



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349



2021 中期報告

## 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益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量報表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	23
權益披露	28
企業管治	32
其他資料	33

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

李朝波先生 (主席)  
季加銘先生  
葉天放先生 (行政總裁)

#### 非執行董事

張貴卿先生

#### 獨立非執行董事

吳志豪先生  
郭堅華先生  
鄭美雲女士

#### 審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)  
郭堅華先生  
鄭美雲女士

#### 薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)  
吳志豪先生  
鄭美雲女士

#### 提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)  
吳志豪先生  
鄭美雲女士

#### 公司秘書

陳愷賢先生

#### 公司授權代表

李朝波先生 (主席)  
陳愷賢先生

#### 核數師

天健國際會計師事務所有限公司  
執業會計師

#### 網址

[www.city-infrastructure.com](http://www.city-infrastructure.com)

#### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

#### 主要往來銀行

集友銀行有限公司  
香港  
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司  
香港皇后大道中1號  
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

#### 總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
62樓6208室

#### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111  
Cayman Islands

#### 股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
營業額	3	<b>41,009</b>	30,176
銷售成本		<b>(18,751)</b>	(17,914)
毛利		<b>22,258</b>	12,262
投資物業重估之公平值虧損		<b>(33,746)</b>	(57,027)
分佔一間合營企業業績		-	1,035
其他經營收入		<b>529</b>	14,723
其他經營開支		<b>(26)</b>	(44)
銷售及分銷開支		<b>(1,173)</b>	(1,586)
行政開支		<b>(24,101)</b>	(22,692)
財務費用	4	<b>(45,267)</b>	(57,377)
除稅前虧損		<b>(81,526)</b>	(110,706)
所得稅抵免	5	<b>8,437</b>	14,320
期間虧損	6	<b>(73,089)</b>	(96,386)
應佔：			
本公司擁有人		<b>(73,089)</b>	(93,734)
非控股權益		-	(2,652)
		<b>(73,089)</b>	(96,386)
		港仙	港仙
每股虧損			
— 基本及攤薄	8	<b>(2.34)</b>	(3.00)

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月  
 二零二一年 二零二零年  
 千港元 千港元  
 (未經審核) (未經審核)

期間虧損	<b>(73,089)</b>	(96,386)
期間其他全面開支：		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<b>20,178</b>	(37,265)
分佔一間合營企業的換算儲備	-	(62)
期間全面開支總額 (扣除稅項)	<b>(52,911)</b>	(133,713)
應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	<b>(52,911)</b>	(131,722)
非控股權益	-	(1,991)
	<b>(52,911)</b>	(133,713)

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	8,637	8,510
投資物業	9	2,142,169	2,146,429
商譽		151,598	151,598
使用權資產		26,773	24,920
		<b>2,329,177</b>	2,331,457
<b>流動資產</b>			
存貨		67	83
物業存貨		189,804	188,221
貿易應收賬款及其他應收款項	10	70,534	67,605
抵押銀行存款	11	99,203	95,238
銀行結餘及現金		24,572	27,118
		<b>384,180</b>	378,265
<b>總資產</b>		<b>2,713,357</b>	2,709,722
<b>權益及負債</b>			
<b>權益</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	312,828	312,828
儲備		777,297	830,208
本公司擁有人應佔權益		<b>1,090,125</b>	1,143,036
非控股權益		-	-
<b>總權益</b>		<b>1,090,125</b>	1,143,036

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零二一年六月三十日

		二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<b>371,229</b>	375,269
借貸－於一年後到期	13	<b>458,824</b>	457,428
可換股票據－於一年後到期	13	<b>404,762</b>	393,802
承兌票據－於一年後到期	14	<b>53,065</b>	52,908
租賃物業收到的按金		<b>7,359</b>	7,367
租賃負債－於一年後到期		<b>7,564</b>	2,803
		<b>1,302,803</b>	1,289,577
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款項	15	<b>143,670</b>	121,370
合約負債		<b>1,013</b>	821
租賃物業收到的按金		<b>5,713</b>	6,233
應繳稅項		<b>49,903</b>	49,089
借貸－於一年內到期	13	<b>113,253</b>	89,583
租賃負債－於一年內到期		<b>6,877</b>	10,013
		<b>320,429</b>	277,109
<b>總負債</b>		<b>1,623,232</b>	1,566,686
<b>總權益及負債</b>		<b>2,713,357</b>	2,709,722
<b>流動資產淨值</b>		<b>63,751</b>	101,156
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,392,928</b>	2,432,613

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據權益 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	1,335	(986,415)	1,143,036
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(73,089)	(73,089)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	20,178	-	20,178
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	20,178	(73,089)	(52,911)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	21,513	(1,059,504)	1,090,125

截至二零二零年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股票據權益 儲備 千港元	購股權儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	42,414	(106,597)	(801,074)	1,160,556	(5,734)	1,154,822
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(93,734)	(93,734)	(2,652)	(96,386)
分佔一間合營企業的換算儲備	-	-	-	-	-	-	(62)	-	(62)	-	(62)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(37,926)	-	(37,926)	661	(37,265)
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(37,988)	(93,734)	(131,722)	(1,991)	(133,713)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	42,414	(146,585)	(994,808)	1,028,834	(7,725)	1,021,109



## 簡明綜合現金流量報表

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)

經營業務產生 (動用) 之現金淨額	20,277	(77,613)
<b>投資活動</b>		
添置投資物業	(3,626)	(3,869)
購置物業、廠房及設備	(219)	(1,344)
存入抵押銀行存款	(3,965)	-
已收利息	25	31
<b>投資活動動用之現金淨額</b>	<b>(7,785)</b>	<b>(5,182)</b>
<b>融資活動</b>		
已付租賃租金的資本部分	(6,406)	(6,681)
已付租賃租金的利息部分	(362)	(620)
已付利息	(30,218)	(22,588)
所得新借款	83,249	488,347
償還借貸	(64,699)	(306,030)
<b>融資活動 (動用) 產生之現金淨額</b>	<b>(18,436)</b>	<b>152,428</b>
現金及現金等值物 (減少) 增加淨額	(5,944)	69,633
外幣匯率變動之影響	3,398	2,121
於期初之現金及現金等值物	27,118	21,151
<b>於期末之現金及現金等值物</b>	<b>24,572</b>	<b>92,905</b>
現金及現金等值物之分析		
銀行結餘及現金	24,572	92,905

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），於二零零二年十月九日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（經合併及經修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事（「董事」）認為，瓊匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

簡明綜合中期財務資料乃按照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」而編製。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公平值計量。

所應用會計政策與截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，有關政策載於該等年度財務報表內。

本集團已於本中期間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」）：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號（修訂本）	

除下文所述外，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合中期財務資料並無造成任何重大影響。

#### 2.1. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂（二零二零年） <sup>1</sup>
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 2.1. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

本集團並無提早採納已頒佈但於本期間尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

### 3. 分部資料

本集團經營分部按主要營運決策者就資源分配及表現評估定期審閱之有關本集團不同部門之年度報告為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部在中國從事物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部於中國從事提供物業管理及其他服務

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 3. 分部資料 (續)

## 分部營業額及業績

本集團按呈報分部劃分之營業額及業績分析如下。

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業開發業務 千港元 (未經審核)	物業投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	-	22,432	5,850	12,727	41,009
業績					
分部經營業績	(934)	6,889	(1,948)	3,127	7,134
投資物業重估之公平值虧損	-	(33,746)	-	-	(33,746)
未分配公司收入					16
未分配公司開支					(9,663)
財務費用					(45,267)
除稅前虧損					(81,526)
所得稅抵免					8,437
期間虧損					(73,089)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 3. 分部資料 (續)

#### 分部營業額及業績 (續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業開發業務 千港元 (未經審核)	物業投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	8,041	11,088	4,432	6,615	30,176
<b>業績</b>					
分部經營業績	2,021	11,204	(1,637)	(1,856)	9,732
投資物業重估之公平值虧損	-	(57,027)	-	-	(57,027)
分佔一間合營企業業績					1,035
未分配公司收入					3,929
未分配公司開支					(10,998)
財務費用					(57,377)
除稅前虧損					(110,706)
所得稅抵免					14,320
期間虧損					(96,386)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	26,688	33,862
可換股票據之實際利息開支	17,379	16,457
承兌票據之推算利息	953	6,438
租賃融資費用	247	620
	<b>45,267</b>	<b>57,377</b>

## 5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	-
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	(661)
本期間即期稅項開支	-	(661)
本期間遞延稅項抵免	8,437	14,981
	<b>8,437</b>	<b>14,320</b>

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%（二零二零年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二零年：16.5%）。不符合利得稅兩級制資格的其他集團實體的溢利將繼續按16.5%（二零二零年：16.5%）的劃一稅率繳稅。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 5. 所得稅抵免 (續)

董事認為實施利得稅兩級制後涉及的金額對綜合財務報表而言並不重大。

由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月無須繳納香港利得稅的應課稅利潤 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率 (倘適用) 計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減去土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除開支金額的餘額。

### 6. 期間虧損

期間虧損已扣除 (計入) 下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	168	260
使用權資產折舊	6,440	6,921
出售投資物業之收益	-	1,501
投資物業產生之租金收入總額	(22,432)	(11,088)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,414	1,003
	<b>(17,018)</b>	<b>(10,085)</b>

### 7. 股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息 (截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約73,089,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:約93,734,000港元)及已發行普通股3,128,278,542股(截至二零二零年六月三十日止六個月:3,128,278,542股)計算。

由於轉換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響,故兩個期間並無呈列每股攤薄虧損。

### 9. 投資物業及物業、廠房及設備

本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日投資物業之公平值乃按與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滙鋒評估有限公司以及AP Appraisal Limited於有關日期之估值為基準釐定,該等估值師具有適當資格且近期於相關地點進行類似物業估值的經驗。

於武漢(未來城購物中心)和杭州的投資物業估值由滙鋒評估有限公司採用直接比較法和投資法的結合得出。直接比較法假定該物業能夠在現有狀態下出售,並可立即交吉,及參考相關市場上可資比較的銷售證據。投資法考慮到當前的租金和該物業復歸收入的潛力。於估計物業之公平值時,有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於龍崗的投資物業的估值由AP Appraisal Limited採用市場法—可比較交易法(亦稱之為指引交易法)得出,利用涉及與標的資產相同或類似之資產的交易之資料,以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及/或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析,並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點,以達致價值的公平比較。

由此產生之投資物業公平值減少約33,746,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月:約57,027,000港元)已直接於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

於本中期期間，本集團並無出售任何投資物業 (截至二零二零年六月三十日止六個月：約25,963,000港元)。

於本中期期間，本集團以總成本約219,000港元 (截至二零二零年六月三十日止六個月：約1,344,000港元) 購入物業、廠房及設備。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，已抵押投資物業及物業、廠房及設備之詳情載於附註16。

### 10. 貿易應收賬款及其他應收款項

於報告期末按發票日期計算的貿易應收賬款 (已扣除信貸虧損撥備) 之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
— 客戶合約	<b>10,420</b>	11,226
— 物業投資業務	<b>15,222</b>	15,674
減：信貸虧損撥備	<b>(1,774)</b>	(1,774)
	<b>23,868</b>	25,126
預付款項及按金	<b>26,286</b>	29,908
其他應收款項	<b>22,577</b>	14,768
減：信貸虧損撥備	<b>(2,197)</b>	(2,197)
	<b>46,666</b>	42,479
	<b>70,534</b>	67,605

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 10. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)

於報告期末基於發票日期的貿易應收賬款 (扣除信貸虧損撥備) 之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	17,448	19,655
91至180日	29	1,420
超過180日	6,391	4,051
	<b>23,868</b>	25,126

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

## 11. 抵押銀行存款

抵押銀行存款按固定年利率3.48厘 (二零二零年十二月三十一日：年利率3.48厘) 計息，即抵押予銀行以作為本集團獲授銀行融資之擔保之存款。已抵押約99,203,000港元 (二零二零年十二月三十一日：95,238,000港元) 存款以獲得短期銀行貸款，並因此歸類至流動資產。

## 12. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	金額 千港元
法定：		
於二零二一年一月一日 (經審核) 及 二零二一年六月三十日 (未經審核)	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二一年一月一日 (經審核) 及 二零二一年六月三十日 (未經審核)	3,128,278,542	312,828

所有股份與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 13. 借貸及可換股票據

於本中期期間，本集團取得新增借貸約83,249,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約488,347,000港元），本集團亦作出償還約64,699,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約306,030,000港元）。

於二零二一年六月三十日，借貸按年利率3.48厘至8.00厘（二零二零年十二月三十一日：年利率3.48厘至8.00厘）計息。

於二零一九年七月十九日，本公司發行本金總額為431,500,000港元、於二零二二年七月十九日到期及按年利率3厘計息（每年支付）之可換股票據（「二零二二年票據」）。二零二二年票據乃發行予Sky Climber Development Limited（「SCDL」，本集團附屬公司Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本之賣方）。二零二二年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）轉換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。

於二零二一年六月三十日，可換股票據負債部分之賬面值為404,762,000港元（二零二零年十二月三十一日：393,802,000港元）。

以每股轉換股份換股價0.50港元悉數轉換尚未償還二零二二年票據時，尚未償還二零二二年票據將可轉換為863,000,000股股份，相當於本公司於年報日期之現有已發行股本約27.59%及經配發及發行轉換股份擴大之本公司股本約21.62%。本公司的主要股東為李朝波先生和中國金融國際投資有限公司，其佔股比率將分別由23.62%降至18.52%和由22.32%降至17.49%。

截至二零二一年六月三十日止期間，假設轉換全部尚未償還二零二二年票據，每股攤薄虧損為1.47港仙（經本公司股東應佔虧損除以全部尚未償還二零二二年票據獲轉換後的股份總數計算得出）。此攤薄虧損的計算方法有別於本中期報告所用者。根據香港會計準則第33號第43段，當潛在普通股轉換為普通股會提升持續經營業務之每股盈利或降低其每股虧損，潛在普通股則為反攤薄。每股攤薄虧損的計算方法並不計及會對每股虧損造成反攤薄效應的潛在普通股之轉換、行使或其他發行。轉換二零二二年票據會對每股虧損造成反攤薄效應，因此本中期報告所載每股攤薄虧損的計算方法並無計及有關轉換。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

## 13. 借貸及可換股票據 (續)

於到期日，期內任何未兌換或贖回的二零二二年票據將以本金額之100%及應計利息贖回。董事會已對本公司的財務狀況和流動性狀況進行了考慮，認為本公司擁有足夠的資源，包括但不限於未來物業銷售的現金流入和集資活動，以履行二零二二年票據的贖回責任。

基於二零二二年票據之隱含內部回報率，可使證券持有人於二零二一年六月三十日不論選擇轉換或贖回可轉換證券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價為每股0.53港元。

## 14. 承兌票據

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	52,908	357,385
利息支出 (附註4)	953	12,058
應付利息	(796)	(10,115)
於年內贖回	-	(310,000)
提早贖回之虧損	-	3,580
	<b>53,065</b>	<b>52,908</b>

承兌票據乃本公司就於二零一九年七月十九日收購Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本而發行。承兌票據乃收購代價之一部分。

承兌票據為無抵押、按年利率3厘計息並於二零二二年七月十九日到期。承兌票據之實際年利率為3.70厘。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，承兌票據之部分本金310,000,000港元由本公司提早贖回，產生提早贖回之虧損約3,580,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 15. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	4,520	508
91至180日	-	311
超過180日	3,425	7,322
貿易應付賬款	7,945	8,141
應付利息	33,705	37,235
應計開支及其他應付稅項	14,097	9,441
其他應付款項	87,923	66,553
	<b>143,670</b>	121,370

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料以及發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

### 16. 資產抵押

於報告期末，本集團把以下資產抵押予銀行以擔保銀行授予本集團一般銀行融資，而其各自之賬面值如下。

	於二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於中國之投資物業	1,117,111	1,269,439
物業投資業務之貿易應收賬款	-	2,381
抵押銀行存款	99,203	95,238
	<b>1,216,314</b>	<b>1,367,058</b>

### 17. 或然負債及承擔

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債及承擔。

## 管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，本集團可能因應市場變化及物業組合的市場價值，出售全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

### 業務回顧

#### 中國物業開發業務

於截至二零二一年六月三十日止六個月（「本期間」），概無產生物業開發業務的營業額，而二零二零年同期的營業額約8,000,000港元。本期間已售總建築面積（「建築面積」）為零（截至二零二零年六月三十日止六個月：684.63平方米（「平方米」）），而本期間平均售價（「平均售價」）為零（截至二零二零年六月三十日止六個月：每平方米11,685港元）。

#### 中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口站。於二零二一年六月三十日，未來城可出租總面積約55,028平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000人的校園及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零二一年六月三十日，未來城的出租率約為91%（二零二零年六月三十日：94%）。

本集團成立杭州美萊商業企業管理有限公司，以經營杭州余杭區美萊國際中心的商業部分。商業部分擁有約55,980.22平方米（包括停車場）。美萊國際中心位於杭州余杭區新中央商業中心區，毗鄰滬杭高速鐵路南站，亦為杭州地鐵一號線終點站。預期美萊國際中心會滿足周邊住戶及辦公寫字樓客戶的殷切需求。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團完成出售於Northern Sea Development Limited的70%權益，總代價約為1,000,000港元。該公司間接持有美萊國際中心。



## 管理層討論及分析

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展(深圳)有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米(「龍崗物業」)。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線和南聯站和雙龍站。

於二零二一年六月三十日，本集團持有未來城及龍崗物業的公平值總額約為2,142,200,000港元。於本期間，於投資物業產生之租金收入約為22,400,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約11,100,000港元)以及平均出租率約93.1%(二零二零年六月三十日：83.5%)。

### 中國酒店業務

本集團間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司管理一間提供約231間房的商務酒店(「未來城大酒店」)，以房間數目而言屬華中其中一間最大的套房酒店。酒店鄰近東湖、當地大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。

於本期間，來自未來城大酒店的營業額約為5,900,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：4,400,000港元)，平均入住率達約56%(截至二零二零年六月三十日止六個月：30%)。

### 中國物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於本期間，來自物業管理的收益約為12,700,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約6,600,000港元)。

## 財務回顧

### 營業額

本集團於本期間的營業額增加至約41,000,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約30,200,000港元)。營業額增加主要是由於物業投資業務營業額增加約11,300,000港元所致。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團響應湖北省人民政府及國資委要求，與企業共渡難關，並已落實減租減負措施。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團寬免位於武漢市的未來城租戶三個月租金。

## 管理層討論及分析

比較截至二零二零年六月三十日止六個月與本期間，物業投資、酒店業務及物業管理業務的營業額分別由約11,100,000港元、約4,400,000港元及約6,600,000港元增加至約22,400,000元、約5,900,000港元及約12,700,000港元，物業開發業務的營業額由約8,000,000港元減少至零。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月之約17,900,000港元增加至本期間約18,800,000港元，主要由於本期間內物業投資業務成本增加。

於本期間，本集團的銷售成本包括物業開發分部的銷售成本零（截至二零二零年六月三十日止六個月：5,100,000港元）、物業投資分部的銷售成本約5,400,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：1,000,000港元）、酒店業務的銷售成本約6,100,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：4,900,000港元）及物業管理分部的銷售成本約7,200,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：6,800,000港元）。

### 毛利及毛利率

毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月12,300,000港元增加至本期間約22,300,000港元。本集團於本期間的毛利率為54.3%，而二零二零年同期六個月為40.6%。毛利率增加的主要原因是物業管理業務的改善，於截至二零二零年六月三十日止六個月為負毛利率3%，而於本期間獲得正毛利率43%。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零二零年同期六個月約14,700,000港元減少至本期間約500,000港元，該減少主要由於於本期間向第三方貸款之利息收入減少約8,800,000港元、匯兌差額減少約3,800,000港元以及出售投資物業之收益減少1,500,000港元。

### 其他經營開支

本集團的其他經營開支由截至二零二零年六月三十日止六個月約44,000港元，減少至本期間約26,000港元。

## 管理層討論及分析

### 投資物業的公平值變動

於本期間，本集團於中國所持投資物業組合之公平值變動產生淨虧損約33,700,000港元，相對截至二零二零年六月三十日止六個月淨虧損約57,000,000港元。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二零年同期六個月的約1,600,000港元減少至本期間約1,200,000港元，主要是由於物業銷售及物業投資業務的廣告及推廣以及佣金開支減少。

### 行政開支

行政開支包括員工成本約11,900,000港元，物業、廠房及設備和使用權資產折舊約1,900,000港元，法律及專業費用約1,000,000港元，及應酬及差旅費約1,200,000港元。行政開支由二零二零年同期六個月的約22,700,000港元增加至本期間約24,100,000港元，主要是由於本期間物業投資業務的行政開支增加所致。

### 財務費用

財務費用由二零二零年同期六個月的約57,400,000港元減少至本期間約45,300,000港元，乃由於承兌票據之推算利息減少約5,500,000港元及銀行貸款及其他借貸之利息開支減少約7,200,000港元。

### 所得稅抵免

於本期間，所得稅抵免約8,400,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約14,300,000港元）。該金額主要歸因於本期間就投資物業重估之公平值虧損產生之遞延稅項抵免所致。

### 本公司擁有人應佔虧損

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約73,100,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約93,700,000港元）。該減少主要是由於本期間投資物業之公平值虧損減少所致。

## 管理層討論及分析

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）總額為約123,800,000港元（二零二零年十二月三十一日：122,400,000港元）。

#### 借款及本集團資產的抵押

於二零二一年六月三十日，本集團的債務總額包括借款約572,100,000港元（二零二零年十二月三十一日：547,000,000港元），可換股票據的負債部分約404,800,000港元（二零二零年十二月三十一日：393,800,000港元）以及承兌票據約53,100,000港元（二零二零年十二月三十一日：52,900,000港元）。於該等借款中，約113,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：約89,600,000港元）將於一年內償還及約458,800,000港元（二零二零年十二月三十一日：約457,400,000港元）將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零二一年六月三十日，總值約1,216,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,367,100,000港元）之若干物業存貨連同相關土地使用權及若干投資物業、貿易應收賬款及銀行存款已抵押作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

#### 資產負債比率及流動比率

資產負債比率於二零二一年六月三十日為83.1%（二零二零年十二月三十一日：76.2%）。資產負債比率以債務淨額（借款、可換股票據以及承兌票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。流動比率（流動資產除以流動負債）為1.20（二零二零年十二月三十一日：1.37）。

### 前景及未來計劃

於二零二一年第二季度，全球出現新一輪2019冠狀病毒病個案，拖慢全球經濟重啟的步伐。這意味著可能需要更多時間經濟方能重回正軌，因此，本集團將保持謹慎。預期二零二一年全年，經濟前景和經營環境仍將富挑戰性。

展望二零二一年下半年，本公司將積極尋找商機，回復穩定的業務表現。務求保持市場競爭力並為股東創造價值。此外，管理層將繼續關注新型冠狀病毒疫情的發展以及疫情對本集團營運和業績的影響。本公司亦會適時發表公佈，以將最新消息告知其股東。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或任何相關聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 於二零二一年六月三十日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之 概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	738,992,000	23.62%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註：

- (1) 李朝波先生是瓊滙投資控股有限公司及亞洲聯合有限公司的唯一實益擁有人，而瓊滙投資控股有限公司及亞洲聯合有限公司分別持有本公司728,912,000股及10,080,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事及自二零一八年五月三十一日起至二零一九年十二月十七日止擔任本公司行政總裁。
- (2) 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。季加銘先生自二零一七年七月二十一日起獲委任為本公司執行董事。

除上述披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 權益披露

### 購股權

下表披露本公司購股權於期內之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零二一年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內屆滿	於期內失效	於二零二一年 六月三十日
顧問	二零一三年 五月二十九日	0.64	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
顧問	二零一五年 六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年 六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				28,445,948	-	-	-	-	28,445,948

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二一年六月三十日止期間內並無參與訂立任何安排，令董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、本公司主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止本公司已於二零零三年六月三日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃規則行使。

根據目前經更新的新計劃授權限額，本公司可授出附帶於二零二一年六月三十日認購312,827,854股股份（佔本公司於二零二一年六月三日（股東週年大會日期）已發行股本約10%）的權利的購股權。

## 權益披露

## 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條存置之本公司主要股東登記冊顯示，於二零二一年六月三十日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

## (i) 於二零二一年六月三十日於股份之好倉

主要股東名稱／姓名	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
瓏匯投資控股有限公司 (「LIHL」)	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人及 受控制法團權益	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資 有限公司(「CFIIL」)	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理 有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.29%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	196,735,429	6.29%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

## (ii) 於二零二一年六月三十日於相關股份之好倉

主要股東名稱	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之 概約百分比
Sky Climber Development Limited	(6)	實益擁有人	863,000,000	27.59%

## 權益披露

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生(「李先生」)為LIHL的唯一實益擁有人。李先生實益持有上述股份之權益。
- (2) 該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (3) 該等股份由CFIL(股份代號：721)持有。因此，CFIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIL相同之權益而作為CFIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。
- (6) 於二零一九年七月十九日，本公司向Sky Climber Development Limited(「Sky Climber」)發行本金額為431,500,000港元且附帶權利可按換股價每股0.50港元認購股份的可換股票據。楊智雄先生(「楊先生」)為Sky Climber的唯一實益擁有人。因此，楊先生實益持有上述股份之權益。尚可換股票據所附換股權獲悉數行使，863,000,000股股份將按換股價每股0.50港元獲發行。

除上述披露者外，於二零二一年六月三十日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)通知彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。



## 企業管治

### 遵守企業管治守則

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，除下文概述之若干偏離外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）（前稱企業管治常規守則）之原則及適用之守則條文：

#### (1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時曾召開董事會臨時會議，但已根據本公司組織章程細則向全體董事發出充足時間的通告。

#### (2) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事必須輪值退任，惟儘管該條文有任何規定，董事會主席（「主席」）毋須輪值退任，於釐定退任董事人數時亦不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文。

### 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄10所載之標準守則作為其自身規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本期間內一直遵守標準守則所規定之標準。

## 其他資料

### 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，在職僱員總數約為183名（二零二零年六月三十日：215名）。於本期間內總員工成本約為15,100,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：約14,600,000港元）。本集團向其員工提供全面薪酬及僱員福利組合。

### 中期股息

董事會議決本公司不宣派本期間之中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

### 買賣及贖回本公司股份

於本期間內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何普通股。

### 有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無任何其他有關重大投資或資本資產的未來計劃。然而，倘將來出現任何潛在投資機會，本集團將進行可行性研究及準備推行計劃以考慮該投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

### 重大投資

本集團於二零二一年六月三十日並無持有任何重大投資。

### 附屬公司、關聯公司及合營企業的重大收購及出售

於本期間，本集團並無進行任何重大的附屬公司、關聯公司及合營企業收購或出售。

### 報告期後事項

於本期間後直至本報告日期，本集團概無發生任何重大事件。

## 其他資料

### 審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人，必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由本公司獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團本期間之未經審核簡明綜合財務業績。

### 投資者關係及與股東建立之通訊

本公司與股東及投資者建立不同之通訊途徑：(i)按上市規則規定，寄發公司通訊（其中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為股東及權益人提供與本公司溝通之途徑；及(v)本公司之股份過戶登記處為股東處理股份登記及相關事宜。