



# 九號運通有限公司 Nine Express Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
股份代號: 00009



2018  
中期報告

# 目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收入報表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合股東權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	32
企業管治及其他資料	39



## 公司資料

### 董事局

執行董事：  
錢凌玲女士(主席)  
張立先生(行政總裁)  
向俊杰先生

### 獨立非執行董事：

徐沛雄先生  
鄧炳森先生  
趙善能先生

### 公司秘書

曾穎雯女士

### 授權代表

錢凌玲女士  
張立先生

### 核數師

中瑞岳華(香港)會計師事務所  
執業會計師  
香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期29字樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
東莞農村商業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 審核委員會

鄧炳森先生(主席)  
徐沛雄先生  
趙善能先生

### 薪酬委員會

趙善能先生(主席)  
鄧炳森先生  
徐沛雄先生

### 提名委員會

徐沛雄先生(主席)  
鄧炳森先生  
趙善能先生

### 主要股份過戶及登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
22樓

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園一期  
41樓4101室

### 公司網址

[www.nine-express.com.hk](http://www.nine-express.com.hk)



九號運通有限公司(「本公司」)董事(「董事」)局(「董事局」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	5	25,245	106,375
銷售成本		(16,960)	(96,973)
毛利		8,285	9,402
其他收入		52	3
於一間聯營公司投資之減值虧損		-	(106,486)
撇減發展中物業		-	(63,287)
撇減持作銷售物業		-	(17,211)
提前贖回可換股票據產生之虧損		(363)	(972)
以股份為基礎之付款		(25,633)	-
行政支出		(25,689)	(19,904)
銷售及營銷支出		(302)	(1,864)
<b>經營虧損</b>	8	<b>(43,650)</b>	(200,319)
融資收入	7	345	56
融資成本	7	(19,495)	(22,980)
融資成本－淨額	7	(19,150)	(22,924)
應佔於聯營公司投資的溢利		767	457
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(62,033)</b>	(222,786)
所得稅(支出)/抵免	9	(1,512)	1,970
<b>本公司擁有人應佔期內虧損</b>		<b>(63,545)</b>	(220,816)
<b>每股虧損</b>	11		
基本		(2.12)港仙	(8.94)港仙
攤薄		(2.12)港仙	(8.94)港仙

股息詳情於本簡明綜合財務報表附註10披露。  
第9至31頁之附註構成本簡明綜合財務報表之組成部分。

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔期內虧損	(63,545)	(220,816)
<u>可重新分類至損益之項目</u>		
海外業務換算產生之匯兌差額	(16,707)	4,231
採用權益法入賬應佔一間聯營公司之其他全面收入	(31)	(21)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	<b>(80,283)</b>	(216,606)

第9至31頁之附註構成本簡明綜合財務報表之組成部分。

## 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

附註	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經重列)	2017年 1月1日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	338,066	141,889	71,994
土地使用權	72,124	77,273	79,285
投資物業	267,041	270,819	256,868
於聯營公司之投資	870,891	645,540	891,420
按公平值列入其他全面收入之 股權工具－博世	65,000	65,000	62,672
按公平值列入損益之金融資產 － GLC Fund	110,000	110,000	105,050
預付款項及其他應收款項	–	1,380	16,495
電影版權	102	102	102
按公平值列入損益之金融資產 － 應收或然代價	–	95,225	63,400
非流動資產總值	1,723,224	1,407,228	1,547,286
<b>流動資產</b>			
待售或發展中物業	870,751	876,810	982,999
存貨	3	1	2
應收貿易款項及租金	14,410	12,703	10,642
合約資產	1,062	9,186	11,945
預付款項及其他應收款項	33,214	38,365	11,738
可退回稅項	–	–	7
按公平值列入損益之金融資產 － 應收或然代價	95,225	52,892	24,231
受限制銀行存款	22,783	24,068	8,692
現金及現金等值項目	19,288	7,645	24,010
流動資產總值	1,056,736	1,021,670	1,074,266
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	35,482	45,583	18,146
其他應付款項、應計費用及 已收按金	285,141	183,318	148,568
合約負債	3,899	16,846	11,726
借貸	283,933	306,678	371,610
可換股票據	97,920	–	–
即期稅項負債	3,745	4,113	2,121
流動負債總額	710,120	556,538	552,171
流動資產淨值	346,616	465,132	522,095
資產總值減流動負債	2,069,840	1,872,360	2,069,381

簡明綜合財務狀況表(續)  
於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經重列)	2017年 1月1日 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>				
已收按金		2,660	2,698	2,501
借貸	15	711,819	356,480	326,075
可換股票據	16	–	134,911	136,828
遞延稅項負債		162,390	164,372	157,140
非流動負債總額		876,869	658,461	622,544
<b>資產淨值</b>				
本公司擁有人應佔權益		1,192,971	1,213,899	1,446,837
已發行股本	17	30,890	29,654	24,712
其他儲備		1,162,081	1,184,245	1,422,125
權益總額		1,192,971	1,213,899	1,446,837

第9至31頁之附註構成本簡明綜合財務報表之組成部分。

## 簡明綜合股東權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 <sup>1</sup> 千港元	可換股票據之權益部分 千港元	匯兌儲備 千港元	特殊儲備 <sup>2</sup> 千港元	購股權儲備 千港元	認股權證儲備 千港元	按公平值列入其他全面收入儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2017年1月1日之結餘												
如先前呈報	24,712	1,880,674	459,047	101,339	(35,638)	17,926	39,804	211	-	56	(1,041,294)	1,446,837
初次應用香港財務報告準則第15號之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經重列	24,712	1,880,674	459,047	101,339	(35,638)	17,926	39,804	211	-	56	(1,041,294)	1,446,837
期內全面收入總額	-	-	-	-	4,230	-	-	-	-	(21)	(220,792)	(216,583)
提前贖回可換股票據(附註16(b))	-	-	-	(5,009)	-	-	-	-	-	-	-	(5,009)
已失效購股權	-	-	-	-	-	-	(6,634)	-	-	-	6,634	-
已失效認股權證	-	-	-	-	-	-	-	(211)	-	-	211	-
初次應用香港財務報告準則第15號之調整	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	(24)	(23)
期內權益變動	-	-	-	(5,009)	4,231	-	(6,634)	(211)	-	(21)	(213,971)	(221,615)
於2017年6月30日之結餘(未經審核)(經重列)	24,712	1,880,674	459,047	96,330	(31,407)	17,926	33,170	-	-	35	(1,255,265)	1,225,222
於2017年12月31日及2018年1月1日之結餘												
如先前呈報	29,654	1,991,744	459,047	95,541	9,389	17,926	-	-	-	22	(1,396,702)	1,206,621
初次應用香港財務報告準則第9號之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	2,328	-	4,950	7,278
初次應用香港財務報告準則第15號之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
經重列	29,654	1,991,744	459,047	95,541	9,389	17,926	-	-	2,328	22	(1,391,752)	1,213,899
期內全面收入總額	-	-	-	-	(16,707)	-	-	-	-	(31)	(63,545)	(80,283)
提前贖回可換股票據(附註16(b))	-	-	-	(7,547)	-	-	-	-	-	-	-	(7,547)
行使購股權	1,236	61,304	-	-	-	-	(21,271)	-	-	-	-	41,269
已授出購股權	-	-	-	-	-	-	25,633	-	-	-	-	25,633
期內權益變動	1,236	61,304	-	(7,547)	(16,707)	-	4,362	-	-	(31)	(63,545)	(20,928)
於2018年6月30日之結餘(未經審核)	30,890	2,053,048	459,047	87,994	(7,318)	17,926	4,362	-	2,328	(9)	(1,455,297)	1,192,971

<sup>1</sup> 本集團之繳入盈餘乃來自本公司於2010年9月6日及2012年5月24日進行之股本重組。

<sup>2</sup> 本集團之特殊儲備主要指所收購附屬公司之股份面值與本公司於2001年集團重組之時就收購事項而發行之股份面值兩者之差額約10,420,000港元，以及本公司主要股東於集團重組前收購共同控制實體(已成為全資附屬公司)額外權益之代價7,506,000港元。

第9至31頁之附註構成本簡明綜合財務報表之組成部分。



## 簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營活動所得現金淨額	24,540	10,893
<b>投資活動現金流量</b>		
購置物業、廠房及設備	(160,318)	(2,180)
出售物業、廠房及設備所得款項	–	11
給予一間聯營公司之貸款	(2)	–
向一間聯營公司出資	(224,613)	–
出售按公平值列入其他全面收入之股權工具之預收所得款項	28,726	–
受限制銀行存款減少／(增加)	1,546	(11,896)
已收利息	36	56
投資活動所用現金淨額	(354,625)	(14,009)
<b>融資活動現金流量</b>		
借貸所得款項	703,515	27,000
償還借貸	(372,400)	(16,791)
發行股份	41,269	–
借貸之已付利息	(9,805)	(14,175)
融資活動所得／(所用)現金淨額	362,579	(3,966)
<b>現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額</b>	<b>32,494</b>	<b>(7,082)</b>
期初之現金及現金等值項目	5,176	21,029
外匯匯率變動之影響，淨額	(20,904)	(1,110)
期末之現金及現金等值項目	16,766	12,837
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	19,288	15,844
銀行透支－有抵押	(2,522)	(3,007)
	16,766	12,837

第9至31頁之附註構成本簡明綜合財務報表之組成部分。



## 簡明綜合財務報表附註

### 1 公司資料

九號運通有限公司(「本公司」)於2001年5月9日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本集團之主要業務包括電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業租務、物業及酒店發展以及投資集中供熱業務。

本簡明綜合財務資料並未經審核，但已由本公司之審核委員會審閱。

### 2 編製基準

該等截至2018年6月30日止六個月之簡明綜合中期財務報表已根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。本簡明綜合中期財務報表應與截至2017年12月31日止年度之年度財務報表一併閱讀，其已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

### 3 主要會計政策

該等簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公平值列入損益之金融資產及按公平值列入其他全面收入之金融資產按公平值計量。

除下文所披露採納之新香港財務報告準則外，編製簡明綜合財務報表時採納之會計政策與編製本集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表所使用者一致。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與其業務相關及於2018年1月1日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。

本集團已使用全面追溯法初步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號來自客戶合約之收入。若干其他新訂準則自2018年1月1日起生效，但對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 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號金融工具於2018年1月1日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量。該準則引入有關分類及計量以及減值之新規定。本集團已自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。有關分類及計量以及減值規定之影響概述如下：

##### (a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，金融資產隨後按公平值列入損益(按公平值列入損益)、按攤銷成本或按公平值列入其他全面收入(按公平值列入其他全面收入)計量。該分類乃基於兩個標準：本集團管理資產之業務模式；及該等工具之合約現金流量是否為就未償還本金的「純粹本息付款」(「SPPI標準」)。

本集團金融資產之新分類及計量如下：

- 於旨在持有金融資產以收取符合SPPI標準之合約現金流量之業務模式內持有之按攤銷成本列賬之債務工具。此類別包括本集團之應收貿易款項、合約資產、按金及其他應收款項。
- 按公平值列入其他全面收入之股權工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初始確認或轉換時本集團不可撤回地選擇如此分類之股權工具。本集團將其於博世控股有限公司(「博世」)擁有之19%股權分類為按公平值列入其他全面收入之股權工具。按公平值列入其他全面收入之股權工具毋須遵照香港財務報告準則第9號進行減值評估。根據香港會計準則第39號，本集團於博世之19%股權分類為可供出售金融資產。
- 按公平值列入損益之金融資產包括現金流量特點未能符合SPPI標準之債務工具，或並非於旨在收取合約現金流量或收取合約現金流量加出售之業務模式中持有之債務工具。本集團將其可供出售資產GLC Special Situations Fund L.P. (「GLC Fund」)分類為按公平值列入損益之債務工具。根據香港會計準則第39號，本集團於GLC Fund之股權分類為可供出售金融資產。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

##### (b) 減值

就應收貿易款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許之簡化方法，該方法規定預期使用年期內的虧損將自初步確認應收款項起確認。

下文列示應用香港財務報告準則第9號對本集團的影響。

下表及其附註說明本集團金融資產於2017年12月31日及2017年1月1日在香港會計準則第39號項下之原計量類別及在香港財務報告準則第9號項下之新計量類別。

金融資產	在香港會計準則第39號項下之分類	在香港財務報告準則第9號項下之分類	於2017年12月31日		於2017年1月1日	
			在香港會計準則第39號項下之賬面值 千港元	在香港財務報告準則第9號項下之賬面值 千港元	在香港會計準則第39號項下之賬面值 千港元	在香港財務報告準則第9號項下之賬面值 千港元
可供出售金融資產 — 博世	可供出售	按公平值 列入其他 全面收入 之股權工具	62,672	65,000	62,672	62,672
可供出售金融資產 — GLC Fund	可供出售	按公平值 列入損益 之金融資產	105,050	110,000	105,050	105,050
<b>於2017年12月31日之 綜合財務狀況表(摘要)</b>			<b>如先前呈報 千港元</b>	<b>採納香港 財務報告準則 第9號之影響 千港元</b>	<b>經重列 千港元</b>	
非流動資產						
可供出售金融資產			167,722	(167,722)		—
按公平值列入其他全面收入之 股權工具— 博世			—	65,000		65,000
按公平值列入損益之金融資產— GLC Fund			—	110,000		110,000

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

於2017年1月1日之 綜合財務狀況表(摘要)	如先前呈報 千港元	採納香港 財務報告準則 第9號之影響 千港元	經重列 千港元
非流動資產			
可供出售金融資產	167,722	(167,722)	–
按公平值列入其他全面收入之 股權工具— 博世	–	62,672	62,672
按公平值列入損益之金融資產— GLC Fund	–	105,050	105,050

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入

香港財務報告準則第15號建立了一個釐定是否確認收益、確認金額及時間之綜合框架。其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。

本集團使用全面追溯法採納香港財務報告準則第15號，於首次應用日期確認應用該準則的初始影響。因此，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，就2017年所列示的資料經已重列。

採納香港財務報告準則第15號導致本集團會計政策出現以下變動。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中所承諾之商品或服務之控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了承諾商品或服務之控制權被視為隨時間轉移的三種情況：

- 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時；
- 實體之履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時已控制的資產(例如在建工程)；
- 實體之履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途之資產，且實體具有就迄今為止已完成之履約部份獲得客戶付款之可執行權利。

倘合約條款及實體之活動並不屬於上述三種情況下的任何情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售該商品或服務確認收益。擁有權風險及回報之轉移僅為釐定控制權轉移發生時將予考慮的其中一項指標。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

#### 收益確認時間

本集團已評定，上述新的收益準則對其如何確認來自授權使用電影及電視劇發行及廣播權及提供物業出租服務之收益不大可能構成重大影響。

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收益。此外，倘合約存在重大融資成分，交易價格及銷售物業的收益金額將進行調整。

就客戶付款與轉移承諾物業或服務之期間超過一年的合約，交易價格就融資成分之影響(倘重大)進行調整。本集團已評定融資成分影響並不重大，故交易價格無須調整。

採納香港財務報告準則第15號對本集團的影響如下。

應用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況的影響與採納香港財務報告準則第15號前生效之香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋之比較如下：

綜合財務狀況表(摘要)	附註	先前呈列 於2017年 12月31日 千港元	香港財務 報告準則 第15號項下 重新分類 千港元	香港財務 報告準則 第15號項下 調整 千港元	經重列 於2017年 12月31日 千港元
待售或發展中物業		1,007,784	-	(130,974)	876,810
應收貿易款項及租金	(a)	15,325	(2,622)	-	12,703
合約資產	(a)	-	2,622	6,564	9,186
其他應付款項、應計費用 及已收按金	(a)	324,574	(16,846)	(124,410)	183,318
合約負債	(a)	-	16,846	-	16,846

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

綜合財務狀況表(摘要)	附註	先前呈報 於2017年 1月1日 千港元	香港財務報告 準則第15號 項下重新分類 千港元	香港財務報告 準則第15號 項下調整 千港元	經重列 於2017年 1月1日 千港元
待售或發展中物業		1,035,652	–	(52,653)	982,999
合約資產	(a)	–	–	11,945	11,945
其他應付款項、應計費用 及已收按金	(a)	201,002	(11,726)	(40,708)	148,568
合約負債	(a)	–	11,726	–	11,726

附註：

- (a) 於2017年12月31日及2017年1月1日重新分類及調整，以符合香港財務報告準則第15號項下之術語：—

合約資產包括當根據香港財務報告準則第15號項下術語確認之收益金額超出向客戶收取之款項時銷售物業產生之金額。就銷售物業確認之合約資產先前呈列為應收貿易款項。

合約負債包括當向客戶收取之款項超出根據香港財務報告準則第15號項下術語確認之收益金額時銷售物業產生之金額。就銷售物業確認之合約負債先前呈列為已收按金。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 3 主要會計政策(續)

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(續)

對比於採納香港財務報告準則第15號前生效的香港會計準則第18號、香港會計準則第11號及相關詮釋，本集團本期及期間至今之各財務報表項目之金額由於應用香港財務報告準則第15號而受到之影響如下：

於2018年6月30日(未經審核)	如呈報 千港元	採納香港 財務報告 準則第15號 之影響 千港元	未採納香港 財務報告 準則第15號 之金額 千港元
<b>綜合財務狀況表(摘要)</b>			
應收貿易款項及租金	14,410	1,100	15,510
合約資產	1,062	(1,062)	–
其他應付款項、應計費用及 已收按金	285,141	141,012	426,153
合約負債	3,899	(3,899)	–
<b>截至2018年6月30日止六個月(未經審核)</b>			
<b>綜合損益表(摘要)</b>			
收益	25,245	(8,236)	17,009
銷售成本	16,960	(8,236)	8,724

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4 估計

編製中期財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的採用及所呈報的資產及負債以及收支的金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

在編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層在應用本集團的會計政策及估計不確定因素的主要來源時所作出的重大判斷與編製截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

### 5 收益

本集團的業務及主要收益來源與上一年度財務報表所述者一致。本集團的收益來自客戶合約。

本集團首次於中期財務報表應用香港財務報告準則第15號的性質及影響於附註3披露。

於下表中，收益乃按收益確認時間進行分類。

#### 收益確認時間

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
於某一時間點轉移的產品	940	2,323
隨時間轉移的產品及服務	24,305	104,052
總計	25,245	106,375

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 5 收益(續)

下表提供有關客戶合約的應收款項、合約資產及合約負債的資料：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
合約資產	1,062	9,186
合約負債	3,899	16,846

合約資產主要關於本集團收取已完成工作但於報告日期尚未自客戶收取的代價的權利。合約負債主要關於就物業開發業務(其收入隨時間確認)而向客戶收取的墊款。

### 6 分部資料

本集團現由五個業務單位—物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印、物業及酒店發展以及集中供熱業務所組成。本集團依據該等業務單位呈報其分部資料。有關該等業務單位收益及業績之分部資料呈列如下。

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	10,167	482	458	14,138	-	25,245
分部業績	4,533	(2,081)	(610)	(5,351)	759	(2,750)
未分配公司支出						(40,133)
融資收入						345
融資成本						(19,495)
除所得稅前虧損						(62,033)
所得稅支出						(1,512)
期內虧損						(63,545)



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6 分部資料(續)

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)(經重列)

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 千港元	總計 千港元
分部收益：						
外部收益	9,552	1,292	1,031	94,500	–	106,375
分部業績	4,827	(1,079)	(138)	(86,311)	(106,039)	(188,740)
未分配公司支出						(11,122)
融資收入						56
融資成本						(22,980)
除所得稅前虧損						(222,786)
所得稅抵免						1,970
期內虧損						(220,816)

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6 分部資料(續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2018年6月30日及2017年12月31日之分部資產：

於2018年6月30日(未經審核)

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 千港元	總計 千港元
分部資產	282,900	155	1,155	1,373,689	–	1,657,899
未分配公司資產						251,170
於聯營公司投資	224,613	–	–	–	646,278	870,891
資產總額						<u>2,779,960</u>

於2017年12月31日(經重列)

	物業租務 千港元	電影發行及 授權使用 千港元	電影菲林 沖印 千港元	物業及 酒店發展 千港元	集中供熱 業務 千港元	總計 千港元
分部資產	285,459	111	1,335	1,202,994	–	1,489,899
未分配公司資產						293,459
於聯營公司投資	–	–	–	–	645,540	645,540
資產總額						<u>2,428,898</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 7 融資成本－淨額

融資成本及收入之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	16,624	19,261
可換股票據之利息	7,991	8,383
其他借貸之利息	17,429	16,181
外匯匯兌差額，淨額	—	421
	<b>42,044</b>	44,246
減：合資格資產資本化金額	<b>(22,549)</b>	(21,266)
融資成本總額	<b>19,495</b>	22,980
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(36)	(56)
外匯匯兌差額，淨額	(309)	—
融資收入總額	<b>(345)</b>	(56)
融資成本－淨額	<b>19,150</b>	22,924

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 8 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
核數師酬金	1,050	926
確認為成本之存貨*	30	22
確認為成本之持作銷售物業*	14,138	94,500
撥回應收貿易款項減值撥備	—	(40)
有關樓宇之經營租賃租金	2,062	1,802
折舊	1,252	1,365
專業費用	5,757	2,231
出售物業、廠房及設備之虧損	—	51

\* 期內已確認為成本之存貨及確認為成本之持作銷售物業已計入簡明綜合收入報表之「銷售成本」內。

### 9 所得稅支出／(抵免)

香港利得稅於期內乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (2017年：16.5%)計提撥備。本集團於中國大陸運營的適用稅率為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
即期稅項	992	1,015
遞延稅項	520	(2,985)
期內稅項支出／(抵免)總額	1,512	(1,970)

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 10 股息

期內並無派付或建議派付股息，且自報告期末以來，亦無建議派付任何股息(2017年：無)。

### 11 每股虧損

#### (a) 基本

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔之期內虧損約63,545,000港元(2017年：220,816,000港元(經重列))及期內已發行普通股的加權平均數約2,993,109,000股(2017年：2,471,163,000股)計算。

#### (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃假設在所有具攤薄效應的潛在普通股被兌換後，透過調整已發行普通股的加權平均數計算。本公司擁有2類(2017年：2類)具攤薄效應的潛在普通股，購股權及可換股票據(2017年：相同)。就購股權而言，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。計算得出的股份數目與假設購股權獲行使將予發行的股份數目作出比較。就可換股票據而言，假設其被轉換為普通股，而淨虧損經調整以對銷利息支出減稅項影響。

在計算截至2018年及2017年6月30日止六個月每股攤薄虧損時，假設購股權及可換股票據被兌換而產生之潛在普通股(2017年：相同)對每股虧損並無攤薄影響。因此，每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12 於聯營公司之投資

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
非上市投資：		
應佔淨資產／(負債)	224,913	(436)
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,141	1,139
累計減值虧損	(395,536)	(395,536)
	<b>870,891</b>	<b>645,540</b>

給予一間聯營公司之貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該筆貸款被視為於聯營公司之準股權投資。

### 13 應收貿易款項及租金

於報告期末，應收貿易款項按發票日期為基準及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
0至90日	115	2,699

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額。賦予客戶之信貸限額會進行定期檢討。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 14 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
0至90日	33,193	44,572
91至180日	–	80
181至365日	79	125
1年以上	2,210	806
	<b>35,482</b>	<b>45,583</b>

### 15 借貸

	到期日	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
<b>流動</b>			
銀行貸款－有抵押(附註i)	按要求	293	406
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2016年至2021年	38,931	33,610
受託銀行貸款－有抵押(附註iii)	2017年至2020年	41,377	29,972
銀行透支－有抵押(附註iv)	按要求	2,522	2,468
前股東貸款－無抵押(附註v)	2018年10月及11月	15,828	15,828
股東貸款－無抵押(附註vi)	2018年3月	–	1,863
其他貸款－無抵押(附註vii)	按要求	72,030	66,371
其他貸款－有抵押(附註viii)	2018年1月	–	156,160
其他貸款－無抵押(附註x)	2019年3月	112,952	–
		<b>283,933</b>	<b>306,678</b>
<b>非流動</b>			
銀行貸款－有抵押(附註ii)	2016年至2021年	127,552	152,668
受託銀行貸款－有抵押(附註iii)	2017年至2020年	177,325	203,812
關聯方貸款－無抵押(附註ix)	2020年2月	80,077	–
其他貸款－有抵押(附註xi)	2021年1月	326,865	–
		<b>995,752</b>	<b>663,158</b>



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15 借貸(續)

- (i) 於2018年6月30日，本集團之銀行借貸293,000港元(2017年：406,000港元)以本集團賬面淨值為631,000港元(2017年：645,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率(2017年：相同)計息。
- (ii) 於2018年6月30日，本集團之銀行借貸166,483,000港元(2017年：186,278,000港元)以本集團賬面淨值分別為72,124,000港元(2017年：77,273,000港元)及334,017,000港元(2017年：136,638,000港元)的土地使用權及在建工程作抵押。根據償還條款，銀行借貸須於2016年至2021年期間內還清。該銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期貸款所釐定基準利率的年利率(2017年：相同)計息。
- (iii) 於2018年6月30日，本集團之受託銀行借貸218,702,000港元(2017年：233,784,000港元)以本集團賬面淨值為469,596,000港元(2017年：476,240,000港元)之發展中物業作抵押。根據償還條款，受託銀行借貸須於2017年至2020年期間內還清。該受託銀行貸款按9%的年利率計息。
- (iv) 於2018年6月30日，本集團之銀行透支2,522,000港元(2017年：2,468,000港元)乃以賬面淨值631,000港元(2017年：645,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1%的浮動年利率計息。
- (v) 於2018年6月30日，本集團之前股東貸款為無抵押及免息。於報告期內及報告期後，該等貸款的到期日由2018年4月及5月分別延期至2018年7月及8月及2018年10月及11月。
- (vi) 於2017年12月31日，本集團之股東貸款為無抵押及免息。該貸款已於2018年2月償還。
- (vii) 於2018年6月30日，本集團之其他貸款為免息、無抵押及須按要求償還。
- (viii) 於2017年12月31日，本集團之其他借貸156,160,000港元按20%的年利率計息。該借貸已於2018年1月償還。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15 借貸(續)

- (ix) 於2018年6月30日，本集團之關聯方貸款為無抵押、免息及於2020年2月到期。
- (x) 於2018年6月30日，其他貸款為無抵押、按10%的年利率計息及於2019年3月到期。
- (xi) 於2018年6月30日，其他貸款為有抵押、按8%的年利率計息及於2021年1月到期。

### 16 可換股票據

於2016年3月30日，本公司發行本金總額高達822,000,000港元之零票息可換股票據。票據持有人可選擇自票據發行日期起至2019年9月30日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.80港元(可進行反攤薄調整)將有關票據轉換為每股面值0.01港元之繳足普通股。任何未獲轉換之可換股票據將於2019年9月30日以其本金額之面值予以贖回。

- (a) 已於2016年3月30日初次確認時確認之可換股票據乃計算如下：

	千港元
已發行可換股票據之公平值	973,202
權益部分	<u>(435,900)</u>
負債部分	<u>537,302</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16 可換股票據(續)

(b) 期／年內可換股票據負債部分之變動如下：

	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (經重列)
於1月1日	134,911	136,828
贖回	(44,982)	(18,250)
利息支出	7,991	16,333
於6月30日／12月31日	<b>97,920</b>	<b>134,911</b>

於2018年5月31日，由於賣方根據買賣協議未能實現溢利擔保，故以託管方式代替賣方持有的若干可換股票據已用以結算就此產生的差額金額。因此，本金額52,892,000港元的可換股票據已被註銷，且按提前贖回列賬。

截至2018年6月30日止六個月，可換股票據負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率12.9%計算。

### 17 已發行股本

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
法定股本： 100,000,000,000股(2017年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2017年：0.01港元)之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足股本： 3,088,952,629股(2017年：2,965,394,504股) 每股面值0.01港元(2017年：0.01港元)之普通股	<b>30,890</b>	29,654



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 17 已發行股本(續)

於本期間及過往期間經參照本公司已發行普通股股本變動之交易概要如下：

	股份數目	金額 千港元
已發行及繳足股本：		
於2017年12月31日及2018年1月1日	2,965,394,504	29,654
發行股份(附註)	123,558,125	1,236
於2018年6月30日(未經審核)	3,088,952,629	30,890

附註：

截至2018年6月30日止期間內，若干購股權持有人行使彼等的購股權，分別按行使價每股0.362港元及0.292港元合共認購123,558,125股每股面值0.01港元的普通股。

### 18 以股份為基礎的付款

購股權已授予董事、僱員及若干合資格人士。購股權可於授出日期起計十年內行使。本集團概無法律或推定責任以現金購回或結算該等購股權。於2018年6月30日，全部尚未行使的購股權均可行使。於截至2018年6月30日止期間授出之購股權按二項式估值模式釐定公平值。該模式之重大輸入數據如下：

授出日期	2018年 1月23日	2018年 3月29日
行使價	0.362	0.292
已授購股權數目		
— 董事	24,711,625	—
— 僱員及合資格人士	74,134,875	49,423,250
無風險利率	2.021%	1.902%
預期孳息率	無	無
預期波幅	85.64%	85.32%
歸屬後流失率	3.36%	3.36%
預期行使倍數		
— 董事	2.80倍	—
— 僱員及合資格人士	2.20倍	2.20倍
每份購股權之公平值		
— 董事	0.211	不適用
— 僱員及合資格人士	0.176	0.148

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 19 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

##### (i) 作為租賃人

本集團根據不可撤銷經營租約安排出租其投資物業，協商租期介乎2至14年。租賃條款一般亦要求租戶支付押金並根據通行市況定期作出租金調整。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
1年內	20,776	20,152
2至5年	79,058	80,834
5年以上	80,221	98,849
	<b>180,055</b>	<b>199,835</b>

##### (ii) 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租賃其若干辦公室物業及設備，經磋商之物業租期介乎1至2年。

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃而須於下列期間支付之未來最低租賃款項總額如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
1年內	1,752	4,120
2至5年	4,535	743
	<b>6,287</b>	<b>4,863</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 19 承擔(續)

#### (b) 其他承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之承擔如下：

	於2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 12月31日 千港元 (經重列)
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,906,049	2,069,169
按公平值列入損益之金融資產－GLC Fund	4,950	4,950
	<b>1,910,999</b>	<b>2,074,119</b>

### 20 關連人士披露

#### (i) 關連人士交易

截至2018年6月30日止六個月，南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)與成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)訂立貸款協議，據此，南京金高已同意自2018年2月9日起可向成都中發提供免息貸款人民幣190,000,000元(相當於236,440,000港元)，為期兩年。貸款並無抵押。根據貸款協議，貸款將由成都中發用作為合夥企業資本出資提供資金。

截至2017年6月30日止六個月，本公司股東Keyne Holdings Limited與本公司訂立貸款協議，金額分別為20,000,000港元、5,000,000港元及2,000,000港元。該等貸款協議的條款及到期日的詳情披露於財務報表附註15(vi)。

#### (ii) 主要管理人員薪酬

截至2018年6月30日止六個月董事之酬金為短期福利7,401,000港元，其中5,224,000港元指回顧期內向董事作出的以股份為基礎的付款(以授予購股權的形式)(2017年：2,837,000港元)。董事酬金乃參照市況、個人責任及表現釐定。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 21 或然負債

根據國家稅務局(「國稅局」)國稅函第698號文及國稅局公告[2015]7號(「7號公告」)，截至2016年12月31日止年度，本集團收購偉恆發展有限公司(「偉恆發展」)49%股權導致間接收購偉恆發展於中國之多家附屬公司，包括東莞市德晉能源科技有限公司及東莞市德晉熱力有限公司。有關安排應重新定義為由中國稅務機構作出之直接轉讓，所產生之資本收益將須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。本集團應作為企業所得稅預扣代理及於訂立股權轉讓協議日期後30日內向稅務當局匯報間接股權轉讓(並結清企業所得稅(倘適用))。倘本集團未能履行其預扣責任且聯天國際有限公司(「賣方」)並無繳納企業所得稅，則中國稅務機構將要求賣方繳納企業所得稅，並對本集團施加相當於未繳企業所得稅50%至三倍之處罰。倘本集團主動向中國稅務機構匯報間接轉讓，則上述處罰可予解除。

本公司已扣留其他應付予賣方之款項60,000,000港元作為預扣企業所得稅款額，並已進一步作出企業所得稅撥備28,200,000港元，但仍未向中國稅務機構匯報有關交易或繳納企業所得稅。經諮詢中國法律顧問後，董事認為本集團已大致履行預扣責任，從而將處罰風險控制至合理較低水平。

根據本公司、賣方及鄭岳輝先生及李銳光先生(「擔保人」)於2015年11月16日訂立之買賣協議，賣方負責根據相關中國稅法及法規申報及結算間接股權轉讓所產生之企業所得稅。倘賣方未能對間接股權轉讓作出匯報及繳納企業所得稅，則賣方須向本公司作出補償。

此外，透過本公司、賣方及擔保人於2016年3月30日訂立之稅務彌償保證契據，有關安排獲進一步正式簽署。因此，董事認為，仍擁有偉恆發展51%股權之賣方會自動向中國稅務機構匯報及繳納企業所得稅，以及就對本集團施加之任何處罰(如有)補償本集團。董事認為，未來不可能就上述處罰向本集團提出申索。

### 22 報告期後事項

於2018年7月13日，本公司完成一項股份配售，按配售價每股0.268港元發行479,838,000股每股面值0.01港元的普通股。配售所得款項淨額約125,900,000港元。

### 23 批准簡明綜合財務報表

董事局於2018年8月29日批准及授權刊發該等簡明綜合財務報表。

## 管理層討論及分析

2018年上半年，本集團繼續專注於(i)湖南省湘潭的物業及酒店發展(「湘潭項目」)、(ii)四川省成都的物業租務(「成都項目」)、(iii)電影發行及沖印業務，以及(iv)投資集中供熱業務。

### 財務摘要

截至2018年6月30日止六個月，本集團錄得營業額約25,245,000港元(2017年(經重列)：106,375,000港元)。本公司擁有人應佔虧損約63,545,000港元(2017年(經重列)：220,816,000港元)。

截至2018年6月30日止六個月，物業租金收入對總營業額穩定貢獻約10,167,000港元(2017年(經重列)：9,552,000港元)，而物業開發為總收入貢獻收入約14,138,000港元(2017年(經重列)：94,500,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為63,545,000港元(2017年(經重列)：220,816,000港元)。每股基本虧損約為2.12港仙(2017年(經重列)：8.94港仙)。董事局不建議就截至2018年6月30日止六個月派付股息(2017年(經重列)：無)。於2018年6月30日，現金及現金等值項目約為19,288,000港元(2017年12月31日(經重列)：7,645,000港元)。

### 業務回顧

#### (i) 湘潭項目

湘潭項目位於湖南湘潭九華經濟發展區，佔地面積325,989平方米，用以發展五星級酒店及低密度住宅單位。

幾年來基建工程近期陸續發展及投入營運，例如長沙機場與長沙市核心區之間的磁懸浮列車及跨越湖南各主要城市(即長沙、湘潭及株洲組成的便利生活圈到周邊地區)的城際鐵路。



## 管理層討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### (i) 湘潭項目 (續)

於回顧期內，本集團加快擬建五星級酒店的內部裝潢工程進度。配合五星級酒店的定位，本集團已於2017年底與全球知名的瑞士酒店(Swissotel)簽訂一項管理合同，成為雅高酒店集團(AccorHotels Group)旗下的豪華酒店品牌之一。本集團預計酒店將於2018年底或2019上半年正式投入營運，為旅客提供國際級的舒適體驗。

截至2018年6月30日止六個月，於採納自2018年1月1日起生效之香港財務報告準則第15號後，本集團參照完全履行履約責任於報告日期的進展情況而隨時間確認物業開發收入。有關進展乃根據本集團為履行履約責任而作出的付出或投入，並參考合同中每項物業單位截至報告期末已產生的合同成本在預算總成本中的佔比來計算。

截至2018年6月30日，本集團已預售疊加別墅及聯排別墅總實用面積約24,000平方米，產生預售物業所得款項約162,685,000港元。由於採納香港財務報告準則第15號之財務影響，有關預售單元之若干收入已於本集團為履行履約責任而作出投入的當前及過往財務報告期間逐步確認。於回顧期內，本集團亦已完成獨棟別墅的興建工程，目前正在展開綠化、園境設計及道路修建工程。本集團已於2018年7月取得相關預售許可證及開始預售總面積約15,000平方米的27套獨棟別墅，預售所得款項將帶來更大額度的現金流量，進一步強化本集團的財務狀況。

於2018年下半年，本集團將加快建設剩餘的第一期物業開發，包括開始動工興建實用面積合共約194,000平方米的新建聯排別墅和高層公寓，待該區竣工後再全力推進第二期擴建計劃，以配合湘潭房地產市場的蓬勃發展。

#### (ii) 成都項目

截至2018年6月30日止六個月，本集團位處成都金牛區的五層購物商場中心仍然接近全部租出及佔用，成為本集團主要及穩定的收入來源，物業租賃錄得收入約10,167,000港元，並與截至2017年6月30日止六個月所錄得者相若。



## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### (iii) 電影發行及沖印業務

截至2018年6月30日止六個月，電影發行及沖印業務錄得收益約940,000港元，較2017年上半年減少約59.5%。所得稅前虧損由2017年同期的約1,217,000港元擴大至2018年同期的約2,691,000港元。隨著電影業務規模縮減，本集團擬著重發展物業開發業務，並考慮調整業務組合中的非核心業務。

#### (iv) 集中供熱業務

截至2018年6月30日，已進行獨立估值以釐定偉恆發展有限公司(「偉恆發展」) 49%股權之可收回金額，就資產減值評估以符合香港會計準則第36號。可收回金額釐定約為658,000,000港元，佔本集團總資產約2,779,960,000港元之約23.7%。偉恆發展之管理層採用「收入法」之「貼現現金流量法」作為估值方法。

主要數據使用：(i)2018年至2022年財政期間偉恆發展經批核預算未來現金流量；(ii)稅前貼現率21.0%；及(iii)終端增長率3%。

截至2018年6月30日止六個月，根據管道鋪設計劃進展及客戶實際蒸汽使用量，董事並無知悉任何有關投資發生減值跡象及根據獨立評估，可收回金額約為658,000,000港元，超出投資之賬面值約646,278,000港元，因此，董事認為無需就此投資確認任何減值虧損。

根據本公司收到的2017年財政年度偉恆發展及其附屬公司(統稱「偉恆發展集團」)的綜合財務報表，於2017年財政年度歸屬於本公司的溢利淨值約為1,008,000港元，下降至低於2017年財政年度保證金額53,900,000港元(由聯天國際有限公司(「聯天」)保證)，差額約為52,892,000港元(「差額金額」)。根據買賣協議，就於2017年財政年度未能履行利潤保證，本公司已於2018年5月31日註銷於2017年財政年度以託管方式持有相同本金額的可換股票據，並向聯天歸還剩餘的於2017年財政年度以託管方式持有的可換股票據。



## 管理層討論及分析(續)

### 融資活動及報告期後事項

於2017年12月18日，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人)訂立融資協議，據此貸款人同意向本公司提供最高達42百萬美元(相當於約328百萬港元)之貸款融資。融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款延長一年。融資按8%之年利率計息。於2018年1月2日，42百萬美元(相當於約328百萬港元)之貸款所得款項乃存於本公司。

於2018年1月4日，本公司已全數償還本金20百萬美元(相當於約156百萬港元)的貸款票據連同利息，借款人為Krystal Light Limited，貸款票據乃於2018年1月到期。

於2018年2月8日，上海東源匯信股權投資基金管理有限公司(作為普通合夥人)及上海東興投資控股發展有限公司、北京金業長豐實業有限公司以及成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)(合稱有限合夥人)就出資並管理合夥企業而訂立有限合夥協議。南京金高房地產開發有限公司(「南京金高」)與成都中發訂立貸款協議，據此，南京金高已同意自2018年2月9日起可向成都中發提供免息貸款人民幣190,000,000元(相當於236,440,000港元)，為期兩年，以為合夥企業資本出資提供資金。貸款並無抵押。

於2018年3月12日，本公司(作為發行人)與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議，據此本公司同意發行於2019年到期的15百萬美元10%優先有擔保無抵押票據(「票據」)，並以東海國際金融控股有限公司為受益人。本公司須於票據發行日期一週年當日贖回票據，贖回可根據配售及認購協議條款及票據條件延長一年。

## 管理層討論及分析(續)

### 融資活動及報告期後事項(續)

於2018年3月26日，Grimston Limited (作為賣方) (本公司全資附屬公司) 與Circle Prosper Limited (作為買方) 訂立買賣協議，以按110,000,000港元之代價出售於Prosper China Limited之100%股本權益，Prosper China Limited實益擁有於GLC Special Situations Fund L.P. (「GLC Fund」) 之投資。於2018年6月28日，賣方與買方訂立一份補充協議，據此訂約雙方同意將截止日期延長至2018年9月30日。

於2018年3月26日，傑國發展有限公司(作為賣方)(本公司全資附屬公司) 與Force Hasting Limited (作為買方) 訂立買賣協議，以按65,000,000港元之代價出售於博世控股有限公司之19%股本權益。於2018年6月28日，賣方與買方訂立一份補充協議，據此訂約雙方同意將截止日期延長至2018年8月31日。

於2018年7月13日，本公司已完成配售合共479,838,000股配售股份(相當於緊隨完成後經發行配售股份擴大之本公司已發行股本約13.45%)，並已按配售價每股配售股份0.268港元成功配售予不少於六名承配人。配售事項之所得款項淨額為約125,900,000港元。有關所得款項淨額擬將用作以下用途：(i)約70,000,000港元將用於本集團位於中國湖南省湘潭之物業及酒店開發項目；及(ii)餘額約55,900,000港元用於一般營運資金及日後潛在投資良機。

### 前景

中美爆發貿易爭端，致使人民幣走弱，而人民幣貶值令海外債務成本上升，許多中國物業發展商因此壓力倍增。近年來，由於監管機構推出一系列措施限制國內借貸，中國發展商紛紛轉向海外市場籌集營運資金。如今人民幣急劇貶值，令美元債務償付成本大幅提高，或將影響此重要融資渠道。

此外，鑒於中國政府推行金融去槓桿政策，中國商業項目面臨信貸緊縮困難，這為國外投資者收購不良資產或參與資產重組帶來良機。

儘管如此，房地產商品市場方面，政府加大調控措施抑制房價上漲，中國新建住房價格於2018年6月仍錄得20個月來最快升幅。中國所有城市中，僅四個城市的新房價格下跌及三個城市(北京、上海及廈門)的新房價格持平。儘管過去兩年政府大力抑制樓價，仍錄得自2016年10月以來最高升幅，亦引發市場憂慮未來會出台更多調控措施。此外，在中國大規模棚戶區改造計劃的推動下，低線城市房地產業蓬勃發展，然而近來數月，當地政府及政策銀行已縮減對有關改造計劃的現金補償。



## 管理層討論及分析(續)

### 前景(續)

價格上漲帶動銷售走高：上半年物業銷售額較去年增加13.2%，預計存在資金問題的發展商將加快新項目銷售以實現資金回籠。房地產作為中國經濟驅動力，據估計，直接及間接佔國內生產總值高達30%。因此，保持房價利好及發展昌旺乃中國勢在必行的首要之舉。

鑒於家庭貸款現時佔金融機構資產22%，房價調整亦將帶來重大金融風險。中國一味增加開發項目，而未對這些風險進行管理控制。於2018年首五個月，新開工項目及土地購置一直強勁增長。住宅房地產投資上升14%，發展貸款亦上升21%。銀行方面槓桿未減又現投機泡沫：按揭貸款增長率目前高達20%。

與此同時，本集團將持續開發現有的物業發展項目，並將積極加快收購步伐，以重點投資和發展旅遊及商業房地產及酒店項目。此外，本集團亦計劃衝出中國市場，於海外物色及收購優質資產，務求進一步豐富本集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

展望未來，縱然挑戰重重，但憑藉過去多年來建立的扎實基礎，本集團對未來的發展仍然感到正面。本集團將繼續保持審慎的態度，重點發展具高潛力的業務，同時密切注視其他業務的表現和潛在商機，積極開拓新思路，以謀求新的發展，推動盈利增長。

### 流動資金及財務資源

於2018年6月30日，本集團之流動資產淨額約為346,616,000港元(2017年12月31日(經重列)：465,132,000港元)，流動資產約為1,056,736,000港元(2017年12月31日(經重列)：1,021,670,000港元)及流動負債約為710,120,000港元(2017年12月31日(經重列)：556,538,000港元)，流動比率約為1.49(2017年12月31日(經重列)：1.84)。於2018年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為19,288,000港元(2017年12月31日(經重列)：7,645,000港元)。

### 資本架構

於2018年6月30日，本集團權益總額約為1,192,971,000港元(2017年12月31日(經重列)：1,213,899,000港元)。

## 管理層討論及分析(續)

### 借貸及銀行信貸以及本集團資產抵押

於2018年6月30日，本集團之尚未償還借貸及可換股票據約為1,093,672,000港元(2017年12月31日(經重列)：798,069,000港元)。本集團之銀行借貸約166,483,000港元(2017年12月31日(經重列)：186,278,000港元)乃以本集團賬面淨值分別約為72,124,000港元(2017年12月31日(經重列)：77,273,000港元)及約為334,017,000港元(2017年12月31日(經重列)：136,638,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。本集團於2018年6月30日之受託銀行借貸約218,702,000港元(2017年12月31日(經重列)：233,784,000港元)乃以本集團賬面淨值約為469,596,000港元(2017年12月31日(經重列)：476,240,000港元)之發展中物業作抵押。本集團於2018年6月30日之即期銀行借貸約293,000港元(2017年12月31日(經重列)：406,000港元)及銀行透支約2,522,000港元(2017年12月31日(經重列)：2,468,000港元)乃以賬面淨值約為631,000港元(2017年12月31日(經重列)：645,000港元)之租賃土地及樓宇作抵押。本集團於2017年12月31日之其他貸款約156,160,000港元乃以質押本集團若干附屬公司股份、公司間貸款及本公司前股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之個人擔保作抵押。本集團之前股東貸款約15,828,000港元(2017年12月31日(經重列)：15,828,000港元)、股東貸款約零港元(2017年12月31日(經重列)：1,863,000港元)及其他貸款約72,030,000港元(2017年12月31日(經重列)：66,371,000港元)均為無抵押。本集團之關聯方貸款約80,077,000港元(2017年12月31日(經重列)：無)為無抵押。本集團之其他貸款約112,952,000港元(2017年12月31日(經重列)：無)為無抵押。本集團之其他貸款約326,865,000港元乃以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「Keyne」)及本公司若干關聯方作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干關聯方作出之股權質押作抵押。於2018年6月30日，資產負債比率(按借貸及可換股票據除以權益總額計算)約為0.917(2017年12月31日(經重列)：0.657)。

### 外匯風險

本集團之資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。中國業務營運產生之收入及開支主要以人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，然而，本集團會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。





## 管理層討論及分析(續)

### 或然負債

除於財務報表附註21披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

### 僱員及薪酬政策

截至2018年6月30日止六個月的員工成本約為23,913,000港元(2017年：9,117,000港元)，大幅上升約162%，乃由於回顧期內向若干僱員及一名董事授出購股權而產生股本結算以股份為基礎之付款約13,947,000港元所致。本集團僱用65名(2017年：78名)員工。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

### 中期股息

董事局議決不就截至2018年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2017年：無)。

## 企業管治及其他資料

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於2018年6月30日，本公司董事及主要行政人員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)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益及淡倉，或根據上市規則所載之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，詳情如下：



## 企業管治及其他資料(續)

### 好倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
張立先生(附註1)	實益擁有人	16,275,625(L)	0.53%(L)

附註：字母「L」代表該名人士於有關股份之好倉。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，概無本公司董事及行政總裁於本公司及其相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之現有股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事購買股份或債券之權利

於本期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括債券)而獲得利益，而董事或其配偶或18歲以下之子女亦概無可認購本公司證券之任何權利，亦無於本期間內行使任何該等權利。

### 購股權

本公司已於2013年9月2日採納購股權計劃(「計劃」)。該計劃旨在吸引及挽留有才能之人士為本集團之日後發展而努力；為參與者(定義見下文)提供獎勵，鼓勵其盡力達成本集團之目標，並讓參與者透過其努力及貢獻分享本集團業績。

計劃之合資格參與者(「合資格參與者」)為(i)本集團任何成員公司之任何僱員或高級職員(不論為全職或兼職，及包括任何執行董事)；(ii)或本集團任何成員公司之任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；(iii)本集團任何成員公司之任何貨品或服務供應商；(iv)本集團任何成員公司之任何客戶；(v)本集團任何成員公司發行之任何證券或可兌換為任何證券之證券之任何持有人；(vi)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢或專業服務之任何人士或實體或任何有關實體之任何董事或僱員；及(vii)董事不時釐定已對本集團發展及增長作出貢獻之任何其他組別或類別參與者。

## 企業管治及其他資料(續)

### 購股權(續)

根據計劃授予本公司若干合資格參與者之可認購本公司股份之購股權詳情如下：

	授出日期	行使期	每股行使價 港元	購股權數目				於2018年 6月30日 尚未行使	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比 %
				於2018年 1月1日 尚未行使	回顧期內 已授出	回顧期內 已行使	回顧期內 已註銷/ 失效		
<b>董事</b>									
張立先生	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	-	24,711,625 <sup>(2)</sup>	(24,711,625)	-	-	
<b>僱員及其他合資格 參與者</b>									
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	-	74,134,875 <sup>(2)</sup>	(49,423,250)	-	24,711,625	0.8
其他合資格參與者	2018年3月29日	2018年3月29日至 2028年3月28日	0.292	-	49,423,250 <sup>(3)</sup>	(49,423,250)	-	-	-
				-	148,269,750	(123,558,125)	-	24,711,625	0.8

附註：

- (1) 於2018年6月30日，本公司之已發行股份數目為3,088,952,629股股份。
- (2) 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.355港元。
- (3) 本公司股份於緊接購股權授出日期前之收市價為0.290港元。
- (4) 本公司股份於緊接上述購股權授出日期前之加權平均收市價為0.333港元。
- (5) 根據計劃可供發行之本公司股份總數為98,846,500股股份，佔本公司於本報告日期之已發行股本約3.2%。

## 企業管治及其他資料(續)

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益

於2018年6月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司存置之主要股東及其他人士登記冊所記錄，下列人士已知會本公司於本公司已發行股本之相關權益：

#### 好倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

股東／其他人士名稱／姓名	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 持有之 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
朱柏衡(附註1)	受控法團權益	1,822,319,860 (L)	58.99%(L)
Keyne Holdings Limited(附註1)	實益擁有人	1,822,319,860 (L)	58.99%(L)
鄭岳輝(附註2)	受控法團權益	347,646,250 (L)	11.25%(L)
世通集團有限公司(附註2及4)	受控法團權益	142,135,000 (L)	4.60%(L)
	實益擁有人	205,511,250 (L)	6.65%(L)
李銳光(附註3)	受控法團權益	411,747,000 (L)	13.33%(L)
	實益擁有人	54,340,000 (L)	1.76%(L)
永宙集團有限公司(附註3及4)	受控法團權益	238,875,000 (L)	7.73%(L)
	實益擁有人	81,686,000 (L)	2.64%(L)
中國華融國際控股有限公司 (附註5及6)	於股份擁有抵押權益之 人士	1,588,351,197 (L)	51.42%(L)
中國華融資產管理股份有限公司 (附註5及6)	受控制法團權益	1,588,351,197 (L)	51.42%(L)



## 企業管治及其他資料(續)

### 好倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

附註：

1. Keyne Holdings Limited之全部已發行股本由朱柏衡先生擁有。
2. 世通集團有限公司之全部已發行股本由鄭岳輝先生擁有。
3. 永宙集團有限公司之全部已發行股本由李銳光先生擁有。
4. 根據世通集團有限公司於2018年6月14日遞交的最新權益披露表，聯天國際有限公司之全部已發行股本由世通集團有限公司擁有。聯天國際有限公司被視為於本公司於2016年3月30日發行之本金額為113,708,000港元之可換股票據(「可換股票據」)所附帶之換股權獲行使後(假設悉數轉換可換股票據)本公司須予配發及發行之142,135,000股股份中擁有權益。  
  
根據永宙集團有限公司於2017年3月4日遞交的最新權益披露表，永宙集團有限公司擁有聯天國際有限公司已發行股本之40%。聯天國際有限公司被視為於可換股票據所附帶之換股權獲行使後(假設悉數轉換可換股票據)本公司須予配發及發行之238,875,000股股份中擁有權益。
5. 中國華融國際控股有限公司已發行股本之約88.10%由華融置業有限責任公司擁有，華融置業有限責任公司為中國華融資產管理股份有限公司之全資附屬公司。
6. 誠如Keyne Holdings Limited於2018年6月29日遞交的權益披露表所披露，根據融資協議，Keyne Holdings Limited所持有股份中1,588,351,197股股份(相當於本公司已發行股本約51.42%)已予以質押，作為履行本公司責任之擔保，受益人為中國華融國際控股有限公司。有關詳情披露於本公司日期為2017年12月18日之公佈。
7. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之好倉。

除上文所披露者外，於2018年6月30日，本公司並無獲通知根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄之於本公司股份或相關股份中有任何其他權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料(續)

### 上市規則第13章項下之持續責任

1. 誠如本公司於2017年12月18日刊發之公佈(「2017年公佈」)所披露，本公司(作為借款人)與中國華融國際控股有限公司(作為貸款人(「貸款人」))訂立融資協議(「融資協議」)，據此貸款人同意向本公司提供最高達42,000,000美元之貸款融資(「承諾款額」)。根據融資協議，倘作為本公司主要股東及融資協議擔保人之Keyne Holdings Limited(「Keyne」)不再為本公司之單一最大股東或作為本公司執行董事兼主席及融資協議擔保人之錢凌玲女士不再為董事：1.本公司應於知悉有關事件後即時知會貸款人；2.貸款人將無責任提供動用資金；及3.倘貸款人如此要求，貸款人將根據融資協議通知本公司取消承諾款額，並宣佈所有尚未償還貸款連同應計利息以及融資文件(如2017年公佈所定義)項下所有其他應計款項即時到期應付，則承諾款額將被取消且所有上述尚未償還貸款及款項將即時到期應付。貸款融資自其首個動用日期起計為期三年，並可根據融資協議條款延長一年。

根據融資協議，作為本公司於融資協議項下責任之擔保，Keyne(作為本公司控股股東)須簽署股份押記，據此Keyne同意透過第一固定押記方式向貸款人提供其作為實益擁有人所擁有之1,512,351,197股本公司普通股作為擔保。於2018年6月30日，Keyne所持有股份中1,588,351,197股股份(相當於本公司已發行股本約51.42%)已質押予貸款人。



## 企業管治及其他資料(續)

### 上市規則第13章項下之持續責任(續)

2. 誠如本公司於2018年3月12日刊發之公佈(「2018年公佈」)所披露，本公司與東海國際證券(香港)有限公司(作為配售代理人)、東海國際金融控股有限公司(「東海金融」)(作為認購人)以及朱彼得先生、錢凌玲女士、朱柏衡先生(「朱先生」)、張立先生及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此本公司同意發行本金總額為15,000,000美元並以東海金融為受益人之票據(「票據」)。本公司須於票據發行日期一週年當日贖回票據，贖回可根據配售及認購協議條款及票據條件(「票據條件」)延長一年。

朱先生擁有Keyne之100%已發行股本，而Keyne持有本公司於2018年6月30日全部已發行股本約58.99%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

根據配售及認購協議及票據條件，票據在任何下列事件(其中包括)發生時，即屬並將成為即時到期償還：1.倘朱先生不再為任何時間直接或間接持有不少於本公司51%已發行股本的本公司最大股東；2.除此前所披露者外，倘朱先生未經東海金融事先書面同意，引起、設立或允許存續任何財務債項(如2018年公佈所定義)；或擁有任何尚未償還之財務債項；或訂立任何使其有權引起、設立或允許存續財務債項(如2018年公佈所定義)的協議或安排；3.倘朱先生未經東海金融事先書面同意，訂立單一或連串交易(不論是否關連)並且不論自願或非自願出售、租賃、轉讓或以其他方式處置其任何重大資產或其業務重大部份；4.除此前所披露者外，倘朱先生就其合法及／或實益持有的本公司任何股份設立或允許存續任何抵押權益(如2018年公佈所定義)；或5.倘朱先生出售、轉讓或以其他方式處置其合法及／或實益持有的本公司任何股份(條款為租予或可租予朱先生或其任何關連實體或由朱先生或其任何關連實體重購或收購)，或訂立任何其他具有類似效力的優先安排。



## 企業管治及其他資料(續)

### 購買、贖回及出售上市證券

於本期間內，本公司概無贖回其任何股份，而本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 企業管治

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身有關董事進行證券交易之行為守則。經對全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至2018年6月30日止六個月期間內一直遵守標準守則項下所載規定。

### 足夠公眾持股量

直至本報告日期，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，審核委員會已與管理層一起審閱本集團所採納之會計政策及慣例，並討論了內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

### 董事名單

於本報告日期，董事局由六名董事組成。執行董事為錢凌玲女士(主席)、張立先生(行政總裁)及向俊杰先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生以及趙善能先生。

### 鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東、投資者以及客戶一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命  
執行董事兼行政總裁  
張立

香港，2018年8月29日