



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 **2018**

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	4
簡明綜合現金流量表	5
未經審核簡明綜合財務報表附註	6
管理層討論及分析	36
財務回顧	36
其他資料	40

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」）截至二零一八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二零一七年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
	附註		
營業額	5	36,284	18,801
銷售及服務成本		(17,467)	(1,255)
毛利		18,817	17,546
其他收入	6	3,615	4,471
行政費用及其他經營開支		(30,002)	(14,994)
融資成本	7	(8,563)	(6,074)
除稅前(虧損)/溢利		(16,133)	949
所得稅開支	8	(245)	(238)
期間(虧損)/溢利	9	(16,378)	711
歸屬於：			
本公司擁有人		(14,750)	744
非控股權益		(1,628)	(33)
		(16,378)	711
每股(虧損)/盈利			
基本	11(a)	(0.44) 港仙	0.02 港仙
攤薄	11(b)	(0.44) 港仙	0.02 港仙

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
期間(虧損)/溢利	(16,378)	711
期間除稅後其他全面收益：		
可能會被重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(6,031)	17,547
期間全面收益總額	<u>(22,409)</u>	<u>18,258</u>
歸屬於：		
本公司擁有人	(21,012)	18,274
非控股權益	(1,397)	(16)
	<u>(22,409)</u>	<u>18,258</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 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	4,215	3,968
投資物業	13	783,981	793,411
對聯營公司投資		—	—
按公平值計入其他全面收益之股票投資		—	—
可供出售投資		—	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	216,052	206,027
		1,004,248	1,003,406
流動資產			
按公平值計入損益之股票投資	15	44,431	57,906
存貨		3,880	—
貿易應收款項	16	3,250	—
預付款項、按金及其他應收款項	14	33,419	5,549
應收聯營公司款項		11	11
應收關連公司款項		11	11
應收非控股股東款項		663	1,580
現金及銀行結餘		31,849	35,684
		117,514	100,741
流動負債			
貿易應付款項	17	3,215	—
應計費用及其他應付款項		23,640	21,307
已收按金		17,349	9,156
計息銀行貸款，有抵押	18	6,516	3,597
應付非控股股東款項		6,092	5,820
應付關連方款項		605	612
應付董事款項		1,620	1,560
應付稅項		361	3,064
		59,398	45,116
淨流動資產		58,116	55,625
總資產減流動負債		1,062,364	1,059,031
非流動負債			
可換股票據之負債部分	19	12,921	—
計息銀行貸款，有抵押	18	228,637	236,183
遞延稅項負債		157,220	159,111
		398,778	395,294
淨資產		663,586	663,737
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	13,668	13,268
儲備		650,877	650,031
		664,545	663,299
非控股權益		(959)	438
權益總額		663,586	663,737

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股 權益	權益 總額
	股本	股份溢價	撥入盈餘	換算儲備	可換股票據 儲備	法定儲備	保留溢利	總計		
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
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
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(14,750)	(14,750)	(1,628)	(16,378)
換算海外業務之匯兌差額 分配	-	-	-	(6,262)	-	-	-	(6,262)	231	(6,031)
	-	-	-	-	-	549	(549)	-	-	-
	400	21,205	-	(6,262)	653	549	(15,299)	1,246	(1,397)	(151)
於二零一八年六月三十日	13,668	478,963	4,755	(18,903)	653	19,153	166,256	664,545	(959)	663,586
於二零一七年一月一日 (經審核)	13,268	457,758	4,755	(49,408)	-	16,752	160,133	603,258	435	603,693
期間溢利	-	-	-	-	-	-	744	744	(33)	711
換算海外業務之匯兌差額 分配	-	-	-	17,530	-	-	-	17,530	17	17,547
	-	-	-	-	-	746	(746)	-	-	-
	-	-	-	17,530	-	746	(2)	18,274	(16)	18,258
於二零一七年六月三十日	13,268	457,758	4,755	(31,878)	-	17,498	160,131	621,532	419	621,951

簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(28,711)	1,515
用於投資業務之現金淨額	(749)	(4,698)
來自／(用於)融資業務之現金淨額	26,078	(7,447)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目減少	(3,382)	(10,630)
於一月一日之現金及現金等值項目	35,684	40,045
外匯匯率變動之影響	(453)	1,014
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之現金及現金等值項目	31,849	30,429
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	31,849	30,429
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 公司資料

新城市建设發展集團有限公司（「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；以及買賣及租賃巴士。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表（「未經審核簡明綜合財務報表」）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二零一八年八月二十九日由董事會批准刊發。

2 編製基準

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已根據香港會計師公會（「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露而編製。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表（「二零一七年度財務報表」）一併審閱，而二零一七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，編製該等未經審核簡明綜合財務報表所使用的會計準則及計算方法與二零一七年度財務報表所使用者一致。

該等未經審核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

於當前期間，本集團已採納由香港會計公會頒佈的所有與其經營相關並於二零一八年一月一日起會計年度開始生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團自二零一八年一月一日起初始採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。若干其他新訂準則自二零一八年一月一日起生效，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9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則導致會計政策之變動及對於財務報表中確認的金額作出調整。如香港財務報告準則第9號過渡條文所許可，本集團已選擇不重列比較數據。對於過渡日期金融資產及負債之賬面值的任何調整於當前期間的期初保留盈利中確認。

採納香港財務報告準則第9號對本集團會計政策造成如下變動：

(a) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分為如下計量類別：

- 隨後按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益計量；及
- 按攤銷成本計量

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益內記錄。就並非持作交易用途之股本工具的投資而言，這將取決於本集團是否在初始確認時不可撤回選擇將股票投資以按公平值計入其他全面收益入賬。

本集團僅在其管理資產的業務模式發生變動時重新分類金融資產。

(b) 計量

初步確認時，本集團按公平值加（倘屬並非按公平值計入損益之金融資產）收購該金融資產之直接相關交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益支銷。

附帶嵌入衍生工具之金融資產於釐定其現金流量是否純粹為支付本金及利息乃被視為整體考慮。

本集團按公平值後續計量所有股票投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益中列報股票投資之公平值收益及虧損，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益內確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產公平值變動於損益表確認為其他收入或行政費用及其他經營開支（如適用）。按公平值計入其他全面收益表之股票投資之減值虧損（及減值虧損撥回）不會因公平值變動而分開列報。

(c) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益計量之金融資產有關之預期信貸虧損。應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及租賃應收款項及合約資產，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求於初步確認應收款項時確認預期可使用年期的虧損。

以下載列採納香港財務報告準則第9號對本集團的影響。

就根據香港會計準則第39號分類為「可供出售投資」的金融資產而言，本集團選擇指定該等投資為於二零一八年一月一日按公平值計入其他全面收益。於二零一八年一月一日該等金融資產之賬面值並未受到初始應用香港財務報告準則第9號的影響。

就根據香港會計準則第39號分類為「貸款及應收款項」(按攤銷成本計量)及「按公平值計入損益之金融資產」的金融資產而言，本集團已評估管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵，及該等資產於採納香港財務報告準則第9號時繼續彼等各自的分類及計量，及於二零一八年一月一日該等金融資產的賬面值並未受到初始應用香港財務報告準則第9號的影響。

本集團所有金融負債之計量類別保持相同及於二零一八年一月一日本集團所有金融負債之賬面值並未受到初始應用香港財務報告準則第9號之重大影響。

下表概述本集團於二零一八年一月一日的金融資產根據香港會計準則第39號的初始計量分類及根據香港財務報告準則第9號的新計量分類。

金融資產	香港會計準則第39號項下之分類	香港財務報告準則第9號項下之分類	香港會計準則第39號項下之賬面值 千港元	香港財務報告準則第9號項下之賬面值 千港元
股票投資	可供出售	按公平值計入其他全面收益	-	-

上述股票投資指於新城市(中國)職業教育投資集團有限公司(「新城市(中國)」)的8%股權，投資成本為8港元。賬面值因約整已呈列為「-」。

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益之全面性框架。其將取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建造合約及相關詮釋。

本集團已使用累計影響法採納香港財務報告準則第15號，連同於初始應用日期確認初始應用該準則的影響。因此，於二零一七年呈列的資料未予重列，即其如先前所呈報根據香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋呈列。

採納香港財務報告準則第15號不會對其綜合財務報表有重大影響及會計政策之該變動不會對於二零一八年一月一日之期初結餘有重大影響。

(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二零一八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。

本集團有如下關於上個年度財務報表中提供的有關可能對本集團綜合財務報表造成重大影響的已頒佈但尚未生效之新訂準則的可能影響之資料的最新情況。

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號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營租賃和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免）。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。本集團擬應用簡化過渡法並將不會重列首次採納前年度的比較金額。

如二零一七年年末財務報表所討論，該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處

理。本集團之辦公物業租賃現分類為經營租賃及租賃款項(扣除出租人給予之任何優惠)於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號,本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債,並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。因此,本集團的資產及負債將相應增加且開支確認之時間亦將受到影響。

誠如未經審核簡明綜合財務報表附註21所披露,於二零一八年六月三十日,本集團辦公物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項為4,645,000港元。一旦採用香港財務報告準則第16號,該等租賃預期確認為租賃負債及相應使用權資產。有關金額將就折讓影響及本集團可用之過渡補助作出調整。

4. 經營分部資料

截至二零一八年六月三十日止六個月,本集團在中國從事物業發展及投資及買賣;以及租賃巴士。因此,本集團有兩個可呈報分部。

截至二零一七年十二月三十一日止年度,本集團僅有一個經營分部,即在中國從事物業發展及投資。因此,並無呈列分部資料。

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二零一七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、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、於聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之股票投資、預付款項、按金及其他應付款項、按公平值計入損益之股票投資、應收聯營公司、關連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費用及其他應付款項、已抵押計息銀行借貸、應付非控股股東、關連人士及董事款項、可換股票據、應付稅項及遞延稅項負債。

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	買賣及 租賃巴士 (未經審核) 千港元	總計 (未經審核) 千港元
截至二零一八年六月三十日止六個月			
來自外部客戶之營業額	19,746	16,538	36,284
分部溢利	18,574	243	18,817
於二零一八年六月三十日			
分部資產	783,981	7,130	791,111
分部負債	10,930	9,634	20,564

分部損益之對賬：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
損益	
可呈報分部溢利總額	18,817
其他收入	3,615
行政費用及其他經營開支	(30,002)
融資成本	(8,563)
綜合除稅前虧損	(16,133)

分部資產或負債之對賬：

二零一八年
六月三十日
(未經審核)
千港元

資產

可呈報分部總資產	791,111
物業、機械及設備	4,215
預付款項、按金及其他應付款項	249,471
按公平值計入損益之股票投資	44,431
應收聯營公司款項	11
應收關連公司款項	11
應收非控股股東款項	663
現金及銀行結餘	31,849

綜合總資產

1,121,762

負債

可呈報分部總負債	20,564
應計費用及其他應付款項	23,640
計息銀行借貸，有抵押	235,153
應付非控股股東款項	6,092
應付關連方款項	605
應付董事款項	1,620
可換股票據的負債部分	12,921
應付稅項	361
遞延稅項負債	157,220

綜合總負債

458,176

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：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
中國	19,746
香港	16,538
綜合總營業額	<u>36,284</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團90%以上之非流動資產(不包括對聯營公司投資、按公平值計入其他全面收益之股票投資、預付款項、按金及其他應收款項)位於中國。因此，無須披露總資產及營業額之進一步地區資料。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團90%以上之非流動資產(不包括對聯營公司投資、可供出售投資、預付款項、按金及其他應收款項)位於中國及90%以上之營業額來自中國。因此，無須披露總資產及營業額之進一步地區資料。

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	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
租金收入及相關管理服務收入	19,746	18,801
出售巴士	16,538	—
	<u>36,284</u>	<u>18,801</u>

6. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
利息收入	3,601	3,742
其他	14	729
	<u>3,615</u>	<u>4,471</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
銀行貸款利息	8,246	6,072
融資租賃利息	—	2
可換股票據估算利息	179	—
其他利息開支	138	—
	<u>8,563</u>	<u>6,074</u>

8. 所得稅開支

本集團於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月並無於香港產生應課稅溢利，故未就香港利得稅計提撥備。

有關本集團成員公司在其他地區經營之利得稅已根據該等公司經營所在稅務國／司法權區的現行稅率按照現有法律、詮釋及有關慣例計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
香港	—	—
中國	245	238
	<u>245</u>	<u>238</u>
遞延稅項	—	—
期內扣除稅項總額	<u>245</u>	<u>238</u>

9. 期間(虧損)／溢利

本集團期間(虧損)／溢利乃扣除以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
物業、機械及設備之折舊		
— 自用資產	483	174
— 租賃資產	—	92
按公平值計入損益之股票投資之公平值虧損	<u>12,325</u>	<u>5,418</u>

10. 股息

董事會不建議派發期間之中期股息(二零一七年：無)。

11. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一七年 (未經審核) 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利，用於計算 每股基本(虧損)/盈利	<u>(14,750)</u>	<u>744</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
股份數目		
期初已發行普通股	3,317,045,040	3,317,045,040
兌換可換股票據的影響	<u>3,314,917</u>	<u>-</u>
用於計算每股基本(虧損)/盈利 之普通股的加權平均數	<u>3,320,359,957</u>	<u>3,317,045,040</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

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)/盈利。

截至二零一七年六月三十日止六個月沒有就攤薄每股(虧損)/盈利作出調整，因無存在潛在攤薄事件。

12. 物業、機械及設備

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團購置物業、機械及設備約760,000港元（二零一七年：933,000港元）。

13. 投資物業

	廣州物業 (以公平值計算) (未經審核) 千港元	洛陽物業 (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			
於廣州的投資物業 (附註(a))			
於二零一八年一月一日之賬面值	719,340	-	719,340
匯兌調整	(8,550)	-	(8,550)
於二零一八年六月三十日之賬面值	<u>710,790</u>	<u>-</u>	<u>710,790</u>
未完成項目			
於洛陽的投資物業 (附註(b))			
於二零一八年一月一日之賬面值	-	74,071	74,071
匯兌調整	-	(880)	(880)
於二零一八年六月三十日之賬面值	<u>-</u>	<u>73,191</u>	<u>73,191</u>
總賬面值			
於二零一八年六月三十日	<u>710,790</u>	<u>73,191</u>	<u>783,981</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)	<u>719,340</u>	<u>74,071</u>	<u>793,411</u>

附註：

- (a) 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，進一步概要詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註21。廣州物業乃按公平值呈列。

於二零一八年六月三十日，廣州物業之賬面值為約710,790,000港元(二零一七年：719,340,000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18。

公平值層級

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，廣州物業的公平值計量使用第三級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
	二零一八年	二零一七年			
	六月三十日 (未經審核) 千港元	十二月 三十一日 (經審核) 千港元			
工業用物業	710,790	719,340	收益法	估計租金收入 (每平方米及每月)介 乎人民幣50元至人民 幣75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) 洛陽的投資物業(「洛陽物業」)位於中國洛陽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，以收購成本扣除減值(如有)後約人民幣61,782,000元(約等於73,191,000港元(二零一七年十二月三十一日：74,071,000港元))列賬。董事認為洛陽物業的施工計劃於二零一八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(「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，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37,044,000港元))的0.1%計算(「罰款」)。如施工期超出60日後仍未完工，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，本集團接獲國土局發出的閒置土地調查通知書，據此，本集團須向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(「規劃局」)提交洛陽物業的施工計劃。經規劃局審閱後，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。

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，董事認為並無於二零一八年六月三十日及二零一七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)。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
預付款		
— 預付洛陽物業專業費用 (附註(a))	1,840	1,806
— 預付廣州物業重建及改善成本 (附註(b))	55,479	47,154
— 其他	790	780
以下持有按金		
— 域迅製品有限公司 (附註(c))	5,980	5,980
— 獨立承建商	49,520	49,520
— 珠海市潤珠商貿有限公司 (附註(d))	41,463	41,962
— 珠海市騰順實業有限公司 (附註(e))	11,847	11,989
— 其他	10,937	289
其他應收款項		
— 應收北京中証房地產開發有限公司款項 (附註(f))	49,923	47,616
— 其他	21,692	4,480
	249,471	211,576
減：非流動部份	(216,052)	(206,027)
流動部份	33,419	5,549

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13,172,000港元（二零一七年十二月三十一日：人民幣11,119,000元（約等於13,331,000港元））。於二零一八年六月三十日，本集團為準備工程向顧問預付合共人民幣1,553,000元（約等於1,840,000港元）（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,506,000元（約等於1,806,000港元））。
- (b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與若干獨立承建商（「該等承建商」）訂立若干物業裝修及改善合約，以裝修及改善廣州物業，合約總額約為人民幣61,823,000元（約等於73,239,000港元）（二零一七年十二月三十一日：人民幣41,833,000元（約等於50,154,000港元））。本集團預付該等承建商約人民幣46,831,000元（約等於55,479,000港元）（二零一七年十二月三十一日：人民幣39,331,000元（約等於47,154,000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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團進一步與韓軍然先生（「韓先生」）簽訂協議，據此，韓先生進一步為域迅按金及託管金額之可收回性作出擔保。

截至該等未經審核簡明綜合財務報表的批准日期，概無就微調裝修計劃訂立正式協議。

- (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（「暢流」）與珠海市潤珠商貿有限公司（「珠市潤珠」）（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，暢流已同意與珠市潤珠訂立合作安排，以租賃柏林酒店之酒店物業，月租為人民幣131,000元（約等於155,000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，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41,463,000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)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的要求償還。

投資資金的可收回性由韓先生擔保，韓先生根據其與本公司於二零一八年三月二十三日訂立的擔保協議負責投資資金的收回。

- (e) 於二零一七年七月十日，本公司間接全資附屬公司暢揚與獨立第三方陳麒名(「陳先生」)，其擁有珠海市騰順實業有限公司(「珠市騰順」)88%股權，而珠市騰順為一間於中國成立之公司，主要從事物業發展)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，暢揚已有條件同意收購而陳先生已有條件同意出售珠市騰順70%股權(「股權轉讓」)，代價為人民幣2,100,000元(約等於2,488,000港元)(「股權代價」)。

根據股權轉讓協議，暢揚已支付人民幣10,000,000元(約等於11,847,000港元)(「按金」)予珠市騰順，即分別為人民幣2,100,000元(約等於2,488,000港元)及人民幣7,900,000元(約等於9,359,000港元)之股權代價及墊款(「墊款」)。

股權轉讓完成須待先決條件達成後方可作實，包括但不限於珠市騰順已獲取(i)政府當局批准以使珠市騰順能夠展開其物業發展項目的開發工作，即珠海新金都(「新金都項目」)；及(ii)新金都項目資產所需的牌照及證書。

按金的可收回性由韓先生擔保，韓先生根據其與本公司於二零一八年三月二十三日訂立的擔保協議負責按金的收回。

- (f) 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13,770,000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17,213,000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32,767,000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」)(認購人的關連公司)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31,986,000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31,986,000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3,554,000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28,432,000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3,554,000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5,923,000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。

於報告期後，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二零一八年三月二十三日訂立的擔保協議負責可收回債務的收回。

基於以上所述，董事認為將能夠從北京中証全數收回可收回債務，且於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日並無出現減值跡象。

上述資產概無逾期或減值。包括在上述餘額中的金融資產涉及的其中有近期無拖欠記錄的應收款項。

15. 按公平值計入損益之股票投資

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 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	44,431	57,906

截至二零一八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（第一級公平值計量）決定及按公平值計入損益之股票投資之公平值虧損及匯兌虧損分別約為12,325,000港元及1,150,000港元。截至二零一八年六月三十日止上述股票被分類為持作買賣，在初始確認時，本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。

16. 貿易應收款項

貿易應收款項按發票日期賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30天	<u>3,250</u>	<u>—</u>

17. 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30天	<u>3,215</u>	<u>—</u>

18. 計息銀行及其他借貸，有抵押

	實際利率 (%)	到期	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行貸款—廣州貸款(附註)	6.71%	二零二七年	<u>235,153</u>	<u>239,780</u>
分析為：				
償還期：				
一年內或按要求			6,516	3,597
第二至第五年(包括首尾兩年)			66,933	59,945
五年以上			<u>161,704</u>	<u>176,238</u>
總計			235,153	239,780
流動部分			<u>(6,516)</u>	<u>(3,597)</u>
非流動部分			<u>228,637</u>	<u>236,183</u>

附註：

於二零一七年七月七日，暢流與廣州銀行（「廣州銀行」）簽訂貸款協議，據此，廣州銀行同意發放貸款（「廣州銀行貸款」）金額為人民幣200,000,000元（約等於236,930,000港元）予暢流為期十年，該貸款以廣州物業作抵押及由韓先生提供個人擔保。廣州銀行貸款按中國人民銀行年度存貸款基準利率137%計算利息，並每季支付。廣州銀行貸款之本金由二零一八年一月起分二十期還款及將於二零二七年七月到期。

19. 可換股票據

於二零一八年五月十六日，本公司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」）。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（「到期日」）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。可換股票據一按利率2%計息，利息將於到日期或兌換或贖回可換股票據一之日（以較早者為準）支付。

可換股票據一之詳情於本公司日期為二零一八年五月十六日及二零一八年五月二十五日之公佈中披露。

發行可換股票據一收取的所得款項淨額35,000,000港元已拆分為負債部分及權益部分如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已發行可換股票據一面值	35,000	—
權益部分	(1,694)	—
於發行日期之負債部分	33,306	—
已收取估算利息	179	—
兌換可換股票據一	(20,564)	—
期末之負債部分	12,921	—

年內利息費用乃按對可換股票據一的負債部分使用實際利率4.56%計算。

截至二零一八年六月三十日止六個月，面值21,500,000港元之可換股票據一已兌換為100,000,000股本公司普通股。

董事估計於二零一八年六月三十日可換股票據一負債部分之公平值與其公平值相若，乃按市場費率折現未來現金流計算（第二級公平值計量）。

20. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
法定：		
每股面值0.004港元之普通股		
於二零一七年十二月三十一日（經審核）、		
二零一八年一月一日（經審核）及		
二零一八年六月三十日（未經審核）	10,000,000	40,000
已發行及繳足：		
每股面值0.004港元之普通股		
於二零一七年十二月三十一日（經審核）及		
於二零一八年一月一日（經審核）	3,317,045	13,268
兌換可換股票據（附註）	100,000	400
於二零一八年六月三十日（未經審核）	3,417,045	13,668

附註：

截至二零一八年六月三十日止六個月，面值21,500,000港元之可換股票據一已兌換為100,000,000股本公司普通股。

21. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年至六年租期磋商。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列限期收取之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	20,143	24,771
第二至第五年，包括首尾兩年	27,546	21,221
五年後	1,507	—
	<u>49,196</u>	<u>45,992</u>

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按兩至四年租期磋商。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,369	808
第二至第五年，包括首尾兩年	2,276	371
	<u>4,645</u>	<u>1,179</u>

22. 其他承擔

除於上文附註21所詳述的經營租賃承擔外，於截至二零一八年六月三十日止，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，並成立了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（約等於1,185,000港元），並由新城市永幸醫療之股東按其股權比例融資。於批准該等經審核簡明綜合財務報表日期，上海附屬公司尚未成立。截至二零一八年六月三十日，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，資本金額為人民幣340,000元（約等於403,000港元）。

(b) 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
洛陽物業的設計工程合同	11,332	11,525
廣州物業的重建及改善成本	17,760	3,000
	<u>29,092</u>	<u>14,525</u>

23. 或然負債

除未經審核簡明綜合財務報表附註13(b)中所披露者外，於二零一八年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

24. 關連方交易

除該等未經審核簡明綜合財務報表其他地方披露者外，本集團於期間與關連／關聯公司進行之重大交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核)	二零一七年 (未經審核)
	千港元	千港元
支付予關連／關聯公司的租金開支	<u>777</u>	<u>777</u>

25. 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：基於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：基於對公平值計量屬重大的可觀察（直接或間接）第一級輸入值的估值方法。

第三級輸入值：基於對公平值計量屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法。

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。

26. 報告期後事項

(a) 發行可換股票據

於二零一八年六月二十五日，本公司與認購人訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人已同意認購本公司將予發行本金總額為43,200,000港元之可換股票據（「可換股票據二」）（「認購事項」）。可換股票據二之持有人可按兌換價每股本公司股份0.32港元悉數行使可換股票據二。

由於認購協議項下完成發行可換股票據二之所有先決條件已獲達成，發行本金總額43,200,000.00港元之可換股票據二已於二零一八年七月十九日宣告完成。

詳情於本公司日期為二零一八年六月二十五日及二零一八年七月十九日之公佈中披露。

(b) 合作備忘錄

於二零一八年八月十七日，本公司與中房聯合投資集團健康產業投資有限公司（「中房聯合」）訂立不具有法律約束力的合作備忘錄（「合作備忘錄」）以成立戰略合作夥伴關係（「戰略合作夥伴關係」）。

本公司及中房聯合將聯合組建廣州中房新城市項目管理有限公司（「廣州中房」），註冊資金為人民幣30,000,000元（約等於35,540,000港元）及初始實繳資本為人民幣10,000,000元（約等於11,847,000港元），其中本公司佔51%股權及中房聯合佔49%股權。本公司與中房聯合一致同意成立後的廣州中房將會發起成立一個人民幣1,000,000,000元（約等於1,184,650,000港元）規模的粵港澳新城市（廣州）投資合夥企業（有限合夥），首期投資規模人民幣200,000,000元（約等於236,930,000港元），專項用於包括（其中包括）本公司位於廣州客村的暢流工業園在內符合雙方投資意向的項目。

於批准該等未經審核簡明綜合財務報表日期，並無就戰略合作夥伴關係訂立正式協議。詳情於本公司日期為二零一八年八月十七日之公佈中披露。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月錄得營業額約36,284,000港元及錄得除稅後虧損約16,378,000港元。

前景及展望

本集團的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。

本集團新註冊成立的附屬公司新城市巴士車行有限公司(「巴士車行」)主要經營買賣及出租巴士,為本集團提供一個全新的業務發展,於回顧期間貢獻巴士銷售約16,538,000港元。

有關洛陽物業,本集團於二零一八年六月二十三日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供批准並已於二零一八年七月十七日提交文件。目前,洛陽物業仍在規劃及設計階段。本集團預期將於二零一八年十二月前獲得洛陽市城鄉一體化示範區商務中心區辦公室的批准。估計物業開發時間將為三年半。

鑒於本集團現有資源及在不同地區的進行中物業項目,本集團將繼續參與物業開發及投資市場,例如珠海及北京,另一方面,本集團將賦予我們的物業項目文化內涵,以提升本集團財務表現。

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36,284,000港元及16,378,000港元,而本集團於二零一七年上半年錄得營業額及溢利淨額分別約為18,801,000港元及711,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月之每股基本虧損為0.44港仙(截至二零一七年六月三十日止六個月每股基本盈利為0.02港仙)。

股息

董事會不建議派發期間之中期股息（截至二零一七年六月三十日止六個月：無）。

流動資金、財務資源及資金需求

於二零一八年六月三十日，本集團之總資產約為 1,121,762,000 港元（二零一七年十二月三十一日：1,104,147,000 港元）及總負債約為 458,176,000 港元（二零一七年十二月三十一日：440,410,000 港元）。於二零一八年六月三十日，現金及銀行結餘約為 31,849,000 港元（二零一七年十二月三十一日：35,684,000 港元），而於二零一八年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為 1.98（二零一七年十二月三十一日：2.23）。

資本負債比率

於二零一八年六月三十日之資本負債比率（負債／權益）為 0.45（二零一七年十二月三十一日：0.42）。

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

於二零一八年六月三十日，本集團將位於廣州之投資物業作為獲授銀行借貸之擔保。

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

本公司於截至二零一八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二零一八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報告附註23。

經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業。物業之租賃按一年至六年租期磋商。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列限期收取之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	20,143	24,771
第二至第五年，包括首尾兩年	27,546	21,221
五年後	1,507	—
	49,196	45,992

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室。物業之租賃按兩至四年租期磋商。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列限期支付之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	2,369	808
第二至第五年，包括首尾兩年	2,276	371
	<u>4,645</u>	<u>1,179</u>

其他承擔

除本報告附註22詳述的其他承擔外，於二零一八年六月三十日，本集團並無任何承擔。

其他資料

企業管治

本公司於截至二零一八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，主席持續在位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

於二零一八年六月三十日，本集團在香港及中國僱用約52名僱員。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

於二零一八年六月三十日，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	權益性質	所持相關 股份之數目	股權概約 百分比
韓軍然	受控制法團權益	—	1,886,662,752 ⁽¹⁾	55.21

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1,886,662,752股股份，佔本公司已發行股本之55.21%。根據證券及期貨條例，君億投資有限公司及韓軍然先生均被視為於1,886,662,752股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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，於二零一八年六月三十日，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	所持有之股份數目	股權概約百分比
韓軍然先生	受控制法團權益	1,886,662,752 ⁽¹⁾	55.21
君億投資有限公司	實益擁有人	1,886,662,752 ⁽¹⁾	55.21
中泰金融投資有限公司	個人抵押權益	1,886,662,752 ⁽²⁾	55.21
中泰金融國際有限公司	受控制法團權益	1,886,662,752 ⁽²⁾	55.21
中泰證券股份有限公司	受控制法團權益	1,886,662,752 ⁽²⁾	55.21

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) 中泰金融投資有限公司持有抵押權益之1,886,662,752股股份。中泰金融投資有限公司為中泰金融國際有限公司之全資附屬公司，而則為中泰證券股份有限公司之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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二零一八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、鄭清先生及梁貴華先生。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二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
主席
韓軍然

香港，二零一八年八月二十九日