



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

中期報告 2019

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表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	10
簡明綜合中期財務報表附註	11
管理層討論及分析	38
企業管治及其他資料	45

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

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港
灣仔
軒尼詩道28號12樓

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
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
4th Floor North Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
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
54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

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2019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2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	5	26,744	17,040
銷售成本		(19,206)	(8,755)
毛利		7,538	8,285
其他收入		1,400	52
出售附屬公司的收益		6,084	–
出售物業、廠房及設備之收益		13,839	–
於一間聯營公司投資之減值虧損		(36,148)	–
撇減發展中物業		(2,344)	–
提前贖回可換股票據產生之虧損		(474)	(363)
以股份為基礎之付款		–	(25,633)
行政支出		(22,762)	(25,719)
銷售及營銷支出		(1,440)	(302)

簡明綜合損益表(續)

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核) (經重列)
經營虧損	8	<u>(34,307)</u>	<u>(43,680)</u>
融資收入	7	408	345
融資成本	7	<u>(29,566)</u>	<u>(19,495)</u>
融資成本－淨額	7	<u>(29,158)</u>	<u>(19,150)</u>
應佔聯營公司溢利		<u>1,519</u>	<u>767</u>
除所得稅前虧損		<u>(61,946)</u>	<u>(62,063)</u>
所得稅支出	9	<u>(684)</u>	<u>(1,512)</u>
本公司擁有人應佔期內虧損		<u>(62,630)</u>	<u>(63,575)</u>
每股虧損	11		
基本		<u>(1.75)港仙</u>	<u>(2.12)港仙</u>
攤薄		<u>(1.75)港仙</u>	<u>(2.12)港仙</u>

股息詳情於簡明綜合中期財務報表附註10披露。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔期內虧損	(62,630)	(63,575)
其他全面收入：		
<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	7,438	(16,707)
採用權益法入賬應佔聯營公司之其他全面收入	(31)	(31)
期內其他全面收入，扣除稅項	7,407	(16,738)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	(55,223)	(80,313)

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		386,584	373,515
使用權資產		13,605	–
土地使用權		61,516	65,542
投資物業		258,333	258,774
於聯營公司之投資	12	603,657	638,317
預付款項及其他應收款項		10,638	1,445
電影版權		–	102
非流動資產總額		1,334,333	1,337,695
流動資產			
待售或發展中物業		1,511,918	904,459
存貨		–	3
應收貿易款項及租金	13	9,759	10,185
土地收購按金		–	115,404
預付款項及其他應收款項		34,370	35,259
其他金融資產		–	110,000
按公平值列入損益之金融資產		–	110,136
受限制銀行存款		10,694	8,563
現金及現金等值項目		2,834	5,847
流動資產總額		1,569,575	1,299,856

簡明綜合財務狀況表(續)

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
負債			
流動負債			
應付貿易款項	14	14,895	31,266
其他應付款項、應計費用及已收按金		266,160	271,095
租賃負債		5,411	–
合約負債		97,246	102,626
應付一間聯營公司款項		151	151
借貸	15	456,372	477,968
可換股票據	16	3,726	104,051
應付稅項		1,714	2,608
流動負債總額		845,675	989,765
流動資產淨額		723,900	310,091
資產總額減流動負債		2,058,233	1,647,786
非流動負債			
租賃負債		8,380	–
已收按金		2,535	2,562
借貸	15	944,868	483,732
遞延稅項負債		156,615	156,537
非流動負債總額		1,112,398	642,831
資產淨額		945,835	1,004,955
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	17	35,688	35,688
儲備		910,147	969,267
權益總額		945,835	1,004,955

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 ¹ 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 ² 千港元	購股權 儲備 千港元	公平值 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
於2018年1月1日之結餘， 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
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,575)	(63,575)
其他全面收入	-	-	-	-	(16,707)	-	-	-	(31)	-	(16,738)
期內全面收入總額	-	-	-	-	(16,707)	-	-	-	(31)	(63,575)	(80,313)
提前贖回可換股票據 因購股權獲行使而 發行股份	1,236	61,305	-	(7,547)	-	-	(21,271)	-	-	-	41,270
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	25,633	-	-	-	25,633
期內權益變動	1,236	61,305	-	(7,547)	(16,707)	-	4,362	-	(31)	(63,575)	(20,957)
於2018年6月30日之結餘 (未經審核及經重列)	30,890	2,053,049	459,047	87,994	(7,318)	17,926	4,362	2,328	(9)	(1,455,327)	1,192,942
於2019年1月1日之結餘	35,688	2,174,200	459,047	87,994	(30,704)	17,926	4,362	-	(79)	(1,743,479)	1,004,955
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,630)	(62,630)
其他全面收入	-	-	-	-	7,438	-	-	-	(31)	-	7,407
期內全面收入總額	-	-	-	-	7,438	-	-	-	(31)	(62,630)	(55,223)
提前贖回可換股票據 (附註16(c))	-	-	-	(3,897)	-	-	-	-	-	-	(3,897)
期內權益變動	-	-	-	(3,897)	7,438	-	-	-	(31)	(62,630)	(59,120)
於2019年6月30日之結餘 (未經審核)	35,688	2,174,200	459,047	84,097	(23,266)	17,926	4,362	-	(110)	(1,806,109)	945,835



簡明綜合權益變動表(續)

截至2019年6月30日止六個月

- ¹ 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。
- ² 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。

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(581,498)	24,539
投資活動現金流量		
出售附屬公司所得款項	2,800	—
購置物業、廠房及設備	(8,516)	(160,318)
出售物業、廠房及設備所得款項	14,819	—
給予一間聯營公司之貸款	—	(2)
向一間聯營公司出資	—	(224,613)
出售其他金融資產所得款項	99,800	28,726
受限制銀行存款(增加)／減少	(2,173)	1,546
已收利息	22	36
投資活動所得／(所用)現金淨額	106,752	(354,625)
融資活動現金流量		
借貸所得款項	746,216	703,515
償還借貸	(285,595)	(372,400)
租賃負債付款	(2,488)	—
行使購股權所得款項	—	41,270
借貸之已付利息及承諾費用	(24,215)	(9,805)
融資活動所得現金淨額	433,918	362,580
現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額	(40,828)	32,494
期初之現金及現金等值項目	2,862	5,176
外匯匯率變動之影響，淨額	40,800	(20,904)
期末之現金及現金等值項目	2,834	16,766
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表內列賬之現金及現金等值項目	2,834	19,288
銀行透支—有抵押	—	(2,522)
	2,834	16,766



簡明綜合中期財務報表附註

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地址為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。

2 編製基準

該等截至2019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2018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。

本集團已於截至2018年12月31日止年度採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益及相關修訂」，並評估新收益準則並無對本集團年內收益之確認方式造成重大影響。根據香港財務報告準則第15號，物業銷售之收益於客戶獲得已完工物業之控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價之時點確認。因此，截至2018年6月30日止六個月之比較資料已予重列。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 主要會計政策變動

香港會計師公會頒佈一項新之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，即香港財務報告準則第16號租賃，以及若干香港財務報告準則修訂本，均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號外，該等準則修訂對本集團當前或過往期間業績及財務狀況於本簡明綜合中期財務報表之編製或呈列方式概無造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」連同三項詮釋(即香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式之交易實質」)。香港財務報告準則第16號採用經修訂追溯法應用，而採納香港財務報告準則第16號之累計影響確認為對當期權益期初結餘之調整，且並無對過往期間予以重列。

對於首次應用之日存續之合約，本集團選擇應用香港會計準則第17號之租賃定義，故並無對先前根據香港會計準則第17號並非識別為租賃之安排應用香港財務報告準則第16號。

在計量於首次應用香港財務報告準則第16號日期(即2019年1月1日)存續之經營租賃之使用權資產時，本集團選擇將初始直接成本剔除在外。於該日，本集團亦選擇按相當於就過渡至該準則當日存在之任何預付或應計租賃付款調整後之租賃負債之金額計量使用權資產。

本集團並無於首次應用當日對使用權資產作出減值檢討，而是倚賴其於緊接首次應用香港財務報告準則第16號日期之前關於租賃是否屬虧損性之過往評估。

於過渡至該準則時，就先前入賬列為經營租賃且剩餘租期少於12個月之租賃及低價值資產租賃，本集團應用選擇豁免，並無確認使用權資產，而於剩餘租期內按直線基準將租賃開支入賬。

於過渡至香港財務報告準則第16號時，根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債所應用之加權平均增量借貸利率為6.7%。

於考慮續租及終止租賃選擇權時，本集團利用事後分析法釐定租賃年期。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 主要會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

於2018年12月31日之經營租賃承擔總額與於2019年1月1日確認之租賃負債對賬如下：

	千港元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔總額	6,238
確認豁免：	
剩餘租期少於12個月之租賃	(819)
未貼現經營租賃負債	5,419
採用2019年1月1日增量借貸利率貼現	(704)
於2019年1月1日根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債總額	4,715
分類為：	
流動租賃負債	1,624
非流動租賃負債	3,091
	4,715

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表的影響：

	千港元
使用權資產(非流動資產)增加	4,715
租賃負債(非流動負債)增加	3,091
租賃負債(流動負債)增加	1,624

於2019年1月1日確認的使用權資產及租賃負債指本集團所租賃的初步為期三年的一處辦公室物業。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 主要會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(a) 本集團作為承租人

自2019年1月1日起適用

就於2019年1月1日或之後訂立之任何新合約而言，本集團考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「授予權利於一段期間內使用已識別資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分」。

為應用此定義，本集團評估合約是否符合三項主要條件，即：

- 合約是否包含已識別資產，該資產於合約中明確標識或於資產可供本集團使用時通過隱含指定獲識別；
- 考慮到合約所界定範圍內之權利，本集團是否有權於整個使用期間取得使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- 本集團是否有權於整個使用期間指示已識別資產之使用。本集團評估其是否有權於整個使用期間指示資產之「使用方式及用途」。

對於包含一項租賃組成部分以及一項或以上額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團將合約代價分配至各項租賃及非租賃組成部分乃基於彼等相對獨立的價格。然而，對於本集團為承租人之辦公室物業租賃，本集團選擇不將非租賃組成部分區分開來，而是將租賃及非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 主要會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用(續)

租賃之計量及確認(作為承租人)

於租賃開始日期，本集團於簡明綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，有關成本包括租賃負債初步計量、本集團產生之任何初始直接成本、於租賃屆滿時拆除及移除相關資產之任何成本估計及於租賃開始日期提前作出之任何租賃付款(扣除任何已收取優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產可使用年期屆滿或租期屆滿(以較早者為準)止期間按直線基準將使用權資產進行折舊。本集團亦於存在減值跡象時，對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按於該日尚未支付租賃付款之現值計量租賃負債，採用租賃隱含之利率(如能取得)或本集團之增量借貸利率進行貼現。

納入租賃負債計量之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)、基於指數或利率之可變付款、剩餘價值擔保下預期應付之款項及合理確定將予行使選擇權產生之付款。

於初始計量後，租賃負債將就作出付款予以調減及就產生利息予以上調。租賃負債將予重新計量，以反映任何重新評估或租賃修訂，或實質固定付款有否變動。

於重新計量租賃負債時，相關調整於使用權資產或損益(倘使用權資產已調減為零)反映。

本集團已選擇採用可行權宜法將短期租賃及低價值資產租賃入賬。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而是按租賃年期以直線法將該等租賃的相關付款於損益內確認為開支。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

3 主要會計政策變動(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(續)

(a) 本集團作為承租人(續)

自2019年1月1日起適用(續)

租賃之計量及確認(作為承租人)(續)

使用權資產於簡明綜合財務狀況表內非流動資產下分開呈列。

於2019年1月1日之前適用

並未將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團之租賃按經營租賃列賬。租賃付款(扣除自出租人收取之任何優惠)於租賃年期以直線法確認為開支。

預付土地租賃款項或土地使用權按成本入賬，其後於剩餘租期以直線法攤銷。

(b) 本集團作為出租人

本集團之會計政策(作為出租人)與香港會計準則第17號項下之規定大致維持不變。

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營或融資租賃。

倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報，則分類為融資租賃；倘租賃並無轉移有關風險及回報，則分類為經營租賃。經營租賃之租金收入於有關租賃年期以直線法確認。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

4 估計

於編製簡明綜合中期財務報表時，管理層就資產、負債、收入及開支之確認及計量作出若干判斷、估計及假設。實際結果可能與管理層所作判斷、估計及假設存在出入，且極少與估計結果相同。

於簡明綜合中期財務報表所應用之判斷、估計及假設(包括估計不確定性之主要來源)與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所應用者相同。唯一例外者為所得稅負債估計，乃於簡明綜合中期財務報表中採用中期稅前收入適用之估計平均年度實際所得稅稅率釐定。

5 收益

本集團的業務及主要收益來源與截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所述者一致。

收益於下表中進行分類。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核) (經重列)
來自客戶合約之收益		
物業銷售	17,332	5,933
電影發行及授權使用收入	1,029	482
電影菲林沖印收入	477	458
	<u>18,838</u>	<u>6,873</u>
來自其他來源之收益		
物業租金收入	7,906	10,167
	<u>26,744</u>	<u>17,040</u>

簡明綜合中期財務報表附註(續)

5 收益(續)

下表提供有關客戶合約的合約資產及合約負債的資料：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
合約資產	-	-
合約負債	97,246	102,626

倘本集團在根據合約所載付款條款擁有無條件權利收取代價前確認收益，則確認合約資產。倘於本集團確認相關收益前客戶支付代價，則確認合約負債。

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 分部資料(續)

截至2019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	總額 千港元
分部收益：						
按收益確認時間分類之來自 客戶合約之外部收益						
— 某一時間點	-	1,029	477	17,332	-	18,838
來自其他來源之外部收益	7,906	-	-	-	-	7,906
收益總額	7,906	1,029	477	17,332	-	26,744
分部業績	2,798	4,031	13,611	(8,664)	(34,636)	(22,860)
未分配公司支出						(9,928)
融資收入						408
融資成本						(29,566)
除所得稅前虧損						(61,946)
所得稅支出						(684)
期內虧損						(62,630)

簡明綜合中期財務報表附註(續)

6 分部資料(續)

截至2018年6月30日止六個月(未經審核及經重列)

	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	總額 千港元
分部收益：						
按收益確認時間分類之來自						
客戶合約之外部收益						
— 某一時間點	–	482	458	5,933	–	6,873
來自其他來源之外部收益	10,167	–	–	–	–	10,167
收益總額	10,167	482	458	5,933	–	17,040
分部業績	4,533	(2,081)	(610)	(5,381)	759	(2,780)
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						(62,063)
所得稅支出						(1,512)
期內虧損						(63,575)

簡明綜合中期財務報表附註 (續)

6 分部資料 (續)

下表呈列本集團之可呈報分部於2019年6月30日及2018年12月31日之分部資產：

於2019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	總額 千港元
分部資產	273,125	-	-	1,999,428	-	2,272,553
未分配公司資產						27,698
於聯營公司投資	216,327	-	-	-	387,330	603,657
資產總額						<u>2,903,908</u>

於2018年12月31日 (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	總額 千港元
分部資產	270,032	128	1,008	1,487,051	-	1,758,219
未分配公司資產						241,015
於聯營公司投資	216,327	-	-	-	421,990	638,317
資產總額						<u>2,637,551</u>

簡明綜合中期財務報表附註(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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
融資成本：		
須於五年內全數償還之銀行借貸利息	13,951	16,624
其他借貸之利息	35,635	17,429
可換股票據之利息	5,440	7,991
租賃負債之利息	429	—
	<u>55,455</u>	<u>42,044</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(25,889)</u>	<u>(22,549)</u>
融資成本總額	<u>29,566</u>	<u>19,495</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(22)	(36)
外匯匯兌差額，淨額	<u>(386)</u>	<u>(309)</u>
融資收入總額	<u>(408)</u>	<u>(345)</u>
融資成本－淨額	<u>29,158</u>	<u>19,150</u>

簡明綜合中期財務報表附註(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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核) (經重列)
核數師酬金	815	1,050
確認為開支之存貨成本*	70	30
出售物業之成本*	17,332	5,933
撥回應收貿易款項減值撥備	(150)	—
租賃開支－於經營租賃項下持有的樓宇	—	2,062
租賃開支－租期為12個月之內的短期租賃	524	—
折舊－自有資產	657	1,252
折舊－使用權資產	2,264	—
專業費用	1,969	5,757

* 期內已確認為開支之存貨成本及出售物業之成本已計入簡明綜合損益表內之「銷售成本」。

9 所得稅支出

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% (2018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	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
即期稅項	333	992
遞延稅項	351	520
稅項支出總額	684	1,512

簡明綜合中期財務報表附註(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(2018年：無)。

11 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔之期內虧損約62,630,000港元(2018年(經重列)：63,575,000港元)除以期內已發行普通股的加權平均數約3,568,791,000股(2018年：2,993,109,000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。本公司擁有兩類(2018年：兩類)具攤薄效應的潛在普通股，購股權及可換股票據(2018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2019年及2018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(2018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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

12 於聯營公司之投資

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
非上市投資：		
應佔淨資產	219,841	218,353
商譽	1,040,373	1,040,373
給予一間聯營公司之貸款	1,150	1,150
累計減值虧損	(657,707)	(621,559)
	603,657	638,317

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：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	-	80

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。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

14 應付貿易款項

於報告期末，按發票日期呈列之應付貿易款項賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
0至90日	11,247	29,590
91至180日	1,775	5
181至365日	76	974
1年以上	1,797	697
	14,895	31,266

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 借貸

	到期日	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
流動			
銀行借貸－有抵押(附註i)	按要求	–	178
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	49,346	43,396
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	130,711	74,007
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	32,810	32,903
銀行借貸－有抵押(附註v)	2019年9月	171	171
銀行透支－有抵押(附註vi)	按要求	–	2,985
有關連人士／前股東借貸－無抵押 (附註vii)	2019年8月	13,500	13,500
其他借貸－無抵押(附註viii)	按要求	13,130	52,494
其他借貸－無抵押(附註ix)	按要求	–	490
其他借貸－無抵押(附註x)	2019年11月及 12月	147,938	257,844
其他借貸－有抵押(附註xi)	2022年5月及6月	64,788	–
其他借貸－無抵押(附註xii)	2019年9月	3,978	–
		456,372	477,968
非流動			
銀行借貸－有抵押(附註ii)	2021年4月	73,155	100,961
受託銀行借貸－有抵押(附註iii)	2020年7月	39,782	119,549
其他借貸－有抵押(附註iv)	2021年1月	262,484	263,222
其他借貸－有抵押(附註xi)	2022年5月及6月	569,447	–
		944,868	483,732
		1,401,240	961,700

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 借貸(續)

附註：

- (i) 於2019年6月30日，本集團已全數償還銀行借貸，抵押亦相應解除。於2018年12月31日，本集團之銀行借貸178,000港元以本集團賬面淨額為618,000港元之租賃土地及樓宇作抵押，並按最優惠利率減1.5%的年利率計息。
- (ii) 於2019年6月30日，本集團之銀行借貸122,501,000港元(2018年：144,357,000港元)以本集團賬面淨額分別為61,516,000港元(2018年：65,542,000港元)及384,578,000港元(2018年：369,893,000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年期間內分期償還。該銀行借貸按中國人民銀行就金融機構授予之五年期以上貸款所釐定基準利率的年利率(2018年：相同)計息。
- (iii) 於2019年6月30日，本集團之受託銀行借貸170,493,000港元(2018年：193,556,000港元)以本集團賬面淨額為451,502,000港元(2018年：452,273,000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年期間內分期償還。該受託銀行貸款按9%的年利率(2018年：相同)計息。
- (iv) 於2019年6月30日，本集團之其他借貸295,294,000港元(2018年：296,125,000港元)按年利率8%(2018年：相同)計息，並須於2018年至2021年期間分期償還。其他借貸乃以下列各項抵押及擔保：
 - (a) 於耀田有限公司及鵬豐國際有限公司等本集團三家附屬公司之股權；
 - (b) 對於本公司主要股東Keyne Holdings Limited所擁有本公司2,010,501,197股(2018年：1,512,351,197股)股份之第一固定抵押。該公司之控股股東為朱柏衡先生；
 - (c) 於2019年6月30日金額為零(2018年：相同)之銀行賬戶之固定抵押；
 - (d) 由三家關聯公司簽訂之公司擔保，即永鴻企業有限公司、揚州亞太置業有限公司及南京金高房地產開發有限公司。該等公司之控股股東為本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生及本公司控股股東朱柏衡先生；
 - (e) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 借貸(續)

附註:(續)

- (v) 於2019年6月30日,本集團之銀行借貸171,000港元(2018年:171,000港元)按浮動年利率4.3%(2018年:相同)計息。銀行借貸由本集團銀行存款228,000港元(2018年:相同)抵押,將於2019年9月償還。
- (vi) 於2019年6月30日,本集團之銀行透支已悉數償還,抵押亦相應解除。於2018年12月31日,本集團之銀行透支2,985,000港元乃以賬面淨額618,000港元之租賃土地及樓宇作抵押,並按最優惠利率減1%之浮動年利率計息。
- (vii) 於2019年6月30日,本集團來自有關連人士之借貸13,500,000港元為無抵押及免息,乃由一名前任股東透過貸款出讓契據轉讓。於2018年12月31日,本集團之前任股東借貸為無抵押及免息。於報告期間,有關借貸的到期日由2019年5月延長至2019年8月。
- (viii) 於2019年6月30日,本集團來自有關連人士之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (ix) 於2019年6月30日,本集團之其他借貸已悉數償還。於2018年12月31日,本集團之其他借貸為免息、無抵押及須按要求償還。
- (x) 於2019年6月30日,本集團之其他借貸147,938,000港元(2018年:257,844,000港元)為無抵押、於2019年3月前按年利率5%至10%計息及自2019年3月起年利率增加至10%至15%,並將分別於2019年11月及12月償還。其他借貸乃由以下各項擔保:
 - (a) 本公司控股股東朱柏衡先生、本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生及本公司董事張立先生簽署之個人擔保;及
 - (b) 由上海金大地投資有限公司簽訂之公司擔保。該公司之控股股東為朱柏衡先生。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

15 借貸(續)

附註:(續)

- (xi) 於2019年6月30日，本集團之其他借貸634,235,000港元乃按年利率12%計息，並分別於2022年5月及6月償還。其他借貸以下列各項抵押及擔保：
- (a) 賬面淨額為971,346,000港元之若干在建物業發展項目；
 - (b) 關聯公司揚州亞太置業有限公司簽署之公司擔保。該公司之控股股東為永鴻企業有限公司，而該公司由本公司董事錢凌玲女士及本公司控股股東朱柏衡先生所擁有；
 - (c) 本公司董事錢凌玲女士、錢凌玲女士之配偶朱彼得先生以及本公司控股股東朱柏衡先生簽署之個人擔保。
- (xii) 於2019年6月30日，本集團之其他借貸3,978,000港元為無抵押、按年利率24%計息，並須於2019年9月償還。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

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	(435,900)
負債部分	537,302

(b) 期／年內可換股票據負債部分之變動如下：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	104,051	134,911
贖回	(105,765)	(44,983)
利息支出(附註7)	5,440	14,123
於6月30日／12月31日	3,726	104,051

於2019年5月31日，由於聯天國際有限公司(「賣方」)根據買賣協議未能實現溢利擔保，故以託管方式代表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110,136,000港元的可換股票據已被註銷，且按提前贖回列賬。

簡明綜合中期財務報表附註(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：(續)

截至2019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%(2018年：相同)計算。

(c) 差額金額分配至可換股票據的負債及權益部分。金額106,239,000港元分配至負債部分，按使用並無權益轉換選擇權的類似負債之現時市場利率計量為抵銷負債的公平值的方式計算。截至2019年6月30日止六個月，公平值106,239,000港元與負債部分賬面值105,765,000港元之間的差額474,000港元計入損益。剩餘代價3,897,000港元分配至權益部分，記入可換股票據儲備權益部分。

17 已發行股本

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
法定股本：		
100,000,000,000股(2018年：100,000,000,000股) 每股面值0.01港元(2018年：0.01港元)之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股本：		
3,568,790,629股(2018年：3,568,790,629股) 每股面值0.01港元(2018年：0.01港元)之普通股	35,688	35,688

截至2019年6月30日止六個月本公司股本並無任何變動。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

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2019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
授出日期股價	0.345	0.285
行使價	0.362	0.292
已授出購股權數目		
— 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

截至2019年6月30日止六個月，並無授出或行使購股權。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 承擔

(a) 租賃承擔

(i) 作為出租人

本集團根據不可撤銷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，本集團根據與其租戶的不可撤銷租賃而可於下列期間收取之未來最低租賃款項總額如下：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	16,543	16,558
2至5年	66,224	65,831
5年以上	52,142	60,286
	134,909	142,675

(ii) 作為承租人

於報告期末，本集團擁有須於下列期間支付之短期租賃的租賃承擔(2018年：不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項總額)：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	161	2,668
2至5年	-	3,570
	161	6,238

簡明綜合中期財務報表附註(續)

19 承擔(續)

(a) 租賃承擔(續)

(ii) 作為承租人(續)

於2019年6月30日，本集團租賃租期少於12個月的若干員工住房、停車場，該等租賃合資格以香港財務報告準則第16號項下的短期租賃例外情況入賬。

於2018年12月31日，本集團租賃經營租賃項下的多項辦公室物業及設備。有關租賃磋商租期介乎一至四年。

(b) 資本承擔

於報告期末，本集團就下列項目支出之資本承擔如下：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業及酒店發展	1,811,085	1,821,418
土地收購	-	457,261
	1,811,085	2,278,679

20 有關連人士披露

(i) 有關連人士交易

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」，由本公司董事錢凌玲女士之配偶朱彼得先生控制之公司)與本公司間接全資附屬公司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無抵押、免息貸款人民幣190,000,000元(相當於236,440,000港元)，為期兩年。根據貸款協議，貸款由成都中發用作為上海嘉貫添祁投資中心(有限合夥)資本出資提供資金。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

20 有關連人士披露(續)

(ii) 主要管理人員薪酬

截至2019年6月30日止六個月董事之酬金包括短期福利2,102,000港元(2018年: 2,177,000港元), 及向董事作出的以股份為基礎的付款零港元(2018年: 5,224,000港元)(以授予購股權的形式)。董事酬金乃參照市況、個人責任及表現釐定。

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, 聯天國際有限公司(「賣方」)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日內向中國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、賣方以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。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

21 或然負債(續)

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。

除上文所述，本集團於2019年6月30日及2018年12月31日並無重大或然負債。

22 批准簡明綜合中期財務報表

董事局於2019年8月28日批准及授權刊發該等簡明綜合中期財務報表。

管理層討論及分析

2019年上半年，本集團專注於(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2019年6月30日止六個月，本集團錄得收益約26,744,000港元(2018年(經重列)：17,040,000港元)。由於來自一名租戶的租金收入並無於報告期間確認，導致物業租金收入對總收益的貢獻減少至約7,906,000港元(2018年：10,167,000港元)。物業銷售為總收入貢獻收入約17,332,000港元(2018年(經重列)：5,933,000港元)。

本公司擁有人應佔虧損約為62,630,000港元(2018年(經重列)：63,575,000港元)。每股基本虧損約為1.75港仙(2018年(經重列)：2.12港仙)。董事局不建議就截至2019年6月30日止六個月派付股息(2018年：無)。於2019年6月30日，現金及現金等值項目約為2,834,000港元(2018年12月31日：5,847,000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、湘潭及株洲等核心城市組成的便利生活圈到周邊地區)的城際鐵路。

截至2019年6月30日止六個月，本集團確認收益約17,332,000港元(2018年(經重列)：5,933,000港元)，已於期內交付予客戶。若干已預售但未交付予客戶的聯排別墅將於其後財政期間確認。此外，於報告期間本集團亦預售若干區域的獨棟別墅。本集團目前正進行綠化、園景設計及道路修建工程。本集團將於2020年上半年向客戶交付獨棟別墅，預售所得款項預期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。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

(i) 湘潭項目(續)

於2019年上半年，本集團已完成兩幢高層公寓大樓的地基工程，並計劃於下半年取得相關預售許可證。展望2019年下半年，本集團將加快建設第一期餘下的物業開發，包括若干區域聯排別墅的樓宇興建和專注於高層公寓，可售面積合共約171,000平方米。待該區域竣工後，本集團將全力推進第二期擴建計劃，以迎合湘潭市房地產市場的需求。

(ii) 成都項目

截至2019年6月30日止六個月，本集團位處中國四川省成都市金牛區永陵路19號且持作商業用途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。截至2019年6月30日止六個月，物業租賃錄得收益約7,906,000港元(2018年：10,167,000港元)。租金收入減少主要由於KTV租戶拖欠租金，本公司已提起法律訴訟，要求違約租戶賠付結欠租金及非法佔用賠償金。本公司初審獲得勝訴，且中國成都人民法院已作出判決。

(iii) 電影發行及沖印業務

截至2019年6月30日止六個月，電影發行及沖印業務錄得收益約1,506,000港元(2018年：940,000港元)。本集團已與賣方訂立買賣協議，以出售集團內若干附屬公司，主要包括電影發行及沖印業務。於2019年4月30日完成出售事項後，本集團不再從事電影發行及沖印業務。於報告期間，本集團自電影發行及沖印業務錄得出售附屬公司收益約6,082,000港元。

(iv) 集中供熱業務

截至2019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，旨在遵照香港會計準則第36號評估資產是否出現減值跡象。可收回金額釐定約為387,330,000港元(2018年：421,990,000港元)，佔本集團總資產約2,903,908,000港元(2018年：2,637,551,000港元)之約13.34%(2018年：16%)。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。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

(iv) 集中供熱業務(續)

主要數據使用：(i)偉恆發展五年財政期間經批核預算未來現金流量(2018年：相同)；(ii)稅前貼現率20.1%(2018年：19.1%)；及(iii)終端增長率3%(2018年：相同)。

本集團目前透過約4.6公里(2018年：4.6公里)的蒸汽輸送管道為虎門鎮約33(2018年：30)名活躍客戶供汽。於報告期間，集中供熱業務為偉恆發展帶來收益約23,226,000港元(2018年：18,996,000港元)，較上一報告期間增加22.3%。然而，由於長安鎮管道鋪設計劃持續延期，加上當地及中央政府一直延後公開發佈長安濱海新區的「粵港澳大灣區開發計劃綱要」，及大灣區計劃，長安鎮的業務計劃因此等不確定因素進一步延遲及暫停。

根據獨立估值，董事注意到有關投資發生減值跡象，可收回金額約為387,330,000港元，低於投資之賬面值約423,478,000港元，董事考慮就此投資確認減值虧損約36,148,000港元。

根據本公司收到的2018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2018年財政年度歸屬於本公司的溢利淨值約為2,564,000港元，遠低於2018年財政年度保證金額112,700,000港元(由聯天國際有限公司(「聯天」)保證)，差額約為110,136,000港元(「差額金額」)。根據買賣協議，就於2018年財政年度未能履行利潤保證，本公司已於2019年5月31日註銷於2018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2018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

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15,000,000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。於2019年3月12日，本公司透過發行承兌票據(附帶與票據類似之條款)悉數贖回票據，惟還款日期將於2019年6月11日到期，並按年利率15%計息。承兌票據已於報告期間悉數贖回。

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港元之代價出售於昌盛中國有限公司之100%股本權益，昌盛中國有限公司實益擁有於GLC Special Situations Fund L.P. (「GLC Fund」)之投資。該出售事項已根據協議條款於2019年6月27日完成。

前景

全球經濟仍受中美貿易爭議、複雜國際環境等因素影響，中國經濟保持穩步持續增長。本集團認為中國房地產市場將維持穩健增長動力，因此，本集團來年將繼續側重於物業及酒店發展業務。

按國務院預計，中國60歲或以上的老年人口平均每年增加約640萬，到2020年將增至約2.55億，佔總人口的17.8%。隨著人口老化加劇，國內民眾對優質安老服務的需求亦大大增加。有見及此，本集團有意瞄準國內日益富裕的人口，開拓如高端養老社區或醫療房地產等項目，以發掘當中的龐大增長潛力。

為進一步擴大業務規模，本集團正積極加快收購步伐，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，於海外物色優質資產作收購，務求進一步豐富集團的業務組合，並擴闊地域版圖。

管理層討論及分析(續)

前景(續)

本集團集中供熱業務供汽量錄得大幅上升，加上政府公佈大灣區整體規劃及環保熱能業務與國家減排節能的發展方向一致，本集團看好集中供熱業務的前景。一旦相關資金到位，以及大灣區規劃得以落實，本集團便將加快蒸汽輸送管道的鋪設工作，配合陸續出台的嚴格監管政策，本集團相信將有更多客戶投向具成本效益的蒸汽供熱，長遠而言能帶來持續性收益。

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。本集團將繼續保持務實審慎的態度，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2019年6月30日，本集團之流動資產淨額約為723,900,000港元(2018年12月31日：310,091,000港元)，流動資產約為1,569,575,000港元(2018年12月31日：1,299,856,000港元)及流動負債約為845,675,000港元(2018年12月31日：989,765,000港元)，流動比率約為1.86(2018年12月31日：1.31)。於2019年6月30日，本集團之現金及現金等值項目約為2,834,000港元(2018年12月31日：5,847,000港元)。

資本架構

於2019年6月30日，本集團權益總額約為945,835,000港元(2018年12月31日：1,004,955,000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2019年6月30日，本集團之尚未償還借貸及可換股票據約為1,404,966,000港元(2018年12月31日：1,065,751,000港元)。本集團之銀行借貸約122,501,000港元(2018年12月31日：144,357,000港元)乃以本集團賬面淨額分別約為61,516,000港元(2018年12月31日：65,542,000港元)及約為384,578,000港元(2018年12月31日：369,893,000港元)之土地使用權及在建工程作抵押。本集團於2019年6月30日之銀行借貸約170,493,000港元(2018年12月31日：193,556,000港元)乃以本集團賬面淨值約為451,502,000港元(2018年12月31日：452,273,000港元)之發展中物業作抵押。本集團之前任股東借貸約13,500,000港元於簽署出讓契據後轉讓予一名有關連人士，為無抵押。本集團之其他借貸約13,130,000港元(2018年12月31日：52,984,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約147,938,000港元(2018年12月31日：257,844,000港元)為無抵押。本集團之其他借貸約為295,294,000港元(2018年12月31日：296,125,000港元)以本公司控股股東Keyne Holdings Limited(「Keyne」)及若干有關連人士作出之股份押記以及本公司若干附屬公司及若干有關連人士作出之股權質押作抵押。本集團之其他借貸約為634,235,000港元(2018年12月31日：零港元)以賬面淨額約為971,346,000港元之若干在建物業發展項目作抵押。本集團之其他借貸約3,978,000港元(2018年12月31日：零港元)為無抵押。於2019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1.49(2018年12月31日：1.06)。

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

除於簡明綜合中期財務報表附註21所披露者外，據本集團所知，概無其他或然負債。

僱員及薪酬政策

截至2019年6月30日止期間的員工成本約為10,557,000港元(2018年：23,913,000港元)。於截至2018年6月30日止期間，向若干僱員、顧問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。本集團僱用70名(2018年：65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2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(2018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關法團之股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於2019年6月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相關法團(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權益及短倉(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短倉)，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權益及短倉，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短倉，詳情如下：

長倉

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 (附註2)
張立先生	實益擁有人	14,655,625(L)	0.41%(L)

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於有關股份之長倉。
2. 百分比乃根據截至2019年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員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短倉(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短倉)，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短倉，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短倉。

企業管治及其他資料(續)

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。

根據計劃授予本公司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2019年 6月30日 尚未行使	佔本公司已發 行股本概約 百分比 <i>%⁽³⁾</i>
				於2019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		
僱員	2018年1月23日	2018年1月23日至 2028年1月22日	0.362	24,711,625 ⁽¹⁾	-	-	-	24,711,625	0.69
				24,711,625	-	-	-	24,711,625	0.69

企業管治及其他資料(續)

購股權(續)

附註：

1. 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。
2. 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2.77%。
3. 於2019年6月30日，本公司已發行股份數目為3,568,790,629股，已用於計算本公司股權的概約百分比。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中之權益及短倉

於2019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：

長倉

本公司每股面值0.01港元的普通股

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
朱柏衡(附註1)	受控制法團權益	2,154,335,860(L)	60.37%(L)
Keyne Holdings Limited(附註1)	實益擁有人	2,154,335,860(L)	60.37%(L)
李銳光(附註2)	受控制法團權益	411,747,000(L)	11.54%(L)
	實益擁有人	54,340,000(L)	1.52%(L)
永宙集團有限公司(附註2及3)	受控制法團權益	238,875,000(L)	6.69%(L)
	實益擁有人	81,686,000(L)	2.29%(L)
程聰(附註4)	受控制法團權益	221,544,000(L)	6.21%(L)
Asia Glory International Development Limited(附註4)	實益擁有人	221,544,000(L)	6.21%(L)

企業管治及其他資料(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
鄭岳輝(附註5)	受控制法團權益	209,976,250(L)	5.88%(L)
世通集團有限公司(附註5)	實益擁有人	209,976,250(L)	5.88%(L)
中國華融國際控股有限公司 (「中國華融國際控股」) (附註6)	於股份擁有抵押權益之 人士	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
中國華融資產管理股份有限 公司(「中國華融資產管理公 司」)(附註6)	受控制法團權益	2,010,501,197(L)	56.34%(L)
Jovial Paradise Limited(「JP」) (附註7)	於股份擁有抵押權益之 人士	263,441,663(L)	7.38%(L)
陳慧慧(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Crosby Investment Holdings Inc. (「CIH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Enterprises Limited (「VE」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
豐資源中國發展控股有限公司 (「豐資源中國發展控股」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
InfraRed Partners LLP(「IP」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)

企業管治及其他資料(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

股東姓名／名稱	身份	根據股權持有之 普通股數目／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 (附註8)
InfraRed Capital Partners (Management) LLP (「ICPM」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Soaring Sky Worldwide Limited (「SSW」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Unicorn Star Properties Limited (「USP」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王鎮(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
王釋賢(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro Holdings Limited(「MH」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Metro China Holdings Pte Ltd (「MCH」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
港冠投資有限公司(「港投」) (附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)
Firewave Management Limited (「FM」)(附註7)	受控制法團權益	263,441,663(L)	7.38%(L)

附註：

1. Keyne Holdings Limited之全部已發行股本由朱柏衡先生擁有。
2. 永宙集團有限公司之全部已發行股本由李銳光先生擁有。
3. 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(假設可換股票據獲悉數轉換)本公司將予配發及發行之238,875,000股股份中擁有權益。
4. Asia Glory International Development Limited之全部已發行股本由程聰先生擁有。

企業管治及其他資料(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

附註：(續)

5. 世通集團有限公司(「世通」)之全部已發行股本由鄭岳輝先生擁有。誠如世通於2019年6月21日所遞交的權益披露表所披露，世通被視為於可換股票據所附帶之換股權獲行使後(假設可換股票據獲悉數轉換)本公司將予配發及發行之4,801,250股股份中擁有權益。
6. 誠如中國華融國際控股有限公司(「中國華融國際控股」)於2018年12月6日所遞交的權益披露表所披露，中國華融國際控股於2,010,501,197股股份中擁有直接權益。根據中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融資產管理公司」)於2018年12月6日所遞交的權益披露表，中國華融國際控股全部已發行股本之約88.10%由華融置業有限責任公司(「華融置業公司」)擁有。華融置業公司為中國華融資產管理公司之全資附屬公司，中國華融資產管理公司為於聯交所主板上市之公司(股份代號：02799)。因此根據證券及期貨條例之條文，華融置業公司及中國華融資產管理公司被視作於中國華融國際控股所持有股份中擁有權益。
7. 誠如Jovial Paradise Limited(「JP」)於2018年10月29日所遞交的權益披露表所披露，JP於263,441,663股股份中擁有直接權益。JP由Unicorn Star Properties Limited(「USP」)及Firewave Management Limited(「FM」)分別擁有56.23%及43.77%的權益。USP由Soaring Sky Worldwide Limited(「SSW」)擁有78.26%的權益，而SSW為InfraRed NF China Real Estate Fund III L.P.(「INFCREF」)之全資附屬公司。INFCREF之普通合夥人InfraRed NF China Investors III Limited(「INFCI」)為InfraRed NF China Holdings Limited(「INFCH」)之全資附屬公司。INFCH由Vervain Consolidated Investments Limited(「VCI」)及InfraRed Partners LLP(「IP」，該公司由InfraRed Capital Partners (Management) LLP(「ICPM」)全資擁有)分別擁有50%及50%的權益。VCI為豐資源中國發展控股有限公司(「豐資源中國發展控股」)之全資附屬公司。豐資源中國發展控股為Vervain Enterprises Limited(「VE」)之全資附屬公司。VE為Crosby Investment Holdings Inc.(「CIH」)之全資附屬公司。CIH由陳慧慧女士全資擁有。FM為港冠投資有限公司(「港投」)之全資附屬公司。港投為Metro China Holdings Pte Ltd(「MCH」)之全資附屬公司。MCH為Metro Holdings Limited(「MH」)之全資附屬公司。MH分別由王鎮先生及王釋賢先生持有34.43%及34.43%的權益。根據證券及期貨條例之條文，USP、SSW、INFCREF、INFCI、INFCH、VCI、IP、ICPM、豐資源中國發展控股、VE、CIH、FM、港投、MCH、MH、陳慧慧女士、王鎮先生及王釋賢先生被視為於JP所持有的股份中擁有權益。

企業管治及其他資料(續)

長倉(續)

本公司每股面值0.01港元的普通股(續)

附註：(續)

8. 該等百分比乃根據截至2019年6月30日已發行股份3,568,790,629股計算得出。
9. 字母「L」代表該名人士於有關股份及相關股份之長倉。

除上文所披露者外，於2019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短倉。

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押記其作為實益擁有人所擁有之2,010,501,197股本公司普通股。

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11月27日刊發之公佈(「2018年公佈」)披露，本公司與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」)及上海金大地投資有限公司(作為擔保人)訂立認購協議(「認購協議」)，據此本公司同意發行本金總額為20,000,000美元並以東海金融為受益人之第一期票據及第二期票據(定義見2018年公佈)(「票據」)。根據認購協議條款及票據條件(「票據條件」)，票據將分別於第一期票據及第二期票據交割日起364天到期。

於2018年公佈日期，朱先生擁有Keyne之100%已發行股本，而Keyne持有本公司全部已發行股本約60.20%。因此，根據上市規則，朱先生為本公司控股股東。

根據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、贖回及出售股份

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股份。

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2019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。

企業管治及其他資料(續)

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2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

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
九號運通有限公司
執行董事兼行政總裁
張立

香港，2019年8月28日