



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：1064

2020 中期報告



目錄

2 公司資料

3 管理層討論與分析

未經審核簡明綜合財務報表

- 14 簡明綜合收益表
- 15 簡明綜合全面收益表
- 16 簡明綜合財務狀況表
- 18 簡明綜合股本變動表
- 19 簡明綜合現金流量報表
- 20 簡明綜合財務報表附註

27 權益披露

32 根據上市規則的其他披露

在本報告顯示的圖像是經電腦修飾的美工繪圖，與本集團現有或擬發展物業項目並無關連。

董事會**執行董事**

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

黃鉅輝

黃妙婷

譚剛

公司秘書

秦偉賢(於二零二零年二月一日履新)

註冊辦事處Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda**香港總辦事處及主要營業地點**香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室**中國大陸主要辦事處**重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓**核數師**安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓**法律顧問**香港法律
禮德齊伯禮律師行
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心17樓**百慕達法律**Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座29樓**物業估值師**第一太平戴維斯估值及專業顧問
有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心一期12樓威格斯資產評估顧問有限公司
香港
九龍
觀塘
觀塘道388號
創紀之城1期
渣打銀行中心27樓**主要往來銀行**永亨銀行(中國)有限公司廣州分行
南洋商業銀行有限公司**股份登記及過戶總處**MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08,
Bermuda**香港股份登記及過戶分處**卓佳登捷時有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心54樓**公司網址**www.zhonghuagroup.com**股份代號**

1064

管理層討論與分析

財務回顧

中華國際控股有限公司（「本公司」）錄得截至二零二零年六月三十日止六個月（「期間」）之綜合收益為11,809,000港元，與去年同期的收益（二零一九年：26,766,000港元）相比減少約56%。本公司普通權益持有人於本期間應佔淨虧損為1,767,000港元（二零一九年：溢利525,000港元）。本公司於本期間的綜合收益減少乃由於二零一九年八月中中國大陸廣州的批發中心結業所致。

淨虧損

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於本期間之除稅前虧損為2,619,000港元（二零一九年：溢利9,470,000港元），而本集團之期內虧損為4,674,000港元（二零一九年：溢利5,266,000港元）。本集團期內虧損乃歸因於截至二零一九年六月三十日止六個月收益從26,766,000港元減少至本期間11,809,000港元。本集團於本期間產生的行政開支為11,853,000港元，而截至二零一九年六月三十日止六個月產生的相同開支為14,386,000港元，減少約18%。

流動資金及財務資源

於本期間，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流、借貸及發行新股籌得的所得款項融資。本集團於期內來自經營活動之現金流淨額為14,049,000港元（二零一九年：2,967,000港元）。

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為83,086,000港元（二零一九年十二月三十一日：77,268,000港元），而並無銀行借貸。

於二零二零年六月三十日，本集團有未償還借貸70,562,000港元（二零一九年十二月三十一日：72,927,000港元），包括租賃負債184,000港元（二零一九年十二月三十一日：1,269,000港元）及董事貸款達70,378,000港元（二零一九年十二月三十一日：71,658,000港元）。根據其各自的條款，租賃負債須於一年內或按要求償還。本集團於過往年度面臨的利率波動風險甚微。

於二零二零年六月三十日，本集團於期內之資本負債比率為0.02（二零一九年十二月三十一日：0.02），乃按本集團租賃負債及董事貸款總額70,562,000港元（二零一九年十二月三十一日：72,927,000港元）除以資產總值4,215,687,000港元（二零一九年十二月三十一日：4,299,524,000港元）計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。

業績回顧(續)

資產

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨額、淨資產及資產總額分別為19,916,000港元(二零一九年十二月三十一日：25,027,000港元)、2,873,221,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,914,869,000港元)及4,216,017,000港元(二零一九年十二月三十一日：4,299,524,000港元)。

本集團有兩處投資物業，一處位於重慶，而另一處位於廣州，均位於中國大陸。於二零二零年六月三十日，本集團擁有100%權益之重慶投資物業之賬面值為391,160,000港元(二零一九年十二月三十一日：398,272,000港元)。於二零二零年六月三十日，本集團擁有25%權益之廣州投資物業之賬面值為3,685,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：3,752,000,000港元)。

於二零二零年六月三十日，本集團亦有持有待售物業，位於廣州白雲區及芳村區，賬面成本為34,204,000港元(二零一九年十二月三十一日：34,826,000港元)。

匯率風險

本集團之主要業務位於中國大陸，而該等營運附屬公司之財務報表以人民幣呈列。當該等以人民幣呈列之營運附屬公司之交易及財務報表合併至以港元呈報之本公司簡明綜合財務報表中時，本公司可能面臨匯率風險。本集團於過往年度並無採取諸如執行遠期對沖或外匯掉期工具之類的措施以對沖人民幣與港元之間不利的貨幣波動所產生之潛在影響。鑒於人民幣與港元之匯率於過往年度並無不時重大波動，本集團可合理地評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以在切實可行情況下減少其對本公司簡明綜合財務報表之不利影響。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團已償還所有銀行貸款，但截至本報告日期，本集團為該等銀行融資提供抵押的若干資產尚未解除抵押。

管理層討論與分析

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈與領泰投資有限公司（彼為一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，並為一名獨立第三方）訂立一份認購協議，內容有關根據本公司之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份（「新股發行」）。該等新股份（倘發行）將相當於(i)本公司當時已發行股本約17.8%；及(ii)經新股發行擴大後本公司當時已發行股本約15.1%。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行於二零二零年四月二十七日完成。因此，108,000,000新股份（約佔本公司當時已發行股本（經新股發行擴大）的15.1%）已根據本公司於二零二零年四月二十七日的授權按發行價每股股份0.15港元配發予領泰投資有限公司。

新股發行之所得款項總額將為16,200,000港元。新股發行所得款項淨額（經扣除認購事項之所有適用成本及開支）約為16,100,000港元，其中12,000,000港元擬用作本公司於中國大陸廣州的開發項目之重建成本，而餘額約4,000,000港元擬用作本集團之一般營運資金。

有關新股發行的進一步詳情披露於本公司日期為二零二零年四月十五日及二零二零年四月二十七日之公告內。

該等所得款項淨額已於直至二零二零年六月三十日及根據本公司於二零二零年四月十五日公告所載的建議申請應用，詳情如下：

	所得款項淨額（百萬港元）		
	可動用	已動用	未動用
中國大陸廣州的開發項目的重建成本	12.0	-	12.0
一般營運資金	4.1	2.8	1.3
	<u>16.1</u>	<u>2.8</u>	<u>13.3</u>

於二零二零年六月三十日，本集團於香港銀行持有短期存款的未動用所得款項淨額。

業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、投資及管理業務，並擁有兩項主要物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

重慶港渝廣場

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。朝天門擁有超過五百年歷史，位於渝中區東北部，地處長江及嘉寧江三角洲，為重慶往返三峽最重要的客貨運輸港口。港渝廣場位於朝天門的朝東路及陝西六巷交界處，距三峽碼頭約15分鐘步距路程，距重慶最主要的購物區解放碑約20分鐘步距路程，距新近建成的重慶最宏偉的商業地標重慶來福仕廣場約5分鐘步距路程，而距重慶最著名的觀光點之一朝天門廣場約10分鐘步距路程。

港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,400平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大多數商舖均出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心（本集團擁有之樓層）幾乎已全部使用，商舖流轉率維持在較低水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

重慶港渝廣場(續)

重慶來福士廣場(由第三方擁有及營運)於二零一九年底開業後，港渝廣場將營業時間從下午4點延長至晚上8點，以吸引更多路過顧客。除購物中心因COVID-19大流行而中斷暫時關閉外，自二零二零年四月下旬起港渝廣場的業務營運已回復正常。

廣州重建項目

本集團於廣州之物業權益位於廣州市越秀區。廣州大都市鞋城位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會(曾為中國大陸於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口)舊館約3分鐘步距路程，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步距路程。

大都市鞋城(於二零一九年八月停業前)為一棟2層的非永久性建築，建築面積約14,700平方米。大都市鞋城於該地區擁有逾百年的鞋類批發業務歷史，為廣州最受歡迎的鞋類精品展示及批發中心。

為了支持廣州市人民政府頒佈的《廣州市老城區改造提升工程》及越秀區人民政府(「越秀區政府」)實施的《迎賀建國七十週年美化解放南路一帶外貌設施》，大都市鞋城於二零一九年八月終止營運以進行重建。越秀區政府表示彼等將鼎力支持標的重建計劃。

業務回顧(續)

廣州重建項目(續)

在越秀區政府與本集團的合作下，大都市鞋城的大多數租戶於二零一九年十一月搬遷至同一地區的另一個空置商場(由第三方擁有並經營)。截至目前，除少數併鄰商場的商舖繼續照常營業外，該商場經已拆卸，且開發地盤已租賃予第三方作臨時停車場之用。

該重建項目處於規劃階段，擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。亦計劃將新大樓的地庫透過地下通道連接兩個地鐵站，即一德路站及海珠廣場站。本集團現時擬將新的商業綜合體(倘若落成)持作長期投資目的。儘管規劃工作於二零二零年二月及三月被COVID-19大流行中斷，但我們目前正與多個政府部門進行磋商，以期於二零二一年制定出最終重建計劃。

根據最新的施工時間表，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二三年中完成，而第二期將於二零二五年中完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合體最早將於二零二四年開業並為本集團帶來租金收入。

該發展項目將以預算成本約為人民幣17億元(18.7億港元)建造，其中本集團及其他權益持有人(共同持有75%權益)將分別承擔總成本的25%及75%(按於本報告日期本集團持有開發項目25%權益的基準承擔)。股權(包括其他權益持有人(共同持有75%權益))的進一步詳情披露於下文「重大收購事項之近況簡報」一節。預期建築成本將透過銀行借貸(以本集團物業資產作抵押)、項目融資、股權融資及潛在投資者之新資金撥付。在若干情況下，潛在承包商及建築材料供應商將為開發項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

廣州重建項目(續)

儘管廣州之開發項目於未來數年將不再為本集團貢獻重大收益，但預計其於二零二零年將繼續自剩餘尚未拆除之若干單位、臨時停車場及節日墟市產生租金收入，直至建築工程開工。根據香港會計準則第40號－物業投資，該標的資產將仍屬投資物業，並按其公平值計量，其公平值變動於本集團下一個財政年度之財務報表中確認。預計新的商業綜合體將於竣工後用於賺取租金及資本增值目的。

同時，本集團將於廣州積極探索其他收入來源及新業務項目，以彌補因去年關閉批發商場而損失之收益。

持作銷售物業

本集團擁有約220個住宅單位，每個單位面積介乎20平方米至70平方米，總建築面積約12,880平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置將其於越秀區開發場地的居住單位移交予拆遷的業主，但至今仍無人居住。

該等物業指位於廣州白雲區及芳村區的五組住宅單元，交通便利，鑒於該等單位均已落成二十多年，因此在推出市場銷售前須進行翻新。預計該等單位將受到首次置業者的歡迎。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項（「收購事項」），詳情披露於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年年報」）的「重大收購事項之更新」一節。以下是自二零二零年四月十七日（即二零一九年年報刊發日期）以來，收購事項的最新進展。

於二零二零年六月，本集團及相關賣方簽訂延期協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳有關廣州重建計劃（詳情見上節）餘下75%之間接權益收購事項、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期（已進一步延至二零二一年六月三十日）之前。倘若達成一份經修訂協議，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式的組合而提供資金。

倘若收購事項於二零二一年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大房地產開發有限公司（「香港正大」）及其全資附屬公司，並將對本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出重大會計調整，致使香港正大將被視作由本公司擁有25%股權之聯營公司，而非擁有25%股權之附屬公司。本公司將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

重要訴訟之近況簡報

本集團的訴訟（其中三宗視為重要案件但至今仍未結束或尚未完全解決）已於二零一九年年報「重要訴訟」一節概述。所有該等案件均於至少約五年前起訴。案件(a)、(b)及(d)尚未完結，以及倘若裁決對本集團不利，則可能對本集團造成財務影響。案件(c)及(e)已審結，其財務影響於本公司過往財政年度的財務報表中已全面撥備或反映，以及該等資料僅供披露之用。

除案件(b)外，上述訴訟案件在此期間並無新的進展，現報告如下：

管理層討論與分析

重要訴訟之近況簡報(續)

於二零二零年四月，重慶超霸房地產開發有限公司((本公司的間接全資附屬公司)「重慶超霸」)於重慶市高級人民法院提起復審，法律理據是重慶市第五中級人民法院誤解讀預付款條款存在爭議性的基本事實以及在判決中應用不恰當的法律原則。於本報告日期，尚未開展復審。

經考慮到過往呈請所證明的事實及法律理據，以及中國法律顧問所提供的意見，本公司對於在復審中取得有利的裁決仍感樂觀。

除上述情況外，本公司於二零二零年四月對該等訴訟案件所表達的意見於本報告日期仍適用。本公司對案件(a)及(d)獲得有利判決仍持樂觀態度。

對廣州正大發出之所謂「清算呈請」

建議股東閱讀二零一九年年報「對廣州正大發出之所謂「清算呈請」」一節，內容提及對廣州市正大房地產開發有限公司發出之所謂「清算呈請」(彼為香港正大(本集團擁有25%的附屬公司)的全資附屬公司)。有關事項於本期間並無進展。

展望

COVID-19大流行在中國大陸及香港所帶來的挑戰前所未有，因為自農曆新年以來，本集團在中國大陸的主要業務已按國家命令停止運營，而大多數員工被限制自由出入中國大陸和跨境往來香港。鑑於疫情的嚴重性，有必要適當並優先考慮所有人員在履行本集團職務時的健康及安全。

繼中國大陸(湖北省除外)的COVID-19病例官方統計數字於二零二零年二月下旬降至受控水平後，本集團於廣州的業務於二零二零年二月中恢復有限營運，而重慶的業務於二零二零年三月中恢復試點營運(均符合當地政府頒發的恢復營運許可)。二零二零年七月下旬以來，重慶暴雨洪澇災害亦衝擊大部分地區剛復甦的商業活動，惟港渝廣場因地理位置相對有利而不受影響。本公司董事(「董事會」)與其員工正努力遵守辦公室和商場嚴格衛生標準，以期追上已落後於預期的租金收入。

展望(續)

為了緩解上半年全國疫情爆發及經濟停擺的不利影響，中國中央政府最近重申「形成以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局」。董事會相信，這將有助於推動民企的產能及內需市場，從而將有利於本集團的整體業務。

中美第一階段貿易協議已於二零二零年一月達成協議以及兩國近期表明上述協議的執行情況理想。然而，現階段中美政治緊張局勢仍未緩解，董事會將繼續密切監控形勢，以盡量減少對本集團業務的不利影響。

在香港，中國全國人民代表大會常務委員會於二零二零年七月頒佈施行新的《香港國家安全法》。香港特區政府當局堅信新頒佈的國家安全法以及西方政府可能採取的制裁及其他應對行動，對香港經濟的影響有限。董事相信，長遠而言，這項法例的制定將捍衛一國兩制恆久致遠。全體董事愛國愛港，支持香港特區政府依法施政。

憑藉強大的資產支持和極低的負債水平，董事會將利用該等優勢在二零二零年及二零二一年為本集團於廣州的重建項目融資並探索新商機。董事會亦將會致力壯大其管理團隊，重新調配資源，以應付新挑戰。

展望未來，二零二零年將是艱難的一年，惟董事會對下半年中國大陸和香港經濟反彈持樂觀的態度。

管理層討論與分析

僱員及酬金政策

於二零二零年六月三十日，本集團僱有約40名（二零一九年十二月三十一日：40名）僱員。期內總員工成本（包括董事酬金）為4,042,000港元（二零一九年：4,400,000港元）。

董事及薪酬委員會定期檢討高級管理層及董事的薪酬政策。本集團重視所有僱員並認可其貢獻，致力於透過提供可與市場基準媲美的有競爭力的薪酬待遇，與僱員建立公平及關愛之關係。

未經審核簡明綜合財務報表

董事會謹此宣佈，本公司截至二零二零年六月三十日止六個月未經審核綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字，如下：

簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	2	11,809	26,766
其他收入及收益		196	218
行政開支		(11,853)	(14,386)
財務費用	3	(2,771)	(3,128)
稅前溢利／(虧損)	4	(2,619)	9,470
所得稅開支	5	(2,055)	(4,204)
期間溢利／(虧損)		(4,674)	5,266
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(1,767)	525
非控股權益		(2,907)	4,741
		(4,674)	5,266
本公司普通股權益持有人 應佔每股溢利／(虧損)	7		
— 基本		(0.27)港仙	0.09港仙
— 攤薄		(0.27)港仙	0.09港仙

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	(4,674)	5,266
其他全面開支		
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面開支：		
換算海外業務時計出的匯兌差額	(53,075)	(27,066)
期間全面總開支	(57,749)	(21,800)
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(17,797)	(7,593)
非控股權益	(39,952)	(14,207)
	(57,749)	(21,800)

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務狀況表

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,988	4,187
使用權資產	173	1,212
投資物業	4,076,160	4,150,272
非流動資產總值	4,080,321	4,155,671
流動資產		
持作待售物業	34,204	34,826
貿易應收款項	8 5,736	19,135
預付款項、按金及其他應收款項	12,670	12,624
現金及銀行結存	83,086	77,268
流動資產總值	135,696	143,853
流動負債		
貿易應付款項	9 (1,920)	(1,956)
其他應付款項及應計負債	(58,205)	(59,014)
應付稅項	(55,471)	(56,587)
租賃負債	(184)	(1,269)
流動負債總額	(115,780)	(118,826)
流動資產淨值	19,916	25,027
總資產減流動負債	4,100,237	4,180,698

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動負債		
董事貸款	(70,378)	(71,658)
應付董事款項	(151,139)	(171,636)
其他長期應付款項	(128,707)	(130,554)
遞延稅項負債	(876,792)	(891,981)
	<u>(1,227,016)</u>	<u>(1,265,829)</u>
非流動負債總額		
	<u>(1,227,016)</u>	<u>(1,265,829)</u>
淨資產	<u>2,873,221</u>	<u>2,914,869</u>
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	17,840	15,140
儲備	820,508	824,904
	<u>838,348</u>	<u>840,044</u>
非控股權益	<u>2,034,873</u>	<u>2,074,825</u>
	<u>2,873,221</u>	<u>2,914,869</u>
總權益		
	<u>2,873,221</u>	<u>2,914,869</u>

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合股本變動表

	歸屬於本公司權益持有人							
	股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	總入盈餘 (未經審核) 千港元	匯兌 撥備 (未經審核) 千港元	保留溢利 (未經審核) 千港元	合計 (未經審核) 千港元	非控股 權益 (未經審核) 千港元	儲備總額 (未經審核) 千港元
於二零二零年一月一日 (經審核)	15,140	398,726	80,258	72,689	273,231	840,044	2,074,825	2,914,869
期間虧損	-	-	-	-	(1,767)	(1,767)	(2,907)	(4,674)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(16,030)	-	(16,030)	(37,045)	(53,075)
期間全面總開支	-	-	-	(16,030)	(1,767)	(17,797)	(39,952)	(57,749)
發行股份 (附註14)	2,700	13,500	-	-	-	16,200	-	16,200
股份發行開支 (附註14)	-	(99)	-	-	-	(99)	-	(99)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	17,840	412,127	80,258	56,659	271,464	838,348	2,034,873	2,873,221
於二零一九年一月一日 (經審核)	15,140	398,726	80,258	96,804	291,736	882,664	2,174,758	3,057,422
期間溢利	-	-	-	-	525	525	4,741	5,266
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(8,118)	-	(8,118)	(18,948)	(27,066)
期間全面總開支	-	-	-	(8,118)	525	(7,593)	(14,207)	(21,800)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	15,140	398,726	80,258	88,686	292,261	875,071	2,160,551	3,035,622

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合現金流量報表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
	附註		
經營業務之現金流量		14,049	2,967
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項	14	16,200	-
股份發行開支	14	(99)	-
償還銀行貸款		-	(3,409)
租賃付款的本金部分		(1,104)	(1,104)
應付董事款項增加／(減少)		(21,916)	(6,826)
融資活動所用之現金流量淨額		(6,919)	(11,339)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		7,130	(8,372)
年初之現金及現金等值項目		77,268	89,169
外匯匯率變動之影響		(1,312)	(719)
期末之現金及現金等值項目		83,086	80,078
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘		83,086	80,078
定期存款		-	2,322
簡明綜合財務狀況表內所列的現金 及銀行結餘		83,086	82,400
當收購時原到期日超過三個月的定期存款		-	(2,322)
簡明綜合現金流量表所列的現金 及現金等值項目		83,086	80,078

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零二零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表是按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「HKAS」）第34號—中期財務報告編製的。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱覽。

除投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。除採納於二零二零年一月一日生效的新訂及經修訂準則外，編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本公司編製截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致。本公司尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

HKFRS 3 (修訂本)	業務的定義
HKFRS 9、HKAS 39 及 HKFRS 7 (修訂本)	利率基準改革
HKAS 1 及 HKAS 8 (修訂本)	重大的定義

採納該等新訂及經修訂HKFRSs對如何編製及呈列當前或以往會計期間的業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，毋須作出往期調整。

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就於中國大陸提供場地使用產生潛在收入之物業投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

經營分類之會計政策與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表所述者一致。

因本集團90%以上之收入源自中國大陸之客戶，故並無呈報地區分類資料。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

下表為本集團按經營分類呈列之有關收入及業績之資料：

截至六月三十日止六個月

	物業投資		公司及其他		總計	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>11,809</u>	<u>26,766</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,809</u>	<u>26,766</u>
分類業績	<u>7,007</u>	<u>19,765</u>	<u>(7,051)</u>	<u>(7,385)</u>	<u>(44)</u>	<u>12,380</u>
其他收入及收益					<u>196</u>	<u>218</u>
財務費用					<u>(2,771)</u>	<u>(3,128)</u>
稅前溢利／(虧損)					<u>(2,619)</u>	<u>9,470</u>
所得稅開支					<u>(2,055)</u>	<u>(4,204)</u>
期間溢利／(虧損)					<u>(4,674)</u>	<u>5,266</u>

有關主要客戶之資料

於本期間，僅有一名客戶(二零一九年：四名)的交易金額超逾本集團總收入10%以及其貢獻達11,495,000港元(二零一九年：26,766,000港元)。

3. 財務費用

截至六月三十日止六個月

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
利息：		
銀行貸款	-	170
董事貸款	<u>2,752</u>	<u>2,877</u>
租賃負債	<u>19</u>	<u>81</u>
	<u>2,771</u>	<u>3,128</u>

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	124	130
使用權資產折舊	1,039	1,039
利息收入	(109)	(123)
	<u>1,054</u>	<u>1,046</u>

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
即期－其他地區		
期內扣除	1,280	3,395
遞延	775	809
	<u>2,055</u>	<u>4,204</u>

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零一九年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在地區之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按利得稅稅率25%(二零一九年：25%)繳稅。

6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零一九年：無)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利／(虧損)

期間每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損1,767,000港元(二零一九年：溢利525,000港元)及期間已發行普通股之加權平均數644,187,949股(二零一九年：605,616,520股)計算。

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

8. 貿易應收款項

本集團之貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二零年六月三十日 (未經審核)		二零一九年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	5,736	100	12,320	64
超過6個月	-	-	6,815	36
	<u>5,736</u>	<u>100</u>	<u>19,135</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3個月至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

9. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二零年六月三十日 (未經審核)		二零一九年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	1,920	100	1,956	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

簡明綜合財務報表附註(續)**10. 資產抵押**

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團若干投資物業及貿易應收款項已作抵押以獲得本集團及一名獨立第三方動用的銀行融資。此外，本公司及其中一名主要股東亦就該等銀行融資提供擔保。

於二零二零年六月三十日，一名獨立第三方動用的銀行融資為零(二零一九年十二月三十一日：6,658,000港元)。

於二零二零年六月三十日，所抵押的投資物業及貿易應收款項之金額分別為391,160,000港元(二零一九年十二月三十一日：398,172,000港元)及5,736,000港元(二零一九年十二月三十一日：19,135,000港元)。

11. 承擔

於報告完結日，本集團已就投資物業相關之建築工程已訂約，但尚未撥備之承擔約為1,439,000港元(二零一九年十二月三十一日：1,465,000港元)。

12. 訴訟

本集團的重要訴訟詳情已於本報告的「管理層討論與分析」一節披露。

13. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他詳述之關連人士交易及關連人士結存外，本集團亦於期間產生董事貸款之利息支出2,752,000港元(二零一九年六月三十日：2,877,000港元)。現時，董事貸款的利率為每年7.821厘(二零一九年六月三十日：7.821厘)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 股本 股份

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
4,000,000,000股(二零一九年十二月三十一日： 4,000,000,000股)每股面值0.025港元 (二零一九年十二月三十一日：0.025港元)之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
713,616,520股(二零一九年十二月三十一日：605,616,520股) 每股面值0.025港元(二零一九年十二月三十一日：0.025港元) 之普通股	17,840	15,140

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於二零二零年一月一日	605,616,520	15,140
股份發行(附註)	108,000,000	2,700
於二零二零年六月三十日	713,616,520	17,840

於截至二零一九年六月三十日止期間，本公司已發行普通股本及股份溢價並無任何變動。

簡明綜合財務報表附註(續)

14. 股本(續)

附註：

於二零一九年十二月二十七日，本公司宣佈與一名獨立第三方訂立認購協議，內容有關根據本公司之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行120,000,000股本公司股本中之新股份。根據認購協議之條款，倘若於二零二零年三月三十一日之前未能完成認購，則本公司與認購方之間不得向對方提出任何索償(唯若之前已違反協議中任何責任則除外)。認購事項截至二零二零年三月三十一日尚未落實，且認購協議已相應失效。

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈與領泰投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，並為一名獨立第三方)訂立另一份認購協議，內容有關根據本公司之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份。該等新股份(倘發行)將相當於(i)本公司於當時已發行股本約17.8%；及(ii)本公司當時經發行新股份擴大後已發行股本約15.1%。認購協議載列的所有先決條件均已達成且認購事項於二零二零年四月二十七日完成。因此，108,000,000新股(約佔本公司當時已發行股本(經發行新股份擴大)的15.1%)已根據本公司於二零二零年四月二十七日的授權按發行價每股股份0.15港元配發予領泰投資有限公司。

上文的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年十二月二十七日、二零二零年一月三十一日、二零二零年三月三十一日、二零二零年四月十五日及二零二零年四月二十七日的公佈。

權益披露

董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益

於二零二零年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據上市規則附錄十董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），以及須根據證券及期貨條例第352條規定載入登記冊之本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
何鑑雄	透過受控法團持有	110,600,000 (附註1)	15.50%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) Morcambe Corporation（一間由彼實益擁有之公司）持有之10,800,000股股份。
 - (ii) 易致富有限公司（彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益）持有之87,120,000股股份。
 - (iii) High Rank Enterprises Limited（彼持有約31.6%權益）持有之12,680,000股股份。

本公司相聯法團股份

於二零二零年六月三十日，下列本公司董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股之權益如下：

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份/ 股本衍生工具	股份/ 股本衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行股本 百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產 投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述所有無投票權遞延股份無權獲派股息、接收有關公司之股東大會通告或出席任何大會或於大會上投票，或參與任何清盤資產分派。

除上文所披露者外，據本公司所知，於二零二零年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無任何本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

權益披露

董事購買股份之權利

除上文「董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益」所披露者外，於本期間內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東

於二零二零年六月三十日，據本公司所知，以下人士(本公司之董事或主要行政人員除外)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之股份及相關股份中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔已發行股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶	110,600,000	15.50
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	14.80
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	13.99
梁桂芬(附註4)	配偶	99,800,000	13.99
易致富有限公司	直接實益擁有	87,120,000	12.21
領泰投資有限公司(附註5)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
中國光實國際投資有限公司(附註7)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
新疆光實含弘股權投資管理 有限公司(附註7)	直接實益擁有	108,000,000	15.13
Strong Hero Holdings Limited(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	14.01
謝校祥(附註8)	透過受控法團持有	100,000,000	14.01

主要股東(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) Morgan Estate Assets Limited(一間由彼實益擁有之公司)持有之5,800,000股股份。
 - (ii) 易致富有限公司(一間由彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益之公司)持有之87,120,000股股份。
 - (iii) High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
3. 根據證券及期貨條例，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) 易致富有限公司(彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益)持有之87,120,000股股份。
 - (ii) High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
4. 根據證券及期貨條例，梁桂芬被視為以何伯雄之妻子之身份於該等股份中擁有權益。
5. 領泰投資有限公司由Guangshi Harvest Limited全資擁有。
6. Guangshi Harvest Limited由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
7. 中國光實國際投資有限公司由新疆光實含弘股權投資管理有限公司全資擁有。
8. Strong Hero Holdings Limited由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，概無除本公司董事或主要行政人員(其權益載於上文「董事／主要行政人員於本公司股份及其相聯法團之股份中之權益」一節)外之任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予登記之本公司股份或相關股份及債權證之權益或淡倉。

權益披露

購股權計劃

本公司的購股權計劃於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上採納，計劃之詳細條款於二零一九年度年報內披露。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員、董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

本期間內並無授出或行使任何購股權。

中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零一九年：無)。

企業管治常規守則

於整個期間，除企業管治守則條文A.6.7條要求董事在可行的情況下出席股東大會外，本公司大致上遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)。因受COVID-19隔離檢疫控制措施而限制跨境往來，執行董事何鑑雄及非執行董事楊國瑞均缺席本公司於二零二零年六月二十二日舉行的股東週年大會。

本公司的企業管治常規詳情載於年報的企業管治報告。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之證券交易標準守則(「證券交易守則」)作為董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於期內一直遵守證券交易守則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

由審核委員會審閱

本集團本期間的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

批准中期報告

本中期報告已於二零二零年八月二十八日獲董事會批准並授權刊發。