

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



中 期 報 告
2021

公司資料

董事會 執行董事

陳志偉先生(主席)

(於二零二一年一月十五日辭任行政總裁及
於二零二一年一月十五日獲委任為主席)

顧嘉莉女士(行政總裁)

(於二零二一年一月十五日調任為執行董事
及獲委任為行政總裁)

唐倫飛先生

馬澤林先生(主席)(於二零二一年一月十五日辭任)

黃利梅女士(於二零二一年五月十二日辭任)

非執行董事

黃強博士

王志強先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)

于丹女士(於二零二一年五月十二日獲委任)

顧嘉莉女士(於二零二一年一月六日獲委任)

及於二零二一年一月十五日調任為執行董事)

王鑫先生(於二零二一年一月六日辭任)

獨立非執行董事

劉懷鏡先生

劉欣先生(於二零二一年五月十二日獲委任)

葉棣謙先生

黃世達先生(於二零二一年二月二十六日辭任)

黃偉樑先生(於二零二一年五月十二日辭任)

委員會 審核委員會

葉棣謙先生(主席)

劉欣先生(於二零二一年五月十二日獲委任)

于丹女士(於二零二一年五月十二日獲委任)

黃強博士(於二零二一年五月十二日辭任)

黃偉樑先生(於二零二一年五月十二日辭任)

提名委員會

陳志偉先生(主席)(於二零二一年一月十五日獲委任)

劉懷鏡先生

劉欣先生(於二零二一年五月十二日獲委任)

馬澤林先生(主席)(於二零二一年一月十五日辭任)

黃偉樑先生(於二零二一年五月十二日辭任)

薪酬委員會

劉欣先生(主席)(於二零二一年五月十二日獲委任)

王志強先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)

葉棣謙先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)

黃利梅女士(於二零二一年二月二十六日辭任)

黃世達先生(於二零二一年二月二十六日辭任)

黃偉樑先生(主席)(於二零二一年五月十二日辭任)

授權代表

陳志偉先生

趙學廉先生

公司秘書

趙學廉先生

核數師

安永會計師事務所

執業會計師

(於二零二一年一月十五日獲委任)

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場2座

1711室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司

上海銀行股份有限公司

恒生銀行有限公司

南洋商業銀行(中國)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

香港法律：

摩根路易斯律師事務所

金杜律師事務所

百慕達法律：

Conyers Dill & Pearman

中國法律：

北京市金杜(南京)律師事務所

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton, HM12

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

54樓

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於香港從物業投資及租賃以及於中華人民共和國(「中國」)從物業發展。

二零二一年上半年，儘管國內外環境複雜及變化不斷，但中國經濟繼續穩步復甦並錄得增長。根據中國國家統計局公佈的統計數據，二零二一年上半年中國國內生產總值(「國內生產總值」)按年增長12.7%。中國政府於上半年堅守「住房不炒」的方針，通過集中規劃而加強對土地供應的管理。中國政府實施相關措施和機制，使房地產市場更加穩健和持續發展。

另一方面，由於全球經濟動力進一步增強，貿易活動顯著回升，香港上半年的本地生產總值按年增長7.8%。隨著保持社交距離措施放寬，員工與學生均重返辦公室和校園，加上2019冠狀病毒病新增個案受控，香港的消費者意欲在上半年改善。就業市場隨著經濟復甦而逐漸改善，二零二一年第二季度的失業率回落至5.5%。

物業租賃業務

於截至二零二一年六月三十日止六個月(「中期」)內，本集團投資物業所帶來之租金收入約18.3百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約17.5百萬港元)。租金收入增加，主要由於中期內並無提供租金減免及租用率改善。

隨著本地的2019冠狀病毒病形勢穩定和失業率改善，二零二一年上半年香港零售業的銷售額按年增長8.4%。零售業銷售的反彈有助稍微緩解大街商舖和黃金地段購物中心的空置壓力。二零二一年上半年，商業地產市場的租金和資本價值錄得較為溫和的回落。二零二一年上半年，隨著要價租金回軟，租賃活動明顯改善。於中期，本集團在續租及新訂租約之租金調整水平整體仍略為向下。

面對嚴峻挑戰，本集團仍舊專注於進一步加強其香港銅鑼灣核心物業租賃業務之韌性，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香港銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

於二零二一年六月三十日，本集團之投資物業組合之租用率達到約96.8%(二零二零年十二月三十一日：約90.3%)。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約80.7%。

管理層討論及分析

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 於二零二一年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業 於二零二零年 十二月 三十一日 之估值 千港元	投資物業 公平值減少 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 之收益 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	收益增加/ (減少) 百分比
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,440,000	1,450,000	(10,000)	14,756	13,091	12.7
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	93,000	95,000	(2,000)	–	1,099	(100.0)
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	13,600	14,000	(400)	225	224	0.4
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	124,000	126,000	(2,000)	1,409	1,283	9.8
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	125,000	128,000	(3,000)	1,417	1,330	6.5
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	50,000	50,000	–	487	460	5.9
合計	1,845,600	1,863,000	(17,400)	18,294	17,487	4.6

⁽¹⁾ 銀座式商廈

⁽²⁾ 街舖

於二零二一年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,845.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,863.0百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損17.4百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：42.2百萬港元)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2019冠狀病毒病疫情大流行持續對整體市道的影響所致。

物業發展業務

在中國的物業發展業務方面，本集團通過全資附屬公司鎮江天工頤景園房地產有限公司（「鎮江天工」）擁有一個位於中國江蘇省鎮江市，名為南山淺水灣第二期的物業發展項目（「鎮江項目」）。本集團亦通過本公司的聯營公司頤泰國際（英屬維爾京群島）控股有限公司（「頤泰」，其持有金華銘瑞房地產開發有限公司（「金華銘瑞」）之99%間接股權）在中國浙江省金華市的另一個物業發展項目（「金華項目」）中擁有權益。

鎮江項目

鎮江項目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。其計劃發展成商住混合式發展項目，當中整體規劃總樓面面積（「總樓面面積」）約160,000平方米（「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。根據目前之發展計劃，鎮江項目將由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。本集團擬劃定將所有住宅及商業單位出售。

下表載列鎮江項目之最新發展時間表：

階段	總樓面面積(平方米)				總計	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	
第1階段	61,223	-	-	-	61,223	二零一九年三月	二零二二年四月	二零一九年八月
第2階段	42,546	-	-	-	42,546	二零二一年八月	二零二三年四月	二零二一年十二月
第3階段	47,895	1,866	2,036	2,400	54,197	二零二二年三月	二零二三年九月	二零二二年七月
總計	151,664	1,866	2,036	2,400	157,966			

於中期內，本集團繼續預售鎮江項目第一期的單位。

於二零二一年六月三十日，本集團已預售鎮江項目合共1,132個單位中之209個住宅單位（二零二零年十二月三十一日：合共1,132個單位中之131個住宅單位），預售住宅單位所得之款項約為人民幣247.0百萬元（相當於約296.9百萬港元）（二零二零年十二月三十一日：約人民幣125.3百萬元（相當於約148.9百萬港元））。鎮江項目於二零二一年六月三十日之賬面值約為人民幣542.8百萬元（相當於約652.4百萬港元）（二零二零年十二月三十一日：約人民幣507.4百萬元（相當於約602.9百萬港元））。至於鎮江項目其餘兩期的建設，由於2019冠狀病毒病造成嚴重干擾，建築進度已押後。因此，根據最新的建築計劃，鎮江項目第二期的建設已於最近在二零二一年八月動工。至於鎮江項目的第三期工程，根據建築計劃，預計將於二零二二年三月動工。

管理層討論及分析

透過出售上海岳信之100%股權而出售鎮江項目的最新情況

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二零財政年度年報」)所披露，本公司全資附屬公司 Agile Scene Limited (「Agile Scene」) 根據 Agile Scene (作為買方) 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)」) (作為賣方) 就買賣德領之全部權益所訂立日期為二零一八年十二月九日之買賣協議之條款行使認沽期權。於二零二一年一月五日舉行之本公司股東特別大會上獲股東批准行使認沽期權(「認沽期權」) 後，認沽期權通知已於二零二一年一月五日向三盛(英屬維爾京群島) 及上海三盛房地產(集團) 有限責任公司(「三盛房地產」) (作為擔保人) 寄發，據此要求三盛(英屬維爾京群島) 及三盛房地產收購於緊接認沽期權完成前德領之全部已發行股份以及德領及其附屬公司(「德領集團」) 於緊接認沽期權完成前應付 Agile Scene 之未償還貸款(如有) 之擔保。於二零二一年一月六日，本公司收到三盛(英屬維爾京群島) 及三盛房地產之回覆，表示(i) 三盛(英屬維爾京群島) 或三盛房地產將無法清償行使認沽期權下之代價，及(ii) 本公司可按本公司及 Agile Scene 認為合適之情況出售德領或德領集團全部或部分權益。

誠如本公司日期為二零二一年六月二十五日及二零二一年八月十日之公佈所披露，自二零二一年一月六日收到三盛(英屬維爾京群島) 及三盛房地產之回覆後，本公司探索其他機會以將其於鎮江項目之投資套現。於二零二一年六月二十五日，公開掛牌於上海聯交所展開以出售上海岳信之100%股權。公開掛牌之投標期已於二零二一年七月二十二日結束。於二零二一年七月二十六日，上海聯交所通知本公司，表示有一名中標者，即浦江嘉澤(其為獨立第三方)。於二零二一年八月十日，舟山銘義(作為賣方)、浦江嘉澤(作為中標者及買方)、上海岳信及鎮江天工訂立股權轉讓協議及補充協議，出售上海岳信及其附屬公司鎮江天工之全部股權，並連同所有由上海岳信及鎮江天工持有之資產和應付之債務(不包括舟山銘義方面對上海岳信及鎮江天工應付本集團之貸款和其他款項之法律追索權，總額為人民幣354.0百萬元，包括人民幣183.5百萬元之股東貸款及懷疑已被上海三盛耗散之鎮江天工向鎮江項目之主承包商所作出之預付建築成本人民幣170.5百萬元(「已預付建築成本」)(「該筆被耗散資金」))。代價為人民幣1.0百萬元，屬最低代價，因為此乃公開掛牌中所示之最初競標價。直至本報告日期，完成之先決條件尚未達成。因此，出售上海岳信及其附屬公司之全部股權尚未完成。

詳情請參閱本公司日期為二零二零年九月十六日、二零二零年十月九日及二十三日、二零二零年十一月三十日、二零二一年一月五日、二零二一年一月六日、二零二一年二月十九日、二零二一年六月二十五日及二零二一年八月十日之公佈、本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函以及二零二零財政年度年報。

有關特別調查委員會之最新情況

誠如本公司日期為二零二一年一月十五日之公佈所披露，本公司已成立本公司董事會之特別調查委員會(「特別調查委員會」)，以調查及報告導致(i) 由兩名個別原告人所提起之民事申索，當中上海岳信及鎮江天工分別被指明為第一被告人及第三被告人，而本公司之獨立第三方三盛房地產則被指明為第二被告人(「民事申索」)。民事申索指稱，據稱由上海岳信(作為買方)、鎮江天工(作為目標公司)、三盛房地產(作為買方擔保人)、以及原告人(作為賣方) 等各方就買賣鎮江天工全部股權而訂立之日期為二零一七年十二月二日之股權轉讓協議出現違約。民事申索已由原告人於二零二零年十一月二十日撤回；及(ii) 該筆被耗散資金及/或其他與上述事項有關之各項事宜及事件。

管理層討論及分析

有關民事申索之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十五日、二零二零年十一月二十日、二零二零年十一月二十三日及二零二一年一月十五日之公佈，以及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。有關該筆被耗散資金之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十月十六日之公佈以及本公司日期為二零二零年十二月十四日之通函。

誠如本公司日期為二零二一年三月三十一日之公佈（「特別調查委員會之初步調查結果公佈」）所披露，根據本公司中國法律顧問就調查所得出之初步調查結果及／或意見，（其中包括）(i)由於民事申索已撤回，並不確定那一份買賣協議反映各方在磋商收購鎮江天工時之真實意向；及(ii)已預付建築成本是在並無遵循本集團內部程序之情況下作出。

有關進一步詳情及擬採取之下一步行動，請參閱特別調查委員會之初步調查結果公佈。

金華項目

本公司擁有頤泰（連同其附屬公司稱為「頤泰集團」）已發行股本之49%權益，而頤泰持有金華銘瑞之99%間接股權。金華項目為一個分兩期發展的商住混合式綜合體，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。金華項目已於二零二零年完成全部兩期的發展。

於二零二一年六月三十日，已預售金華項目的全部住宅單位、合共1,874個停車位中的1,226個停車位、43個辦公室及3間零售商店（二零二零年六月三十日：合共1,696個住宅單位中已預售1,687個單位、合共1,874個停車位中已預售834個停車位以及並無預售辦公室或零售商店）。於二零二一年一月七日，金華銘瑞進一步取得中國地方城市建設局就金華項目第二期出具的第二份建築工程竣工驗收備案表（「備案表」）。在取得此備案表後，可將竣工物業的實際管有權及合法所有權轉讓予買方並在轉讓物業控制權時確認收益。於中期，第一期和第二期約人民幣770.5百萬元已確認為收益（二零二零年六月三十日：無）。其中，第一期和第二期的785個住宅單位、20間零售商店及2個辦公室單位已於中期轉讓予有關買方（二零二零年六月三十日：無）。

本集團聯營公司頤泰於二零二一年上半年錄得溢利約48.4百萬港元（二零二零年六月三十日（經重列）：虧損約15.9百萬港元）。即使頤泰在中期內錄得溢利，本集團亦並無恢復分佔頤泰之溢利。這是因為截至二零二零年十二月三十一日之累計未確認分佔該聯營公司虧損約為108.9百萬港元。本集團只有在分佔溢利等於未確認之分佔虧損後，方會恢復確認其分佔金華銘瑞之溢利。

展望

受COVID-19疫情及當前中美貿易緊張局勢所影響，二零二一年下半年之經濟前景仍充滿挑戰。物業租賃業務方面，本集團投資物業大多位於香港銅鑼灣黃金購物區。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。本集團亦將優化旗下之中國物業發展業務。

管理層討論及分析

在持續不確定因素影響下，本集團之經營重心是致力實現穩定增長及謹慎行事。本集團將繼續密切注視經濟形勢，並對租務政策作出相應的合適調整，以盡量減少本集團所受影響。本集團亦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堅實的基礎。

財務回顧

收益

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團之收益約為 18.3 百萬港元，較去年同期錄得之約 17.5 百萬港元增加約 4.6%。收益增加主要歸因於中期內並無提供租金減免及出租率改善。

其他收入

截至二零二一年六月三十日止六個月之其他收入約為 3.7 百萬港元（截至二零二零年六月三十日止六個月（經重列）：約 1.6 百萬港元）。增加主要是由於 (i) 銀行利息收入增加；及 (ii) 於中期內確認淨匯兌收益約 1.6 百萬港元。

員工成本

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團之員工成本約為 5.4 百萬港元，較去年同期錄得之約 7.7 百萬港元減少 29.9%。員工成本的減少主要是由於二零二零年六月底曾有若干高級管理人員離任，而本中期內並無錄得有關的員工成本。

其他經營開支

截至二零二一年六月三十日止六個月之其他經營開支約為 10.1 百萬港元，較去年同期錄得之約 13.8 百萬港元（經重列）減少 26.8%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (經重列)
投資物業經營成本	3,364	1,945
專業費用	1,774	4,059
市場推廣及廣告開支	928	1,769
一般行政開支	4,032	3,362
匯兌虧損淨額	-	2,656
總計	10,098	13,791

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。主要由於中期內渣甸中心的維修及保養工程顯著增加，故有關開支高於去年同期。

中期內的專業費用較去年同期大減約2.3百萬港元或56.3%，主要是由於在二零二零年上半年就強制無條件全面要約和主要交易的相關服務產生專業費用，但於本中期內並無發生此類事件。

由於就預售鎮江項目內之發展中物業而增加市場推廣工作，故於中期內之市場推廣及廣告開支約為0.9百萬港元。

分佔聯營公司業績

本集團聯營公司頤泰於中期錄得溢利約48.4百萬港元(二零二零年六月三十日(經重列)：虧損約15.9百萬港元)。惟如上文所披露，本集團並無恢復分佔該聯營公司之溢利，原因為本集團截至二零二零年十二月三十一日累計未確認分佔頤泰之虧損約為108.9百萬港元。本集團只有在其分佔溢利等於未確認之分佔虧損後，方會恢復確認其分佔頤泰之溢利。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二一年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,845.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,863.0百萬港元)。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17.4百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於2019冠狀病毒病疫情持續的影響，包括仍然實施出入境限制，保持社交距離措施並未全面放寬，以及儘管逐漸恢復，但消費意欲仍然不振。

財務成本

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團財務成本約為60.3百萬港元，較去年同期錄得之約59.1百萬港元(經重列)微升約2.0%。

預期信用損失模式下之減值虧損

中期內預期信用損失模式下若干金融資產之減值虧損約為3.0百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約0.3百萬港元)。該增加主要歸因於若干金融資產於中期期末之信用評級急跌。

本公司擁有人應佔期間虧損

截至二零二一年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔淨虧損約為77.7百萬港元(截至二零二零年六月三十日止六個月(經重列)：約107.6百萬港元)。基於上述理由，錄得淨虧損乃主要由於於中期內(i)香港投資物業之公平值虧損約17.4百萬港元；(ii)錄得財務成本約60.3百萬港元；及(iii)於預期信用損失模式下有若干本集團金融資產減值虧損約3.0百萬港元。

管理層討論及分析

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。於二零二一年六月三十日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約1,541.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,604.8百萬港元)，其中所有於二零二一年六月三十日未償還之有抵押銀行及其他借貸須應要求或於一年內償還。

於二零二一年六月三十日，本集團持有銀行結餘及現金約373.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約356.1百萬港元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於中期內預售發展中物業之所得款項減去銀行貸款利息之付款。

本集團於二零二一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74.5%(二零二零年十二月三十一日：約71.3%)，而本集團於二零二一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0.5(二零二零年十二月三十一日：約0.5)。

於二零二一年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約1,080.0百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約1,019.1百萬港元)。流動負債淨額主要源於截至二零二一年六月三十日的一項財務契諾之技術性違約。本公司董事會(「董事會」)認為，經計及現有可用借貸融資及其他內部資源，本集團擁有足夠資源以滿足其於12個月內之營運資金需求。

資本架構

於二零二一年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股本公司普通股(「股份」)。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二一年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約755.4百萬港元，較於二零二零年十二月三十一日之經審核資產淨值約834.7百萬港元減少約9.5%。按於二零二一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0.67港元(於二零二零年十二月三十一日：經審核每股資產淨值約0.74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

本公司董事(「董事」，及各為「董事」)不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

企業擔保

於二零二一年六月三十日，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(二零二零年十二月三十一日：1,127.0百萬港元)之銀行融資之抵押。

於二零二零年十二月三十一日，若干附屬公司向一間金融機構提供企業擔保，作為向本公司授出金額150百萬港元之融資之抵押。有關企業擔保已在其他借貸於中期內償還後獲解除。

集團資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

1. 賬面值合共1,845.6百萬港元(二零二零年十二月三十一日：1,863.0百萬港元)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652.4百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約602.9百萬港元)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564.1百萬港元)之抵押；及
5. 賬面值合共約22.7百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約22.5百萬港元)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。

或然負債

本集團就若干銀行向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買方拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買方所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為按揭貸款的抵押品；倘該等買方拖欠按揭還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至買方獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買方接管相關物業後的一至兩年內取得。

於二零二一年六月三十日，本集團就向本集團物業買方提供融資而向銀行提供之擔保—買方提取之金額(並未於綜合財務報表內撥備)約為79.5百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約24.6百萬港元)。

於中期內，本集團就向本集團可供銷售物業買方授出的按揭融資提供的擔保並未產生任何重大損失。董事會認為如出現未有如期還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團僱用 39 名僱員（二零二零年十二月三十一日：39 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、酌情花紅及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團於中期內並無重大投資、主要收購及出售。

報告期後事項

詳情請參閱簡明綜合財務報表附註－附註 26。

購股權計劃

本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲本公司股東批准採納一項由二零一三年九月三日起為期十年之購股權計劃(「購股權計劃」)，以取代已於二零一三年九月二日屆滿之前購股權計劃。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.03(3)條附註(2)，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股權。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求本公司股東批准更新該10%限額。計劃授權上限經過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而獲更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或董事會可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

於二零二一年六月三十日，概無購股權計劃項下之購股權尚未行使。

上市規則規定之額外資料

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄10之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二一年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊（「登記冊」）內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

名稱／姓名	身分	於二零二一年六月三十日	
		擁有權益之股份 及相關股份數目 L（好倉） S（淡倉）	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
中國信達（香港）資產管理有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited ⁽²⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited ⁽²⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
DCP China Credit Fund I, L.P. ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
陳美芝 ⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%

上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 中國信達資產管理有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而中國信達資產管理有限公司為中國信達(香港)資產管理有限公司之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- (2) 據董事所深知、盡悉及確信及根據已存檔的權益披露表格，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited全資擁有，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd全資擁有。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。
- (3) 據董事所深知、盡悉及確信，DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於本公司843,585,747股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股本公司相關股份中擁有權益。DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。

除上文披露者外，於二零二一年六月三十日，概無任何人士知會本公司，表示其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

根據上市規則第13章第13.21條之持續披露規定

收到由恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)發出之催繳函及恒生銀行可能免除相關規定

於二零二一年二月五日，本公司三間附屬公司，即峰麗有限公司(「峰麗」)、順龍置業有限公司(「順龍」)及益輝置業有限公司(「益輝」，連同峰麗及順龍統稱為「該等借款人」及各為「借款人」)均收到恒生銀行(透過其律師)就違約情況(指相關借款人違反財務契諾—本公司(作為彼等各自之擔保人)之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求)發出之函件(「該函件」)(「違約情況」)。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合先決條件(「該等免除條件」)並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定，而該等免除條件包括：

- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部分還款；
- 峰麗、順龍及／或益輝須向恒生銀行支付30,000港元之法律費用，以(其中包括)處理違約情況；
- 該等借款人、本公司及相關融資函件及融資協議項下之其他責任人及抵押提供者均須就恒生銀行根據該函件(包括該等免除條件)對違約情況免除相關規定而簽署書面確認；及
- 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，相關融資協議、融資函件、財務文件及抵押文件(包括其中提供的擔保及抵押)之條款仍具有十足效力及作用。

上市規則規定之額外資料

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人(i)符合該等免除條件（有關條件已作修訂，據此該公佈所披露之該等免除條件所述將支付之法律費用將增加至45,000港元）；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。

於二零二一年五月十四日，該等借款人已分別向恒生銀行申請將有關違反財務契據之免除期限延至二零二一年九月三十日。於二零二一年八月二十三日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出延長根據該等免除條件向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部份還款（「部份還款」）之限期所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，已允許該等借款人將作出部份還款之期限延至二零二一年九月三十日。

本公司及該等借款人將盡全力與恒生銀行進行進一步磋商及／或作出部份還款。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月五日、二零二一年三月十八日及二零二一年八月二十三日之公佈。

董事資料變動

自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報之日期起至本中期報告日期止，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動載列如下：

- (i) 黃利梅女士已辭任執行董事，自二零二一年五月十二日起生效；
- (ii) 黃強博士已辭任本公司審核委員會成員，自二零二一年五月十二日起生效，惟彼留任非執行董事；
- (iii) 于丹女士已獲委任為本公司非執行董事兼審核委員會成員，自二零二一年五月十二日起生效；
- (iv) 黃偉樑先生已辭任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會分別之成員，自二零二一年五月十二日起生效；及
- (v) 劉欣先生已獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會分別之成員，自二零二一年五月十二日起生效。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年五月十二日之公佈。

遵守企業管治守則

本公司已採納根據上市規則附錄14所載之最新企業管治守則（「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。本公司於整個中期內一直遵守企業管治守則。

上市規則規定之額外資料

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。

審核委員會審閱

於本報告日期，本公司審核委員會(「審核委員會」)由兩名獨立非執行董事(即葉棣謙先生(主席)及劉欣先生)以及一名非執行董事(即于丹女士)組成。本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之本中期報告及未經審核中期財務報表已由審核委員會審閱。

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。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
陳志偉

香港，二零二一年八月三十日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (經重列)
收益	4	18,294	17,487
其他收入淨額	5	3,725	1,582
投資物業之公平值淨虧損	11	(17,400)	(42,200)
僱員成本	6	(5,400)	(7,744)
物業、廠房及設備折舊	6	(503)	(502)
使用權資產折舊	6	(838)	(846)
預期信用損失模式下之減值虧損	16	(2,965)	(270)
其他經營開支		(10,098)	(13,791)
經營虧損	6	(15,185)	(46,284)
財務成本	7	(60,289)	(59,051)
除稅前虧損		(75,474)	(105,335)
稅項	8	(2,208)	(2,282)
期間虧損		(77,682)	(107,617)
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		(1,678)	(3,250)
期間其他全面虧損，扣除稅項		(1,678)	(3,250)
期間全面虧損總額		(79,360)	(110,867)
本公司擁有人應佔期間虧損		(77,682)	(107,617)
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額		(79,360)	(110,867)
每股虧損			
— 基本(港仙)	10	(6.90)	(9.57)
— 攤薄(港仙)	10	(6.90)	(9.57)

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 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		624	1,127
使用權資產		1,916	2,748
投資物業	11	1,845,600	1,863,000
按公平值計入損益之金融資產	13	6,009	5,941
		1,854,149	1,872,816
流動資產			
可供銷售物業	14	678,114	628,372
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	15	46,620	43,815
可收回稅項		5,378	3,185
現金及銀行結餘		372,962	356,144
		1,103,074	1,031,516
流動負債			
貿易及其他應付賬款、按金及應計開支	17	639,104	440,807
租賃負債		1,223	1,747
銀行及其他借貸	18	1,541,070	1,604,842
應付稅項		1,642	3,214
		2,183,039	2,050,610
流動負債淨額		(1,079,965)	(1,019,094)
總資產減流動負債		774,184	853,722
非流動負債			
其他應付賬款及按金	17	6,256	6,010
租賃負債		507	1,126
遞延稅項負債		12,034	11,839
		18,797	18,975
資產淨值		755,387	834,747
股本及儲備			
股本	19	112,502	112,502
儲備	20	642,885	722,245
權益總額		755,387	834,747

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(未經審核)

	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 (附註 20)	匯兌儲備 千港元 (附註 20)	其他儲備 千港元 (附註 20)	股東注資 千港元 (附註 20)	保留溢利 千港元	
於二零二一年一月一日	112,502	168,300	9,628	(21,090)	5,619	233,606	326,182	834,747
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(77,682)	(77,682)
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	-	-	-	(1,678)	-	-	-	(1,678)
期間全面虧損總額	-	-	-	(1,678)	-	-	(77,682)	(79,360)
於二零二一年六月三十日	112,502	168,300*	9,628*	(22,768)*	5,619*	233,606*	248,500*	755,387

* 此等儲備賬包含簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備 642,885,000 港元。

	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 (附註 20)	匯兌儲備 千港元 (附註 20)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註 20)	股東注資 千港元 (附註 20)	保留溢利 千港元	
於二零二零年一月一日	112,502	168,300	9,628	(9,491)	5,619	233,606	507,262	1,027,426
期間虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	(107,617)	(107,617)
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(經重列)	-	-	-	(3,250)	-	-	-	(3,250)
期間全面虧損總額(經重列)	-	-	-	(3,250)	-	-	(107,617)	(118,067)
於二零二零年六月三十日(經重列)	112,502	168,300	9,628	(12,741)	5,619	233,606	399,645	916,559

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務所得／(所用)現金淨額	87,620	(6,091)
來自投資活動之現金流量		
其他投資活動	2,081	608
投資業務所得現金淨額	2,081	608
來自融資活動之現金流量		
新籌措之銀行及其他借貸	-	23,178
償還銀行及其他借貸	(70,955)	(20,955)
償還租賃負債	(1,212)	(1,196)
已付利息	(9,440)	(24,099)
融資業務所用現金淨額	(81,607)	(23,072)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	8,094	(28,555)
期初現金及現金等價物	356,144	205,947
外幣匯率變動影響	8,724	(979)
期終現金及現金等價物	372,962	176,413
現金及現金等價物結餘分析 即：		
現金及銀行結餘	372,962	176,356
計入分類為持作出售之出售集團資產之現金及銀行結餘	-	57
	372,962	176,413

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. 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。

本公司為投資控股公司，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展。

本公司之股份於聯交所上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本中期報告內公司資料一節中披露。

董事認為，於二零二一年六月三十日，本公司的最大股東為中國信達(香港)資產管理有限公司(其為於香港註冊成立的公司)。

本公司之功能貨幣為港元，而其於中國之營運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

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料是根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所需之所有資料及披露並應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營

於二零二一年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約1,079,965,000港元(二零二零年十二月三十一日：約1,019,094,000港元)。錄得流動負債淨額主要是由於峰麗有限公司(「**峰麗**」)、順龍置業有限公司(「**順龍**」)及益輝置業有限公司(「**益輝**」，連同峰麗及順龍統稱為「**該等借款人**」及各為「**借款人**」(分別作為借款人)各與恒生銀行有限公司(「**恒生銀行**」)(作為貸款人)就合共約976,942,000港元定期貸款而訂立之融資協議及融資函件中訂明的財務契約出現違約(「**違約情況**」)，其中約937,186,000港元已從非流動負債重新分類為流動負債。此等事件或情況表明，存在重大不確定性而可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

該等借款人與恒生銀行一直就可能免除違約情況之相關規定進行商討，而恒生銀行已訂出若干有待達成的免除條件。於本報告日期，該等借款人尚未獲免除違約情況之相關規定。

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取得本公司控股股東之持續財務支持，使本集團能於可見將來繼續營運，並相應清償其在正常業務過程中之負債。

3. 會計政策及披露變更

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟以下於本期間之財務資料中首次採納的以下經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第9號、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號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病之相關租金減免

經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、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號之修訂於現有利率基準被可替代無風險利率（「無風險利率」）替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實務權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債之賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量之新基準於經濟上等同於緊接變動前之先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革所要求之變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生之任何收益或虧損均通過香港財務報告準則第9號之正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表之使用者能夠瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

本集團於二零二一年六月三十日持有根據香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）以港元及外幣計值之若干計息銀行借貸。由於此等借貸的利率並無於本期間以無風險利率替代，該項修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸之利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借貸之前提下採用此實務權宜方法。

- (b) 二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號之修訂將承租人可選擇實務權宜安排而不採用租賃變更之方法來核算因2019冠狀病毒病直接導致之租金減免延長12個月。因此，在滿足應用實務權宜安排之其他條件下，實務權宜安排適用於租金之減免為原定於二零二二年六月三十日或之前到期之租賃付款。該修訂適用於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間，且應追溯應用，並將首次應用有關修訂的任何累計影響確認為對於本會計期間開始時之保留溢利的調整。該修訂允許提前適用。該項修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

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. 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(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

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:

截至二零二一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	總計 千港元
其他收益來源			
— 租金收入	18,294	—	18,294
分部收益	18,294	—	18,294
分部業績	13,237	(7,295)	5,942
其他收入淨額			3,725
企業及其他未分配開支			(7,452)
投資物業之公平值淨虧損			(17,400)
財務成本			(60,289)
除稅前虧損			(75,474)

4. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核及經重列)

	物業投資 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	17,487	—	17,487
分部收益	17,487	—	17,487
分部業績	14,992	(7,384)	7,608
其他收入淨額			1,582
企業及其他未分配開支			(13,274)
投資物業之公平值淨虧損			(42,200)
財務成本			(59,051)
除稅前虧損			(105,335)

分部業績指在未分配企業及其他未分配開支、其他收入淨額、投資物業之公平值淨虧損及財務成本下，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。

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. 收益及分部資料(續)

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：

於二零二一年六月三十日(未經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分部資產	1,851,346	723,185	2,574,531
未分配*			382,692
綜合總資產			2,957,223
分部負債	29,088	1,186,138	1,215,226
未分配**			986,610
綜合總負債			2,201,836

於二零二零年十二月三十一日(經審核)

	物業投資 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分部資產	1,872,846	665,033	2,537,879
未分配*			366,453
綜合總資產			2,904,332
分部負債	25,624	983,082	1,008,706
未分配**			1,060,879
綜合總負債			2,069,585

* 此包括抵銷分部間應收款項於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之金額分別約為936,209,000港元及942,820,000港元。

** 此包括抵銷分部間應付款項於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之金額分別約為936,209,000港元及942,820,000港元。

4. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為方便監察分部表現及調配各分部間之資源：

- 分類資產不包括現金及現金等價物、按公平值計入損益之金融資產以及其他未分配總辦事處及企業資產，原因為該等資產按集團基準管理。
- 分類負債不包括若干銀行及其他借貸、若干應付稅項、遞延稅項負債以及其他未分配總辦事處及企業負債，原因為該等負債按集團基準管理。

5. 其他收入淨額

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (經重列)
銀行利息收入	2,081	629
可換股票據之衍生金融資產部分之公平值變動	-	(13)
已收租戶賠償	-	511
匯兌收益淨額	1,609	-
政府補助	-	83
雜項收入	35	372
	3,725	1,582

於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團2019冠狀病毒病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。

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

6. 經營虧損

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (經重列)
經營虧損已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金	299	1,542
其他僱員成本	5,101	6,202
僱員成本總額	5,400	7,744
物業、廠房及設備折舊	503	502
使用權資產折舊	838	846
預期信用損失模式下之減值虧損(附註16)	2,965	270
投資物業之總租金收入	(18,294)	(17,487)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	3,364	1,945
	(14,930)	(15,542)

7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (經重列)
須於五年內悉數清還之銀行及其他借貸利息	64,525	62,240
可換股票據之實際利息開支	-	690
租賃負債利息	64	104
借貸成本總額	64,589	63,034
減：資本化到可供銷售物業之金額	(4,300)	(3,983)
	60,289	59,051

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. 稅項

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (經重列)
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	1,265	1,653
— 過往年度撥備不足	210	—
	<hr/>	
	1,475	1,653
中國		
— 企業所得稅(「 企業所得稅 」)	538	—
	<hr/>	
	2,013	1,653
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除	195	629
	<hr/>	
	2,208	2,282
	<hr/>	

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(「**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

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

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

虧損

用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(77,682)</u>	<u>(107,617)</u>
------------------	-----------------	------------------

	未經審核	
	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千股	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千股

股份數目

用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>
普通股潛在攤薄之影響：		
– 可換股票據	<u>-</u>	<u>-</u>
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，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截至二零二零年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損之計算中，原因是此舉將產生反攤薄效應。

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零二一年一月一日	1,863,000
於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損	<u>(17,400)</u>

於二零二一年六月三十日(未經審核) 1,845,600

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 17,400,000 港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：42,200,000 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。

於二零二一年六月三十日，賬面總值 1,845,600,000 港元(二零二零年十二月三十一日：1,863,000,000 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。

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

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
期初結餘	-	-
收購成本	-	-
分佔聯營公司業績	-	-
匯兌調整	-	-
	-	-
應收聯營公司款項	58,300	57,637
信用損失撥備	(58,300)	(57,637)
	-	-

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	所持之已發行股份詳情	註冊及經營地點	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
頤泰	普通股	英屬處女群島	49%	投資控股

於二零一九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司Agile Scene與三盛(英屬維爾京群島)訂立買賣協議，據此，Agile Scene同意購買，而三盛(英屬維爾京群島)亦同意出售頤泰之49%股權，現金代價為約人民幣255,600,000元(相當於約299,000,000港元)。頤泰為一間投資控股公司，其間接持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)(為一間於中國浙江省金華市從事物業發展業務之公司)之99%實益股權。有關收購已於二零一九年四月二日完成。

頤泰被視為本集團之重要聯營公司及採用權益法入賬。

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

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

下表說明有關頤泰之財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整)並與簡明綜合財務報表之賬面值的對賬:

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
流動資產	437,019	1,523,003
非流動資產, 不包括商譽	118,601	119,252
收購聯營公司之商譽	-	-
流動負債	(734,106)	(1,866,683)
負債淨額	(178,486)	(224,428)
負債淨額, 不包括商譽	(178,486)	(224,428)
聯營公司擁有人應佔權益	(176,702)	(222,184)
非控股權益	(1,784)	(2,244)
本集團於聯營公司之權益的對賬:		
本集團擁有權之比例	49%	49%
本集團分佔聯營公司負債淨額, 不包括商譽	-	-
收購之商譽	-	-
投資之賬面值	-	-

	未經審核 截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日止 六個月 千港元 (經重列)
收入	924,019	-
期間溢利／(虧損)	48,417	(15,855)
期間其他全面(虧損)／收入	(2,475)	1,617
期間全面收入／(虧損)總額	45,942	(14,238)

由於分佔頤泰之虧損超過本集團在該聯營公司之權益, 且本集團並無義務再承擔更多虧損, 因此本集團已停止確認其分佔聯營公司(即頤泰)之虧損。於中期內, 此聯營公司其後錄得溢利約48,417,000港元(二零二零年六月三十日(經重列): 虧損約15,855,000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

12. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

本集團僅於其分佔頤泰溢利相等於未確認之分佔虧損後才會恢復確認其分佔之該等溢利。本集團未確認分佔該聯營公司虧損之本年度及累計金額分別為0港元(二零二零年六月三十日(經重列))：7,691,000港元)及86,584,000港元(二零二零年六月三十日(經重列))：45,091,000港元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，應收聯營公司(即頤泰)款項分別為約58,300,000港元及57,637,000港元。董事認為，應收頤泰的應收款項的可收回性極低，預期信用損失分別為58,300,000港元及57,637,000港元。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
--	-------------------------------	--------------------------------

非上市股本投資(附註)

6,009

5,941

附註：

本公司之間接全資附屬公司舟山銘泰物業管理有限公司(「舟山銘泰」)為一間於中國之投資實體的有限合夥人。該投資實體主要從事投資管理及股本投資。舟山銘泰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。

於二零二一年六月三十日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為人民幣5,000,000元(相當於約6,009,000港元)(二零二零年十二月三十一日：人民幣5,000,000元(相當於約5,941,000港元))。

14. 可供銷售物業

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
發展中物業(附註(a)及(c))	652,369	602,919
已竣工物業(附註(b))	25,745	25,453
	678,114	628,372

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，賬面總值約652,369,000港元(二零二零年十二月三十一日：約602,919,000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。
- (b) 於二零二一年六月三十日，賬面總值約22,726,000港元(二零二零年十二月三十一日：約22,468,000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。
- (c) 發展中物業之價值於各報告期末評估。當賬面值超逾可收回金額(即其公平值減出售成本)時，則存在減值。計量公平值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本得出。並無就截至二零二一年六月三十日止六個月確認減值虧損(二零二零年十二月三十一日：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

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收租金(附註(i))	499	4,547
應收物業項目管理服務賬款(附註(ii))	601	594
	1,100	5,141
減：信用損失撥備(附註(iv))	(210)	(1)
	890	5,140
融資安排之保證金(附註(iii))	834	825
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(iv))	44,896	37,850
	46,620	43,815

附註：

- (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。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
0至30日	88	1,319
31至60日	176	1,402
61至90日	175	95
91至180日	16	1,683
181至365日	21	48
超過365日	23	—
	499	4,547

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，本公司管理層認為無須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (ii) 項目管理服務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(扣除信用損失撥備)之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
超過365日	391	593

- (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。有關保證金將於相關其他借貸最後一次還款時退還予本集團。

- (iv) 預期信用損失之評估詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

16. 根據預期信用損失模式進行之金融資產減值評估

	未經審核 截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 (經重列)
就以下各項確認減值虧損		
— 貿易應收賬款	209	—
— 其他應收賬款	2,756	270
	2,965	270

就以下各項確認減值虧損

- 貿易應收賬款
- 其他應收賬款

209

2,756

2,965

—

270

270

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二零二零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2,965,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約270,000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

17. 貿易及其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款(附註(a))	95,875	118,895
已收租務按金	12,299	11,096
合約負債(附註(b))	296,853	148,892
其他應付賬款及應計開支(附註(c))	239,635	167,327
	644,662	446,210
已收預付租金	698	607
	645,360	446,817
減：其他應付賬款及按金之非即期部分	(6,256)	(6,010)
	639,104	440,807

附註：

(a) 貿易應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
0至30日	261	68,244
31至90日	—	1,733
91至180日	1	3,474
181至365日	50,319	13,500
起過365日	45,294	31,944
	95,875	118,895

(b) 合約負債來自於報告期末所收取之預售物業所得款項。

(c) 此款項包括應付上海愛建信托有限責任公司(「上海愛建」)之利息及銀行借貸共計約152,174,000港元(二零二零年十二月三十一日：約96,645,000港元)，以及應付前關連公司款項約1,142,000港元(二零二零年十二月三十一日：約1,129,000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

18. 銀行及其他借貸

	二零二一年六月三十日(未經審核)			二零二零年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
	香港銀行 同業拆息 加 1.25%			香港銀行 同業拆息 加 1.25%		
銀行貸款－有抵押	至 2%	應要求 二零二二年 二月十三日	976,942	至 2%	應要求	997,121
其他借貸－有抵押	11%至 23%	二月十三日	564,128	8%至 23%	應要求	607,721
			<u>1,541,070</u>			<u>1,604,842</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 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	1,541,070	1,604,842
減：列於流動負債項下之一年內到期款項	<u>(1,541,070)</u>	<u>(1,604,842)</u>
列於非流動負債項下之款項	-	-

銀行及其他借貸以本集團之資產作為抵押，有關詳情載於本報告「財務回顧－集團資產抵押」一節。

本集團之資產抵押及企業擔保之詳情分別載於本報告「財務回顧－集團資產抵押」及「財務回顧－企業擔保」各節。

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

19. 股本

	股份數目		金額	
	二零二一年 六月三十日 千股	二零二零年 十二月三十一日 千股	未經審核	經審核
			二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 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

20. 儲備

本集團於本期間及上期間之儲備數額及相關變動載於本報告第18頁之簡明綜合權益變動表。

特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按就匯兌儲備採納之會計政策處理。

可換股票據權益儲備

可換股票據權益儲備指本公司發行之可換股票據之權益部分(轉換權利)。由於並無轉換可換股票據，可換股票據權益儲備已於到期後在截至二零二零年十二月三十一日止年度內重新分類至其他儲備。

股東注資

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之折讓金額約233,606,000港元之總和。

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

21. 因截至二零一九年十二月三十一日止年度之上年度調整而作出之重列

誠如本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所披露，由於(i)關於本集團被耗散資金之重列；(ii)關於本集團收購德領有限公司(「德領」)全部股權之重列；(iii)關於應收上海三盛宏業投資(集團)有限責任公司(「上海三盛」)直接或間接控制之實體的款項(包括記入本集團聯營公司賬冊之應收上海三盛款項)之撥備的重列；及(iv)關於截至二零一九年十二月三十一日止年度銀行借貸分類及其他相應調整之重列，本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收入表已經重列。

下文概述重列對本集團截至二零二零年六月三十日止六個月簡明綜合損益及其他全面收入表之影響：

	如前呈報 千港元	上年度調整 千港元	經重列 千港元
收益	17,487	—	17,487
其他(虧損)/收入淨額	(1,155)	2,737	1,582
投資物業之公平值淨虧損	(42,200)	—	(42,200)
僱員成本	(7,744)	—	(7,744)
物業、廠房及設備折舊	(502)	—	(502)
使用權資產折舊	(846)	—	(846)
將物業撤減至可變現淨值	(32,933)	32,933	—
預期信用損失模式下之減值虧損	(12,478)	12,208	(270)
其他經營開支	(11,851)	(1,940)	(13,791)
經營虧損	(92,222)	45,938	(46,284)
分佔聯營公司業績	(24,130)	24,130	—
於聯營公司之投資之減值虧損	(11,706)	11,706	—
財務成本	(23,593)	(35,458)	(59,051)
除稅前虧損	(151,651)	46,316	(105,335)
稅項	(2,210)	(72)	(2,282)
期間虧損	(153,861)	46,244	(107,617)
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	(11,549)	8,299	(3,250)
期間其他全面虧損，扣除稅項	(11,549)	8,299	(3,250)
期間全面虧損總額	(165,410)	54,543	(110,867)
本公司擁有人應佔期間虧損	(153,861)	46,244	(107,617)
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額	(165,410)	54,543	(110,867)
每股虧損			
—基本(港仙)	(13.68)		(9.57)
—攤薄(港仙)	(13.68)		(9.57)

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

22. 金融風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

金融資產	公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	未經審核 二零二一年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月 三十一日 千港元			

按公平值計入損益之 金融資產	6,009	5,941	第三層	資產淨值	不適用(附註)
-------------------	-------	-------	-----	------	---------

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

於二零二一年六月三十日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

金融資產

按公平計入損益之金融資產	-	-	6,009	6,009
--------------	---	---	-------	-------

於二零二零年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

金融資產

按公平計入損益之金融資產	-	-	5,941	5,941
--------------	---	---	-------	-------

於中期內，第一層及第二層之間概無轉移。

22. 金融風險管理(續)

金融工具之公平值計量(續)

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- (a) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- (b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模式進行貼現現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零二一年六月三十日 (未經審核)		二零二零年十二月三十一日 (經審核)	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債				
銀行及其他借貸	1,541,070	1,541,070	1,604,842	1,604,842

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

23. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本集團就中期內確認的租金收入約為18,294,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：約17,487,000港元)，詳情載於財務報表附註4。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃與其租戶訂立的未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
一年內	27,117	24,091
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,175	11,759
	41,292	35,850

24. 重大關連方交易

於二零二零年十二月三十一日，本公司應付其最終控股公司中國信達(香港)之未償還結餘為50,000,000港元。該結餘為有擔保及有抵押，年利率為8%。該結餘並無固定還款期限。於中期內，本公司已償還應付中國信達(香港)之全部未償還結餘。

除上述與關連方之結餘及本報告其他地方披露之結餘外，於二零二一年六月三十日，本集團與關連方並無重大未償還結餘。

25. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	未經審核 二零二一年 六月三十日 千港元	經審核 二零二零年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未作撥備：		
分類為可供銷售物業之發展中物業的建築及土地發展支出	365,325	383,234
向有限合夥出資(附註13)	45,068	44,556
	410,393	427,790

26. 報告期後事項

於二零二一年六月二十五日，舟山銘義文化產業投資有限公司(「**舟山銘義**」，其為本公司之間接全資附屬公司及上海岳信企業管理諮詢有限公司(「**上海岳信**」)之控股公司)在上海聯合產權交易所有限公司(「**上海聯交所**」)開始公開掛牌(「**公開掛牌**」)出售於上海岳信之100%股權。

公開掛牌之投標期已於二零二一年七月二十二日結束。於二零二一年七月二十六日，上海聯交所告知本公司有一名中標者，即浦江嘉澤企業管理有限公司(「**浦江嘉澤**」，其為獨立第三方)。於二零二一年八月十日，舟山銘義(作為賣方)與浦江嘉澤(作為中標者及買方)等就出售事項訂立股權轉讓協議及補充協議。出售事項之代價為人民幣1,000,000元，為公開掛牌中所示之最低代價。

詳情請參閱本公司日期為二零二一年八月十日之公佈及「管理層討論及分析－物業發展業務－鎮江項目－透過出售上海岳信之100%股權而出售鎮江項目的最新情況」。