



大中華集團有限公司

GREAT CHINA HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

■ 股份代號：141



中期報告 2017

## 目錄

管理層討論及分析	2
補充資料	6
審閱報告	12
合併損益表	13
合併全面收益表	14
合併財務狀況表	15
簡明合併權益變動表	16
簡明合併現金流量表	17
未經審核中期財務資料附註	18

## 管理層討論及分析

### 市場回顧

於截至二零一七年六月三十日止六個月（「**本期間**」），房地產市場仍然是中華人民共和國（「**中國**」）經濟增長的重要推動力，整體趨勢仍然繼續增長，市場氣氛依然樂觀。本集團繼續專注於執行現行業務策略，以確保本集團擁有穩定收入來源，及保持業務之長遠可持續發展。

### 財務業績

本集團來自持續經營業務之收入下跌約港幣0.86百萬元至約港幣10.57百萬元，主要是由於人民幣較二零一六年同期貶值及營業稅改徵增值稅稅制改革之影響在本期間全面顯現所致。

本期間之淨利潤則較二零一六年同期減少7.65%至約港幣4.73百萬元，主要是由於一般行政支出增加所致。

歸屬於本公司擁有人之本期間淨利潤約為港幣4.73百萬元，較二零一六年同期之港幣51.09百萬元有所減少。利潤大幅減少主要是由於二零一六年同期完成處置已終止經營業務，其相應利潤貢獻達港幣45.97百萬元。

持續經營業務之每股股份基本及攤薄盈利為1.58港仙（截至二零一六年六月三十日止六個月：1.96港仙）。

### 地區資料

由於本集團於本期間在中國境外並無重大業務，故並無呈列地區分部資料。

### 業務回顧

#### 於中國之房地產投資及房地產銷售

本期間之持續經營業務租金收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約港幣11.43百萬元減少至截至二零一七年六月三十日止六個月約港幣10.57百萬元。鑑於中國上海市房地產市場蓬勃發展且房價上揚，本期間錄得公允價值收益約港幣4.59百萬元。公允價值收益及淨租金收入於本期間合共為本集團帶來約港幣10.93百萬元之利潤貢獻。

鑑於中國部分一線城市房地產價格急升，中國政府已收緊購房政策及加大按揭限制力度，受影響城市包括本集團經營房地產銷售業務之城市。因應該等限制，董事會在制訂本集

團中國物業銷售業務之策略時採取保守方針。董事會將繼續密切留意中國之房地產市場，並適時作出符合本公司及其股東整體最佳利益之決定。

### 前景

本集團目前大部分的投資性房地產位於中國上海市。預期二零一七年下半年之房價及租金收入將維持穩定。

董事會對中國整體經濟前景及商業機遇充滿信心。董事將繼續審慎監察營商環境，鞏固本集團業務基礎，專心發展本集團現有業務。此外，董事亦將繼續物色適當投資機會，使本集團投資組合更為豐富，務求開拓收入來源，推動本集團日後增長。董事會致力把握各種能提供理想回報之投資機會，同時將本集團面對之附帶風險控制於最低水平，冀能為本公司及其股東整體創造價值。

憑藉本集團的財務實力，本集團將繼續以敏銳的市場觸覺，拓展更多發展機遇，分散收入來源，增強自身競爭力從而帶動業務增長及盈利能力。在發展其現有業務的同時，本集團將繼續挖掘其他投資機會，並克服各種挑戰，進一步提升本公司股東價值，為本集團未來業務發展奠定穩固的基礎。

### 財務回顧

於二零一七年六月三十日，本集團之資本負債比率為零(二零一六年十二月三十一日：零)，乃根據本集團並無長期銀行借款(二零一六年十二月三十一日：零)及總資產約為港幣618.44百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣520.61百萬元)計算。於二零一七年六月三十日，本集團之流動比率為5.55(二零一六年十二月三十一日：2.14)，乃按流動資產約港幣130.08百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣52.32百萬元)除以流動負債約港幣23.45百萬元(二零一六年十二月三十一日：港幣24.40百萬元)計算。

於二零一七年六月三十日，以港幣及人民幣計值之短期銀行存款、銀行存款及庫存現金總額約為港幣104.47百萬元(二零一六年十二月三十一日：約港幣25.26百萬元)。

### 有關重大投資或資本資產之未來計劃

董事目前並無有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續定期監察行業發展，檢討其業務擴充計劃，以採取符合本集團最佳利益之必要措施。

### **重大投資**

於本期間，本集團並無任何重大投資(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

### **重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業**

於本期間，並無重大收購或出售子公司、聯營公司及合營企業。

### **外匯風險**

於本期間，本集團之業務交易主要以港幣及人民幣進行。本集團定期檢討外匯風險承擔。

於本期間，本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

### **資本承擔**

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年十二月三十一日：無)。

### **或然負債**

於二零一七年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

### **資產押記**

於二零一七年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零一六年十二月三十一日：無)。

### **庫務政策**

本集團所採納之庫務政策旨在加強管理庫務運作並降低借貸成本。因此，本集團致力維持充足現金及現金等價物，以應付短期資金需要。董事會亦會視乎本集團之資金需要考慮各種資金來源，確保以最具成本效益及效率之方式運用財政資源，以應付本集團之財務責任。本集團已經並將繼續根據其庫務政策於多間持牌銀行存置定期存款。董事會不時檢討並評估本集團之庫務政策，確保有關政策足夠且行之有效。

### **僱員及薪酬政策**

於二零一七年六月三十日，本集團僱員總數為23人(截至二零一六年六月三十日止六個月：15人)，本期間之員工(包括董事)成本約為港幣3.84百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：約港幣7.76百萬元)。本公司之管理層每年檢討薪酬政策。薪酬待遇是基於市場上可供比較之薪金水平，以及本集團當前之業務規模制定。本公司亦設有一項

購股權計劃(「該計劃」)，以向對本集團業務之成功有所貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。該計劃由本公司之股東於二零一零年五月十四日採納及批准，且(除另行取消或修訂外)將自該日期起計有效十年。

採納該計劃後，截至本報告日期，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 中期股息

董事會議決不宣派本期間之任何中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。

## 集資活動

於二零一七年二月十日，本公司與配售經辦人訂立配售協議，據此，配售經辦人已有條件同意盡力安排向不少於六名獨立承配人(為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方專業、機構及／或其他投資者)以配售價每股配售股份港幣1.44元配售52,300,000股新股份(「配售事項」)。本公司收取之每股配售股份淨價約為港幣1.43元。新股份於釐定發行條款當日(即二零一七年二月十日)之市價為港幣1.75元。

配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，配售事項所得款項總額及淨額分別約為港幣75.31百萬元及港幣74.72百萬元。本公司擬將配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及／或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。於二零一七年六月三十日，配售事項之所得款項仍未動用，並將按計劃動用。

有關配售事項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零一七年二月十日及二零一七年二月二十四日之公告。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何子公司於本期間內並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。



## 補充資料

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，下列本公司董事或最高行政人員在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、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之權益或淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股份之 百分比*
		直接 權益	視為擁有之 權益	總權益	
江天	實益擁有人	890,000		173,622,577	55.30%
	受控制法團權益		172,732,577 (附註1)		

## 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團	
			持有之 股份數目	已發行股份之 百分比
江天	希景集團有限公司 (附註2)	受控制法團權益	1	100%
	Hong Kong Hopevision International Limited	受控制法團權益	1	100%
	上海翀盛投資管理 有限公司(附註2)	實益擁有人	0	0
龔標	上海翀盛投資管理 有限公司(附註2)	實益擁有人	0	0

附註：

1. 江天先生被視為於173,622,577股股份中擁有權益，其中172,732,577股股份由希景集團有限公司持有，890,000股股份由彼本身持有。
  2. 希景集團有限公司由上海翀盛投資管理有限公司間接全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司之註冊資本為人民幣50,000,000元，分別由江天先生及龔標先生擁有99%及1%。
- \* 該百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一七年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，本公司董事或最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，概無擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指之登記名冊之任何權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



於本期間，本公司董事或最高行政人員(包括彼等之配偶及18歲以下子女)並無擁有、獲授或行使任何權利，以認購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券。

### 主要股東於本公司之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記名冊顯示，下列公司於二零一七年六月三十日擁有本公司5%以上已發行股份之權益：

#### 於本公司股份之好倉

主要股東名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔本公司 已發行股份之 百分比*
		直接權益	視為擁有之 權益	總權益	
希景集團有限公司	實益擁有人	172,732,577	—	172,732,577	55.01%
上海翀盛投資管理有限公司	受控制法團權益	—	172,732,577	172,732,577	55.01%
			(附註1)		
駿皇環球有限公司	受控制法團權益	20,930,000	—	20,930,000	6.67%
蘇珊	實益擁有人	—	20,930,000	20,930,000	6.67%
			(附註2)		

附註：

1. 希景集團有限公司之股本由Hong Kong Hopevision International Limited全資擁有，而Hong Kong Hopevision International Limited由上海翀盛投資管理有限公司全資擁有，而上海翀盛投資管理有限公司由江天先生擁有99%權益。因此，江天先生及上海翀盛投資管理有限公司被視為於希景集團有限公司所持有之172,732,577股本公司股份中擁有權益。
  2. 駿皇環球有限公司之股本由蘇珊女士全資擁有。因此，蘇珊女士被視為於駿皇環球有限公司所持有之20,930,000股本公司股份中擁有權益。
- \* 該百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一七年六月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，董事並不知悉有任何人士（權益載於上文「董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉」一節之董事除外）於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記名冊內之權益或淡倉。

## 企業管治

本公司意識到良好之企業管治對加強本公司管理及保障股東整體利益方面至為重要。本公司於本期間已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則之全部守則條文。

## 董事之最新資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動載列如下：

- 江天先生於二零一七年六月六日獲委任為本公司之執行董事、董事會主席及提名委員會主席，薪金包括董事袍金每月港幣20,000元及薪金每月約港幣160,000元，連同固定及酌情花紅以及其他獎勵及津貼，由本集團支付。彼亦於同日出任本公司附屬公司博平置業(上海)有限公司之顧問。
- 顧明女士因其他工作承擔而於二零一七年六月六日辭任本公司行政總裁（「**行政總裁**」），惟留任執行董事，薪金包括董事袍金每月港幣20,000元及薪金每月約港幣40,000元，連同固定及酌情花紅以及其他獎勵及津貼，由本集團支付。
- 賴寒先生於二零一七年六月六日獲委任為行政總裁，薪金包括董事袍金每月港幣20,000元及薪金每月約港幣90,000元，連同固定及酌情花紅以及其他獎勵及津貼，由本集團支付。
- 龔標先生於二零一七年六月六日獲委任為本公司副總裁，薪金包括董事袍金每月港幣20,000元及薪金每月約港幣75,000元，連同固定及酌情花紅以及其他獎勵及津貼，由本集團支付。

- 侯瓊萱女士於二零一七年六月六日獲委任為本公司附屬公司加凱投資有限公司、和志發展有限公司、國南投資有限公司、振盛企業有限公司、Poppins Properties Limited及Adamgate Limited之董事。

### **董事及相關僱員進行證券交易之標準守則**

本公司已採納標準守則，作為其董事進行本公司證券交易之自訂行為守則。經向全體董事進行具體查詢後，各董事已確認彼於本期間一直遵守標準守則所規定之準則。

董事會亦已採納標準守則作為相關僱員買賣本公司證券之指引。本公司於本回顧期間並無得悉任何違反該等指引之事件。

### **審核委員會及核數師審閱中期業績**

本公司由全體三名獨立非執行董事組成之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報表，並與本公司管理層就本集團所採納之會計原則及會計準則，以及本集團之風險管理、內部監控及財務匯報相關事宜進行討論。

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告已由本公司之外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱，並已由本公司之審核委員會審閱。

### **報告期後事項**

於二零一七年六月三十日後，本集團並無發生任何重大事件。

### **於聯交所及本公司之網站登載中期報告**

本中期報告於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.greatchinaholdingsltd.com.hk](http://www.greatchinaholdingsltd.com.hk)登載。

## 鳴謝

本人謹代表董事會感謝全體同寅勤勉工作、盡忠職守、忠誠効力及誠信操守。本人亦感謝各位股東、客戶、往來銀行及其他商界友好給予信任及支持。

## 董事會

於本報告日期，董事會成員包括五名執行董事，為江天先生、賴寒先生、侯瓊萱女士、龔標先生及顧明女士；一名非執行董事，為齊越先生；以及三名獨立非執行董事，為李萍女士、胡堅幸先生及林佳穎女士。

代表董事會  
董事會主席  
江天先生

香港，二零一七年八月二十四日

## 致大中華集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

### 董事會之審閱報告

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱第13至30頁所載大中華集團有限公司(「貴公司」)之中期財務報告,此財務報告包括於二零一七年六月三十日的合併財務狀況表與截至該日止六個月的相關合併損益表、合併全面收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表以及附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,擬備中期財務報告時必須符合上市規則之相關條文及由香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。董事負責按照香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及呈列中期財務報告。

我們的責任是基於審閱的結果對中期財務報告作出結論,並按照協定的委聘條款僅向整體董事會報告。除此之外,本報告不可作其他用途。我們概不就本報告之內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱中期財務報告包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢,並進行分析及其他審閱工作程序。由於審閱之範圍遠較按照香港審計準則進行之審計範圍為小,故無法讓我們確信我們知悉在審計中可能識別之所有重大事項。故此,我們不會發表審計意見。

### 結論

基於我們之審閱,我們並無注意到任何事宜,使我們相信於二零一七年六月三十日之中期財務報告在各重大方面並無按照香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一七年八月二十四日

## 合併損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	10,567	11,426
銷售成本		(1,115)	(1,513)
<b>毛利</b>		<b>9,452</b>	9,913
其他淨收入		351	290
投資性房地產估值收益	10	4,593	2,960
管理費用		(8,071)	(6,677)
<b>經營利潤</b>		<b>6,325</b>	6,486
財務費用	6(a)	—	(116)
<b>稅前利潤</b>	6	<b>6,325</b>	6,370
所得稅	7	(1,596)	(1,249)
<b>持續經營業務之本期間淨利潤</b>		<b>4,729</b>	5,121
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本期間淨利潤	8(a)	—	45,971
<b>歸屬於本公司權益股東之本期間淨利潤</b>		<b>4,729</b>	51,092
<b>每股盈利 — 持續及已終止經營業務</b>			
— 基本及攤薄(港仙)	9	1.58	19.52
<b>每股盈利 — 持續經營業務</b>			
— 基本及攤薄(港仙)		1.58	1.96



## 合併全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
本期間淨利潤	4,729	51,092
本期間其他全面收益的淨額(稅後)：		
以後可重分類進損益的其他全面收益：		
— 海外子公司外幣財務報表折算差額	14,699	(8,838)
— 可供出售證券：公允價值儲備淨變動	—	(80)
— 於處置子公司時將累積匯兌儲備重 分類進損益	—	(8,267)
— 於處置子公司時將累積房地產重估儲備 重分類	—	(495)
— 於處置子公司時將累積公允價值儲備 重分類進損益	—	(990)
歸屬於本公司權益股東之本期間全面收益總額	19,428	32,422

## 合併財務狀況表

於二零一七年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	於二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資性房地產	10	485,600	465,182
物業、廠房及設備	11	2,393	2,743
應收賬款及其他應收款、 預付款項及按金	12	369	368
		<b>488,362</b>	468,293
<b>流動資產</b>			
持有待售房地產		19,737	19,119
應收賬款及其他應收款、 預付款項及按金	12	5,545	7,666
可收回稅項		333	269
銀行存款及現金		31,375	25,261
短期銀行存款		73,090	—
		<b>130,080</b>	52,315
<b>流動負債</b>			
其他應付款及預提費用		23,018	22,487
收到的租務按金		232	1,826
應交稅項		204	88
		<b>23,454</b>	24,401
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>106,626</b>	27,914
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>594,988</b>	496,207
<b>非流動負債</b>			
收到的租務按金		3,973	2,289
遞延所得稅負債		65,399	62,453
		<b>69,372</b>	64,742
<b>資產淨值</b>			
		<b>525,616</b>	431,465
<b>資本及儲備</b>			
股本	13	146,576	71,853
儲備		379,040	359,612
<b>權益合計</b>			
		<b>525,616</b>	431,465

## 簡明合併權益變動表

截至二零一七年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港幣列示)

	本公司權益股東應佔					
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	房地產 重估儲備 港幣千元	公允價值 儲備 港幣千元	未分配利潤 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年一月一日之結餘	71,853	96,617	495	1,070	1,365,530	1,535,565
<b>截至二零一六年六月三十日止 六個月之權益變動：</b>						
本期間淨利潤	—	—	—	—	51,092	51,092
其他全面收益	—	(17,105)	(495)	(1,070)	—	(18,670)
全面收益總額	—	(17,105)	(495)	(1,070)	51,092	32,422
本期間已批准及派付特別股息	—	—	—	—	(1,127,339)	(1,127,339)
於二零一六年六月三十日之結餘	71,853	79,512	—	—	289,283	440,648

	附註	本公司權益股東應佔					合計 港幣千元
		股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	房地產 重估儲備 港幣千元	公允價值 儲備 港幣千元	未分配利潤 港幣千元	
於二零一七年一月一日之結餘		71,853	61,236	—	—	298,376	431,465
<b>截至二零一七年六月三十日止 六個月之權益變動：</b>							
本期間淨利潤		—	—	—	—	4,729	4,729
其他全面收益		—	14,699	—	—	—	14,699
全面收益總額		—	14,699	—	—	4,729	19,428
配售新股份	13(b)	74,723	—	—	—	—	74,723
於二零一七年六月三十日之結餘		146,576	75,935	—	—	303,105	525,616

## 簡明合併現金流量表

截至二零一七年六月三十日止六個月

(以港幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>			
經營活動產生之現金淨額		<b>3,447</b>	86,519
<b>投資活動</b>			
處置已終止經營業務收到的現金淨額	8(c)	—	443,646
投資活動產生之其他現金流量		<b>282</b>	153,935
投資活動產生之現金淨額		<b>282</b>	597,581
<b>籌資活動</b>			
派付本公司權益股東股息	13(a)	—	(922,339)
發行新股所得款項淨額	13(b)	<b>74,723</b>	—
籌資活動產生之其他現金流量		—	35,289
籌資活動產生／(使用)之現金淨額		<b>74,723</b>	(887,050)
現金及現金等價物淨增加／(減少)額		<b>78,452</b>	(202,950)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>25,261</b>	240,027
外幣匯率變動之影響		<b>752</b>	(955)
於六月三十日之現金及現金等價物		<b>104,465</b>	36,122
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行存款及現金		<b>31,375</b>	36,122
短期銀行存款		<b>73,090</b>	—
		<b>104,465</b>	36,122

## 未經審核中期財務資料附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

### 1 一般資料

大中華集團有限公司(「**本公司**」)為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司之註冊辦事處地址及主要經營地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈1座15樓1512室。

本公司為投資控股公司，其子公司之主要業務為於中華人民共和國(「**中國**」)之房地產投資。本公司及其子公司統稱為「**本集團**」。

由於本集團於二零一六年處置從事海外貿易業務及香港房地產投資業務之若干子公司(見附註8所披露)，故本集團之大部分餘下業務於中國進行。本公司之本位貨幣為港幣，而其於中國經營之主要子公司之本位貨幣則為人民幣。合併財務報表以港幣呈列。

### 2 編製基準

此本集團之中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。本中期財務資料已於二零一七年八月二十四日獲授權刊發。

中期財務資料乃根據與於二零一六年年末財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一七年年末財務報表反映之會計政策變動除外。任何會計政策變動之詳情載於附註3。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務資料須管理層作出影響政策應用及截至報告日期止年度所呈報資產、負債、收入及費用金額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料載有簡明合併財務報表及經選定解釋附註。該等附註載有若干事件及交易之解釋，對理解本集團由二零一六年年末財務報表起之財務狀況及表現變動起重要作用。簡明合併中期財務報表及其附註並無載列根據香港財務報告準則編製完整財務報表所規定之所有資料。

本中期財務資料未經審核，惟已由本公司核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第12頁。

## 2 編製基準(續)

與截至二零一六年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料乃作為比較資料而載入本中期財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度合併財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據公司條例(香港法例第622章)(「**公司條例**」)第436條須就該等法定財務報表披露之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長呈交截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司之核數師已發表該等財務報表之報告。核數師報告並無保留意見；並無載有任何核數師在無提出保留意見下強調須予注意之事項；亦無載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條項下之陳述。

## 3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂，當中與本集團有關之修訂如下：

- 二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則年度改進
- 香港會計準則第7號之修訂 — 現金流量表：披露計劃
- 香港會計準則第12號之修訂 — 所得稅：就未變現虧損確認遞延所得稅資產

該等變動對本中期財務報告內本集團本期間或過往期間業績及財務狀況的編製或呈列方式概無重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效之新準則或詮釋。

## 4 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告之資料乃集中於本集團之經營部門。

執行董事已就本集團之經營分部識別下列報告分部。由於各業務提供之服務不同且需要不同之業務策略，故該等分部乃分開管理。

### 持續經營業務

- (1) 於中國之房地產投資 — 位於中國(香港除外)之房地產租賃
- (2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售



#### 4 分部資料(續)

##### 已終止經營業務

(1) 一般貿易 — 魚粉貿易

(2) 於香港之房地產投資 — 位於香港之房地產租賃

本集團於二零一六年六月十五日處置一般貿易及於香港之房地產投資分部業務。因此，一般貿易及於香港之房地產投資分部於二零一六年一月一日至二零一六年六月十五日之業績劃分為已終止經營業務。已終止經營業務導致本集團架構變動，故報告分部組合亦出現變動。

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一七年六月三十日止六個月，不同經營分部之間並無進行分部間銷售(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。分部收入指來自外部客戶之銷售收入。稅後分部淨利潤或虧損指各報告分部賺取之淨利潤或產生之淨虧損，且未分配本集團總部之收支、企業收支、未分配財務費用、未分配所得稅抵免或費用及處置子公司之收入。

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 除本集團總部之企業資產外，所有資產均分配至報告分部；及
- 除本集團總部之企業負債外，所有負債均分配至報告分部。

有關上述分部之資料呈報如下。

##### 分部收入及業績

	持續經營業務			已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產 銷售 港幣千元	小計 港幣千元	一般貿易 港幣千元	於香港之 房地產投資 港幣千元	小計 港幣千元
截至二零一七年六月三十日止 六個月						
報告分部收入	10,220	347	10,567	—	—	—
稅後報告分部淨利潤	10,922	3	10,925	—	—	—
企業費用淨額			(6,216)			—
未分配所得稅抵免			20			—
本期間淨利潤			4,729			—

4 分部資料(續)  
分部收入及業績(續)

	持續經營業務			已終止經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產 銷售 港幣千元	小計 港幣千元	一般貿易 港幣千元	於香港之 房地產投資 港幣千元	小計 港幣千元
<b>截至二零一六年六月三十日止</b>						
<b>六個月</b>						
報告分部收入	11,111	315	11,426	487,212	6,689	493,901
稅後報告分部淨利潤/ (虧損)	11,402	53	11,455	(779)	1,102	323
企業費用淨額			(6,229)			(7,404)
未分配財務費用			(116)			(106)
未分配所得稅抵免/(費用)			11			(20)
處置子公司之收入 (附註8(a))			—			53,178
本期間淨利潤			5,121			45,971

**分部資產及負債**

	持續經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
<b>於二零一七年六月三十日</b>			
報告分部資產	497,617	19,861	517,478
未分配企業資產			100,964
合併總資產			618,442
報告分部負債	73,038	17,834	90,872
未分配企業負債			1,954
合併總負債			92,826

4 分部資料(續)  
分部資產及負債(續)

	持續經營業務		
	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
報告分部資產	494,470	19,337	513,807
未分配企業資產			6,801
合併總資產			520,608
報告分部負債	71,476	15,556	87,032
未分配企業負債			2,111
合併總負債			89,143

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之物業、廠房及設備、作為本集團整體一般營運資金而持有之若干銀行存款及現金以及短期銀行存款，以及本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之其他企業資產。

未分配企業負債主要包括本集團總部並無直接分配至任何經營分部業務活動之企業負債。

由於本集團於中國境外並無重大營運，故並無呈列地區分部資料。

5 收入

收入指自房地產所得之租金收入。

本集團之客戶群中兩名(截至二零一六年六月三十日止六個月：兩名)客戶之交易額佔本集團收入之10%以上。於截至二零一七年六月三十日止六個月，來自從該兩名(截至二零一六年六月三十日止六個月：兩名)客戶收到的租金收入分別約為港幣5,924,000元及港幣1,759,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月分別為：港幣5,483,000元及港幣1,939,000元)。

6 稅前利潤

稅前利潤經已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>(a) 財務費用</b>		
借款利息	—	116
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊	372	71
利息收入	(388)	(207)
折算淨虧損	337	91
員工成本(包括董事酬金)	3,838	7,759
物業、廠房及設備核銷損失	37	—
租金收入總額	(10,567)	(11,426)
減：直接營業費用	1,115	1,513
租金收入淨額	(9,452)	(9,913)

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	773	701
遞延所得稅	823	548
	1,596	1,249

香港利得稅乃按估計應納稅利潤之16.5% (截至二零一六年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應納稅利潤，故並無計提香港利得稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國子公司須按稅率25%繳納企業所得稅。

本集團於中國成立之子公司須按稅率25% (截至二零一六年六月三十日止六個月：25%) 繳納中國企業所得稅。

若干香港子公司於中國之營運產生之所得稅根據該等香港子公司截至二零一七年六月三十日止六個月賺取之租金收入按稅率10% (截至二零一六年六月三十日止六個月：10%) 計算。

## 8 已終止經營業務

根據本公司與Fulcrest Limited(「**出售事項買方**」)所訂立日期分別為二零一六年一月二十一日及二零一六年四月十八日之出售協議及出售補充協議，以及根據本公司日期為二零一六年五月十三日之通函(「**該通函**」)，本公司已出售其於Datong Global Holdings Limited(「**Datong**」)及Xingao Limited(「**Xingao**」)(兩者於該通函日期均曾為本公司之全資子公司)(連同Datong及Xingao之子公司(統稱為「**出售集團**」))之全部股權(「**處置子公司**」)。此外，本公司已向出售事項買方出售應收出售集團款項港幣205,000,000元(「**處置貸款**」)。處置子公司及處置貸款之總對價為港幣797,967,000元，其中處置子公司之對價港幣592,967,000元以現金償付，而處置貸款之對價港幣205,000,000元則以抵銷應付出售事項買方之股息(附註13(a))之方式償付。

出售集團主要從事以下業務：(i)魚粉產品貿易；(ii)香港房地產投資；(iii)提供代理服務；及(iv)金融資產投資。上述出售事項於二零一六年六月十五日完成。

### (a) 已終止經營業務業績：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	—	493,901
銷售成本	—	(473,728)
投資性房地產估值損失	—	(2,400)
其他淨費用	—	(23,200)
財務費用	—	(739)
經營虧損	—	(6,166)
所得稅	—	(1,041)
淨經營虧損	—	(7,207)
處置子公司之收益(附註8(c))	—	53,178
已終止經營業務本期間淨利潤	—	45,971
每股基本及攤薄盈利(港仙)	—	17.56

已終止經營業務之每股基本盈利為零(截至二零一六年六月三十日止六個月：17.56港仙)，乃根據歸屬於本公司權益股東之已終止經營業務本期間淨利潤零(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣45,971,000元)，以及附註9所披露計算每股基本盈利之普通股加權平均數計算。

8 已終止經營業務(續)

(b) 已終止經營業務產生之現金流量：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
經營活動使用之現金淨額	—	(309,884)
投資活動產生之現金淨額	—	599,384
籌資活動產生之現金淨額	—	73,463
已終止經營業務產生之本期間現金流量淨額	—	362,963



8 已終止經營業務(續)

(c) 出售事項對本集團財務狀況之影響：

	於處置日期 港幣千元
<b>資產</b>	
<b>非流動資產</b>	
投資性房地產	500,700
物業、廠房及設備(附註11)	44,939
可供出售金融資產	12,325
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	28,805
<b>流動資產</b>	
存貨	33,694
應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	101,962
以公允價值計量且其變動計入當期損益之金融資產	37,205
可供出售金融資產	27,300
可收回稅項	406
受限制銀行存款	15,915
銀行存款及現金	149,321
<b>負債</b>	
<b>流動負債</b>	
應付賬款及應付票據、其他應付款及預提費用	(42,591)
收到的租務按金	(2,389)
應付本公司款項	(205,000)
借款	(71,196)
應交稅項	(1,035)
<b>非流動負債</b>	
收到的租務按金	(2,041)
借款	(82,144)
遞延所得稅負債	(2,397)
<b>已處置資產淨值</b>	<b>543,779</b>
現金對價總額	592,967
已處置資產淨值	(543,779)
處置產生之交易成本	(5,762)
於處置時將歸屬於出售集團之儲備重分類進損益	9,752
<b>處置子公司之收益(附註8(a))</b>	<b>53,178</b>
<b>現金流量</b>	
收到的現金對價	592,967
已處置銀行存款及現金	(149,321)
現金流入淨額	443,646

9 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按下列數據計算：

**持續經營及已終止經營業務**

每股基本盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之淨利潤港幣4,729,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣51,092,000元)，以及於中期期間已發行普通股之加權平均數298,381,595股(截至二零一六年六月三十日止六個月：261,684,910股)計算。

由於所呈列之期間並無已發行潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利並無差異。

**持續經營業務**

持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之持續經營業務本期間淨利潤港幣4,729,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣5,121,000元)計算，而所採用之分母與上文所詳述計算每股基本及攤薄盈利者相同。

10 投資性房地產

按公允價值列賬之投資性房地產估值由本集團之獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司進行，所採用之估值技術與同一估值師於二零一六年十二月三十一日進行估值時所採用者相同。本期間已就投資性房地產於損益確認淨收益港幣4,593,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣2,960,000元)。

11 物業、廠房及設備

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團按成本約港幣35,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：港幣1,805,000元)購買物業、廠房及設備。

本集團已處置賬面總額約港幣37,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)之其他物業、廠房及設備。於截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團於處置已終止經營業務(附註8(c))時，已處置賬面總額約港幣44,939,000元之物業、廠房及設備。

## 12 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

應收賬款(扣除壞賬準備)(計入應收賬款及其他應收款)於報告期末按發票日期之賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	219	1,750
三十一至六十日	11	1,425
六十一至九十日	41	449
九十一至一百二十日	—	3
超過一百二十日	—	—
應收賬款，扣除壞賬準備後	271	3,627
預付款項、按金及其他應收款項，扣除壞賬準備後	5,643	4,407
賬面金額	5,914	8,034
減：流動部分	(5,545)	(7,666)
非流動部分	369	368

租賃投資性房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。於二零一七年六月三十日，港幣271,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣3,627,000元)之應收賬款已逾期惟未減值。

## 13 資本、儲備及股息

### (a) 股息

#### 中期股息

截至二零一七年六月三十日止六個月概無宣派或派付中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。

#### 特別股息

首次特別股息每股港幣1.223元(共計約港幣320,041,000元)及第二次特別股息每股港幣3.085元(共計約港幣807,298,000元)已於二零一六年五月三十一日舉行之本公司股東特別大會上獲批准，並已於二零一六年六月十三日以現金派付港幣320,041,000元及於二零一六年六月二十二日以現金派付港幣602,298,000元。港幣205,000,000元已按本公司與出售事項買方所協定，抵銷處置貸款之對價(附註8)。截至二零一七年六月三十日止六個月概無宣派或派付特別股息。

13 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本

	於二零一七年 六月三十日		於二零一六年 十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
<b>已發行及繳足普通股</b>				
於期/年初	261,684,910	71,853	261,684,910	71,853
配售新股份	52,300,000	74,723	—	—
於期/年末	313,984,910	146,576	261,684,910	71,853

於二零一七年二月十日，本公司訂立配售協議，據此按每股港幣1.44元發行最多52,300,000股股份(「配售事項」)。本公司擬將配售事項之所得款項淨額用作一般營運資金及/或未來出現之投資或新業務發展機會之資金。配售事項已於二零一七年二月二十四日完成，配售事項所得款項淨額為港幣74,723,000元。

14 金融工具之公允價值計量

(a) 以公允價值計量之金融資產及負債

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何按公允價值計量之金融資產或負債。

(b) 按公允價值以外列賬之金融工具公允價值

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬之金融工具之賬面金額與其公允價值並無重大差異。

15 關聯人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	1,912	6,237

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

## 15 關聯人士交易(續)

### (b) 其他關聯人士交易

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團曾與以下關聯人士進行交易。

名稱	關係
上海天禧嘉福璞緹客酒店有限公司	最終控股方控制之公司

#### (i) 重大關聯人士交易

本集團與上述關聯人士進行之重大交易詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
辦公室租金費用	172	—
員工膳食及住宿費用	83	—

#### (ii) 關聯人士餘額

於報告期末，本集團與關聯人士有以下餘額：

	於二零一七年 六月三十日 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 港幣千元
應收／(付)一名關聯人士款項(附註)	116	(30)

附註：於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日之款項分別計入其他應付款及預提費用以及應收賬款及其他應收款、預付款項及按金。

## 16 直接及最終控股人士

於二零一七年六月三十日，本公司董事認為，本集團之直接母公司為希景集團有限公司(於塞舌爾註冊成立)，而本集團之最終控股人士為江天先生。