



華僑城(亞洲)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零一九年中期報告

目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
董事權益	23
主要股東及其他人士的權益及淡倉	24
購股權計劃	26
企業管治	28
中期財務報告	29

公司資料

註冊辦事處

Clifton House
PO Box 1350 GT, 75 Fort Street
Grand Cayman, Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港花園道1號
中銀大廈59樓

董事會

執行董事

何海濱先生 (主席)
謝 梅女士 (行政總裁)
林開樺先生

非執行董事

張 靖先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士 (主席)
林誠光教授
張 靖先生

提名委員會

何海濱先生 (主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

合資格會計師兼公司秘書

方福偉先生 (FCPA, FCCA)

公司資料

核數師	畢馬威會計師事務所，執業會計師 香港中環太子大廈8樓
香港法律顧問	林朱律師事務所有限法律責任合夥 香港鰂魚涌英皇道979號 太古坊一座31樓3106室
主要股份過戶登記處	Estera Trust (Cayman) Limited PO Box 1350, Clifton House 75 Fort Street, Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
主要往來銀行	中國銀行（香港）有限公司 中國建設銀行（亞洲）股份有限公司 中國光大銀行股份有限公司香港分行 恒生銀行有限公司 興業銀行股份有限公司香港分行 南洋商業銀行有限公司
股份數據	上市日期：2005年11月2日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城（亞洲）
公司網址	http://www.oct-asia.com

管理層討論及分析

經營業績與業務回顧

二零一九年上半年，全球經濟增長速度放緩，地緣政治關係緊張，貿易保護主義蔓延，國際貿易總額收窄明顯，中國面臨複雜嚴峻的外部環境。在此背景之下，中國政府通過實施一系列宏觀政策逆周期調節，經濟在上半年延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢，改革步伐不斷加快且力度更大，產業結構優化不斷升級。面對日益複雜的國內外經濟形勢，本集團以前瞻的視角，把握中國未來發展機遇，堅定執行「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」的發展模式，重點聚焦文化、旅遊、教育、消費、大健康、城鎮化等領域，積極擴大投資項目儲備，深度推進戰略轉型。

截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期」），本集團的持續經營業務收入約人民幣3.11億元，較二零一八年同期下降約54.3%，主要原因是由於所在區域的限購限售等調控政策所導致的成都華僑城和上海蘇河灣項目的收入下降所致；本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣3,436萬元，較二零一八年同期下降約43.0%，主要由於城鎮化產業生態圈投資業務的投資收益下降所致；歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.108元，較二零一八年同期上升約17.4%，主要因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損增加所致。

管理層討論及分析

綜合開發業務

二零一九年上半年，在「房住不炒、因城施策」的主基調指引下，中國房地產行業整體銷售規模增速較二零一八年同期明顯放緩。政策調整及市場環境的不確定性導致城市之間的分化加速，市場資金收緊，伴隨市場波動，房地產行業競爭日趨激烈。本集團秉持積極審慎的態度，憑借華僑城品牌及資金優勢，重點布局長三角、粵港澳大灣區並抓住其發展機遇，於區域內多個重點城市穩步開展綜合開發業務。

於回顧期內，本集團綜合開發業務實現經營收入約為人民幣3.03億元，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣2,570萬元，較二零一八年同期大幅上升約1,414.3%，主要因為期內確認了應佔聯營公司禹洲地產股份有限公司的利潤所致。

於回顧期內，本集團與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「合肥國嘉」）以總代價人民幣11.32億元聯合競得一幅位於合肥市巢湖的住宅及商業地塊土地使用權，雙方成立項目公司以共同開發及打造巢湖半湯溫泉小鎮項目，其中，本集團持有51%的權益。該項目總佔地面積約41.39萬平方米，計劃打造成總建築面積約46.04萬平方米的國際高品質溫泉度假目的地，產品包括水公園、商業街、酒店、住宅等。

管理層討論及分析

於回顧期內，本集團收購中山禹鴻房地產開發有限公司(「中山禹鴻」)21%的股權，中山禹鴻項目位於中山市火炬開發區，擬建成規劃建築面積約27.15萬平方米的高層住宅及疊拼別墅。該項目地塊區位優越，配套完善，具備優質學區資源，預計將受益於粵港澳大灣區及深中通道規劃。

於回顧期內，本集團與合肥華興空港投資有限公司共同成立合肥華僑城實業發展有限公司，計劃參與開發合肥市的一大型城鎮化項目，其中，本集團持有51%的權益。

上海蘇河灣項目位於上海市內環核心區域，蘇州河與黃浦江畔的交匯處，和外灘一脈相連，與陸家嘴隔江相望，擁有稀缺的景觀資源。該項目包含1街坊、41街坊與42街坊三個地塊，總建築面積約43萬平方米。於上海總商會大樓舉辦的多場高端品牌發佈會，吸引社會廣泛關注，進一步凸顯了該項目的品牌形象和商業價值。

管理層討論及分析

成都華僑城項目位於四川省成都市金牛區三環路外沙西線兩側，是大型成片綜合開發項目。項目包括高尚居住社區、都市娛樂商業綜合區及歡樂谷主題公園，總建築面積約為225萬平方米。於回顧期內，該項目主要銷售高層住宅及項目車位。

華僑城長安國際項目地處西安市中心鐘樓核心商圈，是長安路沿線的商務地標型建築，項目總建築面積約為10.47萬平方米，包含二號樓及三號樓等高端寫字樓物業及部份停車位，租金水平名列西安市寫字樓前茅。三號樓是本集團重點打造的稀缺性甲級寫字樓物業，出租率穩步提升。該項目目前已有多家世界500強企業入駐。

重慶華僑城置地項目位於重慶市北部新區禮嘉組團，地理位置優越，景觀資源豐富，可遠眺嘉陵江全景，項目周邊有歡樂谷主題公園及大面積綠地。該項目總建築面積約44萬平方米，主要產品為中高檔高層及多層住宅物業，打造智慧人性化社區。

管理層討論及分析

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年上半年，股權投資行業募資、投資及退出數量均同比大幅下降，單個項目投資金額下降明顯，行業募資難成為新常態，未來不具備差異化競爭優勢的投資機構將面臨更大的生存挑戰。在此背景下，作為華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）唯一的境外上市平台，本集團繼續通過境內外投資併購、產業基金等方式，積極探索及嘗試金融創新與產業優勢的有機結合，重點圍繞城鎮化產業生態圈領域進行項目篩選，投資決策更加審慎，風險管控更加嚴格。

於回顧期內，城鎮化產業生態圈投資業務的本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣1,570萬元。

融資租賃業務

於回顧期內，本集團積極拓展融資租賃業，與華僑城集團、深圳華僑城股份有限公司分別簽署了《融資租賃及保理框架協議》。

於回顧期內，本集團融資租賃業務實現經營收入約人民幣757萬元，本公司的權益持有人應佔溢利約為人民幣228萬元。

管理層討論及分析

展望

展望二零一九年下半年，全球經濟步入拐點，各經濟體增長動能都有所減弱，中美貿易摩擦衝擊進一步凸顯，產業轉移和升級加劇，經濟下行壓力仍存。在此背景下，中國經濟正在積極轉向內斂化發展，大消費和新經濟逐漸成為中國經濟的新引擎，經濟結構轉型升級也將平穩推進。與此同時，通過審慎靈活的宏觀政策，金融開放力度持續擴大，以及大規模減稅降費將繼續釋放改革紅利，中國經濟將在複雜多變的市場環境下，逐步轉向高質量發展。

創新發展思路

本集團控股股東華僑城集團以「文化+旅遊+城鎮化」和「旅遊+互聯網+金融」的創新發展模式，通過搭建「文化產業體系、旅遊產業體系、新型城鎮化、電子產業體系及相關業務投資」五大發展方向，參與國家新型城鎮化建設。

管理層討論及分析

作為華僑城集團唯一的境外上市平台，本集團將以「綜合開發+城鎮化產業生態圈投資」為新的發展模式，充分發揮華僑城品牌及資金優勢，在中心城市及華僑城城鎮化項目所在區域獲取高質量項目，穩健發展綜合開發業務；並積極借助和利用境內外資本市場和金融產品，通過境內外投資併購、產業基金、融資租賃等方式，加大項目開拓力度，尋找新的投資機會；同時積極利用金融工具和資本市場，適時盤活存量資產，提前回籠資金，提升資金使用效率。

綜合開發業務

二零一九年下半年，在保持房地產市場穩定運行的前提下，預計各項調控政策總體上將保持連續性和穩定性，「房住不炒」和「租購並舉」的基本基調不會改變，但「因城施策」調控政策下不同城市政策分化將更加明顯。同時，五大超級城市群未來將成為中國最具發展潛力的地區，特別是京津冀、長三角和粵港澳大灣區，有機會發展成為具有全球影響力的世界級城市群。

管理層討論及分析

二零一九年下半年，本集團各綜合開發項目規劃如下：合肥巢湖半湯溫泉小鎮項目預計於二零一九年下半年開工建設，並計劃於二零二零年上半年實現項目預售。中山禹鴻項目已於二零一九年五月開工建設，計劃於二零二零年下半年開始對外銷售。上海蘇河灣項目將續銷剩餘的部分精品商業，並擬以寶格麗公寓作為基礎資產，通過資產證券化等創新的融資渠道盤活存量資產，提升資產運營水平。成都華僑城項目將推出成都主城區稀缺的島心獨墅產品，並持續銷售其高端公寓及精品商業，二零一九年下半年總可售面積約為11.3萬平方米。重慶置地項目計劃下半年加快高層及多層住宅產品去化力度，二零一九年下半年總可售面積約為9.52萬平方米。華僑城（常熟）項目預計於二零一九年年底將完成項目工程施工建設，並計劃於二零二零年開始對外出租。本集團將繼續積極研究現有工業土地的創新開發模式，結合地塊區位優勢，整合周邊資源，探索並適時推進空餘土地規劃與開發建設。

本集團亦將繼續依托領先的發展理念及清晰的市場定位，關注長三角及粵港澳大灣區的發展機會，穩健發展綜合開發業務，積極關注和搜尋多元化的投資機會，加強與被投資企業的戰略協同與業務合作，探索業務協同及資源互補，通過併購、合作、參股等多種方式，獲取低成本優質土地，增加項目資源儲備。

管理層討論及分析

城鎮化產業生態圈投資業務

二零一九年下半年，本集團投資業務將繼續以文化、旅遊、教育、消費、大健康、城鎮化等行業為重點領域，審慎篩選符合戰略定位的優質項目，積極拓展股權投資機會，構建城鎮化產業生態圈及產業合作聯盟，不斷充實和豐富城鎮化產業生態圈的內容和內涵。未來本集團旗下的基金管理公司將立足粵港澳大灣區，輻射全國，重點布局與城鎮化產業生態圈具有協同性的產業，為公司儲備優質資源。

融資租賃業務

二零一九年下半年，本集團將繼續從事主題公園、製造業等領域的融資租賃業務，並以大中型國有企業、優質上市公司等作為主要客戶群體，同時與控股股東開展業務，加強風險管控，穩健有序推進業務發展，獲取穩定的經營收益。

董事會對未來發展前景充滿信心。本集團亦將在華僑城集團的支持下，創新發展，砥礪前行，努力為股東創造理想的投資回報。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零一九年六月三十日，本集團總資產約為人民幣252.54億元，而權益總額則約為人民幣128.80億元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的持續經營業務實現收入約人民幣3.11億元（二零一八年同期：約人民幣6.80億元），較二零一八年同期下降約54.3%，其中：綜合開發業務收入約人民幣3.03億元，較二零一八年同期下降約55.4%，主要因為成都華僑城和上海蘇河灣項目的收入下降所致；融資租賃業務是二零一八年下半年度的新增業務，本期收入約為人民幣757萬元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的毛利率約為12.6%（二零一八年同期：約34.1%），較二零一八年同期下降21.5個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為10.4%，較二零一八年同期下降23.7個百分點，主要因為期內確認收入的高毛利率產品減少所致；融資租賃業務的毛利率約為44.3%。

終止經營業務是指紙包裝業務，因本集團戰略轉型，故已於二零一八年下半年度退出該業務。終止經營業務於二零一八年上半年度的利潤約為人民幣952萬元。

管理層討論及分析

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔溢利約為人民幣3,436萬元（二零一八年同期：約人民幣6,027萬元），較二零一八年同期下降約43.0%，其中：綜合開發業務的應佔溢利約為人民幣2,570萬元，較二零一八年同期大幅上升約1,414.3%，主要原因為期內確認了應佔聯營公司禹洲地產股份有限公司的利潤所致；融資租賃業務的應佔溢利約為人民幣228萬元；投資及基金業務的應佔溢利約為人民幣1,570萬元，較二零一八年同期下降約63.8%，主要原因為投資收益下降所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.108元（二零一八年同期：約人民幣0.092元），較二零一八年同期上升約17.4%，主要原因為歸屬於本公司普通股股東的應佔虧損增加所致。

銷售費用及管理費用

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的銷售費用約人民幣2,920萬元（二零一八年同期：約人民幣5,760萬元），較二零一八年同期減少約49.3%，其中：綜合開發業務的銷售費用約人民幣2,920萬元，較二零一八年同期減少約49.3%，主要原因為綜合開發業務收入的下降引致銷售佣金和廣告費用的減少。

管理層討論及分析

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的管理費用約人民幣1.27億元(二零一八年同期：約人民幣9,301萬元)，較二零一八年同期增加約37.0%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣9,333萬元，較二零一八年同期增加約18.1%，主要原因為華僑城上海置地持有之華僑城寶格麗酒店的營運費用增加所致；融資租賃業務的管理費用約人民幣142萬元；投資及基金業務的管理費用約人民幣401萬元，較二零一八年同期減少約23.9%，主要原因為人工成本減少所致。

利息支出

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團持續經營業務的利息支出約人民幣1.27億元(二零一八年同期：約人民幣5,916萬元)，較二零一八年同期增加約114.0%，其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣6,384萬元，較二零一八年同期增加約30.2%，主要原因為有關綜合開發業務的貸款額增加所致；融資租賃業務的利息支出約人民幣422萬元；投資及基金業務的利息支出約人民幣3,426萬元，較二零一八年同期增加約238.7%，主要原因為有關投資及基金業務的經營規模擴充引致貸款額增加所致。

管理層討論及分析

股息

經考慮公司長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣128.80億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣129.06億元）。於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產約為人民幣110.62億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣115.66億元），而流動負債則約為人民幣107.47億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣105.68億元）。於二零一九年六月三十日的流動比率約為1.03，較二零一八年十二月三十一日的約1.09減少0.06，主要原因為銀行存款減少所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零一九年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣57.44億元，其中並無定息貸款（二零一八年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣63.91億元，其中並無定息貸款）。於二零一九年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率3.43%至6.38%（二零一八年十二月三十一日：年利率為3.14%至6.38%）。部份銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零一九年六月三十日約34.0%，與二零一八年十二月三十一日的約33.6%相若。

管理層討論及分析

本集團於二零一九年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約佔87.4%（二零一八年十二月三十一日：約88.9%）；人民幣貸款約佔12.6%（二零一八年十二月三十一日：約11.1%）。本集團於二零一九年六月三十日的銀行存款及庫存現金總額中美元約佔63.2%（二零一八年十二月三十一日：約67.6%），人民幣約佔35.3%（二零一八年十二月三十一日：約30.3%），港幣約佔1.5%（二零一八年十二月三十一日：約2.1%）。

本集團的流動資金狀況保持穩健。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層討論及分析

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一九年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣6.82億元（二零一八年十二月三十一日：約人民幣8.24億元）。

僱員及酬金政策

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用約1,260名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。本公司董事（「董事」）薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。

本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

管理層討論及分析

重要事項

收購於中山禹鴻房地產開發有限公司之21%股權及債權

二零一九年三月二十六日，本公司全資附屬公司深圳市華京投資有限公司（「深圳華京」）與珠海依雲房地產有限公司（「珠海依雲」）、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司（「廈門禹洲」）及中山禹鴻房地產開發有限公司（「目標公司」）訂立合作協議（「禹鴻合作協議」），據此，深圳華京同意收購及廈門禹洲同意出售(i)於目標公司之21%股權，代價為人民幣1,263,447元；及(ii)目標公司結欠廈門禹洲本金為人民幣331,551,594.94元之債務（連同按年利率8%計息之應計利息（「目標債權利息」）），代價相當於目標債權之金額（「收購事項」）。根據禹鴻合作協議，目標公司股東將提供之目標公司之總資本承擔將不得超過人民幣45億元，其中，按照持有目標公司之股權比例，深圳華京的資本承擔將不超過人民幣9.45億元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告及本公司日期為二零一九年四月二十四日之通函。

管理層討論及分析

訂立融資租賃及保理框架協議

二零一九年五月七日，本公司直接全資附屬公司華僑城融資租賃有限公司（「華僑城融資租賃」）分別與(1)華僑城集團及(2)深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）訂立融資租賃及保理框架協議（「融資租賃及保理框架協議」），據此，華僑城融資租賃同意分別向華僑城集團及華僑城股份提供融資租賃及保理服務。各融資租賃及保理框架協議自獨立股東於二零一九年六月十九日召開之股東特別大會上批准融資租賃及保理框架協議之日起一年內有效。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月七日之公告及本公司日期為二零一九年五月二十三日之通函。

管理層討論及分析

收購中國安徽省合肥市巢湖之土地使用權

二零一九年五月十五日，本公司之間接全資附屬公司深圳華僑城港亞控股發展有限公司（「華僑城港亞」）與合肥國嘉產業資本管理有限公司（「合肥國嘉」）已共同投標並以人民幣1,131,548,600元之價格競得位於中國安徽省合肥市巢湖之地塊（「該地塊」）之土地使用權。於二零一九年六月三日，華僑城港亞與合肥國嘉訂立一份合作協議（「土地合作協議」），據此，華僑城港亞及合肥國嘉同意成立設立一間公司（「項目公司」）以開發該地塊，華僑城港亞與合肥國嘉分別擁有該項目公司51%及49%股權。根據土地合作協議對該項目公司的總資本承擔不得超過人民幣2,352,941,176元，其中華僑城港亞與合肥國嘉根據各自於該項目公司的股權比例分別承擔人民幣1,200,000,000元及人民幣1,152,941,176元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月十五日及二零一九年六月三日之公告以及本公司日期為二零一九年六月二十四日之通函。

獨立非執行董事變更

朱永耀先生已於二零一九年六月十九日舉行的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上獲委任為獨立非執行董事，以替任已退任獨立非執行董事的魯恭先生，自股東大會結束起生效。進一步詳情請參閱日期為二零一九年六月十九日的本公司公告以及日期為二零一九年四月二十九日的本公司通函。

管理層討論及分析

期後事項

訂立租賃協議

二零一九年七月五日，本公司附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)與本公司關連人士上海華合房地產開發有限公司(「上海華合」)訂立租賃協議，據此，華僑城上海置地同意向上海華合出租在上海的若干物業，租賃期為36個月，每月租金為人民幣769,145元，由二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月五日之公告。

為重慶華僑城置地有限公司向銀行之償還義務提供擔保

二零一九年七月十一日，本公司(作為擔保人)以銀行為受益人訂立保證協議，據此，本公司同意就銀行為開發重慶置地項目而授予重慶華僑城置地有限公司(「重慶華僑城置地」)之借款，金額為人民幣800,000,000元，按其於重慶華僑城置地之間接持股比例(其由本公司間接擁有49%)為重慶華僑城置地向銀行之償還義務提供擔保，上限為人民幣467,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十一日之公告。

董事權益

於二零一九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員於本公司股本中每股面值0.10港元之普通股（「股份」）、及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）相關股份及債券證中擁有本公司根據《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」）的任何權益或淡倉（包括根據「證券及期貨條例」有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十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」）的規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，就董事所知，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須知會本公司的股份或相關股份權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	股份數目	概約持股
			百分比
Pacific Climax Limited （「Pacific Climax」） （附註1）	實益擁有人	530,894,000 （好倉）	70.94%
香港華僑城有限公司 （「香港華僑城」）	受控制公司之權益 （附註2）	530,894,000 （好倉）	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 （「華僑城股份」）	受控制公司之權益 （附註3）	530,894,000 （好倉）	70.94%
華僑城集團有限公司 （「華僑城集團」）	受控制公司之權益 （附註4）	530,894,000 （好倉）	70.94%

主要股東及其他人士的權益及淡倉

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及林開樺先生，非執行董事張靖先生亦為Pacific Climax董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的股份中擁有權益。執行董事何海濱先生及謝梅女士，非執行董事張靖先生亦為香港華僑城之董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城全部已發行股本的實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份視為或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立的公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團的附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份已發行股份46.99%的實益擁有人，而華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份的實益擁有人，繼而為香港華僑城為Pacific Climax全部已發行股本的實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本公司並無接獲告知尚有其他根據證券及期貨條例第336條須予載列及備存於登記冊的權益。

購股權計劃

根據於二零一一年二月十五日之股東特別大會上通過之普通決議案，董事會採納新購股權計劃（「新計劃」）。新計劃旨在吸納及挽留優秀人才，並向本集團之僱員（全職及兼職）、董事、諮詢顧問及顧問給予額外獎勵，藉以促進本集團業務之發展。新計劃將於截至二零二一年二月十四日止十年期間內有效，除非本公司股東於股東大會提前終止則另作別論。

新計劃的參與人包括本集團或其任何成員之任何全職或兼職僱員、任何董事、顧問及專業顧問。董事可全權根據其認為適合之條款提議任何於新計劃下合資格之人士接納購股權。授出購股權之建議須於發出有關建議日期（包括當日）起計二十八日內接納。各購股權承授人須於接納每份購股權建議時向本公司支付港幣1.00元。

根據新計劃授出之任何特定購股權有關之股份認購價，必須為董事會全權釐定並通知參與者之價格，惟該價格不得低於下列三者中較高者：(i)在授出購股權當日於聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)緊接授出購股權當日前五個營業日，於聯交所每日報價表所列之股份平均收市價；及(iii)在授出購股權當日之股份面值。

購股權計劃

本公司可以發行購股權，令致根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出的所有購股權行使時可能發行的股份總數，合計不超過新計劃批准當日已發行股份的10%。本公司可以隨時按照上市規則在股東批准和發出通函後更新這個限額，惟根據本公司所有新計劃及其他購股權計劃已授出但仍未行使的所有購股權在行使後將予發行的股份數目，不得超過當時已發行股份的30%。

於二零一九年六月三十日，根據新計劃尚未授出之購股權總數為20,436,000份購股權，佔於二零一九年六月三十日本公司已發行股本約2.73%。購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權授出日期起計十周年期間內任何時間行使。在截至授出日期止之任何12個月期間內，個別承授人因行使授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而獲發行加上可獲發行之股份總數，不得超過當時已發行股份之1%。

根據新計劃之條款，本公司於二零一一年三月三日向一些合資格的參與人授出30,100,000購股權，其中包括一些董事及僱員，行使價為港幣4.04元，每一購股權授出的價格為港幣1.00元。以上提及的新計劃授出的購股權之詳情列於本公司於二零一一年三月三日發出之公告。於二零一六年三月二日，根據新計劃已授出的購股權已全部到期、失效及註銷。於回顧期內，新計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效及註銷。

除上述者外，於本中期報告刊發日期前回顧期內所有時間，本公司、任何其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並非任何安排之一方，致使本公司董事以收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證之方法收購利益。

企業管治

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司始終遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》的所有適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則。董事會在向各董事作出仔細查詢後確認，截至二零一九年六月三十日止六個月，董事已遵守標準守則及其操守守則所載有關董事證券交易的規定標準。

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱截至二零一九年六月三十日止六個月之本集團未經審核中期業績公告及未經審核中期報告，並已與本公司管理層討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。

購買、出售或贖回股份

截至二零一九年六月三十日止之六個月內本公司或其任何附屬公司概無贖回其股份。同期，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售其任何股份。

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
何海濱

香港，二零一九年八月二十九日

綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年 (經重述)* (註)
		人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	310,840	679,858
銷售成本		(271,715)	(448,174)
毛利		39,125	231,684
其他收入		49,450	62,252
其他淨收益		12,794	28,031
銷售費用		(29,201)	(57,600)
管理費用		(127,391)	(93,007)
其他經營開支		(114)	(209)
經營(虧損)/利潤		(55,337)	171,151
融資成本	4(a)	(126,610)	(59,162)
應佔聯營公司之收益減虧損		178,117	29,572
應佔合營企業之虧損		(1,041)	(3,026)
稅前(虧損)/利潤	4	(4,871)	138,535
所得稅開支	5	(9,388)	(71,473)
期間持續經營業務(虧損)/利潤		(14,259)	67,062
終止經營業務			
期間終止經營業務利潤		—	9,521
期間(虧損)/利潤		(14,259)	76,583
歸屬於：			
本公司權益持有人		34,358	60,268
非控股股東		(48,617)	16,315
期間(虧損)/利潤		(14,259)	76,583

綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
			(經重述)*
		人民幣千元	人民幣千元
每股(虧損)/盈利(人民幣元)	6		(註)
每股基本(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(0.108)	(0.106)
來自終止經營業務		—	0.014
		(0.108)	(0.092)
每股攤薄(虧損)/盈利			
來自持續經營業務		(0.108)	(0.106)
來自終止經營業務		—	0.014
		(0.108)	(0.092)

*參閱附註19。

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

第39至76頁的附註屬該等中期財務報表的一部分。應付本公司權益股東之股息詳情載於附註14(a)。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
期間(虧損)/利潤	(14,259)	76,583
期間其他綜合收益(扣除稅項及 重新分類調整後)		
未來不會重新分類至損益的項目：		
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的權益投資-於公允價值 儲備(不可撥回)的淨變動	284,529	—
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	(25,763)	(31,979)
應佔聯營公司的其他綜合收益	(10,197)	(3,969)
	(35,960)	(35,948)
期間其他綜合收益	248,569	(35,948)
期間綜合收益總額	234,310	40,635
歸屬於：		
本公司權益持有人	282,927	24,320
非控股股東	(48,617)	16,315
期間綜合收益總額	234,310	40,635

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 – 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日 (註)
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業	7	2,918,353	2,877,838
其他物業、廠房及設備	7	2,052,643	2,074,898
持作自用的租賃土地權益	7	1,460,241	1,483,911
		<u>6,431,237</u>	<u>6,436,647</u>
無形資產		5,597	6,273
商譽		570	570
於聯營公司之投資	8	5,324,473	4,919,831
於合營企業之投資	9	286,289	287,330
其他金融資產		1,723,682	1,437,525
融資租賃應收款		221,690	230,870
應收賬款及其他應收款	10	–	2,476
遞延稅項資產		198,649	191,012
		<u>14,192,187</u>	<u>13,512,534</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本	11	7,729,435	7,055,723
融資租賃應收款		66,915	65,342
應收賬款及其他應收款	10	949,837	1,222,255
銀行存款及庫存現金	12	2,315,400	3,222,953
		<u>11,061,587</u>	<u>11,566,273</u>

第39至76頁的附註屬該等中期財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日 (註)
		人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	2,740,090	2,657,446
合約負債		293,235	143,949
租賃負債	2(d)	28,085	—
銀行及其他貸款		4,613,757	4,979,886
關聯方貸款		2,601,650	2,037,700
即期稅項負債		469,762	748,884
		<u>10,746,579</u>	<u>10,567,865</u>
流動資產淨值		<u>315,008</u>	<u>998,408</u>
總資產減流動負債		<u>14,507,195</u>	<u>14,510,942</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		1,130,533	1,410,771
關聯方貸款		239,350	—
租賃負債	2(d)	62,689	—
遞延稅項負債		194,915	194,514
		<u>1,627,487</u>	<u>1,605,285</u>
資產淨值		<u>12,879,708</u>	<u>12,905,657</u>

第39至76頁的附註屬該等中期財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日 – 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日 (註)
		人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
永續資本證券	14(b)	5,294,751	5,294,665
儲備		4,126,822	4,104,240
歸屬於本公司權益持有人			
權益總額		9,488,910	9,466,242
非控股股東權益		3,390,798	3,439,415
權益總額		12,879,708	12,905,657

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											非控股股東權益	權益總額
	股本	股份溢價	撥入溢餘	資本公積	永續資本證券	法定儲備金	公允價值儲備－不可收回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註14(p))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,277	5,293,313	449,217	-	(37,066)	26,064	3,640,312	9,677,059	3,642,036	13,319,095
截至二零一八年六月三十日止六個月													
權益變動：													
期間利潤	-	-	-	-	108,006	-	-	-	-	(47,738)	60,268	16,315	76,583
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	-	(35,948)	-	-	(35,948)	-	(35,948)
綜合收益總額	-	-	-	-	108,006	-	-	(35,948)	-	(47,738)	24,320	16,315	40,635
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	314	-	-	-	(314)	-	-	-
批准的股息(附註14(q))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(318,431)	(318,431)	-	(318,431)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(108,539)	-	-	-	-	-	(108,539)	-	(108,539)
出售附屬公司	-	-	-	(7)	-	-	-	-	-	7	-	-	-
少數股東注資變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,000)	(16,000)
於二零一八年六月三十日及二零一八年七月一日	67,337	36,884	147,711	53,270	5,292,780	449,531	-	(73,004)	26,064	3,273,636	9,274,409	3,642,351	12,916,760
截至二零一八年十二月三十一日止六個月													
權益變動：													
期間利潤	-	-	-	-	120,688	-	-	-	-	617,746	738,434	111,810	860,244
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	(176,404)	(251,394)	-	-	(427,798)	-	(427,798)
綜合收益總額	-	-	-	-	120,688	-	(176,404)	(251,394)	-	617,746	310,636	111,810	432,446
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	20,032	-	-	-	(20,032)	-	-	-
處置以公允價值計量且其變動計入綜合收益之金融資產轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	-	161,769	-	-	(161,769)	-	-	-
批准的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(310,854)	(310,854)
分派至永續資本證券持有者	-	-	-	-	(118,803)	-	-	-	-	-	(118,803)	-	(118,803)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(6,829)	-	-	-	6,829	-	(1,892)	(1,892)
少數股東注資變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000)	(2,000)
於二零一八年十二月三十一日(註)	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,665	462,734	(14,635)	(324,398)	26,064	3,716,610	9,466,242	3,439,415	12,905,657

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	歸屬於本公司權益持有人權益											
	股本	股份溢價	進入溢餘	資本公積	永續 資本證券	法定儲備金	公允價值 儲備－ 不可退回	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利	合計	非控股 股東權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註 14(p))											
於二零一九年一月一日	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,665	482,734	(14,635)	(324,398)	26,064	3,716,610	9,466,242	3,439,415
截至二零一九年 六月三十日止六個月												
權益變動：												
期間利潤	-	-	-	-	115,517	-	-	-	-	(81,159)	34,358	(48,617)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	-	284,529	(35,960)	-	-	248,569	-
綜合收益總額	-	-	-	-	115,517	-	284,529	(35,960)	-	(81,159)	282,927	(48,617)
批准的股息(附註14(q))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,828)	(144,828)	-
分派至永續資本 證券持有者	-	-	-	-	(115,431)	-	-	-	-	-	(115,431)	-
於二零一九年六月三十日	67,337	36,884	147,711	53,270	5,294,751	482,734	269,894	(360,358)	26,064	3,490,623	9,488,910	3,390,798

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年 (註)
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動		
用於經營活動之現金	(290,246)	(102,262)
已付稅項	(309,053)	(201,060)
支付租賃租金之利息要素	(2,696)	—
已付其他利息	(147,155)	(84,622)
用於經營活動之現金淨額	(749,150)	(387,944)
投資活動		
收購一間聯營公司之投資	(340,380)	—
產自處置附屬公司之		
現金流量淨額	150,289	(17,207)
三個月以上到期銀行存款減少	480,456	—
收購其他金融資產	—	(1,176,471)
產自／(用於)投資活動之		
其他現金流量	6,689	(72,966)
產自／(用於)投資活動之		
 現金淨額	297,054	(1,266,644)

簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素		(11,833)	—
新增貸款所得現金		2,506,502	3,689,753
償還貸款		(2,359,067)	(3,900,014)
分派股利		—	(395,369)
分派至永續資本證券持有者		(115,431)	(108,539)
減少／(新增)貸款保證金		15,651	(727,822)
用於融資活動之其他現金流量		—	(498,014)
產自／(用於)融資活動之現金淨額		35,822	(1,940,005)
現金及現金等價物之減少淨額		(416,274)	(3,594,593)
於一月一日之現金及現金等價物		1,744,196	6,898,256
於一月一日分類為持作待售組別之現金及現金等價物		—	46,792
匯率變動之影響		945	25,885
於六月三十日之現金及現金等價物	12	1,328,867	3,376,340

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號-「*中期財務報告*」。本中期財務報告於二零一九年八月二十九日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零一八年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零一九年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對自二零一八年度財務報表起對理解本集團財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告未經核數師審核和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒布修訂的《香港財務報告準則》第16號-「租賃」，及若干《香港財務報告準則》的修訂，並於本集團當前會計期間首次生效。

除《香港財務報告準則》第16號-「租賃」外，於此中期財務報告中，該等變動概無對於當前期間或過往期間如何編制或呈列本集團業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

《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」及相關詮釋，香港（國際財務報告準則解釋委員會）解釋公告第4號「決定一項安排是否包含租約」，香港（國際會計準則委員會常設解釋委員會）解釋公告第15號「經營租賃-激勵措施」，及香港（國際會計準則委員會常設解釋委員會）解釋公告第27號「評價涉及租賃法律形式的交易實質」。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式，要求承租人須對全部租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為十二個月或更短「短期租賃」及低價值資產租賃除外。有關出租人的會計處理規定沿用《香港會計準則》第17號無實質性修改。

本集團於二零一九年一月一日起首次採用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂的追溯法，並已將首次採用的累計影響確認作為於二零一九年一月一日的權益期初結餘之調整。比較資料未予重述，並仍按《香港會計準則》第17號進行編制。

有關過往會計政策變動之性質和影響及所採用的過渡方式詳情載於下文：

(a) 會計政策變更

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變化主要與控制的概念相關。《香港財務報告準則》第16號識別一項租賃，乃基於客戶是否能於一段時期內控制特定資產的使用，其可藉界定的使用量釐定。倘客戶擁有主導特定資產使用的權利並獲取因該使用產生的幾乎所有經濟利益時，控制權發生轉移。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 會計政策變更(續)

(i) 租賃的新定義(續)

本集團僅對於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約，採用《香港財務報告準則》第16號中租賃的新定義。於二零一九年一月一日之前所訂立的合約，本集團已採用過渡性的可行權宜方法，沿用前期對現有合約安排是否為租賃或包含租賃的評定。

據此，前期根據《香港會計準則》第17號被評定為租賃的合約，繼續根據《香港財務報告準則》第16號評定為租賃。前期被評定為非租賃的服務合約則繼續評定為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理

《香港財務報告準則》第16號取消前期《香港會計準則》第17號所規定承租人須將租賃分類為經營租賃或融資租賃的要求。相反，倘本集團為承租人時須將所有租賃資本化，包括前期根據《香港會計準則》第17號所分類的經營租賃，但短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與投資物業、其他物業、廠房及設備相關。

倘合約中包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不拆分非租賃部分，並將每一個租賃部分與任何相關的非租賃部分一起作為單一租賃部分進行會計處理。

倘本集團就低價值資產訂立一項租賃，本集團決定按照租賃方式是否將該租賃資本化。就本集團而言，低價值資產通常是筆記本電腦或辦公室傢俱。與該等租賃相關的租賃付款額於租賃期內系統地確認為費用。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 會計政策變更(續)

(ii) 承租人會計處理(續)

在租賃資本化情況下，該租賃負債以租賃期內應付租賃付款額的現值進行初始計量，並使用該租賃的內含利率進行貼現，倘該利率無法輕易釐定則使用相關的增量借款利率。初始確認后，該租賃負債按攤余成本計量，利息費用採用實際利率法計算。不依賴於指數或利率的可變租賃付款額不包括在租賃負債的計量中，因此於實際發生的會計期間內計入損益。

租賃資本化確認的使用權資產按成本初始計量，包括租賃負債初始金額加在生效日期或之前支付的任何租賃付款額，以及任何發生的初始直接成本。於適用情況下，使用權資產成本還包括拆卸及移除標的資產，復原標的資產或其所在場地的估算成本經折現的現值，扣減收到的租賃獎勵。

使用權資產後續以成本扣減累計折舊和減值損失進行列示。

倘指數或利率改變導致未來租賃付款額發生變化，或本集團對剩餘價值擔保下預計應付金額發生變化，或本集團合理行使購買、延期或終止的選擇權評估發生變化，將對租賃負債重新計量。使用該方式對租賃負債重新計量時，對使用權資產的賬面價值進行相應調整，倘使用權資產賬面價值減至為零則計入損益。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(a) 會計政策變更(續)

(iii) 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，本集團將所有持有以賺取租金收入和／或增值的租賃物業列為投資物業「租賃投資物業」。採用《香港財務報告準則》第16號不會對本集團財務報告產生重大影響，因本集團前期選擇採用《香港會計準則》第40號「投資物業」列報截至二零一八年十二月三十一日為投資目的而持有的所有租賃物業，該等租賃投資物業繼續按成本扣減累計折舊和減值損失進行列賬。

(iv) 出租人會計處理

除出租以上第(a)(iii)所述之投資物業外，本集團作為經營租賃出租人還出租若干項物業。本集團作為出租人所適用之會計政策與《香港會計準則》第17號基本一致。

根據《香港財務報告準則》第16號，倘本集團於轉租賃安排中擔任中間出租人，本集團將該轉租賃分類為融資租賃或經營租賃時須參照主租賃產生的使用權資產而非標的資產。在此方面，採用《香港財務報告準則》第16號對本集團財務報告無重大影響。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(b) 採用上述會計政策的關鍵會計判斷及估計不確定性來源

釐定租賃期

如以上會計政策所述，租賃負債按租賃期內應付租賃款的現值進行初始計量。在釐定自租賃期起始日起包括本集團可行使的續租權在內的租賃期限時，本集團對行使續租權的可能性進行評估，同時考慮到為本集團執行該權利創造經濟動機的所有相關事實和情況，包括優惠條款，現有租賃權益改善及標的資產對本集團經營的重要性。倘本集團控制範圍內發生重大經濟事件或重大經濟變化則重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短將影響未來確認的租賃負債及使用權資產。

(c) 過渡影響

於過渡至《香港財務報告準則》第16號之日（即二零一九年一月一日），本集團釐定剩餘租賃期的期限，對前期分類為經營租賃的租賃負債，使用二零一九年一月一日相關增量借款利率對剩餘租賃付款額折現的現值進行計量。用於釐定剩餘租賃付款額現值的增量借款利率的加權平均數範圍介乎3.81%至6.38%。

為便於過渡至《香港財務報告準則》第16號，本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日採用下述認可豁免及可行權宜方法：

- (i) 對於剩餘租賃期限自首次採用《香港財務報告準則》第16號時少於12個月，即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前到期的租賃負債及租賃使用權資產的確認，本集團選擇不採用《香港財務報告準則》第16號的要求；
- (ii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量租賃負債時，對具有合理相似特征的租賃組合（例如在相似經濟環境下相似剩餘租賃期及相似類別標的資產之租賃）採用單一貼現率；及

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(c) 過渡影響(續)

- (iii) 本集團於首次採用《香港財務報告準則》第16號之日計量使用權資產時，以截至二零一八年十二月三十一日虧損合約的前期評估作為減值複核的替代方法。

下表將附註16(b)所披露的於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔調節至於二零一九年一月一日所確認的租賃負債的期初結餘：

	二零一九年 一月一日 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	115,310
減：未來利息費用總額	(18,041)
於二零一九年一月一日經使用增量借款利率 折現后剩餘租賃付款額現值	97,269

對前期分類為經營租賃相關的使用權資產的確認，按與剩餘租賃負債所確認的金額，並按截至二零一八年十二月三十一日資產狀況表與租賃相關的預付或應計租賃付款額進行調整。

本集團對符合投資物業定義的使用權資產列報於「投資性房地產」，不符合投資物業定義的則列報於「其他物業、廠房及設備」。租賃負債於資產狀況表中單獨列報。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(c) 過渡影響(續)

下表匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團綜合財務狀況表的影響。

	二零一八年 十二月三十一日 賬面價值 人民幣千元	經營租賃合約 的資本化 人民幣千元	二零一九年 一月一日 賬面價值 人民幣千元
綜合財務狀況表中因採用 《香港財務報告準則》 第16號受影響的項目：			
投資物業	2,877,838	42,569	2,920,407
其他物業、廠房及設備	2,074,898	28,880	2,103,778
融資租賃應收款	230,870	24,168	255,038
非流動資產總額	13,512,534	95,617	13,608,151
融資租賃應收款	65,342	1,652	66,994
流動資產	11,566,273	1,652	11,567,925
租賃負債(流動)	—	26,243	26,243
流動負債	10,567,865	26,243	10,594,108
流動資產淨值	998,408	(24,591)	973,817
總資產減流動負債	14,510,942	71,026	14,581,968
租賃負債(非流動)	—	71,026	71,026
非流動負債總額	1,605,285	71,026	1,676,311
資產淨值	12,905,657	—	12,905,657

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(c) 過渡影響(續)

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號之日，按標的資產類別對本集團使用權資產賬面淨值分析載列如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
包含於「其他物業、廠房及設備」：		
持作自用的租賃物業，		
按已折舊成本記賬	36,781	40,911
包含於「持作自用的租賃土地權益」：		
持作自用的租賃土地權益，		
按已折舊成本記賬	1,460,241	1,483,911
包含於「投資物業」：		
自有租賃投資物業，按已折舊		
成本記賬	1,857,870	1,888,006
包含於「存貨及其他合約成本」：		
持作未來開發及在建待售物業	2,651,778	2,086,834
持作出售之已竣工物業	1,172,616	1,173,218
	<u>3,824,394</u>	<u>3,260,052</u>
	<u>7,179,286</u>	<u>6,672,880</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(d) 租賃負債

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號之日，本集團租賃負債之剩餘合同期限載列如下。

	二零一九年六月三十日		二零一九年一月一日	
	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元	最低租賃 付款額現值 人民幣千元	最低租賃 付款總額 人民幣千元
一年以下	28,085	28,748	26,243	27,612
一至二年	22,942	24,756	23,473	25,997
二至五年	34,695	43,044	37,842	47,627
五年以上	5,052	7,037	9,711	14,074
	62,689	74,837	71,026	87,698
	90,774	103,585	97,269	115,310
減：未來利息費用總額		(12,811)		(18,041)
租賃負債現值		90,774		97,269

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響

於二零一九年一月一日對使用權資產及租賃負債進行初始計量后，本集團作為承租人需確認租賃負債未償還餘額應計利息費用及使用權資產的折舊，而非根據前期政策在租賃期內按照直線法確認經營租賃應計的租賃費用。與當期採用《香港會計準則》第17號相比，此結果對本集團綜合損益表中經營活動的報告利潤有積極影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人須將資本化租賃下支付的租金拆分為資本要素及利息要素。資本要素分類為融資現金流出，而非經營現金流出，類似過往期間根據《香港會計準則》第17號對經營租賃的處理。利息要素分類為經營現金流出類似根據《香港會計準則》第17號的處理。雖對現金流量總額無影響，但是採用《香港財務報告準則》第16號會導致現金流量表內現金流量列示發生變動。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響(續)

下表說明通過調整採用《香港財務報告準則》第16號於中期財務報告的匯報金額以計算假設二零一九年繼續沿用《香港會計準則》第17號應確認的金額，並將二零一九年該假設金額和二零一八年根據《香港會計準則》第17號的編制的實際金額進行對比，匯總了採用《香港財務報告準則》第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的財務業績、分部業績及現金流的預計影響。

	二零一九年					二零一八年
	採用《香港財務報告準則》 第16號編制的 匯報金額 (A) 人民幣千元	加回：《香港財務報告準則》 第16號折舊及 利息費用 (B) 人民幣千元	扣減：《香港財務報告準則》 第16號融資 租賃利息收入 (C) 人民幣千元	扣減：倘根據 《香港會計準則》 第17號編制與 經營租賃相關的 預計金額(註1) (D) 人民幣千元	倘根據 《香港會計準則》 第17號編制的 二零一九年的 假定金額 (E=A+B-C-D) 人民幣千元	對比根據 《香港會計準則》 第17號編制的 匯報金額 人民幣千元
採用《香港財務報告準則》						
第16號影響截至二零一九年						
六月三十日止六個月財務業績：						
經營(虧損)/利潤	(55,337)	10,895	(318)	(14,529)	(59,289)	171,151
融資成本	(126,610)	2,696	-	-	(123,914)	(59,162)
稅前(虧損)/利潤	(4,871)	13,591	(318)	(14,529)	(6,127)	138,535
期間(虧損)/利潤	(14,259)	10,208	(239)	(10,897)	(15,187)	67,062
採用《香港財務報告準則》						
第16號影響截至二零一九年						
六月三十日止六個月須報告						
分部(虧損)/利潤(附註3(b))						
— 綜合開發業務	(22,815)	5,150	(239)	(6,022)	(23,926)	18,012

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

2 會計政策變動(續)

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流之影響(續)

	二零一九年		二零一八年	
	扣減：倘根據 《香港會計準則》		倘根據 《香港會計準則》	
採用《香港財務 報告準則》 第16號編制 匯報金額 (A) 人民幣千元	第17號編制與 經營租賃 相關的預計金額 (註1和2) (B) 人民幣千元	第17號編制的 二零一九年的 假定金額 (C=A+B) 人民幣千元	對比根據 《香港會計準則》 第17號編制的 匯報金額 (D) 人民幣千元	
採用《香港財務報告準則》第16號影響				
截至二零一九年六月三十日止六個月				
簡明綜合現金流量表項目：				
用於經營活動之現金	(290,246)	(14,529)	(304,775)	(102,262)
已付利息	(2,696)	2,696	-	-
用於經營活動之現金淨額	(749,150)	(11,833)	(760,983)	(387,944)
支付租賃租金之資本要素	(11,833)	11,833	-	-
產自/(用於)融資活動之現金淨額	35,822	11,833	47,655	(1,940,005)

註1：該「與經營租賃相關的預計金額」指假設二零一九年沿用《香港會計準則》第17號，於現金流量中與分類為經營租賃相關的金額。該預計假定租金、現金流、以及倘二零一九年沿用《香港會計準則》第17號所有於二零一九年訂立的分類為經營租賃的新租賃無差異。不考慮任何潛在的稅收淨影響。

註2：於此影響表中該等現金流出自融資活動分類為經營活動，用以計算假設沿用《香港會計準則》第17號，產自經營活動之現金淨額及產自融資活動之現金淨額的假定金額。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、投資及基金業務、紙包裝和融資租賃。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值(扣除增值稅)，包括物業銷售收入、投資物業租賃收入、主題公園門票銷售收入、融資租賃收入及銷售紙箱及紙製品等。分析如下：

截至六月三十日止六個月	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的						
來自客戶合約的收入						
根據業務種類劃分						
- 銷售物業	31,109	379,835	-	-	31,109	379,835
- 銷售主題公園門票	91,475	117,091	-	-	91,475	117,091
- 建造合約	-	105,313	-	-	-	105,313
- 酒店收入	83,853	-	-	-	83,853	-
- 紙包裝業務	-	-	-	250,586	-	250,586
	206,437	602,239	-	250,586	206,437	852,825
其他來源收入						
- 投資物業租賃收入	96,830	77,619	-	-	96,830	77,619
- 融資租賃收入	7,573	-	-	-	7,573	-
	310,840	679,858	-	250,586	310,840	930,444

本集團客戶群體多樣化，截至二零一九年六月三十日止六個月不存在任何客戶交易額超過本集團銷售收入10%的情況。

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動,本集團按照向主要經營決策者呈報財務資訊一致的方式供其就經營分部分配資源和進行業績評估呈列,本集團有以下四個分部:

- 綜合開發業務:該分部開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅、建造服務、開發及管理物業,物業投資以及酒店經營。
- 投資及基金業務:該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資、教育等新型城镇化產業生態圈投資。
- 融資租賃業務:該分部從事融資租賃業務。
- 紙包裝業務(終止經營):該分部製造及銷售紙箱及紙製品。

截至二零一九年六月三十日止六個月,紙包裝業務分部之經營業績於綜合財務報表中以終止經營業務列示。有關於終止經營業務進一步詳情載列於附註19。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

（以人民幣列示）

3 收入及分部報告（續）

(b) 分部報告（續）

(i) 分部業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源，本集團管理層按照如下的基礎審閱歸屬於各報告分部的業績、資產和負債：

分部資產包括歸屬於各分部的所有的有形資產、無形資產及流動資產。分部負債包括歸屬於各分部製造及銷售活動產生的應付款項、應計款項及應付票據，以及由各分部直接管理的借款等。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產產生的折舊或攤銷，分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後淨利潤。分部間的銷售乃參照其他對外相似交易的價格釐定。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

3 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 分部業績、資產及負債 (續)

就截至二零一八年和二零一九年六月三十日止六個月資源分配及評估分部向本集團最高級行政管理人員提供有關本集團報告分部資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	綜合營業額		持續經營業務 投資及基金業務		融資租賃業務		總營業額 (佔止賬額)		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的來自客戶合約的收入										
按收入確認時間點 某段時間內	206,437	496,926	-	-	-	-	-	250,386	206,437	747,512
	-	105,313	-	-	-	-	-	-	-	105,313
其他來源收入	206,437	602,239	-	-	-	-	-	250,386	206,437	862,825
對外交易收入	96,630	77,619	-	-	7,573	-	-	-	104,403	77,619
須報告分部收入	303,267	679,858	-	-	7,573	-	-	250,386	310,840	930,444
須報告分部收入	303,267	679,858	-	-	7,573	-	-	250,386	310,840	930,444
須報告分部間(虧損)/利潤	(22,815)	18,012	15,592	43,352	2,284	-	-	9,521	(4,939)	70,885
總體數：										
本公司權益持有人	25,698	1,697	15,696	43,352	2,284	-	-	9,521	43,678	54,570
非控股股東	(48,513)	16,315	(104)	-	-	-	-	-	(48,617)	16,315
須報告分部間(虧損)/利潤	(22,815)	18,012	15,592	43,352	2,284	-	-	9,521	(4,939)	70,885
於六月三十日/十二月三十一日										
須報告分部資產	18,872,659	18,353,661	3,789,554	2,898,804	308,967	307,872	-	45,844	22,971,090	21,665,981
須報告分部負債	7,083,019	6,794,503	2,903,556	2,615,676	38,856	39,610	-	10,234	10,020,431	9,449,025

註：本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
須報告分部(虧損)/利潤	(4,939)	70,885
須報告來源於集團外部客戶之		
分部(虧損)/利潤	(4,939)	70,885
未分配總部(開支)/收益	(9,320)	5,698
(虧損)/利潤總額	(14,259)	76,583

(iii) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的經營收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
中國大陸	310,834	930,444
香港	6	—
	310,840	930,444

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

4 稅前利潤

稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

截至六月三十日止六個月	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)
銀行及其他貸款利息	109,489	54,381	-	-	109,489	54,381
關聯方貸款利息	57,604	49,288	-	-	57,604	49,288
租賃負債利息	2,696	-	-	-	2,696	-
利息費用總額	169,789	103,669	-	-	169,789	103,669
減：資本化金額	(43,179)	(44,507)	-	-	(43,179)	(44,507)
	126,610	59,162	-	-	126,610	59,162

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

4 稅前利潤(續)

(b) 其他項目

截至六月三十日止六個月	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (註)
利息收入	(48,836)	(56,816)	-	(500)	(48,836)	(57,316)
無形資產攤銷	717	166	-	21	717	187
折舊						
— 自有物業、廠房及設備	160,762	123,403	-	1,824	160,762	125,227
— 使用權資產	10,895	-	-	-	10,895	-
淨減值損失／(減值撥回)						
— 應收賬款及其他						
應收款及合約資產	507	209	-	(213)	507	(4)
— 融資租賃應收款	(393)	-	-	-	(393)	-
存貨撇減及損失扣除撥回	-	-	-	(109)	-	(109)
其他金融資產公允價值						
變動收益	1,628	(34,048)	-	-	1,628	(34,048)

註： 本集團於二零一九年一月一日首次採用《香港財務報告準則》第16號。
根據所選的過渡方法，比較資料未予重述。參閱附註2。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅

截至六月三十日止六個月	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項						
期間企業所得稅撥備	1,732	9,675	-	6,961	1,732	16,636
以前期間少撥備	10,547	48,277	-	113	10,547	48,390
	12,279	57,952	-	7,074	12,279	65,026
中國土地增值稅	4,345	23,314	-	-	4,345	23,314
	16,624	81,266	-	7,074	16,624	88,340
遞延稅項						
確認或撥回暫時性差額	(7,236)	(9,793)	-	467	(7,236)	(9,326)
	9,388	71,473	-	7,541	9,388	79,014

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於本期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此本年並無作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)。

此外，境外公司源自於中國之應課稅溢利須繳交10%預提所得稅。然而，對於境外公司源自中國之股息收益，根據香港特別行政區域與中國簽訂對避免雙重徵稅及防止偷漏稅的安排，自二零零八年一月一日起，本集團之香港控股公司源自於中國附屬公司、聯營公司及合營企業之股息須按5%繳交預提所得稅。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅,計入綜合損益表的所得稅。本集團根據相關稅務法規估計土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業開發項目完成後決定,稅務部門可能不認同中國土地增值稅的計算基準。

6 每股(虧損)/盈利

(a) 基本每股(虧損)/盈利

(i) 本公司普通股股東應佔(虧損)/盈利(基本)

截至六個月期間	持續經營業務		終止經營業務		合計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
歸屬於本公司權益 持有人應佔盈利	34,358	50,747	-	9,521	34,358	60,268
減: 歸屬於永續資本證券 持有人應佔盈利	(115,517)	(108,006)	-	-	(115,517)	(108,006)
歸屬於可轉換優先 股持有人應佔盈利	-	(15,576)	-	-	-	(15,576)
歸屬於本公司普通股 股東應佔(虧損)/ 盈利(基本)	(81,159)	(72,835)	-	9,521	(81,159)	(63,314)

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

6 每股(虧損)/盈利(續)

(a) 基本每股(虧損)/盈利(續)

(ii) 普通股股份加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
已發行的普通股股份	<u>748,366</u>	<u>687,372</u>

(b) 攤薄每股(虧損)/盈利

於二零一八年四月二十六日，本公司可轉換優先股持有人將所有可轉換優先股共96,000,000股轉為本公司普通股。由於轉換本公司之可轉換優先股有反攤薄影響，截至二零一八年六月三十日止六個月期間本公司可轉換優先股無攤薄性潛在普通股。

於該轉換後，本公司無任何可轉換優先股，據此截至二零一九年六月三十日止六個月期間本公司無攤薄性潛在普通股。

7 投資物業、其他物業、廠房及設備和租賃土地

(a) 使用權資產

如附註2所述，本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號，使用經修訂的追溯法並調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認前期《香港會計準則》第17號下分類為經營租賃相關的使用權資產。有關本集團按標的資產類別劃分的使用權資產賬面淨值詳情載於附註2。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團訂立若干租賃安排作為辦公室，因此確認使用權資產新增人民幣5,334,000元。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

7 投資物業、其他物業、廠房及設備和租賃土地(續)

(b) 購置自有資產

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團購置投資物業、其他物業、廠房及設備項目，成本為人民幣71,213,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣131,322,000元)，以存貨轉撥至物業的成本為人民幣17,900,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2,002,648,000元)。

8 於聯營公司之投資

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
上市投資(註1)：		
— 應佔資產淨值	2,700,692	2,640,164
— 商譽	663,347	663,347
	<u>3,364,039</u>	<u>3,303,511</u>
非上市投資：		
— 應佔資產淨值	1,717,622	1,605,940
— 商譽	10,380	10,380
	<u>1,728,002</u>	<u>1,616,320</u>
應收一間聯營公司之款項(註2)	<u>232,432</u>	<u>—</u>
	<u>5,324,473</u>	<u>4,919,831</u>

註1： 於二零一九年六月三十日，對股份上市之聯營公司之投資其公允價值為人民幣2,992,167,000元(二零一八年：人民幣2,752,905,000元)。

註2： 於二零一九年六月三十日，應收聯營公司之款項為人民幣232,432,000元(二零一八年：無)，無抵押，每年按8%計息，且將於一年後償還。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

9 於合營企業之投資

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔淨資產	286,289	287,330

10 應收賬款及其他應收款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款及應收票據：		
— 應收同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	4,721	6,974
— 應收第三方款項	17,147	42,129
減：呆壞賬減值撥備	(1,179)	(1,545)
	20,689	47,558
其他應收款項：		
— 應收聯營公司款項	682,187	583,227
— 應收中間控股公司款項	1,157	1,157
— 應收同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	17,762	15,385
— 應收其他關聯方款項	9,444	9,444
— 應收第三方款項	36,790	212,568
減：呆壞賬減值撥備	(12,055)	(11,182)
	735,285	810,599
以攤餘成本計量的金融資產	755,974	858,157
押金及預付款	193,863	366,574
	949,837	1,224,731

列示為：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產	—	2,476
流動資產	949,837	1,222,255
	949,837	1,224,731

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

除按每年6%計息的人民幣18,940,000元(二零一八年:人民幣18,940,000元),以及按每年2.5%至3%計息的人民幣418,932,000元(二零一八年:人民幣418,932,000元)外,其他應收聯營公司、中間控股公司、同屬最終控股公司控制的附屬公司及其他關聯公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

截至二零一九年六月三十日所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。截至二零一八年十二月三十一日應收賬款及其他應收款共人民幣2,476,000元預計將於一年後收回。

截至報告期末,包括於應收賬款及其他應收款中的應收賬款及應收票據,扣除呆壞賬淨減值後以發票日期計算賬齡分析如下:

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	18,756	45,809
一至二年	1,914	890
二至三年	19	859
	<u>20,689</u>	<u>47,558</u>

11 存貨和其他合約成本

截至二零一九年六月三十日止六個月,無存貨撇減或於損益撥回(截至二零一八年六月三十日止六個月:存貨撇減人民幣105,000元及損益撥回人民幣214,000元)。由於消費者偏好變化使得若干商品的估計可變現淨值增加而導致撥回。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

12 現金和現金等價物

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	1,328,867	1,744,196
作為擔保貸款及抵押貸款之受限銀行存款	747,633	762,241
三個月以上到期銀行定期存款	238,900	716,516
	<u>2,315,400</u>	<u>3,222,953</u>

13 應付賬款及其他應付款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應付票據：		
— 應付同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	22,961	23,311
— 應付第三方款項	848,727	1,158,482
	<u>871,688</u>	<u>1,181,793</u>
其他應付款項及應計項目：		
— 應付聯營公司款項	136,164	132,431
— 應付一間合營企業款項	195,087	195,087
— 應付同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	4,381	1,102
— 應付其他關聯方款項	196,000	—
— 應付第三方款項	633,075	612,705
	<u>1,164,707</u>	<u>941,325</u>
應付股利	<u>455,688</u>	<u>310,860</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	18,551	32,876
— 應付中間控股公司款項	27,010	23,717
— 應付同屬最終控股公司控制的 附屬公司款項	89,647	57,723
— 應付第三方款項	16,720	17,674
	<u>151,928</u>	<u>131,990</u>
以攤餘成本計量的金融負債	<u>2,644,011</u>	<u>2,565,968</u>
押金	<u>96,079</u>	<u>91,478</u>
	<u>2,740,090</u>	<u>2,657,446</u>

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

13 應付賬款及其他應付款(續)

於報告期末，應付賬款及應付票據(包括在應付賬款及其他應付款內)根據發票日期賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	827,887	1,101,819
一至二年	15,306	20,956
二至三年	2,359	31,041
三年以上	26,136	27,977
	871,688	1,181,793

14 股本、儲備及股息

(a) 股息

歸屬於上一財政年度且於本期間內獲批准並支付的應付本公司權益所有人之股息：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
期內所批准及支付有關上一財政年度之末期股息每股普通股22.00港仙(相當於每股人民幣19.35分)(二零一八年：每股普通股48.00港仙(相當於每股人民幣40.47分))	144,828	302,855
期內無批准及支付有關上一財政年度之末期股息每股可轉換優先股(二零一八年：每股可轉換優先股20.25港仙(相當於每股可轉換優先股人民幣16.23分))	-	15,576
	144,828	318,431

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

14 股本、儲備及股息(續)

(b) 永續資本證券

於二零一七年十月十日，本公司發行本金為800,000,000美元(相當於約人民幣5,242,199,000元)的永續資本證券。

該證券賦予權利，可自二零一八年四月十日(包含該日)起按適用分派年率4.3%收取分派，並於每年四月十日及十月十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。發行人可選擇贖回全部而非僅部分的證券。

管理層認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為權益工具。上述永續資本證券由本公司之最終控股公司華僑城集團有限公司提供擔保。

(c) 可轉換優先股

於二零一八年四月二十六日，本公司之可轉換優先股持有人將本公司之96,000,000股可轉換優先股轉換為本公司之普通股。於該轉換後，本公司無任何可轉換優先股。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

（以人民幣列示）

15 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值層級

下表列示了於報告期末持續以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。公允價值計量所屬層級乃參考估值技術所用輸入值的可觀察性及重要性而釐定，詳情如下：

- 第一層級估值：使用第一層級輸入值，即在計量日能夠取得的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價，來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 第三層級估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於二零一九年 六月三十日 的公允價值 人民幣千元	於二零一九年六月三十日的 公允價值計量層級		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
持續公允價值計量				
金融資產：				
– 上市權益證券	1,446,365	1,446,365	-	-
– 非上市權益證券	277,317	-	-	277,317
	<u>1,723,682</u>	<u>1,446,365</u>	<u>-</u>	<u>277,317</u>
	於二零一八年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	於二零一八年十二月三十一日的 公允價值計量層級		
		第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元
持續公允價值計量				
金融資產：				
– 上市權益證券	1,161,836	1,161,836	-	-
– 非上市權益證券	275,689	-	-	275,689
	<u>1,437,525</u>	<u>1,161,836</u>	<u>-</u>	<u>275,689</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級的第一與第二層級之間作出轉移，亦無轉入或轉出第三層級的情況(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之日確認公允價值層級之間的轉移。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

15 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 關於第三層次計量的資料

	估值技術	重要不可觀察的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	20%
(二零一八年：20%)			

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整。公允價值與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零一九年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣1,833,000元（二零一八年：人民幣1,794,000元）。

第三層級公允價值計量期間變動如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	275,689	599,711
期間內公允價值變動確認損益	1,628	34,048
於六月三十日	277,317	633,759

(b) 非按公允價值列賬的金融工具的公允價值

本集團以成本或攤余成本入賬的金融工具的賬面金額，其於二零一八年十二月三十一日與二零一九年六月三十日的公允價值無重大差異。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

16 承擔

(a) 截至二零一九年六月三十日未償付資本承擔未於中期財務報告中撥備

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	687	17,970
物業開發項目	825,104	926,853
	825,791	944,823

(b) 截至二零一八年十二月三十一日根據不可撤銷經營租賃在日後應付最低租賃付款總額如下：

	物業 人民幣千元
一年以內	27,612
一至五年	73,624
五年以上	14,074
	115,310

本集團為若干前期根據《香港會計準則》第17號而分類為經營租賃的物業之承租人。本集團首次採用《香港財務報告準則》第16號並使用經調整的追溯法。根據此方法，本集團調整於二零一九年一月一日期初結餘以確認與該等租賃相關(參閱附註2)的租賃負債。自二零一九年一月一日起，根據附註2所載列政策未來租賃付款額於資產狀況表中確認為租賃負債。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

17 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零一九年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣682,204,00元(於二零一八年十二月三十一日：人民幣823,991,000元)。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

18 重大關聯方交易

(a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售商品及提供服務	4,750	17,498
購買商品及服務	7,414	7,367
租賃收入	3,142	2,846
租賃費用	1,815	1,815
利息費用(註)	57,604	49,288
利息收入	11,007	6,968
償還貸款(註)	40,000	937,240
償還一間聯營公司資金歸集	-	500,000
新增貸款(註)	843,300	1,497,240

註：截至二零一九年六月三十日止六個月，華僑城集團及其附屬公司向本集團提供財務資助，該財務資助構成本集團的關連方交易，但獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，理由是由華僑城集團及其附屬公司向本集團提供及使本集團受益的該筆財務資助乃按一般(或更優惠於給予上市發行人的)商業條款向本集團提供貸款，且並無將本集團資產作為財務資助的抵押。

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬，包括向董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	5,342	4,136
退休後福利	448	334
	5,790	4,470

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

18 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

除載於中期財務報表附註10和13中的與關聯方的結餘外，關聯方貸款結餘載列如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
來自聯營公司的貸款	1,103,000	860,000
來自同屬最終控股公司控制的 一間附屬公司的貸款	1,315,350	1,177,700
來自一間中間控股公司的貸款	339,350	—
來自其他關聯方的貸款	83,300	—

19 終止經營業務

自二零一七年起，本集團逐步剝離紙包裝業務，推進戰略轉型，調整優化產業結構。

於二零一七年十二月十五日，本集團將華勵包裝(惠州)有限公司85%股權以底價人民幣71,809,000元公開招標方式於北京證券交易所掛牌出售。於二零一八年四月本集團與獨立協力廠商以對價人民幣71,809,000元簽訂股權轉讓協議，該出售事項完成。

於二零一七年十二月二十八日，本集團與獨立協力廠商簽訂買賣協議，以對價人民幣19,000,000元轉讓其附屬公司蘇州華力環保包裝科技有限公司部分資產，該處置於二零一八年一月九日完成。

繼完成華勵包裝(惠州)有限公司85%股權轉讓後，本集團於二零一八年六月與獨立協力廠商簽訂轉讓協議，以人民幣12,916,000元的對價轉讓剩餘15%的股權。於二零一八年七月完成股權轉讓後，本集團不再持有華勵包裝(惠州)有限公司的股權。

於二零一八年十月，本集團與協力廠商簽訂協議，以人民幣150,289,000元對價出售其全資附屬公司中山華力包裝有限公司全部股權。中山華力出售於二零一八年十二月完成，此後本集團紙包裝業務終止。據此本集團紙包裝業務之業績於綜合財務報表中列報為終止經營。

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月
(以人民幣列示)

19 終止經營業務(續)

終止經營業績載列如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收入	250,586
銷售成本	(200,312)
毛利	50,274
其他收入	500
其他淨虧損	(2,312)
銷售費用	(16,215)
管理費用	(18,938)
其他經營收益	213
經營利潤	13,522
融資成本	—
稅前利潤	13,522
所得稅開支	(5,022)
來自終止經營業務淨經營利潤，稅後淨額	8,500
處置終止經營業務收益	3,540
處置終止經營業務收益稅項	(2,519)
處置終止經營業務淨收益	1,021
來自終止經營業務淨利潤，稅後淨額	9,521
歸屬於：	
本公司權益持有人	9,521

產自終止經營業務的現金流載列如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
產自經營活動淨現金流	82,448
產自投資活動淨現金流	14,590
期間淨現金流	97,038

未經審核中期財務報告附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

20 報告期間後之毋須調整事項

(a) 訂立租賃協議

二零一九年七月五日，本公司附屬公司華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)與本公司關連人士上海華合房地產開發有限公司(「上海華合」)訂立租賃協議，據此，華僑城上海置地同意向上海華合出租該等物業，租期為36個月，自二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日止。

(b) 為重慶華僑城置地有限公司向銀行之償還義務提供擔保

於二零一九年七月十一日，本公司(作為擔保人)以南洋商業銀行(中國)有限公司深圳分行為受益人訂立保證協議，據此，本公司同意就為開發重慶置地項目銀行授予重慶華僑城置地之借款，其金額為人民幣800,000,000元，按其於重慶華僑城置地之間接持股比例(其由本公司間接擁有49%)為重慶華僑城置地向銀行之償還義務提供擔保。

21 比較數字

本集團於二零一九年一月一日已首次採用《香港財務報告準則》第16號。根據所選的過渡方法，比較資料並未進行重述。有關會計政策變動的其他詳情載於附註2。此外，若干比較數字因終止經營業務呈列已重新分類(附註19)。