二零二零年八月二十四日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	4	17,487	23,425
其他(虧損)/收入淨額	5	(1,155)	3,514
投資物業之公平值淨(虧損)/收益	11	(42,200)	27,300
僱員成本	6	(7,744)	(7,609)
物業、廠房及設備折舊	6	(502)	(423)
使用權資產折舊	6	(846)	(556)
撇減可供銷售物業至可變現淨值	14	(32,933)	–
預期信貸虧損模式下之減值虧損	16	(12,478)	–
其他經營開支		(11,851)	(7,384)
經營(虧損)/溢利	6	(92,222)	38,267
分佔聯營公司業績	12	(24,130)	3,462
於聯營公司之投資之減值虧損	12	(11,706)	–
財務成本	7	(23,593)	(9,695)
除稅前(虧損)/溢利		(151,651)	32,034
稅項	8	(2,210)	(2,708)
期間(虧損)/溢利		(153,861)	29,326
其他全面虧損，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		(11,549)	(9,613)
期間其他全面虧損，扣除稅項		(11,549)	(9,613)
期間全面(虧損)/收入總額		(165,410)	19,713
本公司擁有人應佔期間(虧損)/溢利		(153,861)	29,326
本公司擁有人應佔期間全面(虧損)/收入總額		(165,410)	19,713
每股(虧損)/盈利			
– 基本(港仙)	10	(13.68)	2.61
– 攤薄(港仙)	10	(13.68)	2.49

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,627	2,147
使用權資產		3,522	4,384
投資物業	11	1,879,400	1,921,600
於聯營公司之投資	12	166,474	206,001
按公平值計入損益之財務資產	13	28,288	31,615
遞延稅項資產		6,907	6,970
		2,086,218	2,172,717
流動資產			
可供銷售物業	14	894,883	843,117
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	15	249,854	472,225
應收聯營公司款項	12	42,770	44,697
衍生金融工具	17	76	89
可收回稅項		1,475	664
現金及銀行結餘		176,356	205,947
		1,365,414	1,566,739
分類為持作出售之出售集團資產	18	190,319	–
		1,555,733	1,566,739
流動負債			
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	19	207,375	129,043
租賃負債		1,694	1,689
銀行及其他借貸	20	1,581,201	591,750
可換股票據	21	10,443	9,845
應付稅項		1,769	3,284
		1,802,482	735,611
分類為持作出售之出售集團相關負債	18	1,008	–
		1,803,490	735,611
流動(負債)/資產淨值		(247,757)	831,128
總資產減流動負債		1,838,461	3,003,845

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及按金	19	7,193	7,494
租賃負債		1,729	2,841
銀行及其他借貸	20	–	999,190
遞延稅項負債		11,655	11,026
		20,577	1,020,551
資產淨值		1,817,884	1,983,294
股本及儲備			
股本	22	112,502	112,502
儲備	23	1,705,382	1,870,792
權益總額		1,817,884	1,983,294

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔						
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註 23)	匯兌儲備 千港元 (附註 23)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註 23)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日(經審核)	112,502	168,300	9,628	(18,347)	5,619	1,705,592	1,983,294
期間虧損	-	-	-	-	-	(153,861)	(153,861)
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(11,549)	-	-	(11,549)
期間全面虧損總額	-	-	-	(11,549)	-	(153,861)	(165,410)
於二零二零年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300	9,628	(29,896)	5,619	1,551,731	1,817,884

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註 23)	匯兌儲備 千港元 (附註 23)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註 23)	股東注資 千港元 (附註 23)	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日(經審核)	112,502	168,300	9,628	(120)	5,619	233,606	1,566,773	2,096,308
期間溢利	-	-	-	-	-	-	29,326	29,326
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(9,613)	-	-	-	(9,613)
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(9,613)	-	-	29,326	19,713
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	112,502	168,300	9,628	(9,733)	5,619	233,606	1,596,099	2,116,021

簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務所用現金淨額		(6,091)	(246,325)
來自投資活動之現金流量			
收購於聯營公司之投資	12	—	(246,224)
授予聯營公司之貸款		—	(55,146)
按公平值計入損益之財務資產之投資		—	(64,798)
收購附屬公司之現金流出淨額		—	(233,101)
收購土地之已付按金		—	(83,555)
其他投資活動		608	1,392
投資業務所得／(所用)現金淨額		608	(681,432)
來自融資活動之現金流量			
新籌措之銀行及其他借貸		23,178	281,326
償還銀行借貸		(20,955)	(12,855)
償還租賃負債		(1,196)	—
關連公司墊款		—	117,710
償還應付關連公司款項		—	(266,387)
已付利息		(24,099)	—
其他融資活動		—	(319)
融資業務(所用)／所得現金淨額		(23,072)	119,475
現金及現金等價物減少淨額		(28,555)	(808,282)
期初現金及現金等價物		205,947	1,015,021
匯率變動影響		(979)	(255)
期終現金及現金等價物		176,413	206,484
現金及現金等價物結餘分析：			
現金及銀行結餘		176,356	206,484
計入分類為持作出售之出售集團資產之現金及銀行結餘		57	—
		176,413	206,484

1. 一般資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司從事投資控股業務，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。

本公司之功能貨幣為港元，而其於中國之業務之功能貨幣為人民幣。除非另有註明，簡明綜合財務報表以港元列示。簡明綜合財務報表乃未經審核。

2. 編製基準

合規聲明

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製，包括遵守香港會計師公會(「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」。

本簡明綜合財務報表乃根據二零一九年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二零年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策之變動詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及當年度至今之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及節選說明附註。該等附註包括闡釋自二零一九年年度財務報表以來對了解本集團之財務狀況及表現變動具有重大影響之事件及交易。簡明綜合財務報表及其附註並無包括就根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需之所有資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營假設

於中期內，本集團產生淨虧損約153,861,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約247,757,000港元。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約(「技術性違約」)，該財務契諾乃於本集團就本金額合共約為1,017,300,000港元之定期貸款訂立之相關貸款協議中約定，其中約976,139,000港元已從非流動負債重新分類為流動負債。該等事件及情況反映有重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

本公司管理層已與貸款方商討就技術性違約給予豁免。於本報告日期，本集團尚未取得書面豁免。

本集團已採取措施加強對營運成本及開支之成本控制，以於營運中實現盈利及正面現金流量。

於本報告日期，本集團已出售其非核心業務資產。

因此，本集團簡明綜合財務報表之編製基準取決於能否就技術性違約取得相關銀行書面同意給予豁免(「該項同意」)、本集團之業務未來能否產生足夠現金流量以於其責任到期時履行責任，以及能否取得其貸款方之持續財務支持。

倘未能符合上述條件，本集團未必可在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。因此，本集團於中期之簡明綜合財務報表可能需要就已記錄資產之可變現金額及分類作出調整，以及倘本集團未能持續經營，則可能需要就進一步負債作出撥備。

董事認為，按持續經營基準編製本集團之簡明綜合財務報表仍屬適當，原因是董事相信本集團將獲給予該項同意，且本集團將取得貸款方之持續財務支持，使本集團能於可見將來繼續營運，並因應清償其在正常業務過程中之負債。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟按重估金額或公平值(如適當)計量之若干物業及金融工具除外。

除因應經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而採用額外會計政策及應用與本集團有關之若干會計政策外，中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈報者相同。

3. 主要會計政策(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於中期內，本集團已首次採納香港財務報告準則中「對概念框架的提述的修訂」及以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂本，其就編製本集團簡明綜合財務報表而言，於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革

除下文所述者外，應用香港財務報告準則概念框架之提述(修訂本)及本期經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期及上期之財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)「重大之定義」之影響

該等修訂提供重大的新定義，說明「倘忽略、錯誤說明或模糊某資料，可合理地預期影響提供某一特定申報實體財務資料之通用財務報表主要用家基於該等財務報表所作之決定，該等資料即屬重大」。該等修訂亦澄清，重大程度乃取決於資料單獨或與其他資料一起在財務報表作為整體情況下的性質及重要性。

於中期應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂的呈列及披露變動(如有)將反映於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務之定義」之影響及會計政策

(i) 會計政策

企業合併及資產收購

選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起，本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性集中度測試，其容許簡化評估被收購的活動及資產組別乃屬業務或否。倘所收購之總資產的絕大部分公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延所得稅資產以及因遞延所得稅負債影響而產生的商譽。倘符合集中度測試，則該組活動及資產被釐定為非業務，無須進一步評估。

(ii) 過渡及影響摘要

該等修訂對本集團簡明綜合財務報表並無影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「利率基準改革」之影響及會計政策

(i) 會計政策

對沖會計處理

為釐定現金流量對沖內預期交易(或其一部分)是否很大可能進行,本集團假設對沖現金流量所依據利率基準(合約或非合約指定)不會因利率基準改革而改變。

評估對沖關係及成效

於評估對沖項目與對沖工具之間的經濟關係時,本集團假設對沖現金流量及/或對沖風險所依據利率基準(合約或非合約指定),或對沖工具之現金流量所依據利率基準,不會因利率基準改革而改變。

現金流量對沖

為重新分類現金流量對沖儲備內累計金額以確定是否預期會對沖進一步現金流量時,本集團假設對沖現金流量所依據利率基準(合約或非合約指定)不會因利率基準改革而改變。

(ii) 過渡及影響概要

由於本集團之指定對沖項目/有關對沖成效之評估並無受利率基準改革影響,故該等修訂對本集團簡明綜合財務報表並無影響。

(b) 本集團新應用之會計政策

此外,本集團已應用下列於本中期內與本集團日漸相關之會計政策。

政府補助

除非能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶之條件並將獲發有關補助,否則,不會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將該項補助旨在補償之相關成本確認為開支之期間內,有系統地於損益確認。

與就已產生之開支或虧損而作為補償所應收之收入有關之政府補助,或旨在給予本集團即時財務支援且無未來相關成本之政府補助,乃於應收之期間內於損益確認。該等補助於「其他虧損/收入淨額」項下呈列。

3. 主要會計政策(續)

(b) 本集團新應用之會計政策(續)

修改財務資產／財務負債

倘合約現金流量經過重新磋商或以其他方式予以修改，將會修改財務資產／財務負債。

財務資產／財務負債之合約條款一經修改，本集團將評估經修訂之條款是否與原訂條款有顯著修改，當中計及所有相關事實及情況，包括定性因素。倘定性評估之結果不明確，本集團將在新條款下現金流量之經貼現現值(包括扣除任何已收費用後之任何已付費用，並採用原定實際利率予以貼現)與扣減已撤銷之總賬面值／財務負債後原始財務資產之餘下現金流量之經貼現現值，存在至少10個百分比之差異時，視該等條款為顯著不同。

可變租賃付款(本集團作為出租人)

倘租賃合約載有特定條文規定，在相關資產(或其任何部分)因本集團及承租人無法控制之不利事件而遭受影響，引致相關資產變得不適合或無法使用時，可享有減租或暫時免租，則因該特定條文所引致之相關減租或暫時免租將入賬列為原租賃之一部分，而非租賃修改。有關減租或暫時免租乃於可觸發該等付款之事件或情況發生期間內於損益確認。

租賃修改(本集團作為出租人)

租賃合約之代價變更(並非原定條款及條件之一部分)乃入賬為租賃修改。

本集團自經營租賃修改之生效日期起將有關修改作為一項新租賃入賬，並將與原租賃有關之任何預付或應計租賃付款視為新租賃之租賃付款之一部分。

4. 收益及分部資料

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事會(作為主要經營決策者)定期審閱，以達致分配資源予各分部及評估其表現之目的而使用之本集團經營資料。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之經營及可報告分部如下：

- (i) 物業投資－租賃位於香港之投資物業
- (ii) 於中國經營物業發展
- (iii) 物業項目管理服務－於中國提供物業項目管理服務，該分部已自二零一九年十月起暫停經營

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績

以下是按可報告分部劃分之本集團收益及業績之分析：

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部收益				
其他收益來源				
— 租金收入	17,487	—	—	17,487
分部業績	14,992	(37,352)	(60)	(22,420)
其他虧損淨額				(1,155)
企業及其他未分配開支				(26,447)
投資物業之公平值淨虧損				(42,200)
分佔聯營公司業績				(24,130)
於聯營公司之投資之減值虧損				(11,706)
財務成本				(23,593)
除稅前虧損				(151,651)

4. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
其他收益來源				
– 租金收入	19,616	–	–	19,616
來自客戶合約之收益				
– 隨時間確認	–	–	3,809	3,809
分部收益	19,616	–	3,809	23,425
分部業績	18,040	(2,200)	1,731	17,571
其他收入				3,514
企業及其他未分配開支				(10,118)
投資物業之公平值淨收益				27,300
分佔聯營公司業績				3,462
財務成本				(9,695)
除稅前溢利				32,034

分部業績指在未分配企業及其他未分配開支、其他(虧損)/收入淨額、投資物業之公平值淨(虧損)/收益、分佔聯營公司業績、於聯營公司之投資之減值虧損及財務成本下，各分部所錄得之溢利/(虧損)。此為就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報之計量基準。

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告期間概無分部間銷售。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

4. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

以下是按可報告經營分部劃分之本集團資產及負債之分析：

於二零二零年六月三十日(未經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,907,936	1,302,619	113	3,210,668
未分配				240,964
分類為持作出售之出售集團資產				190,319
綜合總資產				3,641,951
分部負債	25,037	714,002	–	739,039
未分配				1,084,020
分類為持作出售之出售集團 相關負債				1,008
綜合總負債				1,824,067

於二零一九年十二月三十一日(經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,984,338	1,264,232	4,666	3,253,236
未分配				486,220
綜合總資產				3,739,456
分部負債	28,148	619,374	–	647,522
未分配				1,108,640
綜合總負債				1,756,162

4. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為方便監察分部表現及於各分部間調配資源：

- 除若干物業、廠房及設備，若干使用權資產，於聯營公司之投資，若干其他應收賬款、按金及預付款項，按公平值計入損益之財務資產，應收聯營公司款項，衍生金融工具以及現金及銀行結餘外，所有資產均分配至經營分部。
- 除若干其他應付賬款及應計開支，若干租賃負債，若干應付稅項，可換股票據及其應付利息，若干遞延稅項負債及銀行以及若干其他借貸外，所有負債均分配至經營分部。

5. 其他(虧損)／收入淨額

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	629	1,614
可換股票據之贖回權衍生工具部分之公平值變動(附註21)	(13)	1,449
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動(附註13)	(2,737)	231
已收租戶賠償	511	—
政府補助	83	—
雜項收入	372	220
	(1,155)	3,514

於中期內，本集團就新型冠狀病毒相關津貼確認政府補助約83,000港元，其與香港政府提供之「保就業」計劃有關。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

6. 經營(虧損)/溢利

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
董事酬金	1,542	999
其他僱員成本	6,202	6,610
僱員成本總額	7,744	7,609
物業、廠房及設備折舊	502	423
使用權資產折舊	846	556
撇減可供銷售物業至可變現淨值(附註14)	32,933	—
預期信貸虧損模式下之減值虧損(附註16)	12,478	—
投資物業之總租金收入	(17,487)	(19,616)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,945	1,576
	(15,542)	(18,040)

7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	62,240	26,289
可換股票據之實際利息開支(附註21)	690	611
租賃負債利息	104	47
借貸成本總額	63,034	26,947
減：資本化到可供銷售物業—發展中物業之金額	(39,441)	(17,252)
	23,593	9,695

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

8. 稅項

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	1,653	2,699
中國		
— 企業所得稅	—	95
	<u>1,653</u>	<u>2,794</u>
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除／(計入)	557	(86)
	<u>2,210</u>	<u>2,708</u>

於兩個期間之香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。

根據中國企業所得稅法律(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率25%繳交中國企業所得稅。

9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
(虧損)/盈利		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(153,861)	29,326
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除所得稅	-	525
可換股票據之贖回權衍生工具部分之公平值收益	-	(1,449)
		<hr/>
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(153,861)	28,402

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,125,027,072	1,125,027,072
普通股潛在攤薄之影響：		
可換股票據	-	13,715,710
		<hr/>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,125,027,072	1,138,742,782

截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

於中期及截至二零一九年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零二零年一月一日	1,921,600
於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損	(42,200)

於二零二零年六月三十日(未經審核)

1,879,400

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司所進行之估值為基礎而釐定。

萊坊測量師行有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據收入資本化法釐定，並參照市場所提供在相若位置及類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少42,200,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值增加27,300,000港元)已直接於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表中確認。

於二零二零年六月三十日，賬面總值1,879,400,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,921,600,000港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行及若干其他借貸之擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

於聯營公司之投資乃採用權益法於簡明綜合財務報表入賬。

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司之投資成本，非上市 分佔收購後業績(附註(a)) 匯兌調整	246,114 (25,919) (15,894)	246,114 (1,789) (12,203)
已確認減值虧損(附註(b))	204,301 (37,827)	232,122 (26,121)
	166,474	206,001
應收聯營公司款項，扣除信貸虧損撥備(附註(c))	42,770	44,697

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

名稱	註冊 成立國家	主要 經營地點	所持股份 類別	本集團所持已發行 股本面值之比例		主要業務
				於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	
頤泰	英屬維爾京群島	中國	普通股	49%	49%	投資控股

附註：

(a) 分佔聯營公司業績指本集團分佔頤泰集團之虧損。

於中期內，本集團分佔頤泰集團之虧損約為24,130,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分佔溢利約3,462,000港元)。頤泰集團於中期內並無從預售物業中確認任何收益，原因是該等物業尚未交付予客戶管有。頤泰集團僅錄得沒有資本化之預售及行政開支及於預期信貸虧損模式之下之其他應收賬款之減值虧損撥備。

(b) 本集團管理層透過將其於聯營公司之權益之可收回金額(使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本)與其全部賬面值作比較，對其於聯營公司之權益之全部賬面值按單一資產進行減值評估。在釐定於聯營公司之權益之使用價值時，本集團已委聘獨立估值師採用使用價值模式並參考聯營公司預期將予產生之涵蓋2.5年期之未來現金流量估計，以估值聯營公司於二零二零年六月三十日之權益。關鍵假設包括聯營公司預計於二零二一年年初其物業發展項目完成後將可確認之收益所帶來之兩年半現金流量；以及採用11.07%稅前貼現率將該現金流量預測貼現至淨現值。根據該評估，於聯營公司之權益之全部賬面值低於其可收回金額。因此，管理層認為需要對本集團於聯營公司之權益作出減值。

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於二零二零年六月三十日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約178,180,000港元乃高於其可收回金額約166,474,000港元。因此，於中期期末已就於聯營公司之投資之減值虧損約11,706,000港元計提撥備。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌。

(c) 應收聯營公司款項為人民幣48,510,000元(相當於約53,107,000港元)之貸款為無抵押、不計息，並須(i)應要求於取得由中國地方城市建議局向金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)發出之竣工驗收備案表後，及(ii)在任何情況下，於派發金華銘瑞之股息前償還。經參考獨立估值師所提供之估值結果，於二零二零年六月三十日進一步確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣971,000元(相當於約1,071,000港元)，而於二零一九年十二月三十一日已作出減值約人民幣8,471,550元(相當於約9,457,000港元)。指定之預期信貸虧損率與於二零一九年十二月三十一日所提供者大致相同。中期減值增加主要可歸因於一些影響指定之經調整預期信貸虧損率之不利因素，包括但不限於二零二零年中國國內生產總值下跌。

預期信貸虧損之評估詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

13. 按公平值計入損益之財務資產

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
非上市股本投資	28,288	31,615

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就以總額人民幣42,500,000元(相當於約48,314,000港元)以有限合夥人身份認購一間獨立於本公司之投資實體的註冊資本訂立有限合夥協議。有關投資之出資時限為二零二零年一月一日或之前。該投資實體主要從事投資管理及股本管理。本集團為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。於二零二零年六月三十日，本集團已投資了人民幣29,840,000元(相當於約32,668,000港元)於該投資實體，而未作出之出資承擔額為人民幣12,660,000元(相當於約13,859,000港元)。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重估後，按公平值計入損益之財務資產之公平值為人民幣25,840,000元(相當於約28,288,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣28,320,000元(相當於約31,615,000港元))。於中期內已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認公平值虧損人民幣2,480,000元(相當於約2,737,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

14. 可供銷售物業

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
發展中物業(附註(a)及(b))	871,431	819,203
已竣工物業(附註(c))	23,452	23,914
	894,883	843,117

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，經參考獨立專業估值師所編製之估值報告，發展中物業之可變現淨值低於其賬面值。因此，於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表已確認撇減可供銷售物業－發展中物業約32,933,000港元。
- (b) 於二零二零年六月三十日，賬面總值約871,431,000港元(二零一九年十二月三十一日：約819,203,000港元)之發展中物業已抵押予中國一間金融機構，作為本集團其他借貸之抵押品。
- (c) 於二零二零年六月三十日，賬面總值約20,702,000港元(二零一九年十二月三十一日：約21,110,000港元)之若干已竣工物業已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品。

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收租金	(i)	367	1,247
應收物業項目管理服務賬款	(ii)	4,541	4,630
		4,908	5,877
減：信貸虧損撥備		(43)	(22)
		4,865	5,855
預付建築成本		153,084	167,583
融資安排之保證金	(iii)	760	5,006
收購土地之已付按金	(iv)	—	194,010
收購附屬公司之已付按金， 扣除信貸虧損撥備	(v)	58,896	71,277
其他應收賬款、按金及預付款項， 扣除信貸虧損撥備		32,249	28,494
		249,854	472,225

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。應收租金由租戶預先繳付。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
0至30日	299	559
31至60日	14	473
61至90日	30	214
91至180日	10	1
181至365日	14	—
	367	1,247

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

- (ii) 項目管理費須於每個季度結束時起計12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信貸虧損撥備)合共約43,000港元之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
61至90日	—	2,121
91至180日	—	2,487
181至365日	4,498	—
	4,498	4,608

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

- (iii) 有關款項乃存入中國一間金融機構，以作為本集團其他借貸之保證金。有關保證金將於相應之其他借貸最後一次還款時退還予本集團。
- (iv) 此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元(相當於約380,518,000港元)收購位於中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地所支付予杭州市規劃和自然資源局臨安分局之按金。於二零二零年六月三十日，有關款項重新分類至分類為持作出售之資產。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註18。
- (v) 有關款項乃就收購附屬公司(該附屬公司持有中國舟山市一間酒店)已付之按金人民幣66,800,000元(相當於約73,130,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元))。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，就收購附屬公司已付之按金(扣除信貸虧損撥備)約為人民幣53,798,000元(相當於約58,896,000港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣63,849,000元(相當於約71,277,000港元))。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10,051,000元(相當於約11,094,000港元)。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛房地產有限公司(「佛山三盛」，即就收購附屬公司已付之按金之收取人)於中期期末時之信貸評級受損。

- (vi) 預期信貸虧損之評估詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

16. 根據預期信貸虧損模式進行之財務資產減值評估

	未經審核	
	截至	截至
	二零一九年	二零二零年
	六月三十日	六月三十日
	止六個月	止六個月
	千港元	千港元

就以下各項確認減值虧損

— 貿易應收賬款	21	—
— 其他應收賬款	292	—
— 就收購附屬公司已付按金(附註15(v))	11,094	—
— 應收聯營公司款項(附註12(c))	1,071	—

12,478

—

於中期簡明綜合財務報表中釐定輸入數據及假設之基準以及使用之估算技術與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者相同。

於中期內，本集團計提減值撥備約12,478,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

17. 衍生金融工具

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
流動資產：		
可換股票據之贖回權衍生工具部分(附註21)	76	89

18. 分類為持作出售之出售集團資產

於二零二零年四月七日，本集團及東投地產訂立有條件買賣協議(「該協議」)，據此，本集團有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元還款之權利)，代價為人民幣177,270,000元(相當於約193,200,000港元)。

於二零二零年六月三十日，該協議被終止，惟本集團及東投地產仍有意合作，繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同東望項目管理公司於二零二零年六月三十日訂立新出售協議。

根據新出售協議，本集團有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元還款之權利)，代價為人民幣180,248,710元(相當於約196,471,000港元)。

杭州銘倫於本中期結算日之資產及負債之主要類別如下：

資產及負債之主要類別

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元
按金及其他應收賬款	190,262
現金及銀行結餘	57
分類為持作出售之總資產	190,319
其他應付賬款	1,008
分類為持作出售之總負債	1,008

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

19. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款(附註(a))	44,021	37,406
已收租務按金	11,098	11,851
合約負債(附註(b))	80,861	40,993
其他應付賬款及應計開支	78,053	45,992
	214,033	136,242
已收預付租金	535	295
	214,568	136,537
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	(7,193)	(7,494)
即期部分	207,375	129,043

附註：

(a) 貿易應付賬款於中期結束時按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
0至30日	10,542	29,479
31至90日	1,827	1,896
91至180日	1,838	2,659
181至365日	29,485	2,709
起過365日	329	663
	44,021	37,406

(b) 合約負債來自於報告期末所收取之預售物業所得款項。

20. 銀行及其他借貸

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款(有抵押)	1,017,319	1,040,371
其他貸款(有抵押)	563,882	550,569
	1,581,201	1,590,940
減：即期部分	(1,581,201)	(591,750)
非即期部分	—	999,190

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	1,581,201	591,750
為期超過一年但不超過兩年	—	41,202
為期超過兩年但不超過五年	—	957,988
	1,581,201	1,590,949
減：列於流動負債項下之一年內到期款項	(1,581,201)	(591,750)
列於非流動負債項下之款項	—	999,190

銀行及其他借貸以本集團之資產作為抵押，有關資產載於本報告「集團資產抵押」一節。

於二零二零年六月十一日，本集團收到恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）之法律顧問發出之三封催繳函（統稱「該等催繳函」），當中要求於二零二零年七月十一日或之前預付合共197,837,500港元，以使貸款價值比率（即恒生銀行提供之未償還融資總額相對物業作為相關融資之抵押品之公開市值之比率）恢復至相關融資條款規定之指定百分比。因應此財務契諾之技術性違約，相關未償還款項976,139,000港元已由非流動負債重新分類至流動負債。

截至本報告日期，本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 可換股票據

本公司於二零一五年十二月七日(「發行日期」)發行總額125,000,000港元之可換股票據，並按獨立財務估值師中和邦盟評估有限公司評估之估值確認其賬面值為公平值。可換股票據賦予持有人權利於發行日期至其以下結算日期(「到期日」)任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期滿五週年當日或(ii)倘該日並非營業日，則為緊隨發行日期滿五週年當日後之首個營業日，換股價為每份可換股票據每股0.934港元。自二零一七年八月二十四日(即緊隨釐定收取截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息權利之記錄日期後之日期)起，根據可換股票據之條款及條件，可換股票據之換股價調整至每股0.802港元。倘票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下金額之總和贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日(包括該日)止所有累計利息。本公司將於到期日支付1.68%利息。

本公司有權於發行日期起計一個月或之後任何時間贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據(倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上)，金額相等於下列金額之總和：(a)由該票據持有人持有之須予贖回之可換股票據本金總額(「贖回本金」)；及(b)直至贖回當日(包括該日)止所有累計利息，而贖回方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日，向該票據持有人發出列明贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。贖回權衍生工具則按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

可換股票據包含三個部分：負債部分、權益部分及贖回權衍生工具(歸類為衍生財務資產部分)。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。負債部分之實際利率為每年13.73%。

計算可換股票據贖回權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
無風險利率	0.206%	1.85%
預計年期	0.44年	0.94年
預期波幅	96.15%	62.07%
預期股息收益率	0%	0%

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

21. 可換股票據(續)

於中期，可換股票據之權益部分、負債部分及贖回權衍生工具之變動載列如下：

	贖回權衍生			總計 千港元
	負債部分 千港元	權益部分 千港元	工具部分 千港元	
於二零二零年一月一日	9,845	5,619	(89)	15,375
扣除實際利息(附註7)	690	—	—	690
應付利息	(92)	—	—	(92)
可換股票據之衍生工具部分 之公平值變動(附註5)	—	—	13	13
於二零二零年六月三十日	10,443	5,619	(76)	15,986

於二零二零年六月三十日，可換股票據之尚未償還本金為11,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：11,000,000港元)。

22. 股本

	股份數目		金額	
	未經審核 二零二零年 六月三十日 千股	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 千股	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	2,000,000	2,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足	1,125,027	1,125,027	112,502	112,502

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

23. 儲備

儲備特性

特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按所採納之匯兌儲備會計政策處理。

可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(兌換權利)。倘可換股票據於到期日尚未兌換，可換股票據權益儲備其後將重新分類至保留溢利。

股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate之折讓金額約233,606,000港元之總和。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，Uptodate被解散，其應佔股東注資約233,606,000港元獲轉撥至保留溢利。

24. 財務風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產及財務負債之公平值的資料(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

財務資產	公平值		公平值架構	估值技術 及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	未經審核	經審核			
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日			
	千港元	千港元			
可換股票據之衍生 財務資產部分	76	89	第三層	二項期權定價模式	所採納之無風險利率為 0.206%(二零一九年 十二月三十一日: 1.85%)。預期波幅為 96.15%(二零一九年 十二月三十一日: 62.07%)。
按公平值計入損益之 財務資產	28,288	31,615	第三層	資產淨值	不適用(附註)

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

於本中期內，第一層與第二層之間概無轉移。

有關可換股票據之衍生財務資產部分於截至二零二零年六月三十日止六個月之公平值對賬，請參閱附註21。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

24. 財務風險管理(續)

金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準並非以公平值計量(惟須披露公平值)之本集團財務資產及財務負債之公平值

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- (a) 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- (b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘未能獲得有關價格，則就非期權衍生工具採用適用於該工具年期之收益曲線，而就期權衍生工具則採用期權定價模式，以進行貼現現金流量分析。

除下表所詳述外，董事認為，於簡明綜合財務報表確認之財務資產及財務負債之賬面值約相當於其公平值。

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	千港元	千港元	千港元	千港元
財務負債				
可換股票據	10,443	10,867	9,845	10,994

25. 經營租約

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租戶已就下列未來最低應收租約款項訂立合約：

	未經審核	經審核
	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
一年內	22,459	29,159
第二年至第五年(包括首尾兩年)	13,825	24,071
	36,284	53,230

26. 重大關連方交易

除於簡明綜合財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連方交易如下：

(a) 截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團訂立了以下重大關連方交易：

關連方關係	交易類型	未經審核	
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
最終股東：			
中國信達(香港)	利息開支	544	—
一名前股東之成員公司，其中該名前股東為共同最終股東：(附註)	物業項目管理服務收入		
— 佛山茂國房地產開發有限公司 (「茂國房地產」)		—	1,499
— 佛山市萊福利房地產開發有限公司 (「萊福利房地產」)		—	997
— 鶴山市萬城房地產發展有限公司 (「萬城房地產」)		—	995
— 博羅縣翠華達房地產有限公司 (「翠華達房地產」)		—	318
		—	3,809

上述交易按關連方之間相互協定之條款及條件進行。

附註：該等關連方交易亦構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

26. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方之未付結餘：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
貸款來自：		
中國信達(香港)	50,000	-
應收款項：		
滁州三盛房地產開發有限公司(「滁州三盛」)	-	55
上海三盛房地產(集團)有限責任公司(「三盛房地產」)	-	17
	-	72
應付款項：		
三盛(英屬維爾京群島)	-	28
上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司	-	2
三盛房地產	-	327
Gobal International Investment Limited	-	29
滁州三盛	-	670
上海銘乾投資管理諮詢有限公司	-	9
	-	1,065
貿易應收賬款：		
茂國房地產	-	1,642
萊福利房地產	-	1,181
萬城房地產	-	1,227
翠華達房地產	-	558
	-	4,608
貿易應付賬款：		
上海鈺景園林股份有限公司	-	963

26. 重大關連方交易(續)

(b) 與關連方之未付結餘：(續)

於本中期內，控股股東改為中國信達(香港)。就此而言，截至二零一九年六月三十日止六個月及於二零一九年十二月三十一日與前度控股股東所控制之人士有關之交易及未償還結餘，乃分別於中期內及於中期結束時不再屬於重大關連方交易。

上述結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

除上述與關連方之結餘及於本中期報告其他部分披露之結餘外，本集團於中期結束時並無與關連方之間有任何重大未付結餘。

(c) 本公司董事屬於本集團主要管理層人員，彼等於中期內之薪酬載於附註6。

27. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團有下列重大承擔：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未撥備：		
分類為持作出售之發展中物業之建築及土地發展支出	208,850	212,498
收購一幅土地之代價(附註)	190,259	194,010
向有限合夥出資	13,859	14,133
	412,968	420,641

附註：該款項分配至分類為持作出售之出售集團資產。

28. 比較財務資料

若干比較數字已予重新分類，以與本期間呈列之數字一致。