



天禧海嘉控股集團有限公司

SKY CHINA FORTUNE HOLDINGS GROUP LIMITED

香港聯合交易所上市公司 (股票代碼:141)
(前稱大中華集團有限公司)
(於香港註冊成立之有限公司)

2019

中 期 報 告





目錄

公司資料	02
管理層討論及分析	03
補充資料	10
審閱報告	17
合併損益表	18
合併全面收益表	19
合併財務狀況表	20
合併權益變動表	22
簡明合併現金流量表	23
未經審核中期財務報告附註	24

公司資料

董事會

執行董事

江天先生(主席兼行政總裁)

侯瓊萱女士(副總裁)

龔標先生(副總裁)

高克勤先生

非執行董事

齊越先生

獨立非執行董事

胡堅幸先生

蔣旭熙先生

季青先生

公司秘書

何詠欣女士(ACIS, ACS (PE))

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

法律顧問

陳馮吳律師事務所

股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司

香港

北角

英皇道338號

華懋交易廣場二期

33樓3301-04室

註冊辦事處

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座

15樓1512室

審核委員會

蔣旭熙先生(主席)

胡堅幸先生

季青先生

薪酬委員會

胡堅幸先生(主席)

龔標先生

季青先生

提名委員會

江天先生(主席)

胡堅幸先生

季青先生

股份代號

141(香港聯合交易所有限公司主板)

網址

www.skychinafortune.com

聯絡

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈1座

15樓1512室

電話：(852) 2167 3333

傳真：(852) 2167 6333

電郵：info@skychinafortune.com

管理層討論及分析

市場概覽

預期起伏不定的中美關係可能會於一段時間內令全球經濟出現波動，期間，出口增長可能因外部不明朗因素而出現進一步放緩。中國經濟將無可避免受到影響。

儘管截至二零一九年六月三十日止六個月（「本期間」）中華人民共和國（「中國」）物業市場呈現輕微下行趨勢，惟透過相關貨幣及行政措施，在交易及價格上均仍可見受控。

財務回顧

於本期間，本集團之收入減少約港幣0.58百萬元至約港幣11.96百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣12.54百萬元）。此乃由於人民幣匯率波動之影響所致。

本期間之毛利約為港幣11.05百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣11.22百萬元），而毛利率約為92.39%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約89.49%）。毛利率較二零一八年同期增加乃由於中國房產稅激勵所致。

本期間之其他淨收入約為港幣2.99百萬元，而二零一八年同期則約為港幣0.97百萬元。有關增長主要源自重新評估租賃期所致之一次性轉回租賃負債。

管理費用主要指薪金及福利（包括董事酬金）、物業、廠房及設備折舊、租金費用、法律及專業費用以及其他辦公室費用。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之管理費用分別約為港幣11.59百萬元及港幣10.53百萬元，於本期間上升約港幣1.06百萬元。有關增加乃主要由於(i)平均工資及薪金上升；及(ii)使用權資產折舊費用因汽車業務之場地增加而上升所致。

歸屬於本公司擁有人之本期間淨虧損約為港幣4.58百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：淨利潤約港幣1.52百萬元）。大幅下跌乃主要由於中國目前汽車零售市場遭受負面影響、中國政府對新能源汽車之補貼減少令本集團汽車業務分部確認減值虧損約港幣8.15百萬元及投資性房地產之公允價值減少約港幣2.85百萬元所致。虧損為抵銷各項

後之金額：由持有待售房地產轉入投資性房地產之房地產公允價值之上升約港幣6.34百萬元及因重新評估租賃期而確認轉回租賃負債約港幣2.20百萬元。

每股本公司股份（「股份」）基本及攤薄虧損為港幣1.32仙（截至二零一八年六月三十日止六個月：每股盈利港幣0.44仙）。

業務回顧

住宅物業

於本期間，本集團來自住宅物業租賃之收入約為港幣1.13百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣1.21百萬元）。本期間之平均每單位出租率約為82.29%（截至二零一八年六月三十日止六個月：約82.29%）。於二零一九年六月三十日之每單位出租率約為87.50%。於二零一九年六月三十日，13項住宅物業（於二零一八年六月三十日：12項住宅物業）劃分為投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。本期間之投資性房地產公允價值收益約為港幣4.71百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣1.49百萬元）。於二零一九年六月三十日，3項住宅物業（於二零一八年六月三十日：4項住宅物業）劃分為持有待售房地產，以成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

商舖及停車場

於本期間，本集團訂立銷售協議以收購位於中國遼寧省一個新落成私人屋苑的兩層高零售物業中11個相鄰的雙層商舖，現金代價（含稅）約為港幣22.85百萬元（「收購事項」）。收購事項將有助擴展本集團的物業相關業務、產生更多租金收入及增強本集團的物業組合。詳情請參閱本公司日期為二零一九年三月二十六日之公告。

於本期間，本集團來自商舖及停車場租賃之收入約為港幣10.83百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣11.33百萬元）。本期間之平均每單位出租率為67.65%（截至二零一八年六月三十日止六個月：100.00%）。於二零一九年六月三十日，所有商舖及停車場均屬投資性房地產，經獨立專業估值師進行估值。本期間錄得投資性房地產公允價值虧損約港幣1.21百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：投資性房地產公允價值收益約港幣0.12百萬元）。

汽車業務

由於中美貿易緊張局勢不斷升級，中國經濟面臨眾多不明朗因素，而中國汽車零售市場亦受到不利影響，銷量大幅下跌。由於汽車業正應對消費者購買意欲疲弱，加上新能源汽車零售市場因政府大幅削減對新能源汽車補助而受到進一步打擊，迫使廉價電動車製造商在需求疲弱下仍然將價格上調至超出大部分入門級買家可承擔的範圍，中國汽車零售市場正面臨困境。經考慮上述負面影響，本集團對其於天禧駿馳進口車城（「車城」）的投資及發展轉趨審慎，導致於本期間延遲正式推出車城。於本期間，此業務分部並無產生任何收入，並錄得稅後虧損約港幣8.29百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無），主要由於就物業、廠房及設備及其他應收款項確認減值損失約港幣8.15百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）所致。根據使用價值計算，可收回金額估計為零，且有關汽車業務之物業、廠房及設備及其他應收款項已悉數減值。

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。

前景

在本期間，全球政治及經濟環境有變，外部環境更形複雜波動，不明朗因素日增，令全球經濟環境受到影響。如中美貿易衝突持續加劇，將不單影響中國及香港的出口及零售市場，亦會令本地投資及私人消費受打擊。

中國為全球第二大經濟體，亦為全球經濟增長的動力來源。此乃其經濟改革所取得令人印象深刻的成就。

本集團對中國長遠的增長機遇持正面態度。短期而言，本公司董事（「董事」）將繼續密切監察市場，並探索任何業務機會。

誠如上文「汽車業務」所披露，中美貿易衝突爆發以來，汽車零售市場受到嚴重影響。此外，中國政府多個部門於二零一九年三月聯合公佈，減少對新能源汽車作出之政府補貼，其影響幅度遠超預期。該等不利因素預期將於未來數季繼續影響此業務分部。因此，本公司已決定終止其於此業務分部。

此外，本集團將繼續密切監察及不時檢討租賃策略。本集團正積極發掘其他業務機會（如中國國內飲食市場），並致力於分散收入流，以進一步提升本公司之表現，提高股東回報。

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之流動比率約為4.69（二零一八年十二月三十一日：約5.70），乃按流動資產約港幣119.47百萬元（二零一八年十二月三十一日：約港幣150.82百萬元）除以流動負債約港幣25.46百萬元（二零一八年十二月三十一日：約港幣26.46百萬元）計算。

於二零一九年六月三十日，以港幣、美元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110.21百萬元（二零一八年十二月三十一日：約港幣140.76百萬元）。

資本負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之資本負債比率（定義為銀行借款總額除以總資產）為零（二零一八年十二月三十一日：無），此乃由於本集團並無銀行借款（二零一八年十二月三十一日：無）及本集團總資產約為港幣707.16百萬元（二零一八年十二月三十一日：約港幣711.58百萬元）。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

本集團正積極於中國國內飲食市場中發掘其他業務機會。本集團擬於來年在上海(i)通過開設餐廳開展餐飲業務；及(ii)透過開設便利店開展零售餐飲業務。由於消費者購買力提升，加上外出用膳需求增長，中國飲食市場保持高增長率。本集團相信，透過進軍飲食業，本集團可把握此行業國內需求不斷增長的優勢，並為本集團提供優良機會，以為本集團帶來多元的收入流，並為本公司股東帶來更佳回報，並預期可令本公司及本公司股東整體受惠。詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月五日之公告。

除上文所披露者外，董事目前並無任何有關重大投資或資本資產之未來計劃。董事將繼續監察行業發展，定期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(截至二零一八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，預期匯率波動風險並不重大，故本集團並無進行任何對沖活動。

資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有關於翻新之資本承擔約港幣1.10百萬元(二零一八年十二月三十一日：港幣1.52百萬元)。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

資產押記

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何資產押記(二零一八年十二月三十一日：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

於二零一九年六月三十日，本集團僱員總數為19人（二零一八年六月三十日：17人），本期間之員工（不包括非執行董事及獨立非執行董事）成本約為港幣5.63百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣5.29百萬元）。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，截至二零一九年六月三十日，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（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

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。

集資活動 — 配售事項

本公司已於二零一七年根據一般授權進行兩次新股份配售（「配售事項」），詳情如下：

	配售協議日期	配售新股數目	配售價	淨配售價	所得款項總額及淨額	於釐定發行條款當日股份之市價	完成日期
首次配售事項	二零一七年 二月十日	52,300,000股股份	港幣1.44元	港幣1.43元	約港幣75.31百萬元及 港幣74.42百萬元	港幣1.75元 (二零一七年 二月十日)	二零一七年二月 二十四日
第二次配售事項	二零一七年 十一月三日	31,390,000股股份	港幣1.50元	港幣1.49元	約港幣47.09百萬元及 港幣46.67百萬元	港幣1.78元 (二零一七年 十一月三日)	二零一七年十一月 三十日

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、二零一七年二月二十四日、二零一七年十一月三日及二零一七年十一月三十日之公告。

配售事項所得款項的計劃及實際用途如下：

集資活動	籌集所得款項		截至二零一九年六月三十日		已動用所得款項淨額的預期時限
	淨額	所得款項建議用途	所得款項的實際用途	未動用所得款項	
首次 配售事項	約港幣74.72百萬元	用作			二零一九年內
		(i) 一般營運資金； 及／或	(i) 約港幣29.89百萬元已用作本集團之一般營運資金（即租金費用、董事及僱員薪酬、法律及專業費用及其他管理費用）；及	約港幣21.98百萬元將用作本集團之一般營運資金	
		(ii) 當機會出現時撥資進行未來投資或新業務發展	(ii) 約港幣22.85百萬元已用於結付收購事項之代價以及其相關稅款及費用	無	
第二次 配售事項	約港幣46.67百萬元	用作			二零二零年內
		(i) 一般營運資金； 及／或	(i) 無；及		
		(ii) 當機會出現時撥資進行未來投資或新業務發展	(ii) 約港幣10.71百萬元已用作建造及發展車城	約港幣2.70百萬元將用作車城於二零一九年的相關費用，及約港幣33.26百萬元將按計劃於機會出現時撥資進行新業務發展	

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

於二零一九年六月三十日，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（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「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（「股份」）之好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益之股份數目			佔股份之百分比*
		直接權益	視為擁有之權益	總權益	
江天先生	實益擁有人 受控制法團權益	5,648,000	187,176,577 (附註1)	192,824,577	55.83%

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有之 股份數目	佔相聯法團 已發行股份之 百分比*
江天先生	希景集團有限公司 (附註2)	受控制法團權益	1	100%
	香港希景國際有限公司	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	不適用	99%
龔標先生	上海翀盛投資管理 有限公司(附註2)	實益擁有人	不適用	1%

附註：

1. 江天先生被視為於192,824,577股股份中擁有權益，其中187,176,577股股份由希景集團有限公司持有，5,648,000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股份數目除以於二零一九年六月三十日之股份數目。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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)並無於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、相關股份或債券中擁有任何權益，亦無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及相關股份之權益及淡倉

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，下列人士於二零一九年六月三十日擁有5%以上股份之權益：

於股份之好倉

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	187,176,577	—	187,176,577	54.20%
上海翀盛投資管理有限公司	受控制法團權益	—	187,176,577 (附註1)	187,176,577	54.20%
駿皇環球有限公司	實益擁有人	20,930,000	—	20,930,000	6.06%
蘇珊女士	受控制法團權益	—	20,930,000 (附註2)	20,930,000	6.06%

附註：

1. 希景集團有限公司之股本由香港希景國際有限公司全資擁有，而香港希景國際有限公司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187,176,577股股份中擁有權益。
 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股股份中擁有權益。
- * 該百分比指擁有權益之股份數目除以於二零一九年六月三十日之股份數目。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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）於本公司股份及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。除本報告所披露者外，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（「**企管守則**」）之全部守則條文，惟下述偏離情況除外。

守則條文A.2.1

企管守則之守則條文第A.2.1條規定，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。在本公司公司秘書協助下，董事會主席（「**主席**」）致力確保全體董事知悉於董事會會議發生之事項，並適時獲得充分及可靠之資料。

賴寒先生於二零一八年八月三十一日辭任後，江天先生現同時兼任本公司主席及行政總裁（「**行政總裁**」），此舉偏離企管守則守則條文第A.2.1條。董事會相信，由同一人兼任主席及行政總裁之架構可有效執行本集團之業務策略和營運。此外，本集團擁有眾多饒富經驗之人員負責日常業務營運，且董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，擁有本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗。董事會將不時檢討此偏離情況，以提升本集團之整體最佳利益。

董事之最新資料

以下為須根據上市規則第13.51B(1)條披露之最新董事資料：

- 一 侯瓊萱女士分別於二零一九年五月十四日及二零一九年五月十六日獲委任為本公司子公司大中華集團有限公司及天禧嘉星控股集團有限公司之董事。
- 一 龔標先生分別於二零一九年四月二十三日、二零一九年六月十四日及二零一九年六月十四日獲委任為本公司子公司天禧海嘉(上海)商務管理有限公司、小野牛(上海)餐飲有限公司及上海世芬便利店有限公司之監事。
- 一 高克勤先生分別於二零一九年四月二十三日、二零一九年六月十四日及二零一九年六月十四日獲委任為天禧海嘉(上海)商務管理有限公司之董事會主席及法定代表人、小野牛(上海)餐飲有限公司及上海世芬便利店有限公司之執行董事及法定代表人。上述各公司均為本公司子公司。
- 一 執行董事江天先生、侯瓊萱女士、龔標先生及高克勤先生各自的服務合約以及非執行董事齊越先生、胡堅幸先生、蔣旭熙先生及季青先生的委任函已重續，自二零一九年六月二十三日起為期三年。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，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合併財務報表，並與本公司管理層討論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與內部監控制度及財務匯報相關事宜。

本公司之外聘核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱本集團本期間之未經審核中期財務報告。

更改公司名稱

本公司股東於二零一九年六月五日舉行的本公司股東特別大會上通過特別決議案批准建議更改公司名稱後，香港公司註冊處已出具日期為二零一九年六月二十八日的公司更改名稱證明書，確認本公司名稱由「大中華集團有限公司」更改為「天禧海嘉控股集團有限公司」，已於二零一九年六月二十八日生效。本公司的英文股票簡稱將由「GREAT CHINA」更改為「SKYCHINAFORTUNE」，而中文股票簡稱則由「大中華集團」更改為「天禧海嘉控股」，以供股份於聯交所買賣，並自二零一九年七月九日上午九時正起生效。本公司於聯交所的股票代碼「141」維持不變。本公司的網站已由「www.greatchina-holdings.com」更改為「www.skychinafortune.com」，並自二零一九年七月九日起生效。所有公告、通告或本公司予以遞交的其他文件以供於聯交所網站發佈，亦已於本公司新網站發佈。更改本公司名稱詳情分別載於本公司日期為二零一九年五月十日的通函以及本公司日期為二零一九年五月八日、二零一九年六月五日及二零一九年七月四日的公告。

報告期後事項

由於中美貿易緊張局勢不斷升級，中國汽車零售市場已經受到嚴重影響。此外，中國政府多個部門於二零一九年三月聯合公佈，減少對新能源汽車作出之政府補助，其影響幅度遠超預期。經考慮中國汽車市場環境的變動後，董事會議決終止發展車城，並將於二零一九年下半年分別撤銷註冊本公司全資子公司上海誠郅汽車銷售有限公司及上海天禧車業服務有限公司。

除本報告所披露者外，本集團於二零一九年六月三十日後並無重大事項。

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及本公司網站www.skychinafortune.com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、忠誠効力及恪守誠信。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，董事會成員包括四名執行董事，為江天先生、侯瓊萱女士、龔標先生及高克勤先生；一名非執行董事，為齊越先生；以及三名獨立非執行董事，為胡堅幸先生、蔣旭熙先生及季青先生。

代表董事會
天禧海嘉控股集團有限公司
主席及行政總裁
江天

香港，二零一九年八月二十七日



致天禧海嘉控股集團有限公司董事會之審閱報告

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱第18至44頁所載之中期財務報告,此財務報告包括天禧海嘉控股集團有限公司(前稱大中華集團有限公司)(「貴公司」)於二零一九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、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「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」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

基於我們的審閱,我們並無注意到任何事宜,使我們相信於二零一九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

二零一九年八月二十七日

合併損益表

截至二零一九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	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 (附註a) 港幣千元 (未經審核)
收入	5	11,961	12,538
銷售成本		(910)	(1,318)
毛利		11,051	11,220
其他淨收入		2,986	965
投資性房地產估值淨收益	9	3,497	1,613
管理費用		(11,589)	(10,528)
其他營業費用	6(b)	(8,149)	—
經營(虧損)/利潤		(2,204)	3,270
財務費用	6(a)	(394)	—
稅前(虧損)/利潤	6(b)	(2,598)	3,270
所得稅	7	(1,978)	(1,747)
歸屬於本公司權益股東之 本期間淨(虧損)/利潤		(4,576)	1,523
每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	8	(1.32)	0.44

附註：

- (a) 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法，初步應用香港財務報告準則第16號。按照此方式，比較資料並不重列。請見附註3。
- (b) 第24至44頁之附註為本中期財務報告之組成部分。應付本公司股股東之股息詳情載列於附註13(a)。

合併全面收益表

截至二零一九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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 (附註a) 港幣千元 (未經審核)
本期間淨(虧損)/利潤	(4,576)	1,523
本期間其他全面收益的淨額(稅後及重新分類調整後)：		
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	(32)	(2,747)
歸屬於本公司權益股東之本期間全面收益總額	(4,608)	(1,224)

附註：

- (a) 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法，初步應用香港財務報告準則第16號。按照此方式，比較資料並不重列。請見附註3。
- (b) 第24至44頁之附註為本中期財務報告之組成部分。

合併財務狀況表

於二零一九年六月三十日

(以港幣列示)

	附註	於 二零一九年 六月三十日	於 二零一八年 十二月三十一日 (附註a)
		港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資性房地產	9	572,567	544,491
物業、廠房及設備	10	2,560	9,390
使用權資產	11	2,817	—
商標		108	108
應收賬款及其他應收款、 預付款項及按金	12	9,494	6,678
遞延所得稅資產		140	87
		587,686	560,754
流動資產			
持有待售房地產		4,274	6,437
應收賬款及其他應收款、 預付款項及按金	12	4,625	3,357
可收回稅項		363	269
短期銀行存款		90,675	81,722
銀行存款及現金		19,537	59,038
		119,474	150,823

	附註	於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一八年 十二月三十一日 (附註a) 港幣千元 (經審核)
流動負債			
其他應付款及預提費用		22,765	25,987
收到的租務按金		132	265
租賃負債		2,497	—
應交稅項		68	207
		25,462	26,459
流動資產淨值		94,012	124,364
總資產減流動負債		681,698	685,118
非流動負債			
其他應付款及預提費用		—	1,403
收到的租務按金		4,265	4,050
租賃負債		1,151	—
遞延所得稅負債		79,278	77,938
		84,694	83,391
資產淨值		597,004	601,727
資本及儲備	13		
股本		193,246	193,246
儲備		403,758	408,481
權益合計		597,004	601,727

附註：

- (a) 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法，初步應用香港財務報告準則第16號。按照此方式，比較資料並不重列。請見附註3。
- (b) 第24至44頁之附註為本中期財務報告之組成部分。

合併權益變動表

截至二零一九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					合計 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	法定 公積金 港幣千元	未分配 利潤 港幣千元		
於二零一八年一月一日之結餘	193,246	92,571	72	344,890	630,779	
截至二零一八年六月三十日止 六個月之權益變動：						
本期間淨利潤	—	—	—	1,523	1,523	
其他全面收益	—	(2,747)	—	—	(2,747)	
全面收益總額	—	(2,747)	—	1,523	(1,224)	
於二零一八年六月三十日之結餘	193,246	89,824	72	346,413	629,555	
	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	法定 公積金 港幣千元	未分配 利潤 港幣千元		
於二零一八年十二月三十一日之結餘	193,246	70,215	133	338,133	601,727	
初次應用香港財務報告準則第16號之 調整(附註a)	—	—	—	(115)	(115)	
於二零一九年一月一日之經調整結餘	193,246	70,215	133	338,018	601,612	
截至二零一九年六月三十日止 六個月之權益變動：						
本期間淨虧損	—	—	—	(4,576)	(4,576)	
其他全面收益	—	(32)	—	—	(32)	
全面收益總額	—	(32)	—	(4,576)	(4,608)	
於二零一九年六月三十日之結餘	193,246	70,183	133	333,442	597,004	

附註：

- 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法，初步應用香港財務報告準則第16號。按照此方式，比較資料並不重列。請見附註3。
- 第24至44頁之附註為本中期財務報告之組成部分。

簡明合併現金流量表

截至二零一九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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 (附註a) 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營活動(使用)／產生之現金淨額	(4,623)	1,219
投資活動		
購建物業、廠房及設備	(3,091)	(2,438)
購建投資性房地產	(22,850)	—
第三方償還一筆貸款	—	12,404
其他	744	694
投資活動(使用)／產生之現金淨額	(25,197)	10,660
籌資活動		
已付租金之本金部份	(694)	—
已付租金之利息部份	(33)	—
籌資活動使用之現金淨額	(727)	—
現金及現金等價物淨(減少)／增加額	(30,547)	11,879
於一月一日之現金及現金等價物	140,760	139,163
外幣匯率變動之影響	(1)	(1,112)
於六月三十日之現金及現金等價物	110,212	149,930
現金及現金等價物餘額分析		
銀行存款及現金	19,537	19,781
短期銀行存款	90,675	130,149
	110,212	149,930

附註：

- 本集團於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法，初步應用香港財務報告準則第16號。按照此方式，比較資料並不重列。請見附註3。
- 第24至44頁之附註為本中期財務報告之組成部分。

未經審核中期財務報告附註

(以港幣列示，另有指明者除外)

1 一般資料

天禧海嘉控股集團有限公司(前稱大中華集團有限公司)(「**本公司**」)為一家於香港註冊成立的有限公司，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**」。

本公司之本位貨幣為港幣，而其於中國經營之業務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

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司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*」。本中期財務報告已於二零一九年八月二十七日獲授權刊發。

中期財務報告乃根據與於二零一八年度財務報表所採納者相同之會計政策編製，惟預期於二零一九年度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號之中期財務報告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。

本中期財務報告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，對理解本集團由二零一八年度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。

本中期財務報告未經審核，惟已由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17頁。

2 編製基準(續)

與截至二零一八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報告，並不構成本公司於該財政年度之法定全年合併財務報表，惟源自該等財務報表。按照公司條例(香港法例第622章)(「**公司條例**」)第436條須披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

本公司已按公司條例第662(3)條及附表6第3部規定，向公司註冊處處長交付截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表發出報告。核數師報告並無保留意見；在並無於報告提出保留意見下，亦無提述核數師強調注意之任何事宜；亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所作之聲明。

3 會計政策變動

(a) 概覽

香港會計師公會已頒佈新訂香港財務報告準則、香港財務報告準則第16號「**租賃**」，及若干於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則之修訂，當中與本集團財務報表有關之變化如下：

- 香港財務報告準則第16號「**租賃**」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號「**所得稅處理的不確定性**」
- 2015年至2017年週期香港財務報告準則之年度改進：香港財務報告準則第3號「**業務合併**」、香港財務報告準則第11號「**合營安排**」、香港會計準則第12號「**所得稅**」及香港會計準則第23號「**借貸成本**」之修訂本

除香港財務報告準則第16號「**租賃**」外，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。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會)第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會)第27號「評估涉及租賃法律形式之交易之內容」。該準則為承租人引入單一會計模式，要求承租人確認所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟租賃期限為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人會計要求由香港會計準則第17號提出，大致維持不變。

本集團自二零一九年一月一日起應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用經修訂追溯法，因此已確認初次應用之累積影響作為二零一九年一月一日期初權益結餘之調整。比較資料未經重列，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動之性質及影響以及所應用過渡選擇之進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃新定義

租賃定義之變更主要涉及控制之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否在某一段時間內控制已識別資產之使用(其可由指定使用量釐定)定義租賃。在客戶有權指示使用已識別資產且有權從該用途獲得絕大部分經濟利益的情況下，即表示擁有控制權。

本集團僅將香港財務報告準則第16號中租約之新定義應用於於二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。就於二零一九年一月一日前訂立之合約而言，本集團已使用過渡性權宜實行方法豁免屬租賃或包含租賃之現有安排之過往評估。

因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約繼續按香港財務報告準則第16號入賬為租賃，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為待履行合約。

(ii) 承租人會計處理方法

香港財務報告準則第16號消除先前香港會計準則第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(a) 會計政策變動(續)

(ii) 承租人會計處理方法(續)

當租賃已資本化，租賃負債初步按租賃期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用有效利率法計算。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付之估計金額產生變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以此方式重新計量租賃負債，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產賬面值已調減至零，則記入損益列賬。

(iii) 出租人會計處理方法

本集團亦作為經營租賃之出租人出租若干物業。適用於本集團作為出租人之會計政策大致與香港會計準則第17號者維持不變。就此而言，採納香港財務報告準則第16號對本集團的財務報表並無重大影響。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(b) 應用以上會計政策時作出之主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源 釐定租賃期

誠如以上會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使續租權之租賃之租賃期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況(包括有利條款、已作出之租賃物業裝修及該相關資產對本集團營運之重要性)。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於來年確認之租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即二零一九年一月一日)，本集團就先前分類為經營租賃之租賃釐定餘下租賃期及按餘下租賃付款現值計量租賃負債，並已使用二零一九年一月一日之相關遞增借款利率進行貼現。已用於釐定餘下租賃付款現值的加權平均遞增借款利率為4.9%。

為緩解香港財務報告準則第16號的過渡，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免及權宜實行方法：

- (i) 本集團已選擇不就餘下租賃期於首次應用香港財務報告準則第16號當日起計12個月內屆滿(即租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前完結)之租賃確認租賃負債及使用權資產應用香港財務報告準則第16號之規定。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 過渡影響(續)

下表為附註15(b)所披露於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年一月一日所確認租賃負債之期初結餘之對賬：

	二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	17,519
減：豁免資本化之租賃承擔：	
— 剩餘租賃期於二零一九年十二月三十一日或之前屆滿 之短期租賃及其他租賃	(584)
— 低價值資產租賃	(17)
	16,918
減：未來利息開支總額	(2,584)
於二零一九年一月一日確認之總租賃負債	14,334

本集團於財務狀況表分別呈列使用權資產及租賃負債。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(c) 過渡影響(續)

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團合併財務狀況表之影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元	經營租賃 合約資本化 港幣千元	於二零一九年 一月一日 之賬面值 港幣千元
受採納香港財務報告準則 第16號影響之合併財務狀 況表細項：			
使用權資產	—	12,553	12,553
非流動資產總額	560,754	12,553	573,307
其他應付款及預提費用	25,987	(1,666)	24,321
租賃負債(流動)	—	746	746
流動負債	26,459	(920)	25,539
流動資產淨值	124,364	920	125,284
總資產減流動負債	685,118	13,473	698,591
租賃負債(非流動)	—	13,588	13,588
非流動負債總額	83,391	13,588	96,979
資產淨值	601,727	(115)	601,612
未分配利潤	338,133	(115)	338,018
權益合計	601,727	(115)	601,612

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(d) 租賃負債

於報告期末及於過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團租賃負債之剩餘合約期限如下：

	於二零一九年六月三十日		於二零一九年一月一日	
	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元
一年內	2,497	2,568	746	1,450
一年後但兩年內	1,151	1,164	2,285	2,900
兩年後但五年內	—	—	7,567	8,701
五年後	—	—	3,736	3,867
	1,151	1,164	13,588	15,468
	3,648	3,732	14,334	16,918
減：未來利息開支總額		(84)		(2,584)
租賃負債現值		3,648		14,334

鑑於經濟環境轉變，本集團已於期末重新評估租賃安排之租賃負債，因本集團已合理確定行使其中一個租賃協議之提早終止選擇權。租賃負債港幣13,959,000元已轉回。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(e) 對本集團財務業績及現金流量之影響

於二零一九年一月一日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債未償還結餘之應計利息開支及使用權資產折舊，而非根據過往政策於租賃期內按直線基準確認經營租賃所產生之租金費用。與倘於年內應用香港會計準則第17號之業績相比，此項規定對本集團合併損益表中呈報之經營虧損產生正面影響。

於現金流量表內，本集團(作為承租人)須將資本化租賃項下所支付之租金分為彼等之本金部份及利息部份。該等部份分類為融資現金流出(類似於先前香港會計準則第17號項下租賃分類為融資租賃的做法)而非經營現金流出(誠如香港會計準則第17號項下有關經營租賃之做法)。儘管現金流量總額不受影響，採納香港財務報告準則第16號導致現金流量表內現金流量之呈列產生重大變化。

下表或可顯示採納香港財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的管理費用、財務費用以及現金流量產生的估計影響，方法為調整該等中期財務報表中根據香港財務報告準則第16號所呈報的金額，以計算倘香港會計準則第17號(而非香港財務報告準則第16號)繼續於二零一九年應用而根據該已被取代準則本應確認的假設金額，並將該等二零一九年假設金額與根據香港會計準則第17號編製的二零一八年實際相應金額進行比較。

3 會計政策變動(續)

(a) 概覽(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

(e) 對本集團財務業績及現金流量之影響(續)

	截至六月三十日止六個月				
	二零一九年			二零一八年	
	根據香港 財務報告 準則第16號 呈報之金額 (A) 港幣千元	加上：香港財務 報告準則第16號 折舊及利息開支 (B) 港幣千元	猶如根據 香港會計準則 第17號之估計 租金費用 (C) 港幣千元	猶如根據 香港會計準則 第17號作出之 二零一九年 假設金額 (D=A+B-C) 港幣千元	與根據 香港會計準則 第17號呈報之 二零一八年 金額比較 港幣千元
受採納香港財務報告準則第16號 影響之截至二零一九年 六月三十日止六個月財務業績：					
管理費用	(11,589)	1,571	(1,811)	(11,829)	(10,528)
經營(虧損)/利潤	(2,204)	1,571	(1,811)	(2,444)	3,270
財務費用	(394)	394	—	—	—
稅前(虧損)/利潤	(2,598)	1,965	(1,811)	(2,444)	3,270
本期間淨(虧損)/利潤	(4,576)	1,965	(1,811)	(4,422)	1,523

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	根據香港 財務報告 準則第16號 呈報之金額 (A) 港幣千元	猶如根據 香港會計 準則第17號 之估計金額 (B) 港幣千元	猶如根據 香港會計 準則第17號 作出之 二零一九年 假設金額 (C=A+B) 港幣千元	與根據 香港會計 準則第17號 呈報之 金額比較 港幣千元
受採納香港財務報告準則 第16號影響之截至 二零一九年六月三十日止 六個月簡明合併現金流量表 細項：				
經營活動(使用)/ 產生之現金淨額	(4,623)	(727)	(5,350)	1,219
已付租金之本金部份	(694)	694	—	—
已付租金之利息部份	(33)	33	—	—
籌資活動使用之現金淨額	(727)	727	—	—

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。

本公司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。

- (1) 於中國之房地產投資 — 位於中國之投資性房地產租賃
- (2) 房地產銷售 — 位於中國之房地產銷售，包括持有待售房地產之短期租賃
- (3) 汽車業務 — 位於中國之汽車銷售及提供第三產業服務

報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。截至二零一九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（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。分部收入指來自外部客戶之收入。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入及費用、企業收入及費用、未分配財務費用及未分配所得稅抵免。

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。

4 分部資料(續)
分部收入及業績

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	汽車業務 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零一九年六月三十日 止六個月				
報告分部收入	11,767	194	—	11,961
稅後報告分部淨利潤／(虧損)	10,135	139	(8,287)	1,987
企業費用淨額				(6,583)
未分配所得稅抵免				53
未分配財務費用				(33)
本期間淨虧損				(4,576)
截至二零一八年六月三十日止六個月				
報告分部收入		12,264	274	12,538
稅後報告分部淨利潤		8,313	144	8,457
企業費用淨額				(7,088)
未分配所得稅抵免				154
本期間淨利潤				1,523

4 分部資料(續)
分部資產及負債

	於中國之 房地產投資 港幣千元	房地產銷售 港幣千元	汽車業務 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一九年六月三十日				
報告分部資產	594,439	4,323	3,910	602,672
未分配企業資產				104,488
合併總資產				707,160
報告分部負債	88,959	15,798	1,044	105,801
未分配企業負債				4,355
合併總負債				110,156
於二零一八年十二月三十一日				
報告分部資產	590,688	6,470	14,699	611,857
未分配企業資產				99,720
合併總資產				711,577
報告分部負債	87,779	15,816	3,568	107,163
未分配企業負債				2,687
合併總負債				109,850

未分配企業資產主要包括本集團總部所使用之使用權資產及物業、廠房及設備、商標、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。

4 分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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

收入指自房地產賺取之租金收入。

本集團之收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
商舖	10,566	11,048
住宅	1,130	1,209
停車場	265	281
	11,961	12,538

本集團之客戶群中兩名(截至二零一八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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，從該兩名來自「於中國之房地產投資」分部(截至二零一八年六月三十日止六個月：兩名)客戶收到的租金收入之收入分別約為港幣6,980,000元及港幣1,760,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：分別約為港幣7,258,000元及港幣1,868,000元)。

6 稅前(虧損)/利潤

(a) 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租賃負債利息	394	—

6 稅前(虧損)/利潤(續)

(b) 稅前(虧損)/利潤經已扣除/(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
商標攤銷	7	6
折舊費用		
— 擁有的物業、廠房及設備	492	471
— 使用權資產	1,571	—
利息收入	(783)	(957)
轉回租賃融資(附註11)	(2,203)	—
折算淨虧損	4	433
員工成本(包括董事酬金)	6,222	5,878
土地及樓宇經營租賃費用	—	1,355
短期租賃費用	494	—
以下各項之減值損失：		
— 物業、廠房及設備(附註10)	7,881	—
— 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金	268	—
其他營業費用	8,149	—
租金收入總額	(11,961)	(12,538)
減：直接營業費用	910	1,318
租金收入淨額	(11,051)	(11,220)

7 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期所得稅 — 中國所得稅	669	852
遞延所得稅	1,309	895
	1,978	1,747

7 所得稅(續)

於二零一八年三月，香港政府通過制訂2018年稅務(修訂)(第3號)條例(「**條例**」)，引進一項兩級制利得稅率制度。於兩級制利得稅率制度下，合資格公司應納稅利潤首港幣2,000,000元乃按8.25%繳納稅款，而餘下之應納稅利潤則按16.5%繳納稅款。

因此，截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，香港利得稅準備乃按兩級制利得稅率制度計算。遞延所得稅亦已重新估計。由於本集團分別於截至二零一九年及二零一八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。

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二零一九年六月三十日止六個月賺取之租金收入按稅率10%(截至二零一八年六月三十日止六個月：10%)計算。

8 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據歸屬於本公司普通股權益股東之虧損約港幣4,576,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：利潤約港幣1,523,000元)，以及於中期期間已發行普通股之加權平均數345,374,910股(二零一八年：345,374,910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(虧損)/盈利並無差異。

9 投資性房地產

於二零一九年四月，本集團於鞍山市從遼寧集佳房屋開發有限公司(「遼寧集佳」)收購11個相鄰的雙層商舖，現金代價(含稅)約為港幣22,850,000元，並分類該等物業為投資性房地產。江天先生(「江先生」)(本公司主席、執行董事及控股股東)之母親為遼寧集佳之監事。遼寧集佳由呂林橋先生及杜巧玲女士兩名人士間接持有。呂先生為江先生母親堂伯之孫子，而杜女士為江先生母親之表姨女兒。儘管存在以上所披露之關係，本公司管理層認為遼寧集佳為獨立第三方。

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截至二零一八年十二月三十一日止年度進行估值時所採用的相同。本期間已就投資性房地產於損益確認淨虧損約港幣2,846,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：收益約港幣1,613,000元)。此外，截至二零一九年六月三十日止六個月，當由持有待售房地產轉入投資性房地產，並按公允價值重新計量，損益確認收益約港幣6,343,000元。

10 物業、廠房及設備

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團按成本約港幣1,435,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約港幣216,000元）購買物業、廠房及設備。截至二零一九年六月三十日止六個月，中國汽車零售市場因新能源汽車之政府補助減少及中美貿易衝突受到嚴重影響。本集團按使用價值計算估計可收回金額為零，並就有關汽車業務之物業、廠房及設備作出全數減值損失約港幣7,881,000元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

11 使用權資產

誠如附註3所討論，本集團使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃有關之使用權資產。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就使用香港辦公室物業訂立租賃協議，因此確認增加使用權資產港幣3,381,000元。鑑於經濟環境轉變，本集團重新評估租賃負債，因本集團將就「汽車業務」分部合理確認行使租賃協議之提早終止選擇權。使用權資產因重新評估而減少港幣11,756,000元。其他淨收入港幣2,203,000元已於損益中確認，此乃轉回租賃負債之結果。

12 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金

應收賬款（扣除損失準備）（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 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
零至三十日	1,457	1,430
三十一至六十日	761	—
應收賬款，扣除損失準備	2,218	1,430
預付款項、按金及其他應收款項，扣除損失準備	11,901	8,605
賬面金額	14,119	10,035
減：流動部分	(4,625)	(3,357)
非流動部分	9,494	6,678

12 應收賬款及其他應收款、預付款項及按金(續)

租賃房地產之租金一般預先收取，不會向租戶提供任何信用期。於二零一九年六月三十日，約港幣2,218,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣1,430,000元)之應收賬款已逾期。

13 資本、儲備及股息

(a) 股息

中期股息

截至二零一九年六月三十日止六個月概無宣派及派付中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

(b) 股本

	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
已發行及繳足普通股	345,374,910	193,246	345,374,910	193,246

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

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，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 承擔

(a) 未支付但未於中期財務報告中撥備之資本承擔

	於 二零一九年 六月三十日 港幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
租賃物業裝修修繕 — 已訂約但未撥備	1,095	1,517

15 承擔(續)

(b) 於二零一八年十二月三十一日，應付不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	物業 港幣千元	其他 港幣千元
一年內	2,034	7
一年後但五年內	11,601	10
五年後	3,867	—
	17,502	17

本集團為先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃下持有之多個物業及辦公室設備項目之承租人。本集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，本集團調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以確認有關該等租賃之租賃負債(見附註3)。自二零一九年一月一日起，未來租賃付款乃按照附註3所載之政策於財務狀況表中確認為租賃負債。

16 關聯人士交易

(a) 主要管理層薪酬

本集團之主要管理層薪酬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金、薪金、其他福利及退休福利成本	3,633	3,876

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6)。

16 關聯人士交易(續)

(b) 其他關聯人士交易

於截至二零一八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

本集團之最終控股方為該公司之
主要管理人員*

* 本集團之最終控股方於二零一八年三月間接出售其於該公司之全部權益，並進一步於二零一八年九月不再為該公司之主要管理層成員。因此，該公司自二零一八年九月不再為本集團的關聯人士。

(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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
辦公室租金費用	—	638
員工膳食及住宿費用	—	131

17 直接及最終控股方

於二零一九年六月三十日，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，該公司於塞舌爾註冊成立，而本集團之最終控股方為江天先生。

18 已頒佈但於截至二零一九年六月三十日止六個月尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋可能產生之影響

若干修訂本及新訂準則於二零一九年一月一日後開始之年度期間生效，並可提早應用。於編製本中期財務報告時，本集團並無提早採納任何新訂或經修訂準則。該等準則預期對本集團之合併財務報表並無重大影響。

19 報告期後事項

由於中國汽車市場之環境出現變動，董事會議決終止發展車城，並將於二零一九年下半年分別撤銷註冊本公司全資子公司上海誠致汽車銷售有限公司及上海天禧車業服務有限公司。

20 比較數字

本集團已於二零一九年一月一日使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料不作重列。會計政策變動之進一步詳情披露於附註3。