

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（「聯交所」）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)

截至二零二零年六月三十日止六個月 未經審核中期業績公告

中昌國際控股集團有限公司（「本公司」），連同其附屬公司，統稱「本集團」董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本集團截至二零二零年六月三十日止六個月（「中期」）之未經審核綜合中期業績，連同截至二零一九年六月三十日止六個月的比較數字載列如下。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	4	17,487	23,425
其他（虧損）／收入淨額	5	(1,155)	3,514
投資物業之公平值淨（虧損）／收益	11	(42,200)	27,300
僱員成本	6	(7,744)	(7,609)
物業、廠房及設備折舊	6	(502)	(423)
使用權資產折舊	6	(846)	(556)
撇減可供銷售物業至可變現淨值	14	(32,933)	–
預期信貸虧損模式下之減值虧損	16	(12,478)	–
其他經營開支		(11,851)	(7,384)
經營（虧損）／溢利	6	(92,222)	38,267
分佔聯營公司業績	12	(24,130)	3,462
於聯營公司之投資之減值虧損	12	(11,706)	–
財務成本	7	(23,593)	(9,695)
除稅前（虧損）／溢利		(151,651)	32,034
稅項	8	(2,210)	(2,708)
期間（虧損）／溢利		(153,861)	29,326

	附註	未經審核	
		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
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>(11,549)</u>	<u>(9,613)</u>
期間其他全面虧損，扣除稅項		<u>(11,549)</u>	<u>(9,613)</u>
期間全面(虧損)／收入總額		<u>(165,410)</u>	<u>19,713</u>
本公司擁有人應佔期間(虧損)／溢利		<u>(153,861)</u>	<u>29,326</u>
本公司擁有人應佔期間全面 (虧損)／收入總額		<u>(165,410)</u>	<u>19,713</u>
每股(虧損)／盈利			
— 基本(港仙)	10	<u>(13.68)</u>	<u>2.61</u>
— 攤薄(港仙)	10	<u>(13.68)</u>	<u>2.49</u>

簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 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		1,627	2,147
使用權資產		3,522	4,384
投資物業	11	1,879,400	1,921,600
於聯營公司之投資	12	166,474	206,001
按公平值計入損益之財務資產	13	28,288	31,615
遞延稅項資產		6,907	6,970
		<u>2,086,218</u>	<u>2,172,717</u>
流動資產			
可供銷售物業	14	894,883	843,117
貿易及其他應收賬款、按金 及預付款項	15	249,854	472,225
應收聯營公司款項	12	42,770	44,697
衍生金融工具	17	76	89
可收回稅項		1,475	664
現金及銀行結餘		176,356	205,947
		<u>1,365,414</u>	<u>1,566,739</u>
分類為持作出售之出售集團資產	18	<u>190,319</u>	<u>–</u>
		<u>1,555,733</u>	<u>1,566,739</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款、按金 及應計開支	19	207,375	129,043
租賃負債		1,694	1,689
銀行及其他借貸	20	1,581,201	591,750
可換股票據	21	10,443	9,845
應付稅項		1,769	3,284
		<u>1,802,482</u>	<u>735,611</u>
分類為持作出售之出售集團相關之負債	18	<u>1,008</u>	<u>–</u>
		<u>1,803,490</u>	<u>735,611</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(247,757)</u>	<u>831,128</u>
總資產減流動負債		<u>1,838,461</u>	<u>3,003,845</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動負債			
其他應付賬款及按金	19	7,193	7,494
租賃負債		1,729	2,841
銀行及其他借貸	20	-	999,190
遞延稅項負債		11,655	11,026
		<u>20,577</u>	<u>1,020,551</u>
資產淨值		<u>1,817,884</u>	<u>1,983,294</u>
股本及儲備			
股本	22	112,502	112,502
儲備		1,705,382	1,870,792
權益總額		<u>1,817,884</u>	<u>1,983,294</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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。

本公司從事投資控股業務，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。

本公司之功能貨幣為港元，而其於中華人民共和國(「中國」)之業務之功能貨幣為人民幣。除非另有註明，簡明綜合財務報表以港元列示。

2. 編製基準

合規聲明

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製，包括遵守香港會計師公會(「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」。

本簡明綜合財務報表乃根據二零一九年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零二零年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策之變動詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及當年度至今之資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及節選說明附註。該等附註包括闡釋自二零一九年年度財務報表以來對了解本集團之財務狀況及表現變動具有重大影響之事件及交易。簡明綜合財務報表及其附註並無包括就根據香港財務報告準則編製完整財務報表所需之所有資料。

持續經營假設

於中期內，本集團產生淨虧損約153,861,000港元。於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約247,757,000港元。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約（「技術性違約」），該財務契諾乃於本集團就本金額合共約為1,017,320,000港元之定期貸款訂立之相關貸款協議中約定，其中約976,139,000港元已從非流動負債重新分類為流動負債。該等事件及情況反映有重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

本公司管理層已與貸款方商討就技術性違約給予豁免。於本公佈日期，本集團尚未取得書面豁免。

本集團已採取措施加強對營運成本及開支之成本控制，以於營運中實現盈利及正面現金流量。

於本公佈日期，本集團已出售其非核心業務資產。

因此，本集團簡明綜合財務報表之編製基準取決於能否就技術性違約取得相關銀行書面同意給予豁免（「該項同意」）、本集團之業務未來能否產生足夠現金流量以於其責任到期時履行責任，以及能否取得其貸款方之持續支持。

倘未能符合上述條件，本集團未必可在正常業務過程中變現其資產及清償其負債。因此，本集團於中期之簡明綜合財務報表可能需要就已記錄資產之可變現金額及分類作出調整，以及倘本集團未能持續經營，則可能需要就進一步負債作出撥備。

董事認為，按持續經營基準編製本集團之簡明綜合財務報表仍屬適當，原因是董事相信本集團將獲給予該項同意，且本集團將取得貸款方之持續財務支持，使本集團能於可見將來繼續營運，並因應清償其在正常業務過程中之負債。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟按重估金額或公平值（如適當）計量之若干物業及金融工具除外。

除因應用經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而採用額外會計政策及應用與本集團有關之若干會計政策外，中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈報者相同。

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於中期內，本集團已首次採納香港財務報告準則中「對概念框架的提述的修訂」及以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的修訂本，其就編製本集團簡明綜合財務報表而言，於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間強制生效：

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
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義
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

除下文所述者外，應用香港財務報告準則概念框架之提述（修訂本）及本期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／或簡明綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）「重大之定義」之影響

該等修訂提供重大的新定義，說明「倘忽略、錯誤說明或模糊某資料，可合理地預期影響提供某一特定申報實體財務資料之通用財務報表主要用家基於該等財務報表所作之決定，該等資料即屬重大」。該等修訂亦澄清，重大程度乃取決於資料單獨或與其他資料一起在財務報表作為整體情況下的性質及重要性。

於中期應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用該等修訂的呈列及披露變動（如有）將反映於截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

應用香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務之定義」之影響及會計政策

(i) 會計政策

企業合併及資產收購

選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起，本集團可按個別交易基準選擇應用選擇性集中度測試，其容許簡化評估被收購的活動及資產組別乃屬業務或否。倘所收購之總資產的絕大部分公平值均集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延所得稅資產以及因遞延所得稅負債影響而產生的商譽。倘符合集中度測試，則該組活動及資產被釐定為非業務，無須進一步評估。

(ii) 過渡及影響摘要

該等修訂對本集團簡明綜合財務報表並無影響。

4. 收益及分部資料

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事會(作為主要經營決策者)定期審閱，以達致分配資源予各分部及評估其表現之目的而使用之本集團經營資料。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」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) 於中國經營物業發展
- (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

以下是按可報告分部劃分之本集團收益及業績之分析：

截至二零二零年六月三十日止六個月(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
分部收益				
其他收益來源				
—租金收入	<u>17,487</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,487</u>
分部業績	14,992	(37,352)	(60)	(22,420)
其他虧損淨額				(1,155)
企業及其他未分配開支				(26,447)
投資物業之公平值淨虧損				(42,200)
分佔聯營公司業績				(24,130)
於聯營公司之投資之減值虧損				(11,706)
財務成本				<u>(23,593)</u>
除稅前虧損				<u><u>(151,651)</u></u>

截至二零一九年六月三十日止六個月(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
其他收益來源				
—租金收入	19,616	—	—	19,616
來自客戶合約之收益				
—隨時間確認	—	—	3,809	3,809
分部收益	<u>19,616</u>	<u>—</u>	<u>3,809</u>	<u>23,425</u>
分部業績	18,040	(2,200)	1,731	17,571
其他收入				3,514
企業及其他未分配開支				(10,118)
投資物業之公平值淨收益				27,300
分佔聯營公司業績				3,462
財務成本				<u>(9,695)</u>
除稅前溢利				<u><u>32,034</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，各分部所錄得之收益／(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。於報告期間概無分部間銷售。

分部資產及負債

以下是按可報告經營分部劃分之本集團資產及負債之分析：

於二零二零年六月三十日(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	1,907,936	1,302,619	113	3,210,668
未分配				240,964
分類為持作出售之出售集團資產				<u>190,319</u>
綜合總資產				<u><u>3,641,951</u></u>
分部負債	25,037	714,002	-	739,039
未分配				1,084,020
分類為持作出售之出售集團 相關負債				<u>1,008</u>
綜合總負債				<u><u>1,824,067</u></u>

於二零一九年十二月三十一日(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	1,984,338	1,264,232	4,666	3,253,236
未分配				<u>486,220</u>
綜合總資產				<u><u>3,739,456</u></u>
分部負債	28,148	619,374	-	647,522
未分配				<u>1,108,640</u>
綜合總負債				<u><u>1,756,162</u></u>

為方便監察分部表現及於各分部間調配資源：

- 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，若干遞延稅項負債及銀行以及若干其他借貸外，所有負債均分配至經營分部。

5. 其他(虧損)／收入淨額

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	629	1,614
可換股票據之贖回權衍生工具部分之 公平值變動(附註21)	(13)	1,449
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動(附註13)	(2,737)	231
已收租戶賠償	511	—
政府補助	83	—
雜項收入	372	220
	<u>(1,155)</u>	<u>3,514</u>

於中期內，本集團就新型冠狀病毒相關津貼確認政府補助約83,000港元，其與香港政府提供之「保就業」計劃有關。

6. 經營(虧損)/溢利

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
董事酬金	1,542	999
其他僱員成本	6,202	6,610
僱員成本總額	7,744	7,609
物業、廠房及設備折舊	502	423
使用權資產折舊	846	556
撇減可供銷售物業至可變現淨值(附註14)	32,933	-
預期信貸虧損模式下之減值虧損(附註16)	12,478	-
投資物業之總租金收入	(17,487)	(19,616)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,945	1,576
	(15,542)	(18,040)

7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	62,240	26,289
可換股票據之實際利息開支(附註21)	690	611
租賃負債利息	104	47
借貸成本總額	63,034	26,947
減：資本化到可供銷售物業—發展中物業之金額	(39,441)	(17,252)
	23,593	9,695

8. 稅項

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	1,653	2,699
中國		
— 企業所得稅	—	95
	<u>1,653</u>	<u>2,794</u>
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除／(計入)	557	(86)
	<u>2,210</u>	<u>2,708</u>

於兩個期間之香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。

根據中國企業所得稅法律(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率25%繳交中國企業所得稅。

9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

10. 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 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
(虧損)/盈利		
用作計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(153,861)	29,326
普通股潛在攤薄之影響		
可換股票據之實際利息開支，扣除所得稅	-	525
可換股票據之贖回權衍生工具部分之 公平值收益	-	(1,449)
	<hr/>	<hr/>
用作計算每股攤薄(虧損)/盈利之(虧損)/盈利	(153,861)	28,402
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,125,027,072	1,125,027,072
普通股潛在攤薄之影響：		
可換股票據	-	13,715,710
	<hr/>	<hr/>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,125,027,072	1,138,742,782
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零二零年六月三十日止六個月，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。

於中期及截至二零一九年六月三十日止六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。

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零二零年一月一日

1,921,600

於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損

(42,200)

於二零二零年六月三十日(未經審核)

1,879,400

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司所進行之估值為基礎而釐定。

萊坊測量師行有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據收入資本化法釐定，並參照市場所提供在相若位置及類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少42,200,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：公平值增加27,300,000港元)已直接於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表中確認。

於二零二零年六月三十日，賬面總值1,879,400,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,921,600,000港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行及若干其他借貸之擔保。

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

於聯營公司之投資乃採用權益法於簡明綜合財務報表入賬。

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司之投資成本，非上市 分佔收購後業績 (附註(a))	246,114 (25,919)	246,114 (1,789)
匯兌調整	<u>(15,894)</u>	<u>(12,203)</u>
	204,301	232,122
已確認減值虧損 (附註(b))	<u>(37,827)</u>	<u>(26,121)</u>
	166,474	206,001
應收聯營公司款項，扣除信貸虧損撥備 (附註(c))	<u>42,770</u>	<u>44,697</u>

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司中擁有權益：

名稱	註冊 成立國家	主要 經營地點	所持股份 類別	本集團所持已發行 股本面值之比例		主要業務
				於二零二零年 六月三十日	於二零一九年 十二月三十一日	
頤泰國際(英屬維爾京群島) 控股有限公司(「頤泰」)	英屬維爾京群島	中國	普通股	49%	49%	投資控股

附註：

(a) 分佔聯營公司業績指本集團分佔頤泰及其附屬公司(「頤泰集團」)之虧損。

於中期內，本集團分佔頤泰集團之虧損約為24,130,000港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：分佔溢利約3,462,000港元)。頤泰集團於中期內並無從預售物業中確認任何收益，原因是該等物業尚未交付予客戶管有。頤泰集團僅錄得沒有資本化之預售及行政開支及於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之其他應收賬款之減值虧損撥備。

- (b) 本集團管理層透過將其於聯營公司之權益之可收回金額(使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本)與其全部賬面值作比較,對其於聯營公司之權益之全部賬面值按單一資產進行減值評估。在釐定於聯營公司之權益之使用價值時,本集團已委聘獨立估值師採用使用價值模式並參考聯營公司預期將予產生之涵蓋2.5年期之未來現金流量估計,以估值聯營公司於二零二零年六月三十日之權益。關鍵假設包括聯營公司預計於二零二一年年初其物業發展項目完成後將可確認之收益所帶來之兩年半現金流量;以及採用11.07%稅前貼現率將該現金流量預測貼現至淨現值。根據該評估,於聯營公司之權益之全部賬面值低於其可收回金額。因此,管理層認為需要對本集團於聯營公司之權益作出減值。

於二零二零年六月三十日,本集團於聯營公司之權益之賬面值約178,180,000港元乃高於其可收回金額約166,474,000港元。因此,於中期期末已就於聯營公司之投資之減值虧損約11,706,000港元計提撥備。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌。

- (c) 應收聯營公司款項為人民幣48,510,000元(相當於約53,107,000港元)之貸款為無抵押、不計息,並須(i)應要求於取得由中國地方城市建議局向金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)發出之竣工驗收備案表後,及(ii)在任何情況下,於派發金華銘瑞之股息前償還。經參考獨立估值師所提供之估值結果,於二零二零年六月三十日進一步確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣971,000元(相當於約1,071,000港元),而於二零一九年十二月三十一日已作出減值約人民幣8,471,550元(相當於約9,457,000港元)。指定之預期信貸虧損率與於二零一九年十二月三十一日所提供者大致相同。中期減值增加主要可歸因於一些影響指定之經調整預期信貸虧損率之不利因素,包括但不限於二零二零年中國國內生產總值(「國內生產總值」)下跌。

預期信貸虧損之評估詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

13. 按公平值計入損益之財務資產

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
非上市股本投資	<u>28,288</u>	<u>31,615</u>

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團就以總額人民幣42,500,000元（相當於約48,314,000港元）以有限合夥人身份認購一間獨立於本公司之投資實體的註冊資本訂立有限合夥協議。有關投資之出資時限為二零二零年一月一日或之前。該投資實體主要從事投資管理及股本管理。本集團為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。於二零二零年六月三十日，本集團已投資了人民幣29,840,000元（相當於約32,668,000港元）於該投資實體，而未作出之出資承擔額為人民幣12,660,000元（相當於約13,859,000港元）。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重估後，按公平值計入損益之財務資產之公平值為人民幣25,840,000元（相當於約28,288,000港元）（二零一九年十二月三十一日：人民幣28,320,000元（相當於約31,615,000港元））。於中期內已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認公平值虧損人民幣2,480,000元（相當於約2,737,000港元）。

14. 可供銷售物業

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
發展中物業(附註(a)及(b))	871,431	819,203
已竣工物業(附註(c))	23,452	23,914
	<u>894,883</u>	<u>843,117</u>

附註：

- (a) 於二零二零年六月三十日，經參考獨立專業估值師所編製之估值報告，發展中物業之可變現淨值低於其賬面值。因此，於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表已確認撇減可供銷售物業－發展中物業約32,933,000港元。
- (b) 於二零二零年六月三十日，賬面總值約871,431,000港元(二零一九年十二月三十一日：約819,203,000港元)之發展中物業已抵押予中國一間金融機構，作為本集團其他借貸之抵押品。
- (c) 於二零二零年六月三十日，賬面總值約20,702,000港元(二零一九年十二月三十一日：約21,110,000港元)之若干已竣工物業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。

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收租金	(i)	367	1,247
應收物業項目管理服務賬款	(ii)	4,541	4,630
		<u>4,908</u>	<u>5,877</u>
減：信貸虧損撥備		(43)	(22)
		<u>4,865</u>	<u>5,855</u>
預付建築成本		153,084	167,583
融資安排之保證金	(iii)	760	5,006
收購土地之已付按金	(iv)	-	194,010
收購附屬公司之已付按金， 扣除信貸虧損撥備	(v)	58,896	71,277
其他應收賬款、按金及預付款項， 扣除信貸虧損撥備		32,249	28,494
		<u>249,854</u>	<u>472,225</u>

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

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。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
0至30日	299	559
31至60日	14	473
61至90日	30	214
91至180日	10	1
181至365日	14	-
	<u>367</u>	<u>1,247</u>

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

- (ii) 項目管理費須於每個季度結束時起計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)合共約43,000港元之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
61至90日	-	2,121
91至180日	-	2,487
181至365日	4,498	-
	4,498	4,608

- (iii) 有關款項乃存入中國一間金融機構，以作為本集團其他借貸之保證金。有關保證金將於相應之其他借貸最後一次還款時退還予本集團。
- (iv) 此款項乃就以現金代價人民幣347,580,000元(相當於約380,518,000港元)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。於二零二零年六月三十日，有關款項重新分類至分類為持作出售之資產。有關詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註18。
- (v) 有關款項乃就收購附屬公司(該附屬公司持有中國舟山市一間酒店)已付之按金人民幣66,800,000元(相當於約73,130,000港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣66,800,000元(相當於約74,572,000港元))。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，就收購附屬公司已付之按金(扣除信貸虧損撥備)約為人民幣53,798,000元(相當於約58,896,000港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣63,849,000元(相當於約71,277,000港元))。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10,051,000元(相當於約11,094,000港元)。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛房地產有限公司(「佛山三盛」，即就收購附屬公司已付之按金之收取人)於中期期末時之信貸評級受損。

- (vi) 預期信貸虧損之評估詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

16. 根據預期信貸虧損模式進行之財務資產減值評估

	未經審核	
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收賬款	21	—
— 其他應收賬款	292	—
— 就收購附屬公司已付按金 (附註15(v))	11,094	—
— 應收聯營公司款項 (附註12(c))	1,071	—
	<u>12,478</u>	<u>—</u>

於中期簡明綜合財務報表中釐定輸入數據及假設之基準以及使用之估算技術與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者相同。

於中期內，本集團計提減值撥備約12,478,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：零港元）。

17. 衍生金融工具

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
流動資產：		
可換股票據之贖回權衍生工具部分 (附註21)	<u>76</u>	<u>89</u>

18. 分類為持作出售之出售集團資產

於二零二零年四月七日，本集團及東投地產集團有限公司(「東投地產」)訂立有條件買賣協議(「該協議」)，據此，本集團有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫實業有限公司(「杭州銘倫」)之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元還款之權利)，代價為人民幣177,270,000元(相當於約193,200,000港元)。

於二零二零年六月三十日，該協議被終止，惟本集團及東投地產仍有意合作，繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同江西東望項目管理有限公司(「東望項目管理公司」)於二零二零年六月三十日訂立新出售協議(「新出售協議」)。

根據新出售協議，本集團有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任(包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款人民幣23,861,000元還款之權利)，代價為人民幣180,248,710元(相當於約196,471,000港元)。

杭州銘倫於中期之資產及負債之主要類別如下：

資產及負債之主要類別

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元
按金及其他應收賬款	190,262
現金及銀行結餘	<u>57</u>
分類為持作出售之總資產	<u><u>190,319</u></u>
其他應付賬款	<u>1,008</u>
分類為持作出售之總負債	<u><u>1,008</u></u>

19. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款 (附註(a))	44,021	37,406
已收租務按金	11,098	11,851
合約負債 (附註(b))	80,861	40,993
其他應付賬款及應計開支	<u>78,053</u>	<u>45,992</u>
	214,033	136,242
已收預付租金	<u>535</u>	<u>295</u>
	214,568	136,537
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	<u>(7,193)</u>	<u>(7,494)</u>
即期部分	<u><u>207,375</u></u>	<u><u>129,043</u></u>

附註：

(a) 貿易應付賬款於中期結束時按發票日期之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
0至30日	10,542	29,479
31至90日	1,827	1,896
91至180日	1,838	2,659
181至365日	29,485	2,709
起過365日	329	663
	<u>44,021</u>	<u>37,406</u>

(b) 合約負債來自於報告期末所收取之預售物業所得款項。

20. 銀行及其他借貸

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款(有抵押)	1,017,319	1,040,371
其他貸款(有抵押)	<u>563,882</u>	<u>550,569</u>
	1,581,201	1,590,940
減：即期部分	<u>(1,581,201)</u>	<u>(591,750)</u>
非即期部分	<u>-</u>	<u>999,190</u>

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	1,581,201	591,750
為期超過一年但不超過兩年	-	41,202
為期超過兩年但不超過五年	-	957,988
	<u>1,581,201</u>	<u>1,590,949</u>
減：列於流動負債項下之一年內到期款項	<u>(1,581,201)</u>	<u>(591,750)</u>
列於非流動負債項下之款項	<u>-</u>	<u>999,190</u>

銀行及其他借貸以本集團之資產作為抵押，有關詳情載於本公佈「集團資產抵押」一節。

於二零二零年六月十一日，本集團收到恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）之法律顧問發出之三封催繳函（統稱「該等催繳函」），當中要求於二零二零年七月十一日或之前預付合共197,837,500港元，以使貸款價值比率（即恒生銀行提供之未償還融資總額相對物業作為相關融資之抵押品之公開市值之比率）恢復至相關融資條款規定之指定百分比。因應此財務契諾之技術性違約，相關未償還款項976,139,000港元已由非流動負債重新分類至流動負債。

截至本公佈日期，本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

21. 可換股票據

本公司於二零一五年十二月七日（「發行日期」）發行總額125,000,000港元之可換股票據，並按獨立財務估值師中和邦盟評估有限公司評估之估值確認其賬面值為公平值。可換股票據賦予持有人權利於發行日期至其以下結算日期（「到期日」）任何時間將可換股票據轉換為本公司普通股：(i)發行日期滿五週年當日或(ii)倘該日並非營業日，則為緊隨發行日期滿五週年當日後之首個營業日，換股價為每份可換股票據每股0.934港元。自二零一七年八月二十四日（即緊隨釐定收取截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息權利之記錄日期後之日期）起，根據可換股票據之條款及條件，可換股票據之換股價調整至每股0.802港元。倘票據尚未獲轉換，則本公司將於到期日按以下金額之總和贖回：(i)其於到期日之尚未償還本金額；及(ii)直至到期日（包括該日）止所有累計利息。本公司將於到期日支付1.68%利息。

本公司有權於發行日期起計一個月或之後任何時間贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據（倘贖回部分，則所贖回可換股票據之本金總額須最少為3,000,000港元或以上），金額相等於下列金額之總和：(a)由該票據持有人所持有之須予贖回之可換股票據本金總額（「贖回本金」）；及(b)直至贖回當日（包括該日）止所有累計利息，而贖回方式為透過於提早贖回日期前不少於五個營業日，向該票據持有人發出列明贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期之贖回通知。贖回權衍生工具則按公平值計量，其公平值變動於損益中確認。

可換股票據包含三個部分：負債部分、權益部分及贖回權衍生工具（歸類為衍生財務資產部分）。權益部分乃於「可換股票據權益儲備」項下權益中呈列。負債部分之實際利率為每年13.73%。

計算可換股票據贖回權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

	未經審核 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
無風險利率	0.206%	1.85%
預計年期	0.44年	0.94年
預期波幅	96.15%	62.07%
預期股息收益率	0%	0%

於中期，可換股票據之權益部分、負債部分及贖回權衍生工具之變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	贖回權衍生 工具部分 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	9,845	5,619	(89)	15,375
扣除實際利息 (附註7)	690	-	-	690
應付利息	(92)	-	-	(92)
可換股票據之衍生工具部分 之公平值變動 (附註5)	-	-	13	13
於二零二零年六月三十日	10,443	5,619	(76)	15,986

於二零二零年六月三十日，可換股票據之尚未償還本金為11,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：11,000,000港元）。

22. 股本

	股份數目		金額	
	未經審核 二零二零年 六月三十日 千股	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 千股	未經審核 二零二零年 六月三十日 千港元	經審核 二零一九年 十二月 三十一日 千港元
法定： 每股面值0.1港元之普通股	2,000,000	2,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足	1,125,027	1,125,027	112,502	112,502

23. 比較財務資料

若干比較數字已予重新分類，以與本期間呈列之數字一致。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於香港從事物業投資及租賃以及於中國從事物業發展。

二零二零年上半年對本集團以至較廣泛之經濟領域而言極具挑戰性。COVID-19大流行疫情令全球大部分地區之經濟明顯放緩，部分行業更幾乎完全停擺。二零二零年上半年，中國國內生產總值按年下降1.6%。二零二零年第二季度，中國國內生產總值按年增長3.2%，扭轉了第一季度之6.8%跌幅——這是自一九九二年有季度國內生產總值官方記錄以來首次萎縮。

當前中美貿易糾紛對經濟帶來了進一步壓力，加上香港爆發社會運動，令赴港旅客人數下降，以及本地消費情緒變得更加謹慎，並短期內對整體零售銷售及相關物業租金表現造成巨大壓力。

物業租賃業務

於中期內，本集團投資物業所帶來之租金收入約17.5百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：約19.6百萬港元）。租金收入減少，主要由於二零二零年上半年向租戶提供租金寬減及租用率下跌。

隨著COVID-19疫情嚴重打亂香港對外貿易、消費（尤其是旅客消費）及零售消費，香港於二零二零年上半年加快陷入經濟衰退，二零二零年上半年香港本地生產總值收縮約9%，相較去年同期為增長0.5%。由於社交隔離措施嚴重抑制消費相關活動，故零售支出大幅下滑。全球封鎖也令入境旅遊陷入停滯。訪港旅客總數於二零二零年上半年暴跌89.9%至3.5百萬人次，其中來自中國內地之旅客人數下降90.3%。二零二零年上半年，香港零售業銷售額按年下跌33.3%，而二零一九年同期則下跌2.6%。二零二零年上半年本集團續租及新訂租約之租金水平整體向下。

面對嚴峻挑戰，本集團仍舊專注於進一步加強其銅鑼灣核心業務之韌性，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業位於銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二零年六月三十日，本集團之投資物業組合之租用率達到約87.1%（二零一九年十二月三十一日：約93.6%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約74.9%。

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末時之估值及於中期內之收益貢獻。

	投資物業 於二零二零年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業 於二零一九年 十二月 三十一日 之估值 千港元	投資物業 公平值增加/ (減少) 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月之 收益 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月之 收益 千港元	收益 增加/(減少) 百分比
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,460,000	1,480,000	(20,000)	13,091	14,519	(9.8%)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	97,000	102,000	(5,000)	1,099	1,265	(13.1%)
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	14,400	14,600	(200)	224	227	(1.3%)
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	128,000	135,000	(7,000)	1,283	1,428	(10.2%)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	130,000	138,000	(8,000)	1,330	1,603	(17.0%)
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	50,000	52,000	(2,000)	460	574	(19.9%)
合計	1,879,400	1,921,600	(42,200)	17,487	19,616	(10.9%)

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二零年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,879.4百萬港元（二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元）。於中期內，投資物業之公平值虧損42.2百萬港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：投資物業之公平值收益27.3百萬港元）於簡明綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於受到COVID-19疫情及香港經濟不確定性影響所致。

物業發展業務

於二零二零年上半年，在COVID-19之嚴重干擾下，推售時間表及施工進度已受大幅影響，而銷售及施工活動大多於二零二零年第一季度停擺。因此，物業預售活動已受到嚴重影響。

鎮江項目－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194.9百萬元(「代價一」)(「鎮江項目」)。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股東特別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在達成若干條件後行使，其一經行使，將能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」))。

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平方米及配套設施面積約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及配套設施空間(如幼稚園)組成。

南山淺水灣第二期之發展計劃如下：

階段	住宅	總樓面面積(平方米)			總計	估計/實際	估計	估計
		零售	停車場	配套空間		動工日期	竣工日期	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	二零二零年八月	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>			

本集團已於二零一九年八月就南山淺水灣第二期第1階段取得預售許可證。於二零二零年六月三十日，本集團已預售南山淺水灣合共1,132個單位中之60個住宅單位(二零一九年十二月三十一日：合共1,132個單位中之26個住宅單位)，預售物業所得之款項約為人民幣73.9百萬元(相當於約80.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣36.7百萬元(相當於約41.0百萬港元))。

本集團取得由上海愛建信托有限責任公司(「上海愛建」)就興建南山淺水灣第二期給予之自資建築貸款人民幣221.0百萬元。連同上海愛建於本集團收購德領之前所提供之貸款融資，於二零二零年六月三十日，本集團結欠上海愛建之貸款及應付利息總金額約人民幣504.2百萬元。誠如本公司日期為二零二零年五月二十一日之公佈所披露，本公司已收到來自上海愛建有關要求償還貸款融資之通知，而本集團正與上海愛建磋商就此事達成和解。

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(包括二零二零年六月三十日)(「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及估值虧絀(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，則認沽期權將可予行使。

南山淺水灣第二期於二零二零年六月三十日之市值(經獨立專業估值師評值)為人民幣796百萬元(相當於約871.4百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣791百萬元(相當於約883.0百萬港元))。由於南山淺水灣第二期之可變現淨值低於其賬面值，故已於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表確認撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

經參考由獨立物業估值師評估之南山淺水灣第二期市值，德領集團於二零二零年六月三十日之經調整資產淨值約為人民幣165.1百萬元，低於代價一。本公司對鎮江市物業市場之前景持審慎態度，並正考慮南山淺水灣之各項處理方案，以改善本集團財務狀況。

金華項目

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以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48.51百萬元之貸款，總代價約為人民幣255.6百萬元（「代價二」）。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獨立股東批准。有關收購於二零一九年四月二日落實完成，而頤泰亦已成為本集團之聯營公司。

該幅土地正分兩階段發展為商住混合式綜合體，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開始動工，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開始動工，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，而預期當第二期之發展於二零二一年年初完成，頤泰將可確認更多收益。

於二零二零年六月三十日，合共1,696個住宅單位（第一期及第二期合計）中已預售1,687個單位以及合共1,874個停車位（第一期及第二期合計）中已預售834個停車位（二零一九年十二月三十一日：合共1,696個住宅單位中已預售1,601個單位以及合共1,874個停車位中已預售769個停車位）。預售住宅單位及停車位所得之款項合共約人民幣1,804.1百萬元（相當於約1,975.1百萬港元）（二零一九年十二月三十一日：合共約人民幣1,644.8百萬元（相當於約1,836.2百萬港元））。

於中期內，本集團分佔頤泰集團之虧損約為24.1百萬港元。此乃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，頤泰集團並無確認任何收益而僅錄得沒有資本化之預售及行政開支及於預期信貸虧損模式下之減值虧損撥備。

於二零二零年六月三十日，本集團透過將其於頤泰之權益之可收回金額（使用價值與公平值兩者之較高者減出售成本）與其全部賬面值作比較，對其於頤泰之權益之全部賬面值按單一資產進行減值評估。於二零二零年六月三十日，本集團於聯營公司之權益之賬面值約178.2百萬港元（二零一九年十二月三十一日：約232.1百萬港元）乃高於其公平值約166.5百萬港元（二零一九年十二月三十一日：約206.0百萬港元）。於中期已就於聯營公司之投資作出減值虧損約11.7百萬港元。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌以及就頤泰集團於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損作出進一步撥備。

出售非核心業務資產－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，本公司全資附屬公司杭州銘倫就以現金代價約人民幣347.6百萬元收購一幅位於中國浙江省杭州市臨安區之土地（「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。

於二零二零年四月七日，舟山銘義文化產業投資有限公司（「舟山銘義」）、杭州銘倫（均為本公司全資附屬公司）及東投地產訂立該協議，據此，舟山銘義有條件同意出售而東投地產亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於收取杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元還款之權利），代價約為人民幣177.3百萬元（相當於約193.2百萬港元）。

於二零二零年六月三十日，該協議被終止，惟舟山銘義、杭州銘倫及東投地產仍有意合作，並繼續進行有關出售杭州銘倫之交易，因此，彼等連同東望項目管理公司於二零二零年六月三十日訂立新出售協議。

根據新出售協議，舟山銘義有條件同意出售而東望項目管理公司亦有條件同意購買銷售權益，即杭州銘倫之100%股權及該股權所附帶之一切權利及責任（包括但不限於償還杭州銘倫結欠本集團之全部股東貸款約人民幣23.9百萬元之責任），代價約人民幣180.3百萬元（相當於約196.5百萬港元）。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈及本公司日期為二零二零年八月七日之通函。

終止收購舟山市一間酒店

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（「收購協議」），現金代價為人民幣120.0百萬元（相當於約134.4百萬港元）（「酒店收購事項」）。舟山三盛持有舟山三盛鉑爾曼大酒店（一家位於中國浙江省舟山市之酒店）。酒店收購事項已在本公司於二零一九年九月十八日舉行之股東特別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66.8百萬元（相當於約74.6百萬港元）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（「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，收購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（「新訂最後截止日期」）。

由於酒店收購事項之若干先決完成條件（尤其是與解除股權押記並完成所有相應監管備案程序有關之條件）並未於新訂最後截止日期營業時間結束前達成，因此，於二零二零年七月一日，本集團以書面通知佛山三盛(i)於同日終止收購協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向本集團退還人民幣66.8百萬元，即本集團根據收購協議之條款支付之部分購買價。

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，根據收購協議已付之按金（扣除信貸虧損撥備）約為人民幣53.8百萬元（相當於約58.9百萬元）（二零一九年十二月三十一日：約人民幣63.8百萬元（相當於約71.3百萬元））。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10.0百萬元（相當於約11.1百萬元）。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛於中期期末時之信貸評級受損。

收到由恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）發出之催繳函

於二零二零年六月十一日，本集團收到恒生銀行之法律顧問發出之三封催繳函（統稱「該等催繳函」），當中要求於二零二零年七月十一日或之前預付合共197,837,500港元，以使貸款價值比率（即恒生銀行提供之未償還融資總額相對物業作為相關融資之抵押品之公開市值之比率）恢復至相關融資條款規定之指定百分比。

截止本公佈日期，本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日之公佈。

全面要約截止及本公司公眾持股量

誠如Glory Rank Investment Limited（中國信達（香港）資產管理有限公司之全資附屬公司）（「要約人」）發表日期為二零二零年四月二十九日之要約文件、本公司發表日期為二零二零年五月十三日之回應文件及要約人與本公司發表日期為二零二零年五月二十七日之聯合公佈所披露，中國信達（香港）資產管理有限公司透過要約人提出強制性無條件全面要約（「要約」），以收購本公司全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）。要約已於二零二零年五月二十七日截止。緊隨要約截止後，要約人、其最終實益擁有人及彼等之任何一致行動人士將合共持有955,228,042股本公司股份，相當於本公司已發行股份總數約84.91%，而本公司因此並不符合上市規則第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股量為25%之規定。

此外，誠如本公司日期為二零二零年六月十六日之公佈所披露，本公司於二零二零年六月十六日獲聯交所暫時豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條，豁免期限由二零二零年五月二十七日至二零二零年九月三十日。於二零二零年六月三十日及本公佈日期，本公司尚未恢復公眾持股量。本公司將於適當時候根據上市規則就恢復公眾持股量刊發進一步公佈。

展望

受COVID-19疫情、當前中美貿易糾紛以及其他本地政治和經濟因素所影響，二零二零年下半年之經濟前景仍未明朗。物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於銅鑼灣黃金購物區。本集團將繼續優化其行業多元之商戶組合，並持續與租戶建立穩固關係。本集團亦將評估其他方案，以優化本集團之中國物業發展業務。

在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是保持穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續穩健地推動核心業務之業績表現，加強本集團財務狀況，以及為本集團之可持續發展奠定防禦性強及堅實的基礎。

財務回顧

收益

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之收益約為17.5百萬港元，較去年同期錄得之約23.4百萬港元減少約25.2%。收益減少主要歸因於(i)二零二零年第二季度因應COVID-19大流行而向租戶提供租金寬減；及(ii)中期內並無錄得物業項目管理服務收入(有關服務已自二零一九年十月起暫停提供)。

其他虧損

截至二零二零年六月三十日止六個月之其他虧損約為1.2百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月為其他收益約3.5百萬港元。由盈轉虧主要是由於(i)銀行利息收入減少；(ii)可換股票據之衍生財務資產部分產生公平值虧損；及(iii)於中期內確認按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損約2.7百萬港元。

員工成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之員工成本約為7.7百萬港元，較去年同期錄得之約7.6百萬港元輕微增加1.8%。

其他經營開支

截至二零二零年六月三十日止六個月之其他經營開支約為11.9百萬港元，較去年同期錄得之約7.4百萬港元增加60.5%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元
投資物業經營成本	1,945	1,576
專業費用	4,059	2,220
市場推廣及廣告開支	1,769	—
一般行政開支	2,519	2,471
匯兌虧損淨額	1,559	1,117
總計	<u>11,851</u>	<u>7,384</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。由於維修及保養工程增加，故有關開支略高於去年同期。

專業費用大幅增加，乃主要歸因於中期內多宗企業交易所產生之財務顧問費用。

由於鎮江項目內之發展中物業已開始銷售，故於回顧期內之市場推廣及廣告開支約為1.8百萬港元。

分佔聯營公司業績

截至二零二零年六月三十日止六個月分佔聯營公司淨虧損約為24.1百萬港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為分佔純利約3.5百萬港元。分佔聯營公司業績指本集團分佔頤泰集團所產生之虧損。頤泰集團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前無法確認為收益。因此，頤泰集團於本中期內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以及於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損撥備。

於聯營公司之投資之減值虧損

於中期期末時已就於聯營公司之投資作出減值虧損約11.7百萬港元。有關減值源於頤泰集團所持物業之售價下跌以及就頤泰集團於預期信貸虧損模式下之其他應收賬款之減值虧損作出進一步撥備。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二零年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,879.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)。於中期內，已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損42.2百萬港元，其反映COVID-19疫情及香港經濟不明朗之影響。

財務成本

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團財務成本約為23.6百萬港元，較去年同期錄得之約9.7百萬港元增加約143.3%。財務成本增加主要由於(i)二零一九年下半年來自銀行之借貸增加及(ii)於中期內來自上海愛建以撥資鎮江項目之借貸增加。

撇減可供銷售物業至可變現淨值

於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師評值後，南山淺水灣第二期之市值為人民幣796百萬元(相當於約871.4百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣791百萬元(相當於約883.0百萬港元))。由於南山淺水灣第二期可變現淨值低於其賬面值，故於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表已確認撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

預期信貸虧損模式下之減值虧損

中期之減值虧損主要來自就收購舟山三盛已付之按金而確認之虧損。於二零二零年六月三十日，經獨立專業估值師重新評估後，根據收購協議已付之按金(扣除信貸虧損撥備)約為人民幣53.8百萬元(相當於約58.9百萬港元)(二零一九年十二月三十一日：約人民幣63.8百萬元(相當於約71.3百萬港元))。因此，已於中期之綜合損益及其他全面收入表確認於預期信貸虧損模式下之減值虧損約人民幣10.0百萬元(相當於約11.1百萬港元)。於預期信貸虧損模式下之減值虧損主要歸因於佛山三盛於中期期末時之信貸評級受損。

本公司擁有人應佔期間虧損

截至二零二零年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔淨虧損約為153.9百萬港元(截至二零一九年六月三十日止六個月：溢利約29.3百萬港元)。基於上述理由，錄得淨虧損乃主要由於(i)香港投資物業之公平值減少約42.2百萬港元；(ii)財務成本增加；(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12.5百萬港元，其主要包括就收購舟山三盛所已付之按金而確認之虧損；(iv)分佔聯營公司之虧損約24.1百萬港元；(v)於聯營公司之投資減值約11.7百萬港元；及(vi)撇減可供銷售物業至可變現淨值約32.9百萬港元。

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。於二零二零年六月三十日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約1,581.2百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約1,590.9百萬港元)，其中所有於二零二零年六月三十日未償還之有抵押銀行及其他借貸須於一年內償還。於二零二零年六月十一日，本集團收到由恒生銀行之法律顧問之三封催繳函(統稱「催繳函」)，要求預付合共197,837,500港元。本公司正在遵守恒生銀行所訂立之豁免條件。

於二零二零年六月三十日，本集團持有銀行結餘及現金約176.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約205.9百萬港元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於償還了銀行及其他借貸以及支付持作出售物業項目的建築費用。

本集團於二零二零年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約50.1%(二零一九年十二月三十一日:約47.0%)，而本集團於二零二零年六月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約0.9(二零一九年十二月三十一日:約2.1)。

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約247.8百萬港元(二零一九年十二月三十一日:流動資產淨值約831.1百萬港元)。流動負債淨額主要源於一項財務契諾之技術性違約。董事會認為，經計及現有可用借貸融資、出售非核心資產後所得之款項及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其可見將來之營運資金需求。

資本架構

於二零二零年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股股份。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二零年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約1,817.9百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日之經審核資產淨值約1,983.3百萬港元減少約8.3%。按於二零二零年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，未經審核每股資產淨值約1.62港元(於二零一九年十二月三十一日:約1.76港元)。

財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債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。

中期股息

董事不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一九年六月三十日止六個月:無)。

企業擔保

於二零二零年六月三十日，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1,127.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日:1,127.0百萬港元)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150.0百萬港元(二零一九年十二月三十一日:150.0百萬港元)之融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,879.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：1,921.6百萬港元)之香港投資物業，作為本集團獲得銀行及若干其他借貸之抵押；
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. 本集團所持投資物業之租金轉讓契據；
4. 賬面值合共約871.4百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約819.2百萬港元)之可供銷售發展中物業及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469.4百萬元(相當於約513.9百萬港元)之抵押；
5. 賬面值合共約20.7百萬港元(二零一九年十二月三十一日：約21.1百萬港元)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，作為本公司獲得一間金融機構—中國信達(香港)資產管理有限公司提供其他借貸50.0百萬港元之抵押。

或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱用44名僱員(二零一九年十二月三十一日：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。

重大投資、主要收購及出售

除本公司日期為二零二零年六月三十日之公佈所披露出售杭州銘倫之全部股權外，於中期內並無其他重大投資、主要收購或出售。

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本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

於二零二零年七月一日，佛山快彤物業服務有限公司（「佛山快彤」）（作為買方）以書面通知佛山三盛（作為賣方）(i)於同日終止收購協議；及(ii)要求佛山三盛於通知日起計20日內向佛山快彤退還人民幣66.8百萬元，即佛山快彤根據收購協議之條款支付之部分購買價。

截至本公佈日期，佛山三盛尚未退還本集團已付之部分購買價。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年七月一日之公佈。

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（「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，並已於整個中期內遵守企業管治守則，惟偏離守則條文第A.2.1條除外。

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。

范雪瑞先生（「范先生」）自二零一九年九月三十日起至二零二零年五月十二日兼任主席及行政總裁，做法偏離了守則條文第A.2.1條。於上述期間內，當時之本公司董事會相信，在管理層的支持下賦予范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，董事會於當時認為，有關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。誠如本公司日期為二零二零年五月十三日之公佈所披露，范先生已辭任董事會主席，自二零二零年五月十三日起生效。本公司自此已遵守守則條文第A.2.1條。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

審閱中期業績

審核委員會已審閱截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料及中期業績，並就財務相關事項與管理層進行討論。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已獲本公司核數師國衛會計師事務所有限公司按照香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」予以審閱。

審閱結論

本集團核數師將就回顧期內之本集團簡明綜合財務資料出具一份附帶強調事項之審閱結論。下文「審閱報告摘要」一節載有該審閱報告之摘要。

審閱報告摘要

結論

根據吾等之審閱，吾等未獲悉任何事項，使吾等相信簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

強調事項—與持續經營有關之重大不確定性

吾等關注簡明綜合財務報表附註2，當中論及可對貴集團持續經營之能力構成疑問之主要情況。此等事件或情況顯示有重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。吾等之結論並無就此事項作出修訂。

刊登中期業績公告及中期報告

本中期業績公告刊登於本公司網站www.zhongchangintl.hk及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東並將於上述網站內刊載。

致謝

最後，本人謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去六個月對本集團之支持及鼓勵。本人亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出貢獻。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
馬懌林

香港，二零二零年八月二十四日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事馬懌林先生(主席)、陳志偉先生、唐倫飛先生及黃利梅女士，非執行董事王鑫先生及黃強博士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、黃世達先生、黃偉樑先生及葉棣謙先生。