

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZHONGCHANG INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：859)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 未經審核全年業績公佈

未經審核綜合業績

誠如「未經審核全年業績之審閱」所載，中昌國際控股集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之全年業績並未完成審核程序。現階段，本公司董事會（「董事會」）已於二零二零年三月二十七日之董事會會議上批准本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「報告期間」）之未經審核綜合業績，其連同截至二零一八年十二月三十一日止九個月之經審核比較數字均已獲本公司審核委員會審閱，並載列如下：

綜合損益及其他全面收入表

		(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一 日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一 日 止九個月 千港元
收益	4	44,976	32,787
其他(虧損)／收入淨額	5	(103)	4,235
投資物業之公平值淨(虧損)／收益		(25,100)	19,200
僱員成本		(15,788)	(5,668)
物業、廠房及設備折舊		(998)	(655)
使用權資產折舊		(1,475)	-
預期信貸虧損模式下之減值虧損		(15,453)	-
其他經營開支		(29,076)	(10,768)
		<u> </u>	<u> </u>

		(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一 日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一 日 止九個月 千港元
	附註		
經營(虧損)／溢利	6	(43,017)	39,131
分佔聯營公司業績		(1,789)	—
於聯營公司之投資之減值虧損		(26,121)	—
財務成本	7	<u>(23,450)</u>	<u>(18,304)</u>
除稅前(虧損)／溢利		(94,377)	20,827
稅項	8	<u>(410)</u>	<u>(3,486)</u>
年度／期間(虧損)／溢利		(94,787)	17,341
其他全面虧損，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(18,227)</u>	<u>(102)</u>
年度／期間其他全面虧損，扣除稅項		<u>(18,227)</u>	<u>(102)</u>
年度／期間全面(虧損)／收入總額		<u>(113,014)</u>	<u>17,239</u>
本公司擁有人應佔年度／期間 (虧損)／溢利		<u>(94,787)</u>	<u>17,341</u>
本公司擁有人應佔年度／期間全面 (虧損)／收入總額		<u>(113,014)</u>	<u>17,239</u>
每股(虧損)／盈利			
— 基本(港仙)	9	<u>(8.43)</u>	<u>1.54</u>
— 攤薄(港仙)	9	<u>(8.43)</u>	<u>1.53</u>

綜合財務狀況表

	(未經審核) 於 二零一九年 十二月三十一日 附註 千港元	(經審核) 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
資產及負債		
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,147	2,855
使用權資產	4,384	—
投資物業	1,921,600	1,946,700
於聯營公司之投資	206,001	—
按公平值計入損益之財務資產	31,615	—
遞延稅項資產	6,970	—
	<u>2,172,717</u>	<u>1,949,555</u>
流動資產		
可供銷售物業	843,117	—
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項 11	472,225	7,872
應收聯營公司款項	44,697	—
衍生金融工具	89	728
可收回稅項	664	250
現金及銀行結餘	205,947	1,015,021
	<u>1,566,739</u>	<u>1,023,871</u>
流動負債		
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支 12	129,043	8,159
租賃負債	1,689	—
銀行及其他借貸	591,750	25,710
可換股票據	9,845	—
應付稅項	3,284	1,417
	<u>735,611</u>	<u>35,286</u>

		(未經審核) 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
流動資產淨值		<u>831,128</u>	<u>988,585</u>
總資產減流動負債		<u>3,003,845</u>	<u>2,938,140</u>
非流動負債			
其他應付賬款及按金	12	7,494	8,240
租賃負債		2,841	–
銀行及其他借貸		999,190	814,160
可換股票據		–	8,761
遞延稅項負債		<u>11,026</u>	<u>10,671</u>
		<u>1,020,551</u>	<u>841,832</u>
資產淨值		<u><u>1,983,294</u></u>	<u><u>2,096,308</u></u>
股本及儲備			
股本		112,502	112,502
儲備		<u>1,870,792</u>	<u>1,983,806</u>
權益總額		<u><u>1,983,294</u></u>	<u><u>2,096,308</u></u>

綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	可換股票據 股本儲備 千港元	股東注資 千港元 (附註)	保留溢利 千港元	
於二零一八年四月一日(經審核)	112,502	168,300	9,628	(18)	5,619	233,606	1,549,432	2,079,069
期間溢利	-	-	-	-	-	-	17,341	17,341
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(102)	-	-	-	(102)
期間全面(虧損)/收入總額	-	-	-	(102)	-	-	17,341	17,239
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日(經審核)	112,502	168,300	9,628	(120)	5,619	233,606	1,566,773	2,096,308
年度虧損	-	-	-	-	-	-	(94,787)	(94,787)
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(18,227)	-	-	-	(18,227)
年度全面虧損總額	-	-	-	(18,227)	-	-	(94,787)	(113,014)
解散附屬公司後轉撥(附註)	-	-	-	-	-	(233,606)	233,606	-
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	<u>112,502</u>	<u>168,300</u>	<u>9,628</u>	<u>(18,347)</u>	<u>5,619</u>	<u>-</u>	<u>1,705,592</u>	<u>1,983,294</u>

附註：

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

於報告期間，Uptodate被解散，相關股東注資約233,606,000港元獲轉撥至保留溢利。

附註：

1. 一般事項

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

2. 編製綜合財務報表之基準

於二零一八年四月，董事會議決自二零一八年十二月三十一日起將本公司財政年結日由三月三十一日更改至十二月三十一日。因此，於上期呈列之綜合財務報表涵蓋二零一八年四月一日至二零一八年十二月三十一日之九個月期間。於綜合損益及其他全面收入表及相關附註內呈列之金額乃就報告期間而編製，其未必能與上期所示金額作比較。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(第622章)所規定之適用披露資料。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本期及上期之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

於本年度，本集團已首次應用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」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。該準則就承租人引入單一會計模式，規定承租人就所有租約確認使用權資產及租賃負債(惟租期為12個月或更短之租約及低價值資產之租約除外)。出租人之會計規定乃沿用香港會計準則第17號而大致不變。

租賃之定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約賦予在一段時間內使用已識別資產之控制權，以換取代價，該合約即屬租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益，以及有權主導已識別資產之使用，即代表該客戶獲賦予控制權。本集團已選擇採用簡便實務操作方法，對之前被識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「確定協議安排是否包含租賃」之租賃合約應用香港財務報告準則第16號，而不會對之前沒有被識別為包含租賃之合約應用此準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團按香港財務報告準則第16號所載之規定，在評估合約是否包含租賃時應用上述定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期二零一九年一月一日確認累計影響。

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16號第C8(b)(ii)段之過渡方法，以等於相關租賃負債之金額確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利中確認，就此並無重列比較資料。

當就過渡而應用香港財務報告準則第16號下之經修訂追溯法時，本集團在逐項租賃之基礎上並在與各項租賃合約相關之限度內，對之前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃應用下列簡便實務操作方法：

- i. 就租期於首次應用日期後12個月內到期之租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- ii. 於首次應用日期將初步直接費用排除於使用權資產之計量外；
- iii. 對處於相若經濟環境中就相似類別之相關資產具備相若剩餘期限之租賃組合採用單一貼現率。

就之前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期採用相關集團實體之增量借貸率。相關集團實體所採用之加權平均增量借貸率介乎4.75%至5.23%。

下表載列於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日之租賃負債之對賬。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	1,419
加：因對現有租賃進行租賃修訂而產生之租賃負債	359
減：簡便實務操作方法－租期於首次應用日期後十二個月內 到期之租賃	(837)
於二零一九年一月一日按增量借貸率貼現之影響	(53)
	<u>888</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>888</u>
分析為	
流動	411
非流動	477
	<u>888</u>

下列調整乃對二零一九年一月一日於綜合財務狀況表內確認之金額作出。未受有關變動影響之項目並不包括在內。

	之前於 二零一八年 十二月三十一日 呈報之賬面值 千港元	經營租 約資本化 千港元	於二零一九年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第16號呈報之 賬面值 千港元
非流動資產			
使用權資產	-	888	888
流動負債			
租賃負債	-	411	411
非流動負債			
租賃負債	-	477	477

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售 或出資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂本)	重大之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號及香港財務報告準則 第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購有效

³ 於有待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，於二零一八年已頒佈經修訂之財務報告概念框架。其後續修訂本——香港財務報告準則概念框架之提述(修訂本)將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團預計，應用上述所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見將來之綜合財務報表造成重大影響。

4. 收益及分部資料

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
香港之投資物業之租金收入總額	39,179	28,955
中華人民共和國(「中國」)之物業項目管理 服務收入(根據香港財務報告準則第15號 隨時間確認)	5,797	3,832
	<u>44,976</u>	<u>32,787</u>

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定，識別經營分部時，應以董事會(為主要營運決策者)定期審閱之本集團各組成部分之內部報告為基礎，以便對各分部進行資源分配及評估各分部之表現。

本集團根據香港財務報告準則第8號之經營及可報告分部如下：

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

分部收益及業績

以下是本集團按可報告分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
其他收益來源				
－租金收入	39,179	－	－	39,179
來自客戶合約之收益				
－隨時間確認	－	5,797	－	5,797
分部收益	39,179	5,797	－	44,976
分部業績	32,541	2,118	(16,877)	17,782
其他虧損淨額				(103)
企業及其他未分配開支				(35,596)
投資物業之公平值淨虧損				(25,100)
分佔聯營公司業績				(1,789)
於聯營公司之投資之減值虧損				(26,121)
財務成本				(23,450)
除稅前虧損				(94,377)

截至二零一八年十二月三十一日止九個月(經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
其他收益來源			
—租金收入	28,955	—	28,955
來自客戶合約之收益			
—隨時間確認	—	3,832	3,832
	<u>28,955</u>	<u>3,832</u>	<u>32,787</u>
分部收益			
分部業績	26,255	2,482	28,737
其他收入			4,235
企業及其他未分配開支			(13,041)
投資物業之公平值淨收益			19,200
財務成本			<u>(18,304)</u>
除稅前溢利			<u><u>20,827</u></u>

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

上文所報之收益為來自外部客戶之收益。於報告年度/期間概無分部間銷售。

分部資產及負債

以下是本集團按可報告經營分部劃分之資產及負債之分析：

於二零一九年十二月三十一日(未經審核)

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

於二零一八年十二月三十一日(經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產 未分配	1,977,990	12,977	1,990,967 <u>982,459</u>
綜合資產			<u><u>2,973,426</u></u>
分部負債 未分配	865,337	797	866,134 <u>10,984</u>
綜合負債			<u><u>877,118</u></u>

為方便監察分部表現及調配各分部間之資源：

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

其他分部資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨虧損	(25,100)	-	-	-	(25,100)
可換股票據之衍生 財務資產部分之 公平值虧損	-	-	-	(639)	(639)
按公平值計入損益之財 務資產之公平值虧損	-	-	-	(1,730)	(1,730)
添置非流動資產	200	3	-	4,130	4,333
物業、廠房及設備折舊	(924)	(14)	(11)	(49)	(998)
使用權資產折舊	-	(378)	(241)	(856)	(1,475)
預期信貸虧損模式下之 減值虧損	-	(2,616)	(22)	(12,815)	(15,453)
	<u>(25,904)</u>	<u>(2,627)</u>	<u>(253)</u>	<u>(13,489)</u>	<u>(40,273)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止九個月(經審核)

	物業投資 千港元	物業項目 管理服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
投資物業之公平值淨收益	19,200	-	-	19,200
可換股票據之衍生財務資產部 分之公平值收益	-	-	709	709
添置非流動資產	507	52	93	652
物業、廠房及設備折舊	(631)	(1)	(23)	(655)
	<u>19,076</u>	<u>51</u>	<u>779</u>	<u>19,906</u>

地區資料

下表載列根據物業投資及提供服務之所在地，本集團來自外部客戶之收益按地理位置呈列之資料。有關其非流動資產之資料乃按資產所在地理位置予以分析。

	來自外部客戶之收益	
	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
香港	39,179	28,955
中國	5,797	3,832
	<u>44,976</u>	<u>32,787</u>

	非流動資產	
	(未經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
香港	1,927,089	1,949,504
中國	245,628	51
	<u>2,172,717</u>	<u>1,949,555</u>

有關主要客戶之資料

於報告年度／期間概無客戶個別貢獻收益10%以上。

5. 其他(虧損)／收入淨額

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
銀行利息收入	2,110	3,439
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值(虧損)／收益	(639)	709
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損	(1,730)	-
匯兌收益淨額	-	87
雜項收入	156	-
	<u>(103)</u>	<u>4,235</u>

6. 經營(虧損)/溢利

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
董事酬金	2,380	962
其他僱員成本		
薪金及津貼	11,620	4,318
退休福利計劃供款	146	83
社會保障供款	1,333	224
其他實物福利	309	81
	<u>13,408</u>	<u>4,706</u>
僱員成本總額	<u>15,788</u>	<u>5,668</u>
匯兌虧損/(收益)淨額	2,241	(87)
核數師酬金	1,500	750
物業、廠房及設備折舊	998	655
使用權資產折舊	1,475	-
預期信貸虧損模式下之減值虧損	15,453	-
投資物業總租金收入	(39,179)	(28,955)
減：年/期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,992	2,700
	<u>(35,187)</u>	<u>(26,255)</u>

7. 財務成本

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
銀行及其他借貸利息		
—須於五年內悉數清還	78,613	16,005
租賃負債利息	190	-
其他財務成本	-	1,435
可換股票據之實際利息開支	1,269	864
	<u>80,072</u>	<u>18,304</u>
借貸成本總額	80,072	18,304
減：資本化到可供銷售物業之金額	(56,622)	-
	<u>23,450</u>	<u>18,304</u>

於報告期間，用作將一般借貸利息資本化之資本化利率為3.4%（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無）。

8. 稅項

	(未經審核) 截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
即期稅項		
香港		
— 年度／期間撥備	2,758	2,293
— 過往期間／年度撥備不足	<u>24</u>	<u>175</u>
	2,782	2,468
中國		
— 企業所得稅	<u>135</u>	<u>521</u>
	2,917	2,989
遞延稅項		
— 於綜合損益及其他全面收入表(計入)／扣除	<u>(2,507)</u>	<u>497</u>
	<u>410</u>	<u>3,486</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一八年十二月三十一日止九個月：16.5%) 計算。根據香港特區政府所引入之利得稅率兩級制，一間於香港註冊成立之本公司間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自二零八年四月一日起之稅率為25%。

9. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
用作計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(94,787)	17,341
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除稅項	-	744
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值收益	-	(709)
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	<u>(94,787)</u>	<u>17,376</u>
	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千股	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千股
股份數目		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	1,125,027	1,125,027
普通股潛在攤薄之影響：		
—可換股票據	-	13,716
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,138,743</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本公司之尚未行使可換股票據並無計入每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

截至二零一八年十二月三十一日止九個月之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。

10. 股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付股息(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無)。

11. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

		(未經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
應收租金	(i)	1,247	1,784
應收物業項目管理服務賬款	(ii)	4,630	3,957
		<u>5,877</u>	<u>5,741</u>
減：信貸虧損撥備		<u>(22)</u>	<u>-</u>
		5,855	5,741
預付建築成本		167,583	-
融資安排之保證金	(iii)	5,006	-
就收購土地已付之按金	(iv)	194,010	-
就收購附屬公司已付之按金， 扣除信貸虧損撥備	(v)	71,277	-
其他應收賬款、按金及預付款項		<u>28,494</u>	<u>2,131</u>
		<u><u>472,225</u></u>	<u><u>7,872</u></u>

(i) 此款項指就租賃投資物業應收之租金。

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

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，並無就應收租金作出信貸虧損撥備。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	(未經審核) 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	559	1,784
31至60日	473	-
61至90日	214	-
91至180日	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,247</u></u>	<u><u>1,784</u></u>

- (ii) 項目管理費須按照季度工程進度報告於每個季度結束後12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	-	3,957
31至60日	-	-
61至90日	2,121	-
91至180日	2,487	-
	<u>4,608</u>	<u>3,957</u>

- (iii) 此款項乃為取得給予本集團之其他借貸而存入一間金融機構之保證金。有關保證金將於相關其他借貸最後一次還款後退還予本集團。
- (iv) 誠如本公佈第26頁所詳述，此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元收購位於中國浙江省杭州市臨安區之一幅土地所支付予杭州市規劃和自然資源局臨安分局之按金。
- (v) 誠如本公佈第28頁所詳述，此款項乃金額為人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元)之付款，以作為支付予佛山三盛之酒店收購事項代價。經扣除信貸虧損撥備後，有關款項金額約為人民幣63,849,000元(相當於約71,277,000港元)。達成該協議下就完成酒店收購事項而言之先決條件之最後日期已根據一份日期為二零一九年十二月三十一日之書面協議延長至二零二零年六月三十日。

12. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	(未經審核) 於 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 於 二零一八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款	37,406	-
已收租務按金	11,851	11,505
合約負債	40,993	-
其他應付賬款及應計開支	<u>45,992</u>	<u>3,948</u>
	136,242	15,453
已收預付租金	<u>295</u>	<u>946</u>
	136,537	16,399
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	<u>(7,494)</u>	<u>(8,240)</u>
即期部分	<u>129,043</u>	<u>8,159</u>

按發票日期呈列之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	29,479	-
31至90日	1,896	-
91至180日	2,659	-
181至365日	2,709	-
超過365日	<u>663</u>	<u>-</u>
	<u>37,406</u>	<u>-</u>

管理層討論及分析

業務回顧

物業租賃業務

於報告期間，人民幣貶值以及中國與美國之間的貿易糾紛持續，壓抑中國旅客消費，使香港零售市場繼續面對強大阻力。儘管於二零一九年面對零售低迷之威脅，惟本集團之香港零售投資物業組合之表現持續穩定，其錄得高出租率及租金收入輕微上升。本集團之投資物業座落於銅鑼灣黃金購物地段，而本集團亦持續優化其行業多元化租戶組合（主要包括飲食、美容、保健及醫療等，其表現均比整體零售業優勝）。於報告期間，租戶組合引入了若干新租戶（包括著名雜貨店品牌租戶－優品360°及品牌美容業務）以擴大本集團之商業範圍並從而維持本集團之核心收益及盈利基礎。本集團一直協助其租戶在充滿挑戰的營商環境中提升競爭力，並因此與租戶保持良好關係。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業組合之租用率達到約93.6%。本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日之估值為1,921,600,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000港元），相當於減少約1.3%。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔報告期間本集團總收益約66.1%（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約68.4%）。

下表概述本集團投資物業組合於報告期間之估值及收益貢獻。

	投資物業估值		截至	截至	收益變動 %
	二零一九年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	二零一九年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元	
銅鑼灣					
渣甸街50號渣甸中心	1,480,000	1,500,000	29,715	22,438	32.4
渣甸街38號地下及閣樓	102,000	103,000	2,311	1,753	31.8
渣甸街38及40號1樓	14,600	14,700	468	262	78.6
渣甸街41號地下連閣樓	135,000	137,000	2,843	1,948	45.9
渣甸街57號地下	138,000	140,000	2,848	2,307	23.5
西半山					
堅道119、121及125號金堅大廈 地下1號舖	52,000	52,000	994	247	302.4
合計	1,921,600	1,946,700	39,179	28,955	35.3

於報告期間，投資物業之未變現公平值虧損為25,100,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：收益19,200,000港元）。估值減少主要源於香港社會環境及經濟不明朗因素。

物業發展業務

於二零一九年上半年，本集團完成並獲獨立股東(定義見本公司日期為二零一九年一月十日及二零一九年三月八日之通函)批准下列收購。

鎮江收購事項－南山淺水灣

誠如本公司日期為二零一八年十二月九日之公佈及日期為二零一九年一月十日之通函(「**通函一**」)所披露，本集團與三盛宏業(英屬維爾京群島)控股有限公司(「**三盛(英屬維爾京群島)**」)訂立協議(「**買賣協議一**」)以收購德領有限公司(「**德領**」)之全部已發行股本，代價約為人民幣194,900,000元(「**代價一**」)(「**鎮江收購事項**」)。德領於中國江蘇省鎮江市間接持有三幅土地。買賣協議一已於二零一九年一月舉行之特別股東大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年三月一日落實完成(「**第一次完成**」)，而德領亦成為本集團之全資附屬公司(須受限於三盛(英屬維爾京群島)根據買賣協議一向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可在達成若干條件(見下文所述)後於第一次完成之日起至二零二二年八月三十一日止期間內行使，其一經行使將容許本集團要求三盛(英屬維爾京群島)向本集團收購德領之全部已發行股份以及德領及／或德領之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款(「**認沽期權一**」))。

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

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

階段	總樓面面積(平方米)				總計	估計／	估計／	估計／
	住宅	零售	停車場	配套空間		實際動工日期	估計竣工日期	實際預售日期
第1階段	61,223	-	-	-	61,223	二零一九年三月	二零二一年十二月	二零一九年八月
第2階段	42,546	-	-	-	42,546	二零二零年六月	二零二二年九月	二零二零年十二月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二零年十一月	二零二三年一月	二零二二年一月
總計	<u>151,664</u>	<u>1,866</u>	<u>2,036</u>	<u>2,400</u>	<u>157,966</u>			

本集團已取得預售許可證，並於二零一九年成立銷售推廣中心以進行預售活動。第一批預售於二零一九年八月中旬展開。於二零一九年十二月三十一日，本集團已預售26個住宅單位，預售物業所得之款項約為人民幣36,720,000元（相當於約40,993,000港元）。

在融資方面，本集團已成功從上海愛建信托有限責任公司（「上海愛建」）取得自資建築貸款以用作興建南山淺水灣第二期，並於截至二零一九年十二月三十一日從中提取人民幣200,000,000元，以確保有足夠財務資源滿足上述施工之資金需求。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有可供銷售物業，但在釐定代價一時並未計入南山淺水灣第一期之8套已落成住宅物業，原因是本集團無意收購該等物業，且8套物業中有6套已質押予中國一間金融機構，以作為授予兩名個人（彼等為南山淺水灣前擁有人之關連方）之已違約貸款之抵押。因此，買賣協議一之其中一項條款訂明，於收購完成後，該等物業之銷售工作將由三盛（英屬維爾京群島）負責。

誠如通函一所披露，倘若德領及其附屬公司（「德領集團」）於任何相關估值日期（包括二零一九年十二月三十一日）（「估值日期」）之經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）在(i)參考南山淺水灣第二期於估值日期之市值而對德領集團於估值日期之未經審核綜合資產淨值作出估值盈餘或估值虧絀（視情況而定）調整後所得；並(ii)加回任何未資本化融資成本及稅項後，其總和乃低於代價一，則認沽期權一將可予行使。

南山淺水灣第二期於二零一九年十二月三十一日之市值(經獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」) 評值) 為人民幣791,000,000元，其由此造成德領集團於二零一九年十二月三十一日之經調整資產淨值約為人民幣262,100,000元，並高於代價一。因此，認沽期權一於二零一九年十二月三十一日為不可行使。

董事對鎮江市物業市場之前景感到審慎樂觀，並預期鎮江收購事項可為本集團及本公司股東(「股東」) 整體帶來理想回報。

金華收購事項－金義頤景園之48.51%實際權益

誠如本公司日期為二零一九年二月四日、二零一九年二月二十二日及二零一九年三月七日之公佈及本公司日期為二零一九年三月八日之通函(「通函二」) 所披露，本集團與作為出售方之三盛(英屬維爾京群島) 訂立協議及補充契據(「買賣協議二」)，據此，本集團收購(i)頤泰國際(英屬維爾京群島) 控股有限公司(「頤泰」) 之49%已發行股本，頤泰持有一間項目公司之99%間接股權，而該項目公司於中國浙江省金華市持有一幅土地；及(ii)頤泰之附屬公司結欠三盛(英屬維爾京群島) 之關連人士本金額為人民幣48,510,000元之貸款，總代價約為人民幣255,600,000元(「代價二」)(「金華收購事項」)。買賣協議二已於二零一九年三月舉行之特別股東大會上獲本公司獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成(「第二次完成」)，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司(須受限於三盛(英屬維爾京群島) 根據買賣協議二向本集團授出之認沽期權，有關認沽期權可在達成若干條件(見下文所述) 後於第二次完成之日起至二零二零年八月三十一日止期間內行使，其一經行使將容許本集團要求三盛(英屬維爾京群島) 向本集團收購頤泰之49%已發行股本以及頤泰及／或頤泰之任何附屬公司結欠本集團之任何未償還貸款(「認沽期權二」))。

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

董事認為以非控股股東之被動身份參與有關項目，使本集團毋須投資大量資源於項目管理及營運上，乃符合本集團之最佳利益。因此，基於本集團對頤泰並無控制權，頤泰將入賬為本集團之聯營公司。

誠如通函二所披露，認沽期權二將於基準值(其釐定基礎於通函二披露)低於代價二時變得可予行使。由於金義頤景園於二零一九年十二月三十一日之市值(經獨立估值師仲量聯行評值)為人民幣1,891,000,000元，其高於該項目之賬面值，並由此造成基準值約為人民幣285,800,000元，並高於代價二，因此，認沽期權二於二零一九年十二月三十一日為不可行使。

收購杭州市一幅土地

誠如本公司日期為二零一九年六月二十四日及二零一九年七月八日之公佈以及本公司日期為二零一九年七月十二日之通函所披露，本集團就以現金代價約人民幣347,580,000元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之地塊(「**臨安土地**」)與杭州市規劃和自然資源局臨安分局訂立出讓協議。有關收購須不遲於二零二零年七月七日前完成。於二零一九年十二月三十一日，本集團已就有關收購支付部分金額人民幣173,790,000元(相當於約194,010,000港元)。

物業項目管理業務

誠如本公司日期為二零一八年八月二十一日之公佈及本公司日期為二零一八年九月十三日之通函所披露，本集團藉訂立項目管理主協議（定義見本公司日期為二零一八年九月十三日之通函）而於二零一八年第四季度開展物業項目管理服務業務。根據項目管理主協議，佛山銘舟工程管理諮詢有限公司（「銘舟諮詢」）（本公司之間接全資附屬公司）訂立了四份獨立項目管理協議，以就上海三盛宏業投資（集團）有限公司及其附屬公司於中國持有及開發之房地產項目提供項目管理服務，並按各自實際產生之建築成本換取每季2%之固定收費（經參考中國財政部所規定之法定最高收費率而評定）作為諮詢服務費。項目管理主協議構成本公司之持續關連交易，因此，將予收取之諮詢服務費受本公司獨立股東於二零一八年十月十一日舉行之特別股東大會上所批准之截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限所規限。於報告期間，本集團就提供物業項目管理服務錄得收入約5,800,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約3,800,000港元），並無超出所批准之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限19,188,000港元或人民幣16,685,000元範圍。於報告期間，銘舟諮詢從事提供物業項目管理服務予四項位於中國佛山、鶴山及惠州之住宅發展項目，有關項目之整體規劃總樓面面積約為1,164,000平方米。該等項目乃基於其在粵港澳大灣區之戰略位置，且與香港之交通來往較方便而被選中。

於二零一九年九月，經考慮物業項目管理服務業務於中國市場之潛力有限，且業務表現未如理想，故為了本集團之長期業務發展及重新調配資源至本集團物業租賃及物業發展之核心業務，董事會議決於二零一九年第四季度暫停該業務。

其他

收購舟山市一家酒店 (「酒店收購事項」)

誠如本公司日期為二零一九年八月八日之公佈及本公司日期為二零一九年八月二十九日之通函(「通函三」)所披露，本集團就收購舟山三盛酒店管理有限公司(「舟山三盛」)之全部股本權益與佛山三盛房地產有限責任公司(「佛山三盛」)訂立協議(「該協議」)，現金代價為人民幣120,000,000元(相當於約134,400,000港元)。舟山三盛持有舟山三盛鉑爾曼大酒店(「該酒店」，一家位於中國浙江省舟山市之酒店)。酒店收購事項於本公司日期為二零一九年九月十八日之特別股東大會上獲本公司獨立股東批准。於二零一九年十二月三十一日，已合計支付人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元)予佛山三盛作為代價。

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

展望

展望二零二零年，環球市場預期將因多個不明朗因素而持續黯淡，譬如股票市場波動、人民幣弱勢、中美貿易摩擦，以及近期爆發之二零一九年新型冠狀病毒疫情。本集團清楚明白其面前的挑戰，並會密切留意環球市場動向。儘管如此，與環球經濟約2.5%之增長率相比，市場預期中國本年度之國內生產總值增長將約為5.9%。預期中國政府將繼續其「穩中求進」之策略，以確保穩定增長。本集團對中國及香港之經濟發展及其於二零二零年之業務發展維持樂觀。展望未來，本集團將持續評估不同物業項目之投資機遇，務求完善本集團之物業項目組合、加強其投資物業組合及爭取最大回報。

財務回顧

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益約45,000,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約32,800,000港元）。其收益來自(i)投資物業之總租金收入；及(ii)物業項目管理服務收入。收益增加主要歸因於二零一八年之報告期僅為九個月。

報告期間之其他（虧損）／收入減少約4,300,000港元至虧損約100,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：收益約4,200,000港元）。減少主要是由於(i)銀行利息收入減少；(ii)於報告期間確認衍生金融工具之公平值虧損約600,000港元；及(iii)於報告期間確認按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損約1,700,000港元。

僱員成本包括薪金及津貼、董事酬金、退休福利成本、社會保障供款及其他實物福利。於報告期間，由於(i)經過鎮江收購事項後，產生自南山淺水灣項目之僱員成本增加；(ii)物業項目管理服務分部之僱員成本於報告期間增加；(iii)董事酬金增加；及(iv)二零一八年之報告期僅為九個月，因此，僱員成本增加約178.5%。

其他經營開支主要按性質分類如下：

	(未經審核) 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	(經審核) 截至 二零一八年 十二月三十一日 止九個月 千港元
投資物業經營成本	3,992	2,700
專業費用	9,157	5,439
市場推廣及廣告開支	7,462	-
一般行政開支	6,224	2,629
匯兌虧損淨額	2,241	-
	<u>29,076</u>	<u>10,768</u>

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。有關成本增加主要由於二零一八年之報告期僅為九個月。

於報告期間產生之專業費用主要包括籌措其他新借貸所產生之專業費用以及其他專業費用(如核數師酬金、財務顧問費用及法律費用等)。

分佔聯營公司業績包括本集團分佔頤泰自第二次完成起至二零一九年十二月三十一日止所產生之虧損，以及收購頤泰之負商譽所產生之收益，此收益乃因本集團分佔頤泰之可識別資產及負債之公平淨值超出於頤泰之投資成本而產生。頤泰產生虧損是由於其預售物業之全部所得款項在預售物業竣工並交付予客戶管有之前無法確認為收益。因此，頤泰於報告期間並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化的預售及行政開支及於預期信貸虧損模式下之減值撥備。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,921,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,946,700,000港元)。於報告期間，投資物業之公平值虧損25,100,000港元於損益及其他全面收入表確認。

報告期間之財務成本增加約28.4%至約23,500,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：約18,300,000港元)。財務成本變動主要可歸因於(i)報告期間新籌措之銀行借貸270,000,000港元及其他新籌措借貸約550,600,000港元；(ii)財務成本約56,600,000港元於報告期間資本化；及(iii)二零一八年之報告期僅為九個月。

本公司擁有人應佔淨虧損約為94,800,000港元(截至二零一八年十二月三十一日止九個月：純利約17,300,000港元)，較截至二零一八年十二月三十一日止九個月減少約112,100,000港元。純利減少主要是由於(i)香港投資物業之公平值減少；(ii)員工成本及其他經營開支增加；(iii)於預期信貸虧損模式下有若干本集團財務資產減值虧損約15,500,000港元；(iv)錄得聯營公司之應佔虧損約1,800,000港元；及(v)該聯營公司所持物業之售價下跌，導致須就該聯營公司之投資確認減值約26,100,000港元。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘(包括銀行存款)約206,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：約1,015,000,000港元)，當中約38.1%存入香港之銀行及餘下約61.9%存入中國之銀行。現金及銀行結餘減少主要可歸因於鎮江收購事項、金華收購事項、收購臨安土地及酒店收購事項。本集團之現金及銀行結餘以港元及人民幣存置，並主要為無風險之銀行存款，以維持具高流動性之財務資源，供日後用作於機會出現時進行投資活動及收購。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有銀行及其他借貸約1,590,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：約839,900,000港元)，當中銀行借貸按香港銀行同業拆息加固定邊際利率之浮動利率計息，而其他借貸則按年利率8%至23%計息，有關借貸之到期情況如下：

	(未經審核) 二零一九年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零一八年 十二月三十一日 千港元
須於以下期限償還		
一年內	591,750	25,710
一年以上但兩年內之期間內	41,202	25,710
兩年以上但五年內之期間內	957,988	788,450
	<u>1,590,940</u>	<u>839,870</u>

本集團於二零一九年十二月三十一日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約47.0%(二零一八年十二月三十一日：約29.5%)，而本集團於二零一九年十二月三十一日之流動比率(以流動資產相對流動負債之比率表示)約2.1(二零一八年十二月三十一日：約29.0)。本集團將繼續採取審慎之財務政策，以維持最佳借貸水平並滿足其資金需要。

資本架構

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零一九年十二月三十一日，未經審核資產淨值約1,983,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：約2,096,300,000港元)，跌幅約為5.4%。按於二零一九年十二月三十一日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約1.76港元(於二零一八年十二月三十一日：約1.86港元)。

財資政策

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

股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息（截至二零一八年十二月三十一日止九個月：無）。

企業擔保

於二零一九年十二月三十一日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：857,000,000港元）之銀行融資之抵押，而若干附屬公司亦向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）之融資之抵押。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,921,600,000港元（二零一八年十二月三十一日：1,655,000,000港元）之香港投資物業，作為其附屬公司獲得銀行及其他借貸之抵押；
2. 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；
3. 投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約819,203,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）之可供銷售發展中物業及於一間附屬公司之全部股權，作為獲得上海愛建所提供之其他借貸人民幣448,400,000元（相當於約500,569,000港元）之抵押；
5. 賬面值合共約21,110,000港元（二零一八年十二月三十一日：無）之可供銷售物業—已竣工物業，其已抵押予中國一間金融機構，作為獨立第三方借貸之抵押品；及
6. 若干附屬公司之全部股權押記，作為本公司獲一間金融機構—中國信達（香港）資產管理有限公司提供其他借貸50,000,000港元之抵押。

或然負債

根據本公司、本公司之間接全資附屬公司Rose City Group Limited (「**Rose City**」) 及 Prime Magic Holdings Limited (「**Prime Magic**」) 於二零一七年七月十三日所簽訂有關買賣Seedtime International Limited (「**Seedtime**」) 之股份及其所結欠債務之買賣協議 (「**Seedtime**協議」)，本公司作為擔保人就出售Seedtime全部已發行股本 (有關出售已於二零一七年十二月十三日 (「**完成日期**」) 完成) 向Prime Magic提供保證。

本公司向Prime Magic作出不可撤回及無條件之擔保，保證Rose City根據協議及Rose City自身所作之保證，切實及如期遵守及履行所有Rose City義務；及承諾倘Rose City因任何原因未能遵守或履行任何該等義務及／或違背Rose City自身所作之任何保證，則本公司須應要求就Rose City違反之義務作出有關遵守或履行，或促使Rose City作出有關遵守或履行，並向Prime Magic作出彌償，以及就因上述不遵守或不履行行為而產生或Prime Magic所招致之一切合理損失、損害、訟費及開支，對Prime Magic作出彌償保證及使之免受損害。

根據Seedtime協議，除非Prime Magic於完成日期 (即二零一九年十二月十三日) 起計兩年內給予Rose City書面通知，否則不得因Rose City違背自身所作之任何保證而向Rose City及／或本公司作出申索。

於二零一八年十二月三十一日及直至二零一九年十二月十三日，概無收到有關申索之報告。

除上文披露者外，本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債。

報告期後事項

誠如本公司日期為二零二零年二月十四日之公佈所披露，於二零二零年二月十三日，上海岳信企業管理諮詢有限公司（「上海岳信」）、鎮江天工頤景園房地產有限公司（「鎮江天工」）、舟山銘義文化產業投資有限公司（「舟山銘義」）（全部均為本公司之間接全資附屬公司）及上海愛建訂立協議（「貸款延長協議」），據此，上海愛建同意重續由上海愛建向上海岳信及鎮江天工授出之貸款融資（「該等融資」），其主要條款如下：

- (i) 該等融資之有效提取期及本集團從該等融資中提取之貸款（「該貸款」）之最後到期日將延長12個月至二零二一年二月十三日；
- (ii) 上海岳信及鎮江天工須於貸款延長協議日期結付該貸款截至二零二零年二月十二日為止之累計利息約人民幣10,300,000元，而該等融資之利率將修訂至每年15%，自二零二零年二月十三日起生效；及
- (iii) 舟山銘義須於二零二零年五月十三日或之前完成出售其於杭州銘倫實業有限公司（「杭州銘倫」）之全部股權（「可能出售事項」）。杭州銘倫由舟山銘義全資擁有，並對臨安土地擁有權益。

根據貸款延長協議，重續該等融資須待（其中包括）股東批准，方可作實。倘本公司未能就可能出售事項取得股東批准或倘舟山銘義未能於二零二零年五月十三日或之前完成可能出售事項，舟山銘義須於失敗（兩者取較早發生者）後十個營業日內，向上海愛建抵押其於杭州銘倫之全部股權及其應收杭州銘倫之股東貸款款項人民幣約23,900,000元，作為該貸款之擔保，擔保額最高為人民幣85,000,000元。

僱員及薪酬政策

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

遵守企業管治守則

本公司已採納根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14不時所載之最新修訂企業管治守則及自二零一九年一月一日起生效之相關修訂(「企業管治守則」)之守則條文(「守則條文」)而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並已於整個報告期間內遵守企業管治守則，惟以下偏離者除外：

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

於報告期間：

二零一九年一月一日至二零一九年六月四日

王俊勇先生擔任董事會主席(「主席」)，而行政總裁之職務及職責由所述期間本公司全體執行董事王俊勇先生(委員會主席)、范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士組成之本公司執行委員會(「執行委員會」)承擔。

二零一九年六月五日至二零一九年八月二十二日

王俊勇先生辭任主席、本公司執行董事及執行委員會主席，自二零一九年六月五日起生效；潘功成先生獲委任為主席、本公司執行董事及執行委員會主席，自二零一九年六月五日起生效。至於行政總裁之職務及職責由所述期間本公司全體執行董事潘功成先生(委員會主席)、范雪瑞先生、孫盟先生及李光女士組成之執行委員會承擔。

二零一九年八月二十三日至二零一九年九月二十九日

潘功成先生辭任主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效；范雪瑞先生獲委任為主席及執行委員會主席，自二零一九年八月二十三日起生效。至於行政總裁之職務及職責由所述期間本公司全體執行董事范雪瑞先生(委員會主席)、潘功成先生、孫盟先生及李光女士組成之執行委員會承擔。

二零一九年九月三十日至今

范雪瑞先生由首席運營官調任為本公司行政總裁（「行政總裁」），自二零一九年九月三十日起生效。

因此，范雪瑞先生自二零一九年九月三十日起乃兼任主席及行政總裁，偏離了守則條文第A.2.1條。董事會相信，在管理層的支持下，賦予范雪瑞先生主席和行政總裁的角色，可以促進本集團業務策略的執行，並加強其運作的有效性。此外，董事會認為，目前的結構不會損害董事會與本集團管理層之間的權力和授權平衡，因為董事會由經驗豐富和優秀的人才組成，他們定期會面討論有關本公司運作方面的事宜，並對本公司業務戰略及運作的決策過程承擔集體責任。

企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。

王鑫先生因有其他商務在身而未能出席本公司於二零一九年九月十八日舉行之特別股東大會。

就董事進行證券交易遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直全面遵守標準守則。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，分別為洪嘉禧先生（審核委員會主席）、劉懷鏡先生及黃世達先生。審核委員會已與管理層檢討並討論有關本集團所採納之會計準則及慣例、風險及內部監控以及財務申報事宜，並已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度載於本公佈之未經審核綜合財務報表。

重大投資、主要收購及出售

除鎮江收購事項、金華收購事項、收購臨安土地及酒店收購事項外，於報告期間並無其他重大投資、主要收購及出售。

董事會成員組成變更

於報告期間及直至本公佈日期之董事會成員變動載列如下：

- (i) 黎慶國先生辭任本公司執行董事，自二零一九年五月二十二日起生效；
- (ii) 王俊勇先生辭任主席及本公司執行董事，自二零一九年六月五日起生效；
- (iii) 潘功成先生獲委任為主席及本公司執行董事，自二零一九年六月五日起生效；彼於二零一九年八月二十三日辭任主席，並於二零一九年九月三十日辭任本公司執行董事；
- (iv) 范雪瑞先生獲委任為主席，自二零一九年八月二十三日起生效；
- (v) 王鑫先生獲委任為本公司非執行董事，自二零一九年八月二十三日起生效；
- (vi) 皮敏捷先生獲委任為本公司執行董事，自二零一九年九月三十日起生效；及
- (vii) 范雪瑞先生獲委任為行政總裁，自二零一九年九月三十日起生效。

未經審核全年業績之審閱

本公司獲本公司核數師國衛會計師事務所有限公司告知，由於中國大陸部分地區實施往來限制措施及有關當局採取隔離措施以對抗二零一九年新型冠狀病毒疫情，故截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績並未完成審核程序。一旦審核程序已按照香港會計師公會所頒佈之香港審核準則完成，將會就經審核之業績作出公佈。

本公佈所載之初步全年業績並未由本公司核數師審核及同意，惟已獲本公司審核委員會審閱，並依據證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司於二零二零年二月四日聯合刊發之《有關在嚴重新型傳染性病原體呼吸系統病的旅遊限制下刊發業績公告的聯合聲明》公佈。儘管未與核數師議定，惟該初步全年業績已在其他所有方面完全遵從上市規則內之其他匯報規定。

進一步公佈

完成審核程序後，本公司將進一步刊發公佈，內容有關(i)本公司核數師所議定之截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核業績及其與本公佈所載未經審核全年業績之間的重大差異(如有)解釋、(ii)應屆股東週年大會之建議舉行日期，及(iii)為確定股東出席上述大會並於會上投票之資格，暫停辦理有關本公司普通股過戶登記之期間。此外，倘於完成審核程序之過程中出現其他重大發展，本公司將按需要進一步刊發公佈。如果前述之往來限制及隔離措施被解除，從而本公司之核數師有足夠的時間完成審核程序，本公司預期其年報將於二零二零年五月十五日或之前刊登。

刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊登於本公司網站www.zhongchangintl.hk及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。年報及股東週年大會通告將於適當時間寄發予股東並將於上述網站內刊載。

本公佈所載有關本集團全年業績之財務資料乃未經審核且未獲核數師同意。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時，務請審慎行事。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
范雪瑞

香港，二零二零年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事范雪瑞先生(主席)、皮敏捷先生、孫盟先生及李光女士，非執行董事王鑫先生，以及獨立非執行董事洪嘉禧先生、劉懷鏡先生及黃世達先生。