



# TYSAN HOLDINGS LIMITED

## 泰昇集團控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：687)

# 2019

## 中期報告



## 目 錄

	頁次
管理層討論及分析	2
企業管治	6
其他資料	8
未經審核簡明中期財務報表	15
綜合損益表	15
綜合全面收益表	16
綜合財務狀況表	17
綜合權益變動表	19
綜合現金流量表	21
未經審核簡明中期財務報表附註	24
公司資料	51

## 管理層討論及分析

泰昇集團控股有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。於回顧期內，本集團錄得營業額13.46億港元(截至二零一八年六月三十日止期間：15.43億港元)及本公司普通股股東應佔虧損11.21億港元(截至二零一八年六月三十日止期間：溢利10.54億港元)，相當於本公司每股普通股(「股份」)0.33港元之虧損(截至二零一八年六月三十日止期間：每股盈利0.31港元)。

### 強制性無條件現金要約及變更本公司名稱

本公司已於二零一九年三月二十七日成為Times Holdings II Limited(「Times Holdings II」)的附屬公司。以現金就所有已發行股份(Times Holdings II及其一致行動人士已經擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件要約及就所有購股權(該等購股權賦予購股權持有人認購新股份之權利)，以註銷購股權的方式向購股權持有人作出可比之要約(統稱「要約」)於二零一九年五月二日結束。

為更好地反映本集團更為知名的品牌，本公司已完成公司名稱更改程序及其股份於香港聯合交易所有限公司買賣的股份簡稱，於二零一九年八月十五日生效。

### 業務回顧

#### 地基打樁

於回顧期內，本集團地基打樁分類之營業額為12.51億港元(二零一八年六月三十日：12.90億港元)。該分類較去年同期(純利0.38億港元)錄得淨虧損0.66億港元。虧損乃主要由於分部為本集團自有開發項目開展工程所產生的溢利的會計處理，有關溢利乃錄為分部間溢利，而非入賬列為本集團純利。

市場競爭依然激烈。本集團手頭之主要合約包括(其中包括)白田邨第10期之公屋發展項目；新九龍內地段第6549號及第6550號地段及屯門兆康區第54區之私人發展項目；及啟德雙子塔、太古坊第2期B、荃灣市地段第428號馬角街、荃灣市地段第49號沙咀道及內地段第9065號結志街和嘉咸街之商業發展項目。

### 物業發展及投資

#### 香港市場

##### 出售持有新九龍內地段第6563號地塊之附屬公司

於二零一九年二月十五日，Omnilink Assets Limited(「Omnilink」)出售Twinpeak Assets Limited(「Twinpeak」)之全部已發行股本及Twinpeak於完成日期欠付Omnilink之所有款項，總現金代價約為39.12億港元。Twinpeak之主要資產之一包括萬璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。上述出售事項已於二零一九年二月十五日完成。有關上述出售事項之詳情載於本公司日期分別為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告及本公司日期為二零一九年二月二十五日之通函。

## 管理層討論及分析

### 收購及出售持有CentreHollywood之公司

於二零一九年二月二十八日，本公司全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited(「Fundamental Assets IV」)完成收購Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其全資附屬公司星俊有限公司(「星俊」)於完成當日結欠晉商國際投資有限公司之所有款項，總現金代價為7億港元。Superior Choice之主要資產之一包括星俊之全部已發行股本，而星俊為位於香港荷李活道151號之「CentreHollywood」之擁有人。有關上述收購事項之詳情載於本公司日期為二零一九年二月二十八日之公告。

於二零一九年六月十九日，Fundamental Assets IV(作為賣方)、本公司(作為Fundamental Assets IV擔保人)與New Pursue Limited(「買方」)及英皇集團(國際)有限公司(作為買方擔保人)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV將向買方出售及轉讓，而買方將購買及接受Fundamental Assets IV轉讓之Superior Choice之十股普通已發行股份，及Superior Choice於上述出售事項完成時及緊接完成前欠付Fundamental Assets IV之全部貸款(如有)，總代價為5.95億港元(可予調整)。上述出售事項已於二零一九年八月十九日完成。有關上述出售事項的詳情載於本公司日期分別為二零一九年六月十九日及二零一九年八月十九日之公告。

誠如本公司及Times Holdings II於二零一九年四月十一日刊發之內容有關要約的綜合文件所披露，Times Holdings II擬透過變現本集團於香港的房地產資產以優化及合理化本集團的資產組合。經考慮香港物業市場的近況及趨勢，董事認為上述出售事項乃本集團將其權益變現為現金以用於其他投資機會的良機。

### 中國市場

#### 有關出售持有瀋陽泰和龍庭之一間附屬公司(「瀋陽出售」)之最新資料

於二零一七年十一月十三日，本公司之全資附屬公司與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(為海航集團有限公司之附屬公司)訂立股權轉讓協議以出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司(持有泰和龍庭)之全部股權。本公司預期瀋陽出售將於二零一九年完成。有關瀋陽出售之詳情，載於本公司日期分別為二零一七年十一月十三日、二零一七年十二月四日及二零一七年十二月二十七日之公告以及本公司日期為二零一七年十二月七日之通函內。

### 投資活動

#### 於海南鐵路的投資

本集團於二零一八年六月六日與海口新城區股權投資基金管理有限公司訂立合夥協議，向橫琴眾航股權投資基金合夥企業(有限合夥)預付出資款人民幣3億元，該合夥企業擬參與投標收購海南鐵路有限公司38.73%之權益。海南鐵路有限公司主要運營及管理海南省環島高鐵。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月六日之公告。

## 管理層討論及分析

### 可換股債券

本集團於二零一八年六月十三日同意認購由Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)於二零一八年六月三十日所發行本金額為8億港元的可換股債券(「債券」)。債券息票率為8厘，年期為三年。Holistic為香港貨運航空有限公司之全資附屬公司，而香港貨運航空有限公司由香港航空有限公司全資擁有。

根據債券條款，對世界領先航空貨運站運營商之一的潛在股權投資(「潛在投資」)預期於二零一八年十二月三十一日或之前完成。誠如本公司日期為二零一九年八月七日的公告所披露，董事會知悉潛在投資尚未完成。本集團有權要求贖回債券並就其贖回權利向Holistic及債券之擔保人發出通知。本集團亦已就與債券有關之追索行動尋求法律意見。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月十三日之公告及本公司日期為二零一八年七月二十四日之通函以及本公司日期為二零一九年八月七日之公告。

### 削減股份溢價

於本公司於二零一九年六月十二日舉行的股東週年大會上，本公司股東(「股東」)批准一項特別決議案以削減本公司股份溢價，將股份溢價賬之進賬金額10,004,287,912.58港元註銷，並將由此產生之進賬金額轉撥至本公司繳入盈餘賬，其可按本公司之章程細則准許之任何方式(包括向股東派發股息)不時使用。

### 前景

本集團將繼續以為股東創造最大價值為核心目標。在繼續鞏固已有業務營運的同時，繼續審慎物色合適投資機會。鑒於持續緊張的中美貿易局勢以及近期香港的經濟狀況及社會狀況，本集團將在評估新投資機會時採取更為謹慎的方法。以下是本集團的策略：

### 地基打樁及建築

預期短期內之競爭依然激烈。由於勞工短缺、營運成本上升及競爭加劇等市場因素，整體利潤率受到負面影響。預期此趨勢將影響本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之表現。然而，有跡象表明地基打樁活動有所回升，而本集團將尋求更多項目，以促進本集團的長遠發展。

本集團亦將繼續鞏固發展地基打樁業務，以提高競爭力。

### 物業發展及投資

鑒於近期的經濟狀況，本集團將審慎評估潛在投資機會。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團繼續採取審慎理財政策，維持穩健資本結構與現金流量充沛。於二零一九年六月三十日，本集團手頭現金約為75.19億港元(二零一八年十二月三十一日：49.03億港元)，而資產總值及資產淨值(經扣除非控股股東權益後)分別約為123.22億港元(二零一八年十二月三十一日：173.18億港元)及60.77億港元(二零一八年十二月三十一日：121.63億港元)。於二零一九年六月三十日，本集團之流動資產淨值為59.45億港元(二零一八年十二月三十一日：155.23億港元)。於二零一九年六月三十日，本集團的附息借款(不包括待出售附屬公司之附息借款)約為1.09億港元(二零一八年十二月三十一日：38.33億港元)，其中約0.40億港元(二零一八年十二月三十一日：2.99億港元)之借款為定息借款。本集團之資產負債比率按附息借款總額(不包括待出售附屬公司之附息借款)除以股東權益計算，於二零一九年六月三十日為2%(二零一八年十二月三十一日：32%)。與履約保證書擔保有關之或然負債由二零一八年十二月三十一日之3.25億港元增至二零一九年六月三十日之3.82億港元，而為買家按揭貸款作出之擔保為0.04億港元(二零一八年十二月三十一日：0.05億港元)。本集團賬面總值約1.50億港元之若干資產已予質押作為本集團取得若干銀行融資之保證。本集團之銀行借款主要以港元計值。貨幣風險已獲監控，並將在必要時考慮遠期合約。

### 聘用及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團(包括其位於香港、澳門及中國之附屬公司)合共聘用約919名僱員。本集團之薪酬政策主要根據現行市場薪金水平及各公司及有關僱員之表現而釐定。本集團亦提供其他福利，包括強制性公積金、醫療保險及培訓等。此外，僱員亦可根據本集團經批准之購股權計劃條款獲授購股權。

### 中期股息

董事局議決宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息每股0.21港元(截至二零一八年六月三十日止期間：無)。中期股息將於二零一九年九月三十日向於二零一九年九月十日名列本公司股東名冊的股東派發。

## 企業管治

於回顧期內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告所載之守則條文，惟下列偏離情況除外：

**守則條文A.4.1條規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。**

本公司之非執行董事(「非執行董事」)及本公司之獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)並無按指定任期委任，但須按本公司之章程細則，於本公司之股東週年大會上輪值退任及接受重選。因此，董事局認為非執行董事及獨立非執行董事毋須按指定任期委任。

**守則條文A.7.1規定，董事局定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前(或協定的其他時間內)送出。董事局其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。**

於二零一九年二月十一日舉行之臨時董事局會議之董事局文件在董事局會議之預定日期不足三天前送達本公司董事(「董事」)。

### 上市規則第3.10A條

根據上市規則第3.10A條，本公司須委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。

- (a) 於二零一八年十月二十六日，梁繼昌先生辭任獨立非執行董事。連同八名本公司執行董事(「執行董事」)、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事，本公司共有14名董事。於二零一九年一月二十一日，莊健豪先生獲委任為新獨立非執行董事。因此，本公司未能符合上市規則第3.10A條的規定，即本公司須於二零一八年十月二十六日至二零一九年一月二十日期間額外委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。儘管如此，本公司符合上市規則第3.11條的規定，即本公司須於未能滿足第3.10A條的有關規定後三個月內額外委任獨立非執行董事以符合有關規定。
- (b) 誠如本公司日期為二零一九年四月十一日之公告所載，隨著本公司控制權的變更，董事局組成發生變動，自二零一九年四月十一日起，六名非執行董事獲委任，連同八名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事，共有21名董事。

誠如本公司日期為二零一九年五月三日之公告進一步所載，自二零一九年五月三日起，六名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事辭任董事局。自上述辭任後，董事局由12名成員(即兩名執行董事、六名非執行董事及四名獨立非執行董事)組成。由於獨立非執行董事之人數佔董事局成員人數的三分之一，故獨立非執行董事之人數已滿足上市規則第3.10A條之規定。

因此，本公司未能符合上市規則第3.10A條的規定，即本公司須於二零一九年四月十一日至二零一九年五月二日期間額外委任佔董事局至少三分之一席位的獨立非執行董事。

## 企業管治

### 審核委員會

於報告日期，本集團之審核委員會（「審核委員會」）由四名成員組成，即范佐浩先生、謝文彬先生、龍子明先生及李傑之先生，全部均為獨立非執行董事。范佐浩先生為審核委員會主席。

審核委員會之主要職責為審閱及監督本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度、審閱本集團之財務資料及合規情況，並向董事局提供意見及建議。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表已由審核委員會審閱。

### 標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經作出特別查詢後，全體董事確認，彼等於回顧期間已全面遵守標準守則載列之所需準則。



## 其他資料

### 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉

於二零一九年六月三十日，概無本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員（「主要行政人員」）於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所賦予之涵義）之股份及相關股份中，擁有記錄於證券及期貨條例第352條規定本公司備存之登記冊中或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或好倉。

於二零一九年六月三十日，董事及主要行政人員概無於本公司或本公司任何相聯法團之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之登記權益或淡倉。

### 董事及主要行政人員購買股份或債券之權利

本公司設立購股權計劃，向為本集團成功營運作出貢獻之合資格參與者（包括董事及其他本集團之員工）提供獎勵及回報。於二零一二年八月八日，本公司採納一個購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一八年十二月十七日，一名承授人行使本公司購股權（「購股權」）以認購本公司1,200,000股股份（「股份」），因行使購股權，1,200,000股股份已於二零一九年一月十五日發行。

以現金就所有已發行股份（Times Holdings II Limited（「Times Holdings II」），及其一致行動人士已擁有或同意將收購之股份除外）提出之強制無條件全面要約截止後，及就所有購股權（該等購股權賦予購股權持有人認購新股份之權利），以註銷購股權（「購股權要約」）的方式向購股權持有人作出可比之要約於二零一九年五月二日結束後，購股權要約項下合共309,610,000份購股權（其中232,680,000份購股權按行使價每股股份1.75港元行使而76,930,000份購股權按行使價每股股份1.90港元行使）已獲有效接納，相當於二零一九年四月十一日刊發之綜合文件日期所有尚未行使之購股權。因此，於二零一九年六月三十日，概無購股權計劃項下之尚未行使購股權。有關進一步詳情，請參閱本公司及Times Holdings II於二零一九年五月二日刊發之聯合公告。

## 其他資料

下表披露截至二零一九年六月三十日止六個月尚未行使購股權的變動情況：

### 購股權數目

參與者姓名 或類別	於		期內已行使				於		行使期間	行使價 每股港元
	二零一九年 一月一日	期內授出	期內行使	但尚未配股	期內取消	期內失效	二零一九年 六月三十日	授出日期		
<b>現有董事</b>										
馮瀚澤	20,000,000	-	-	-	(20,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
孫乾皓	33,630,000	-	-	-	(33,630,000)	-	-	二零一八年十月十八日	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日 <sup>(2)</sup>	1.90
范佐浩	3,400,000	-	-	-	(3,400,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
謝文彬	3,400,000	-	-	-	(3,400,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
龍子明	3,400,000	-	-	-	(3,400,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
李傑之	3,400,000	-	-	-	(3,400,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
<b>前任董事</b>										
劉軍春	20,000,000	-	-	-	(20,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
黃琪琚	34,000,000	-	-	-	(34,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
鄧竟成	8,000,000	-	-	-	(8,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
何家福	15,000,000	-	-	-	(15,000,000)	-	-	二零一八年十月十八日	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日 <sup>(2)</sup>	1.90
郭可	15,000,000	-	-	-	(15,000,000)	-	-	二零一八年十月十八日	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日 <sup>(2)</sup>	1.90
穆先義	20,000,000	-	-	-	(20,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
黃泰倫	15,000,000	-	-	-	(15,000,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(1)</sup>	1.75
楊涵翔	8,000,000	-	-	-	(8,000,000)	-	-	二零一八年十月十八日	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日 <sup>(2)</sup>	1.90
梁繼昌	1,700,000	-	-	-	(1,700,000)	-	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零一九年十月二十五日 <sup>(3)</sup>	1.75
33名個人合計	106,900,000	-	-	-	(102,180,000)	(4,720,000)	-	二零一八年七月二十日	二零一八年七月二十日至二零二八年七月十九日 <sup>(4)</sup>	1.75
3名個人合計	5,300,000	-	-	-	(5,300,000)	-	-	二零一八年十月十八日	二零一八年十月十八日至二零二八年十月十七日 <sup>(5)</sup>	1.90
<b>總計</b>	<b>316,130,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(311,410,000)</b>	<b>(4,720,000)</b>	<b>-</b>			

## 其他資料

期內購股權列表之附註：

- (1) 根據購股權計劃之條款，每名承授人可行使由授出日期至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權中最多50%。其後，每名承授人可於二零一九年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)行使餘下之50%購股權。
- (2) 根據購股權計劃之條款，每名承授人可行使由授出日期至二零二八年十月十七日(包括該日)所授出購股權中最多50%。其後，每名承授人可於二零一九年一月一日至二零二八年十月十七日(包括該日)行使餘下之50%購股權。
- (3) 於二零一八年十月二十六日，梁繼昌先生因健康原因辭任獨立非執行董事。根據購股權計劃之條款，彼可行使由授出日期至其辭任後12個月內(即二零一九年十月二十五日)所授出購股權中最多50%。餘下50%購股權則自其辭任日期起失效。
- (4) 根據購股權計劃之條款，每名承授人可行使由授出日期至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權中最多30%。其後，每名承授人可行使由二零一九年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)所授出購股權之另外30%，並可於二零二零年一月一日至二零二八年七月十九日(包括該日)行使餘下之40%購股權。
- (5) 根據購股權計劃之條款，每名承授人可行使由授出日期至二零二八年十月十七日(包括該日)所授出購股權中最多30%。其後，每名承授人可行使由二零一九年一月一日至二零二八年十月十七日(包括該日)所授出購股權之另外30%，並可於二零二零年一月一日至二零二八年十月十七日(包括該日)行使餘下之40%購股權。

除上文披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月內任何時間，概無根據購股權計劃授予任何董事或其各自的配偶或未成年子女，或主要行政人員透過購買股份或本公司債券而獲得利益之權利，而彼等亦無行使任何該等權利，本公司或其任何附屬公司亦概無訂立任何安排，致使董事可向任何其他法人團體取得該等權利。

## 其他資料

### 主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司備存的登記冊記錄，以下人士擁有本公司已發行股本5%以上權益：

#### 股份之好倉：

名稱	身份	持有股數	佔本公司 已發行股本 概約百分比
Blackstone Group Management L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Holdings IV GP L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Holdings IV GP Limited Partner L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Holdings IV GP Management (Delaware) L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Holdings IV GP Management L.L.C. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Holdings IV L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
SCHWARZMAN Stephen A. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
The Blackstone Group L.P. <sup>(1)</sup>	受控法團權益	2,524,526,781	75.00%
Blackstone Real Estate Associates Asia II L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
Blackstone Real Estate Partners Asia II L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
BREP Asia II Holdings I (NQ) L.P. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
BREP Asia II Holdings I (NQ) Pte. Ltd. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
BREP Asia II L.L.C. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
BREP Asia II Ltd. <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
Times Holdings I Limited <sup>(2)</sup>	受控法團權益	2,459,696,850	73.07%
Times Holdings II	實益擁有人	2,459,696,850	73.07%
Chen Wai Wai Vivien <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50%
Chow Suk Han, Anna <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50%
Lee Pui Ling, Angelina <sup>(3)</sup>	執行人或管理人	286,100,000	8.50%
Chen's Group International Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
Chen's Group Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
Nan Fung International Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
Nan Fung Group Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
NF Investment Holdings Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
Keymark Associates Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	286,100,000	8.50%
Gavast Estates Limited	實益擁有人	286,100,000	8.50%
中國交通建設股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08%
中國路橋工程有限責任公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08%
中交疏浚(集團)股份有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	171,000,000	5.08%
香港海事建設有限公司	實益擁有人	171,000,000	5.08%

## 其他資料

附註：

1. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於Tides Holdings II Ltd.及Times Holdings II之股本權益而被視為於2,524,526,781股股份之好倉中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，該等各方其於Times Holdings II之股本權益而被視為於2,459,696,850股股份之好倉中擁有權益。
3. 該等各方為Chen Din Hwa之遺產執行人，根據證券及期貨條例，通過持有於Gavast Estates Limited股本權益之信託而被視為於286,100,000股股份之好倉中擁有權益。
4. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於Gavast Estates Limited之股本權益而被視為於286,100,000股股份之好倉中擁有權益。
5. 根據證券及期貨條例，該等各方因其於香港海事建設有限公司之股本權益而被視為於171,000,000股股份之好倉中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，概無其他人士(董事及主要行政人員除外，彼等之權益載於上文「董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益及好倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 其他資料

### 董事資料的變動

自刊發本公司二零一八年報及直至本報告日期，董事局(「董事局」)及董事局委員會成員資料的變動如下：

- (a) 孫乾皓先生自二零一九年四月十一日起辭任董事局聯席主席、董事局提名委員會(「提名委員會」)主席、董事局薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員、上市規則第3.05條規定之授權代表(「授權代表」)及香港法例第622章公司條例第16部項下之本公司授權代表。
- (b) 陳超先生自二零一九年四月十一日起辭任董事局聯席主席，並自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (c) 何家福先生自二零一九年四月十一日起辭任董事局副主席、本公司行政總裁、提名委員會與薪酬委員會各自之成員及馮潮澤先生之替任授權代表，並自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (d) 劉軍春先生自二零一九年四月十一日起辭任董事局副主席，並自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (e) 莊健豪先生自二零一九年四月十一日起辭任董事局審核委員會成員，並自二零一九年五月三日起辭任獨立非執行董事。
- (f) 韋增鵬先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事、董事局主席、提名委員會主席、薪酬委員會成員、授權代表及香港法例第622章公司條例第16部項下之本公司授權代表。
- (g) 馮潮澤先生自二零一九年四月十一日起獲委任為提名委員會成員。
- (h) 王天兵先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事、提名委員會及薪酬委員會各自之成員。
- (i) David Robert McClure先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事。
- (j) 劉志恆先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事。
- (k) 吳幸原先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事。
- (l) 袁栢汶先生自二零一九年四月十一日起獲委任為非執行董事兼馮潮澤先生之替任授權代表。

## 其他資料

- (m) 黃琪琚先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (n) 郭可先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (o) 張佩華先生自二零一九年五月三日起辭任執行董事。
- (p) 鄧竟成先生自二零一九年五月三日起辭任非執行董事。
- (q) 楊涵翔先生自二零一九年五月三日起辭任非執行董事。

最新董事名單(當中列明董事之角色及職責以及彼等擔任執行董事、非執行董事或獨立非執行董事)載於 [www.tysan.com](http://www.tysan.com) (即本公司網站) 及 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) (即聯交所網站)。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收益	3,4	1,346,151	1,543,435
銷售成本		<u>(1,381,001)</u>	<u>(1,443,293)</u>
毛利／(毛損)		(34,850)	100,142
其他收入及盈利	5	77,162	155,731
出售附屬公司之收益／(虧損)	19	(692,526)	1,026,615
銷售支出		(5,643)	(12,157)
行政支出		(81,817)	(69,910)
投資物業公平值之變動		(105,000)	—
其他支出，淨額		(233,624)	(23,024)
融資成本		<u>(29,462)</u>	<u>(25,463)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	(1,105,760)	1,151,934
所得稅開支	7	<u>(15,431)</u>	<u>(98,417)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>(1,121,191)</u>	<u>1,053,517</u>
下列各項應佔：			
本公司普通股股東		(1,121,181)	1,053,522
非控股股東權益		<u>(10)</u>	<u>(5)</u>
		<u>(1,121,191)</u>	<u>1,053,517</u>
本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)	9		
基本		<u>(33.31港仙)</u>	<u>30.96港仙</u>
攤薄		<u>(33.31港仙)</u>	<u>不適用</u>



## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	<u>(1,121,191)</u>	<u>1,053,517</u>
其他全面收益／(開支)		
於後續期間可重新分類至損益之其他全面收益／(開支)：		
匯兌差額：		
換算海外營運產生之匯兌差額	822	(25,807)
於出售附屬公司時解除匯兌差額	–	(72,962)
於一間附屬公司註銷時解除匯兌差額	–	(561)
期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	<u>822</u>	<u>(99,330)</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>(1,120,369)</u>	<u>954,187</u>
下列各項應佔：		
本公司普通股股東	(1,120,359)	954,192
非控股股東權益	(10)	(5)
	<u>(1,120,369)</u>	<u>954,187</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	262,147	254,270
使用權資產		13,490	–
預付款項、訂金及其他應收款項		2,025	2,197
遞延稅項資產		–	367
非流動資產總值		<u>277,662</u>	<u>256,834</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		–	7,476,000
存貨		28,388	32,312
合約資產		977,636	923,526
應收貿易賬款	11	248,736	167,135
預付款項、訂金及其他應收款項	12	435,351	1,033,451
按公平值計入損益之金融資產	13	1,030,625	1,292,262
預繳稅項		31,764	30,778
結構性存款		–	580,686
已抵押銀行結存		–	37,469
受限制現金		–	1,430,897
現金及等同現金項目		7,518,614	2,854,257
分類為待出售之出售組別之資產	20	<u>10,271,114</u> <u>1,772,985</u>	<u>15,858,773</u> <u>1,202,864</u>
流動資產總值		<u>12,044,099</u>	<u>17,061,637</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	14	558,893	693,071
應付股息	8	4,981,733	–
其他應付款項、已收訂金及預收款項		1,275	3,755
合約負債		64,392	69,197
租賃負債		15,660	–
附息銀行借貸		4,000	232,952
應付稅項		34,878	80,136
與分類為待出售之資產直接有關之負債	20	<u>5,660,831</u> <u>437,778</u>	<u>1,079,111</u> <u>459,272</u>
流動負債總額		<u>6,098,609</u>	<u>1,538,383</u>
流動資產淨值		<u>5,945,490</u>	<u>15,523,254</u>

未經審核簡明中期財務報表

綜合財務狀況表(續)

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,223,152</b>	15,780,088
<b>非流動負債</b>			
附息銀行借貸		64,699	3,001,340
其他借貸		—	300,000
有擔保票據		40,128	298,857
租賃負債		21,474	—
遞延稅項負債		19,765	17,228
非流動負債總額		<b>146,066</b>	3,617,425
資產淨值		<b>6,077,086</b>	12,162,663
<b>權益</b>			
本公司普通股股東應佔權益			
已發行股本	15	336,603	336,483
儲備		5,740,495	11,826,182
		<b>6,077,098</b>	12,162,665
非控股股東權益		(12)	(2)
權益總額		<b>6,077,086</b>	12,162,663

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合權益變動表

	本公司普通股股東應佔下列各項										
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產重估儲備 千港元	匯兌浮動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一九年一月一日(經審核)	336,483	10,004,289*	563,861*	149,275*	2,188*	-*	(63,394)*	1,169,963*	12,162,665	(2)	12,162,663
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(1,121,181)	(1,121,181)	(10)	(1,121,191)
期內其他全面收益：											
換算海外營運產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	822	-	822	-	822
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	822	(1,121,181)	(1,120,359)	(10)	(1,120,369)
以股權支付之購股權安排	-	-	-	14,425	-	-	-	-	14,425	-	14,425
股份發行(附註15)	120	2,481	-	(501)	-	-	-	-	2,100	-	2,100
於購股權註銷時轉撥購股權儲備	-	-	-	(163,199)	-	-	-	163,199	-	-	-
轉撥繳入盈餘 <sup>†</sup>	-	(10,004,289)	10,004,289	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一九年已宣派之特別股息(附註8)	-	-	(4,981,733)	-	-	-	-	-	(4,981,733)	-	(4,981,733)
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<u>336,603</u>	<u>2,481*</u>	<u>5,586,417*</u>	<u>-*</u>	<u>2,188*</u>	<u>-*</u>	<u>(62,572)*</u>	<u>211,981*</u>	<u>6,077,098</u>	<u>(12)</u>	<u>6,077,086</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合權益變動表 (續)

	本公司普通股股東應佔下列各項										
	已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	購股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	匯兌浮動 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股 股東權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一八年一月一日(經審核)	340,249	10,055,937	563,861	-	51,302	4,129	73,551	1,128,962	12,217,991	10	12,218,001
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,053,522	1,053,522	(5)	1,053,517
期內其他全面開支：											
換算海外營運產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(25,807)	-	(25,807)	-	(25,807)
於出售附屬公司時解除 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(72,962)	-	(72,962)	-	(72,962)
於一間附屬公司註銷時 解除匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(561)	-	(561)	-	(561)
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	-	(99,330)	1,053,522	954,192	(5)	954,187
於出售附屬公司時解除儲備 (附註19(b))	-	-	-	-	(48,750)	(4,129)	-	4,129	(48,750)	-	(48,750)
二零一七年已宣派及派付 之末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(340,249)	(340,249)	-	(340,249)
於二零一八年六月三十日 (未經審核)	<u>340,249</u>	<u>10,055,937</u>	<u>563,861</u>	<u>-</u>	<u>2,552</u>	<u>-</u>	<u>(25,779)</u>	<u>1,846,364</u>	<u>12,783,184</u>	<u>5</u>	<u>12,783,189</u>

\* 該等儲備賬目包括於綜合財務狀況表之綜合儲備5,740,495,000港元(二零一八年十二月三十一日：11,826,182,000港元)。

# 根據本公司於二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會上通過之特別決議案，本公司於二零一八年十二月三十一日之股份溢價賬之進賬金額約10,004,289,000港元予以削減，並將由此產生之進賬款項撥入本公司繳入盈餘賬。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>來自經營業務之現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)	(1,105,760)	1,151,934
已就下列各項作出調整：		
融資成本	29,462	25,463
計入銷售成本之融資成本	15	—
出售附屬公司之虧損／(收益)	692,526	(1,026,615)
利息收入	(56,647)	(13,052)
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)	1,832	(2)
以股權支付之購股權開支	14,425	—
物業、機器及設備項目折舊	27,213	24,026
使用權資產折舊	7,974	—
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)	201,485	(139,952)
投資物業公平值之變動	105,000	—
分類為待出售之出售組別之資產減值	580	—
使用權資產減值	23,538	—
商譽減值	2,034	—
應收貿易賬款減值	428	—
其他應收款項減值撥回	—	(573)
一間聯營公司之欠款之減值撥回	—	(13)
	(55,895)	21,216
發展中物業及待出售物業增加，淨額	(12,900)	(69,275)
存貨減少／(增加)	3,924	(66,995)
合約資產增加	(54,110)	(62,151)
應收貿易賬款增加	(82,506)	(114,860)
預付款項、訂金及其他應收款項減少	9,895	16,968
應付一間關連公司之款項減少	—	(922)
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項增加／(減少)	(119,805)	39,367
其他應付款項、已收訂金及預收款項減少	(492)	(43,314)
合約負債增加／(減少)	2,139	(10,861)
已收訂金減少	—	(15,418)
用於經營業務之現金	(309,750)	(306,245)
已繳中華人民共和國(「中國」)稅項：		
香港	(995)	—
其他地區	(62,302)	(79,286)
已退回中國稅項：		
香港	—	2,737
其他地區	1,140	3
外幣匯率變動之影響，淨額	(1,127)	(2,921)
用於經營業務之現金流量淨額	(373,034)	(385,712)

## 未經審核簡明中期財務報表

## 綜合現金流量表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>來自投資業務之現金流量</b>			
已收利息		65,778	13,052
購入物業、機器及設備項目		(37,585)	(22,212)
收購物業、機器及設備項目已付訂金		(411)	(2,470)
出售物業、機器及設備項目所得款項		1,048	7
收購附屬公司	18	(699,651)	–
出售附屬公司所得款項	19	5,147,916	6,655,678
往年度出售附屬公司所得款項		596,415	–
出售一間附屬公司之預收款項		–	1,438
一間聯營公司之欠款減少		–	13
向一項按公平值計入損益之金融資產注資		–	(633,160)
退還按公平值計入損益之金融資產最初注資金額		–	1,361,160
按公平值計入損益之金融資產分紅	13(a)	60,152	10,865
購入一項按公平值計入損益之投資基金		–	(343,200)
認購可換股債券	13(c)	–	(800,000)
對一項按公平值計入損益之金融資產注資之預付款項		–	(354,990)
受限制現金減少／(增加)		154,501	(2,516,645)
結構性存款減少		580,686	–
訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款減少／(增加)		1,000,000	(603,483)
來自投資業務之現金流量淨額		<b>6,868,849</b>	<b>2,766,053</b>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 綜合現金流量表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>來自融資業務之現金流量</b>		
已付利息	(52,136)	(108,173)
租賃應付利息部分	(1,056)	–
新批銀行借貸	–	2,941,000
新批其他借貸	–	300,000
償還銀行借貸	(230,965)	(5,578,395)
償還其他借貸	(300,000)	–
贖回有擔保票據	(264,300)	–
租賃應付本金部分	(7,868)	–
已付股息	–	(340,249)
用於融資業務之現金流量淨額	<b>(856,325)</b>	<b>(2,785,817)</b>
<b>現金及等同現金項目增加/(減少)淨額</b>	<b>5,639,490</b>	<b>(405,476)</b>
期初之現金及等同現金項目	915,409	2,817,211
外幣匯率變動之影響，淨額	(10,882)	(42,587)
<b>期末之現金及等同現金項目</b>	<b>6,544,017</b>	<b>2,369,148</b>
<b>現金及等同現金項目結存分析</b>		
現金及銀行結存	2,027,794	2,279,422
無抵押定期存款	5,490,820	603,483
於綜合財務狀況表所列之現金及等同現金項目	<b>7,518,614</b>	<b>2,882,905</b>
減：訂立時原定於三個月後到期之無抵押定期存款	(1,000,000)	(603,483)
加：已抵押銀行結存	–	31,408
加：歸屬於待出售組別之現金及等同現金項目	25,403	58,318
於綜合現金流量表所列之現金及等同現金項目	<b>6,544,017</b>	<b>2,369,148</b>



# 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 公司資料

泰昇集團控股有限公司(前稱為香港國際建設投資管理集團有限公司)(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司總辦事處兼主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事地基打樁及地盤勘探、物業發展及投資以及投資業務。本公司之股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I Co., Ltd.(「HNA Finance I」)向Times Holdings II Limited完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，本公司已成為Times Holdings II Limited之附屬公司，而Times Holdings II Limited為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並由The Blackstone Group L.P.最終控制，其股份於紐約證券交易所上市。

### 2. 編製基準及會計政策

#### 2.1 編製基準

未經審核簡明中期財務報表乃遵照聯交所證券上市規則之適用披露條文及香港會計師公會(「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」編製，且應與截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱讀。

未經審核簡明中期財務報表乃根據歷史成本法編製(投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計算除外)。待出售之出售組別按其賬面值與公平值減銷售成本之較低者列賬。用於編製未經審核簡明中期財務報表之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表採用者一致，惟下文附註2.2進一步詳述採用經修訂香港財務報告準則後所作出之會計政策變更除外。

#### 2.2 本集團採納之新訂準則、詮釋及修訂

於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋，於本集團由二零一九年一月一日起之財務年度生效：

香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負補償特性之預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合資公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除下文進一步解釋者外，採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明中期財務報表並無構成重大財務影響。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 2. 編製基準及會計政策(續)

##### 2.2 本集團採納之新訂準則、詮釋及修訂(續)

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人根據單一資產負債表模式將所有租賃入賬。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並無對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團以修訂式追溯應用法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。根據此方法，追溯應用該準則並將首次應用的累計影響作為二零一九年一月一日保留溢利期初結餘的調整，且二零一八年比較資料並未重列並繼續根據香港會計準則第17號予以呈報。

##### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘若合約授予權利在一段時期內控制已識別資產的使用以換取代價，則該合約屬或包含租賃。倘客戶有權從使用已識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導已識別資產之使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，准許僅在首次應用日期對先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約應用該準則。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未識別為租賃之合約並未予以重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

在訂立或重新評估包含租賃部分之合約時，本集團將合約代價分配至各個租賃及非租賃部分，而有關分配乃根據彼等之獨立價格作出。本集團已採用可供承租人選用的可行權宜方法，有關方法為不予分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如租賃物業的物業管理服務)作為單一租賃部分入賬處理。

##### 作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

##### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多項辦公室物業、貨倉、員工宿舍及機器的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據租賃會否把資產擁有權絕大部分回報及風險轉讓予本集團之評估把租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一處理方法就所有租賃確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期租期為十二個月或以下之租賃，確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團於有關租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

## 2.2 本集團採納之新訂準則、詮釋及修訂(續)

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響

於二零一九年一月一日之租賃負債乃按餘下租賃付款之現值確認，並採用於二零一九年一月一日之增量借貸利率進行貼現。使用權資產已按租賃負債金額計量，並就緊接二零一九年一月一日前在財務狀況表確認之租賃之任何相關預付或應付租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號評估任何減值。本集團選擇在財務狀況表獨立呈列使用權資產。

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用以下選擇性實際權宜方法：

- 對於租期自首次應用當日起十二個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期
- 對具有合理類似特徵的租賃組合應用單一貼現率

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產及總資產增加	<u>43,668</u>
<b>負債</b>	
租賃負債及總負債增加	<u>43,668</u>

於二零一九年一月一日的租賃負債與於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔的對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	60,093
於二零一九年一月一日的加權平均增量借貸利率	<u>5.375%</u>
於二零一九年一月一日的貼現經營租賃承擔	57,855
減：與短期租賃及餘下租期於二零一九年十二月三十一日 或之前結束的租賃有關的承擔	<u>(14,187)</u>
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>43,668</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 2. 編製基準及會計政策(續)

##### 2.2 本集團採納之新訂準則、詮釋及修訂(續)

###### 新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露的有關租賃的會計政策，自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號後，將替換為以下新會計政策：

###### 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據本集團有關「存貨」的政策按成本與可變現淨值的較低者計量。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。

###### 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認。租賃付款包括固定付款(包含實質固定款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款於出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內含的利率難以釐定，則本集團於租賃開始日期使用增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘存在租期的修改、由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動、租期變動及實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 2. 編製基準及會計政策(續)

## 2.2 本集團採納之新訂準則、詮釋及修訂(續)

*釐定具有續租選擇權合約的租期時所用重大判斷*

本集團將租期釐定為不可撤銷租期，而倘其合理確定將行使延長租賃的選擇權，租期應包括該選擇權所涵蓋的任何期間，或在合理確定將不會行使終止租賃的選擇權時，應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。

本集團根據其部分租賃可選擇續租物業一年。本集團於評估行使續租選擇權有否合理確定性時運用判斷。其將所有對行使續租構成經濟激勵的相關因素進行考量。於租賃開始日期後，倘在本集團控制範圍內出現影響其行使續租選擇權的重大事件或情況變動，本集團會重新評估租期。

*於未經審核簡明中期綜合財務狀況表及損益表內確認的金額*

本集團使用權資產及租賃負債的賬面值及期內變動如下：

	使用權 資產—樓宇 千港元 (未經審核)	租賃負債 千港元 (未經審核)
於二零一九年一月一日	43,668	43,668
添置	1,334	1,334
折舊支出	(7,974)	—
利息開支	—	1,056
付款	—	(8,924)
已確認減值	(23,538)	—
於二零一九年六月三十日	<u>13,490</u>	<u>37,134</u>
按呈報目的分析為：		
非流動	13,490	21,474
流動	—	15,660
	<u>13,490</u>	<u>37,134</u>

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團確認短期租賃的租金開支為10,042,000港元。

未經審核簡明中期財務報表已於二零一九年八月二十三日經董事局批准及授權刊發。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 3. 分類資料

本集團的經營業務根據其業務性質及所提供之產品和服務獨立組織及管理。經營分類按與向本公司主要管理人員進行內部報告一致之方式報告。

#### 截至六月三十日止六個月

	地基打樁		物業發展及投資		投資		企業及其他		抵銷		綜合	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
分類收益：												
銷售予外間客戶	1,251,425	1,290,363	23,366	210,402	55,920	24,494	15,440	18,176	-	-	1,346,151	1,543,435
分類業務間之銷售	103,368	217,087	-	-	-	-	-	1,000	(103,368)	(218,087)	-	-
其他收入及盈利	681	1,030	18,885	1,287	-	135,298	949	5,064	-	-	20,515	142,679
總計	<u>1,355,474</u>	<u>1,508,480</u>	<u>42,251</u>	<u>211,689</u>	<u>55,920</u>	<u>159,792</u>	<u>16,389</u>	<u>24,240</u>	<u>(103,368)</u>	<u>(218,087)</u>	<u>1,366,666</u>	<u>1,686,114</u>
分類業績	<u>(65,644)</u>	<u>37,615</u>	<u>(803,792)</u>	<u>1,041,020</u>	<u>(103,203)</u>	<u>150,255</u>	<u>(160,306)</u>	<u>(64,545)</u>			<u>(1,132,945)</u>	<u>1,164,345</u>
利息收入											56,647	13,052
融資成本											(29,462)	(25,463)
除稅前溢利/(虧損)											(1,105,760)	1,151,934
所得稅開支											(15,431)	(98,417)
期內溢利/(虧損)											<u>(1,121,191)</u>	<u>1,053,517</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 4. 收益

收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約之收益		
建築服務	1,251,425	1,290,363
出售待出售之物業	18,381	195,754
提供管理服務	55,920	34,922
機械買賣及工程服務	10,006	10,666
	<u>1,335,732</u>	<u>1,531,705</u>
其他來源之收益		
租金收入總額	10,419	11,730
	<u>1,346,151</u>	<u>1,543,435</u>

## 來自客戶合約之收益之細分收益資料

截至二零一九年六月三十日止六個月

分類	物業發展及				總計 千港元 (未經審核)
	地基打樁 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	企業及其他 千港元 (未經審核)	
貨品或服務類型					
機器買賣	-	-	-	197	197
出售待出售之物業	-	18,381	-	-	18,381
建築服務	1,251,425	-	-	-	1,251,425
機械工程服務	-	-	-	9,809	9,809
管理服務	-	-	55,920	-	55,920
來自客戶合約之收益總額	<u>1,251,425</u>	<u>18,381</u>	<u>55,920</u>	<u>10,006</u>	<u>1,335,732</u>
地區分類市場					
香港	1,251,425	-	55,920	10,006	1,317,351
中國內地	-	18,381	-	-	18,381
來自客戶合約之收益總額	<u>1,251,425</u>	<u>18,381</u>	<u>55,920</u>	<u>10,006</u>	<u>1,335,732</u>
收益確認之時間					
於某一時間點轉移貨品	-	18,381	-	197	18,578
隨時間轉移服務	1,251,425	-	55,920	9,809	1,317,154
來自客戶合約之收益總額	<u>1,251,425</u>	<u>18,381</u>	<u>55,920</u>	<u>10,006</u>	<u>1,335,732</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 4. 收益(續)

##### 來自客戶合約之收益之細分收益資料(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

分類	地基打樁 千港元 (未經審核)	物業發展及 投資 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	企業及其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>貨品或服務類型</b>					
機器買賣	-	-	-	412	412
出售待出售之物業	-	194,734	-	-	194,734
建築服務	1,290,363	-	-	-	1,290,363
機械工程服務	-	-	-	10,254	10,254
管理服務	-	11,448	24,494	-	35,942
來自客戶合約之收益總額	<u>1,290,363</u>	<u>206,182</u>	<u>24,494</u>	<u>10,666</u>	<u>1,531,705</u>
<b>地區分類市場</b>					
香港	1,290,363	10,428	24,494	10,666	1,335,951
中國內地	-	195,754	-	-	195,754
來自客戶合約之收益總額	<u>1,290,363</u>	<u>206,182</u>	<u>24,494</u>	<u>10,666</u>	<u>1,531,705</u>
<b>收益確認之時間</b>					
於某一時間點轉移貨品	-	194,734	-	412	195,146
隨時間轉移服務	1,290,363	11,448	24,494	10,254	1,336,559
來自客戶合約之收益總額	<u>1,290,363</u>	<u>206,182</u>	<u>24,494</u>	<u>10,666</u>	<u>1,531,705</u>



## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 4. 收益(續)

## 來自客戶合約之收益之細分收益資料(續)

以下載列來自客戶合約之收益與分類資料中披露之金額之間的對賬：

## 截至二零一九年六月三十日止六個月

分類	物業發展及				總計 千港元 (未經審核)
	地基打樁 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	企業及其他 千港元 (未經審核)	
來自客戶合約之收益					
外間客戶	1,251,425	18,381	55,920	10,006	1,335,732
分類業務間之銷售	103,368	—	—	—	103,368
	<u>1,354,793</u>	<u>18,381</u>	<u>55,920</u>	<u>10,006</u>	<u>1,439,100</u>
分類業務間之調整及對銷	(103,368)	—	—	—	(103,368)
來自客戶合約之收益總額	<u>1,251,425</u>	<u>18,381</u>	<u>55,920</u>	<u>10,006</u>	<u>1,335,732</u>

## 截至二零一八年六月三十日止六個月

分類	物業發展及				總計 千港元 (未經審核)
	地基打樁 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	投資 千港元 (未經審核)	企業及其他 千港元 (未經審核)	
來自客戶合約之收益					
外間客戶	1,290,363	206,182	24,494	10,666	1,531,705
分類業務間之銷售	217,087	—	—	814	217,901
	<u>1,507,450</u>	<u>206,182</u>	<u>24,494</u>	<u>11,480</u>	<u>1,749,606</u>
分類業務間之調整及對銷	(217,087)	—	—	(814)	(217,901)
來自客戶合約之收益總額	<u>1,290,363</u>	<u>206,182</u>	<u>24,494</u>	<u>10,666</u>	<u>1,531,705</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 5. 其他收入及盈利

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
利息收入		56,647	13,052
保險索償		558	–
出售物業、機器及設備項目之收益		–	2
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益	13	–	139,952
補貼收入*		–	216
匯兌盈利，淨額		12,174	–
其他應收款項減值撥回		–	573
一間聯營公司之欠款減值撥回		–	13
其他		7,783	1,923
		<b>77,162</b>	<b>155,731</b>

\* 有關該項收入並無未達成之條件或或然事件。

#### 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入)下列各項後達致：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊		27,213	24,026
使用權資產折舊		7,974	–
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損／(收益)*	13	201,485	(139,952)
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)*		1,832	(2)
應收貿易賬款減值*		428	–
其他應收款項減值撥回*		–	(573)
使用權資產減值*		23,538	–
商譽減值*		2,034	–
分類為待出售之出售組別之資產減值*	20	580	–
外幣匯率差額，淨額*		(12,174)	21,933

\* 有關金額已包括在綜合損益表之「其他收入及盈利」或「其他支出，淨額」內。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 7. 所得稅

香港利得稅按期內於香港產生之估計應課稅溢利之16.5%(二零一八年：16.5%)作出撥備。中國其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營地區之現行適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
<b>即期：</b>		
期內溢利之稅項撥備：		
中國：		
香港	9,463	6,875
其他地區	6,232	159,864
	<b>15,695</b>	166,739
過往年度超額撥備：		
中國：		
其他地區	(1,139)	(415)
<b>遞延稅項</b>	<b>875</b>	(67,907)
期內稅項開支總額	<b>15,431</b>	98,417

## 8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
特別股息－每股普通股1.48港元(二零一八年：無)	<b>4,981,733</b>	—

附註：

- 董事局於二零一九年六月三日批准之每股普通股1.48港元之特別股息(須待削減股份溢價生效後方可作實)，總額約4,981,733,000港元。根據本公司於二零一九年六月十二日舉行之股東週年大會通過之特別決議案，已批准削減股份溢價並撥入作為股息分派的繳入盈餘賬。特別股息已於二零一九年七月四日支付。特別股息已於二零一九年六月三十日之未經審核簡明中期財務報表中確認為負債。
- 截至二零一九年六月三十日止六個月每股普通股0.21港元之中期股息(約706,867,000港元)已於二零一九年八月二十三日之董事局會議上批准。中期股息於未經審核簡明中期財務報表上未被確認為負債。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 9. 本公司普通股股東應佔每股盈利／(虧損)

每股基本虧損乃根據本公司普通股股東應佔期內虧損1,121,181,000港元(二零一八年：溢利1,053,522,000港元)及期內已發行之普通股之加權平均數3,365,942,891股(二零一八年：3,402,497,709股)計算。

由於購股權對所呈列每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就截至二零一九年六月三十日止期間呈列之每股基本虧損金額作出攤薄調整。截至二零一八年六月三十日止期間並無呈列每股攤薄虧損，原因是本集團並無任何已發行潛在攤薄普通股。

#### 10. 物業、機器及設備

於期內，本集團以37,921,000港元(二零一八年：22,253,000港元)購置物業、機器及設備，未計及未經審核簡明中期財務報表附註18所披露之業務合併而購置之物業、機器及設備。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已出售賬面淨值為2,880,000港元(二零一八年：5,000港元)之物業、機器及設備，產生出售虧損淨額1,832,000港元(二零一八年：盈利淨額2,000港元)。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 11. 應收貿易賬款

本集團跟隨本地行業標準制訂信貸政策。給予貿易客戶之平均一般信貸期為30日內，惟須經管理層作出定期檢討。有鑒於上文所述及本集團之應收貿易賬款與大量不同客戶有關，故概無信貸風險過於集中之情況。本集團並無就其應收貿易賬款持有任何擔保或提高其他信貸。應收貿易賬款為免息。

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	249,193	167,164
減值	(457)	(29)
	<u>248,736</u>	<u>167,135</u>

以發票日期及虧損撥備淨值計算，應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	247,406	164,729
91日至180日	972	1,296
181日至365日	254	558
365日以上	104	552
	<u>248,736</u>	<u>167,135</u>

應收貿易賬款中包括應收關連公司款項104,000港元(二零一八年十二月三十一日：32,291,000港元)，其還款信貸條款與給予本集團主要客戶之條款相若。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 12. 預付款項、訂金及其他應收款項

於二零一九年六月三十日，預付款項、訂金及其他應收款項中包括向一項基金(有關基金之普通合夥人及初始有限合夥人為海航集團有限公司(「海航集團」)之附屬公司，而海航集團為HNA Finance I(本公司當時之控股股東)之控股公司)注資並被分類為按公平值計入損益之金融資產之預付款項367,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：367,700,000港元)。

於二零一八年十二月三十一日，結餘亦包括出售附屬公司之餘下應收海南海航首府投資有限公司(「海航首府」，為海航集團之附屬公司)代價人民幣510,800,000元(相等於581,597,000港元)(有關出售事項詳情載於未經審核簡明中期財務報表附註19(b))。該結餘已於二零一九年三月全數結清。

#### 13. 按公平值計入損益之金融資產

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資，按公平值	(a)	30,730	96,519
非上市理財基金投資，按公平值	(b)	314,895	362,011
可換股債券，按公平值	(c)	685,000	833,732
		<b>1,030,625</b>	<b>1,292,262</b>

附註：

- (a) 本集團分別持有HKICIM Fund II, L.P.(「基金II」)及HKICIM Fund III, L.P.(「基金III」)之12.07%及16.57%權益，該等基金乃與海實國際有限公司(「海實」)於過往年度設立。海實為海航實業集團有限公司(「海航實業集團」)當時之全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。

基金II及基金III(統稱「基金」)主要投資於Total Thrive Holdings Limited(「Total Thrive」)及Sky Hero Developments Limited(「Sky Hero」)(該兩家公司透過中間控股公司持有兩個位於九龍啟德之物業發展項目)。於二零一八年二月十四日，基金出售其於Total Thrive及Sky Hero之全部股權。有關該項出售之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日之公告。

於二零一九年六月三十日，本集團於基金之投資之公平值為30,730,000港元(二零一八年十二月三十一日：96,519,000港元)，乃參考基金所持相關資產之公平值估計得出。於截至二零一九年六月三十日止期間，本集團已收取基金分派60,152,000港元及於綜合損益表錄得5,637,000港元之公平值虧損。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 13. 按公平值計入損益之金融資產(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一九年六月三十日，非上市理財基金投資之公平值為314,895,000港元(二零一八年十二月三十一日：362,011,000港元)，乃基於基金經理之基金報價，而所產生之公平值虧損47,116,000港元(二零一八年：公平值收益4,654,000港元)已計入期內綜合損益表。
- (c) 於二零一八年六月三十日，本集團認購三年期無抵押可換股債券，總本金金額為800,000,000港元，以每年8%利率計息，且附帶換股權以轉換可換股債券為香港航空有限公司(「香港航空」)持有之一間間接全資附屬公司Holistic Capital Investment Limited(「Holistic」)之95%已發行及發行在外股本。本集團有權在到期日前的任何時間將債券轉換為Holistic的已發行股本。倘潛在投資未在二零一八年十二月三十一日或之前完成，本集團可在二零一八年十二月三十一日之後的任何時間要求提前贖回債券。可換股債券由香港航空及香港貨運航空有限公司(為香港航空之附屬公司及可換股債券發行人之唯一股東)提供不可撤回且無條件擔保。可換股債券於二零一九年六月三十日之公平值為685,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：833,732,000港元)(基於由獨立專業估值師編製之外部估值報告)，而所產生之公平值虧損148,732,000港元(二零一八年：無)已計入期內綜合損益表。於本未經審核簡明中期財務報表日期，潛在投資尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年八月七日之公告。

## 14. 應付貿易賬款、應付保固金及應計款項

以發票日期計算，應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款：		
90日內	245,229	370,655
91日至180日	36,545	879
180日以上	2,982	25
	<b>284,756</b>	371,559
應付保固金	78,730	74,348
應計款項	195,407	247,164
	<b>558,893</b>	693,071

於二零一九年六月三十日，應付保固金44,497,000港元(二零一八年十二月三十一日：43,131,000港元)預期須於報告期末後十二個月內償還。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 15. 股本

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
法定：		
6,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
已發行及繳足：		
3,366,035,709股(二零一八年：3,364,835,709股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>336,603</u>	<u>336,483</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，已按認購價每股1.75港元行使1,200,000份購股權所附帶之認購權，導致於二零一九年一月發行1,200,000股股份，總代價為2,100,000港元。

#### 16. 或然負債

(a)

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就履約保證書向附屬公司作出之擔保	<u>382,004</u>	<u>325,219</u>

(b) 於二零一九年六月三十日，本集團就瀋陽住房公積金管理中心所授與安排用於購買本公司一間附屬公司所開發之若干物業按揭貸款有關的按揭融資提供擔保，該等擔保之尚未償還按揭貸款為4,433,000港元(二零一八年十二月三十一日：4,645,000港元)。

本集團的擔保期由授出有關按揭貸款日期起，至發出相關擁有權證為止。

該等擔保之公平值並不重大，而董事認為如拖欠付款，相關物業之可變現淨值可抵銷償還未償還的按揭本金餘額連同應計利息及罰款，故此未經審核簡明中期財務報表並無就此等擔保作出撥備。



## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 17. 承擔

	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
(a) 物業、機器及設備： — 已訂約，但未作撥備	<u>49,947</u>	<u>692</u>
(b) 有關發展中物業之建造工程： — 已訂約，但未作撥備	<u>—</u>	<u>20,916</u>

## 18. 業務合併

於二零一九年二月二十八日，本公司之全資附屬公司Fundamental Assets IV Limited(「Fundamental Assets IV」)與獨立第三方晉商國際投資有限公司(「晉商國際」)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV同意購買而晉商國際同意出售Superior Choice Holdings Limited(「Superior Choice」)之全部已發行股本以及Superior Choice及其附屬公司結欠晉商國際之貸款，現金代價為700,000,000港元(可予調整)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。該項收購已於二零一九年二月二十八日完成，最終代價協定為698,018,000港元。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 18. 業務合併(續)

Superior Choice及星俊有限公司(統稱「Superior Choice集團」)之可識別資產及負債，於收購日期之公平值如下：

	收購時確認之 公平值 千港元 (未經審核)
物業、機器及設備	174
投資物業	700,000
預付款項、訂金及其他應收款項	369
現金及等同現金項目	349
應付貿易賬款及應計款項	(636)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(2,066)
應付稅項	(321)
遞延稅項負債	(1,885)
來自股東之貸款	(338,687)
	<hr/>
按公平值計量可識別資產淨值總額	357,297
已轉讓至本集團來自股東之貸款	338,687
收購之商譽	2,034
	<hr/>
	<u>698,018</u>
以下列方式支付：	
現金代價	700,000
其他應收款項	(1,982)
	<hr/>
總代價	<u>698,018</u>

本集團就此項交易產生交易成本4,025,000港元，其中3,291,000港元於截至二零一九年六月三十日止期間錄得。該交易成本已入賬為開支並計入綜合損益表行政支出項下。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 18. 業務合併(續)

就期內收購之現金及等同現金項目流出淨額之分析如下：

	千港元
現金代價	(700,000)
收購現金及等同現金項目	<u>349</u>
計入投資活動現金流量項下之現金及等同現金項目流出淨額	(699,651)
計入經營活動現金流量項下之收購交易成本	<u>(3,291)</u>
	<u><u>(702,942)</u></u>

## 19. 出售附屬公司

## (a) 出售Twinpeak Assets Limited

截至二零一九年六月三十日止期間

於二零一九年二月一日，Omnalink Assets Limited(「Omnalink」，本公司之全資附屬公司)及本公司(作為Omnalink之擔保人)與獨立第三方Fabulous New Limited(「Fabulous」)及會德豐地產有限公司(作為Fabulous之擔保人)訂立買賣協議，據此，Fabulous同意向Omnalink購買Twinpeak Assets Limited的全部已發行股本及於完成日期Twinpeak Assets Limited結欠Omnalink之所有款項，現金代價為3,912,225,000港元(可予調整)(「Twinpeak出售事項」)。Twinpeak Assets Limited之主要資產為包括萬璋發展有限公司之全部已發行股本，而萬璋發展有限公司為位於香港九龍啟德之啟德1L地區2號地盤之新九龍內地段第6563號之在建發展項目的擁有人。Twinpeak出售事項已於二零一九年二月十五日完成，最終代價為5,192,449,000港元。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 19. 出售附屬公司(續)

##### (a) 出售Twinpeak Assets Limited(續)

截至二零一九年六月三十日止期間(續)

	千港元
出售之資產淨值：	
發展中物業	7,531,449
預付款項、訂金及其他應收款項	118
已抵押銀行結存	37,469
受限制現金	1,276,396
現金及等同現金項目	7,064
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(31,378)
其他應付款項、已收訂金及預收款項	(80)
付息銀行借貸	(2,936,063)
來自本集團之貸款	(6,489,641)
	<u>(604,666)</u>
已轉讓來自本集團之貸款	6,489,641
自損益扣除之出售附屬公司虧損	<u>(692,526)</u>
	<u>5,192,449</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>5,192,449</u>

期內Twinpeak出售事項之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	5,192,449
出售之已抵押銀行結存	(37,469)
出售之現金及等同現金項目	<u>(7,064)</u>
Twinpeak出售事項之現金及等同現金項目流入淨額	<u>5,147,916</u>

有關Twinpeak出售事項之詳情載於本公司日期為二零一九年二月一日及二零一九年二月十五日之公告以及日期為二零一九年二月二十五日之通函。

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 19. 出售附屬公司(續)

## (b) 出售泰昇上海及泰昇天津

截至二零一八年六月三十日止期間

於二零一七年十一月十三日，剛毅投資有限公司、上海長寧頓肯房地產經紀有限公司、紅光投資有限公司及佳利威有限公司(統稱為「上海賣方」，各為本公司之全資附屬公司)，與海航首府訂立股權轉讓協議，以現金代價人民幣585,800,000元出售上海賣方於泰昇房地產(上海)有限公司(「泰昇上海」)之全部股權(「上海出售」)。泰昇上海為一間於中國成立之單一項目公司，在上海營運住宅及商業物業發展項目(即泰欣嘉園)，收益主要來自銷售住宅物業，其次有小部分來自物業租賃。上海出售於二零一八年四月三十日完成。

於二零一七年十一月十三日，興懋有限公司(「天津賣方」，本公司之全資附屬公司)與海航首府就以現金代價人民幣435,800,000元出售天津賣方於泰昇房地產開發(天津)有限公司(「泰昇天津」)之全部股權訂立股權轉讓協議(「天津出售」)。泰昇天津為一間於中國成立之單一項目公司，在天津營運住宅及商業物業發展項目(即泰悅豪庭)，收益主要來自銷售住宅物業。天津出售於二零一八年四月三十日完成。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 19. 出售附屬公司(續)

##### (b) 出售泰昇上海及泰昇天津(續)

截至二零一八年六月三十日止期間(續)

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、機器及設備	2,291
投資物業	235,810
可供出售投資	1,239
遞延稅項資產	1,035
貸款予本集團	364,119
待出售之物業	35,462
發展中物業	15,137
本集團欠款	21,777
應收貿易賬款	421
預付款項、訂金及其他應收款項	4,991
現金及等同現金項目	321,209
應付貿易賬款及應計款項	(5,279)
已收訂金及其他應付款項	(3,104)
應付稅項	(5,498)
遞延稅項負債	(42,856)
	<u>946,754</u>
解除匯兌浮動儲備	(72,962)
解除法定儲備	(48,750)
計入損益之出售附屬公司收益	<u>440,209</u>
	<u><u>1,265,251</u></u>
以下列方式支付：	
現金代價	632,625
其他應收款項	632,626
	<u>1,265,251</u>

截至二零一八年六月三十日止期間上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	632,625
出售之現金及等同現金項目	<u>(321,209)</u>
上海出售及天津出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u><u>311,416</u></u>

## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 19. 出售附屬公司(續)

## (c) 出售Onwards Asia Limited

截至二零一八年六月三十日止期間

於二零一八年五月十六日，Omnilink出售其於Onwards Asia Limited之全部權益，並將Omnilink於當日借予Onwards Asia Limited之全數欠款轉讓予Fabulous，現金代價為6,348,343,000港元(「Onwards Asia出售」)。Onwards Asia Limited之主要資產包括雅晉集團有限公司之全部已發行股本。雅晉集團有限公司從事於九龍啟德之一個物業發展項目。

	千港元
出售之資產淨值：	
發展中物業	5,772,749
現金及等同現金項目	4,081
應付貿易賬款及應計款項	(14,893)
來自本集團之貸款	(5,820,366)
	<u>(58,429)</u>
已轉讓來自本集團之貸款	5,820,366
計入損益之出售附屬公司收益	<u>586,406</u>
	<u>6,348,343</u>
以下列方式支付：	
現金代價	<u>6,348,343</u>

截至二零一八年六月三十日止期間Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	千港元
現金代價	6,348,343
出售之現金及等同現金項目	<u>(4,081)</u>
Onwards Asia出售之現金及等同現金項目流入淨額	<u>6,344,262</u>

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 20. 待出售之出售組別

##### 出售Superior Choice

於二零一九年六月十九日，Fundamental Assets IV及本公司(作為Fundamental Assets IV之擔保人)與New Pursue Limited及英皇集團(國際)有限公司(作為New Pursue Limited之擔保人)訂立買賣協議，據此，Fundamental Assets IV同意向New Pursue Limited出售及轉讓，而New Pursue Limited同意購買及接受Fundamental Assets IV轉讓於Superior Choice之全部已發行股份，以及Superior Choice於出售時及緊接出售前欠付Fundamental Assets IV之全部貸款，總現金代價為595,000,000港元(「Superior Choice出售」)。Superior Choice之主要資產包括星俊有限公司之全部已發行股本，而星俊有限公司為位於香港荷李活道151號名為「CentreHollywood」之物業之唯一合法及實益擁有人。於Superior Choice出售完成後，Superior Choice集團將不再為本公司之附屬公司，Superior Choice出售於二零一九年八月十九日完成。

##### 出售泰昇房地產(瀋陽)有限公司

於二零一七年十一月十三日，曜基有限公司(本公司之全資附屬公司)與海南海航基礎設施投資集團股份有限公司(「海航基礎設施」，一間於中國成立之有限公司，其股份在上海證券交易所上市，並為海航集團之附屬公司)就以現金代價人民幣762,000,000元出售於泰昇房地產(瀋陽)有限公司(「泰昇瀋陽」)之全部股權訂立股權轉讓協議(「瀋陽出售」)。泰昇瀋陽為一間於中國成立之單一項目公司，在瀋陽營運住宅及商業物業發展項目(即泰和龍庭)，收益主要來自銷售住宅物業。於瀋陽出售完成後，泰昇瀋陽將不再為本公司之附屬公司及本公司將不再於物業發展項目中擁有任何權益。於二零一九年六月三十日，瀋陽出售尚未完成。儘管已完成續新營業牌照及變更法定代表等條件，惟最初預期將於二零一八年完成的若干完成條件(包括但不限於商務部對外商投資企業的行政審批及收取代價付款)被推遲及仍未完成。本集團重新評估有關進度，並預期瀋陽出售將於二零一九年完成。

因此，Superior Choice集團及泰昇瀋陽於二零一九年六月三十日之資產及負債乃分類為待出售之出售組別。



## 未經審核簡明中期財務報表

## 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

## 20. 待出售之出售組別(續)

於報告期末，分類為待出售之出售組別之主要資產及負債類別如下：

	附註	於二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
物業、機器及設備		1,965	1,967
投資物業		595,000	–
待出售之物業		1,139,165	1,165,888
應收貿易賬款		76	55
預付款項、訂金及其他應收款項		4,451	3,505
預繳稅項		6,925	7,766
現金及等同現金項目		25,403	23,683
分類為待出售之資產		<b>1,772,985</b>	<b>1,202,864</b>
<b>負債</b>			
應付貿易賬款、應付保固金及應計款項	(a)	88,264	118,246
合約負債		8,111	1,167
其他應付款項、已收訂金及預收款項		3,922	2,048
其他貸款	(b)	334,190	334,748
應付稅項		1,560	1,121
遞延稅項負債		1,731	1,942
與分類為待出售之資產直接有關之負債		<b>437,778</b>	<b>459,272</b>
與出售組別直接有關之淨資產		<b>1,335,207</b>	<b>743,592</b>

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日之結存包括欠泰昇上海之款項6,187,000港元(二零一八年十二月三十一日：2,118,000港元)及欠泰昇天津之款項3,778,000港元(二零一八年十二月三十一日：198,000港元)，該等款項為無抵押、免息且按要求償還。
- (b) 於二零一九年六月三十日，結存包括來自泰昇上海之貸款170,505,000港元(二零一八年十二月三十一日：170,790,000港元)(該款項為無抵押、按中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈之利率計息且須於二零二零年九月二十九日償還)及來自泰昇天津之貸款163,685,000港元(二零一八年十二月三十一日：163,958,000港元)(該款項為無抵押、按中國人民銀行公佈之利率計息且須於二零一九年十二月二十一日償還)。

根據香港財務報告準則第5號，投資物業作為非流動資產之計量乃根據香港會計準則第40號「投資物業」項下的公平值模式入賬。於二零一九年六月三十日，投資物業的公平值由管理層經參考出售現金代價595,000,000港元估計得出。投資物業公平值的變動105,000,000港元，為投資物業於收購日期與於報告期末公平值的差額，乃於截至二零一九年六月三十日止期間在損益中確認。

此外，按照香港財務報告準則第5號，Superior Choice集團賬面值為594,704,000港元之待出售資產已撇減至公平值減銷售成本594,124,000港元，導致減值虧損580,000港元於截至二零一九年六月三十日止期間計入損益表。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 21. 關連人士交易

除於未經審核簡明中期財務報表所披露者外，本集團於截至二零一九年六月三十日止期間與關連人士訂立下列交易：

- (a) 於截至二零一九年六月三十日止期間，本集團主要管理人員之報酬為27,158,000港元(截至二零一八年六月三十日止期間：28,949,000港元)。
- (b) 本集團於報告期末與其關聯公司之間結存的詳情載於未經審核簡明中期財務報表附註11、12及20。
- (c) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，本集團分別錄得來自基金II、基金III及HKICIM Fund V, L.P.(「基金V」)之管理費收入14,208,000港元(截至二零一八年六月三十日止期間：9,747,000港元)、9,004,000港元(截至二零一八年六月三十日止期間：5,130,000港元)及7,068,000港元(截至二零一八年六月三十日止期間：9,617,000港元)。

基金II、基金III及基金V為海航實業集團之非全資附屬公司，而海航實業集團則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II Limited完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，基金II、基金III及基金V不再為本公司之關連公司。

- (d) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，泰昇上海及泰昇天津分別根據附註20(b)所詳述之條款收取1,976,000港元(二零一八年五月一日至二零一八年六月三十日期間：1,489,000港元)及1,737,000港元(二零一八年五月一日至二零一八年六月三十日期間：1,571,000港元)之利息開支。

於二零一八年四月三十日完成向海航首府作出之上海出售及天津出售後，泰昇上海及泰昇天津成為本集團之關連公司。海航首府為海航集團之附屬公司，而海航集團則為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II Limited完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，泰昇上海及泰昇天津不再為本公司之關連公司。

## 未經審核簡明中期財務報表

### 未經審核簡明中期財務報表附註(續)

#### 21. 關連人士交易(續)

除於未經審核簡明中期財務報表所披露者外，本集團於截至二零一九年六月三十日止期間與關連人士訂立下列交易：(續)

- (e) 於二零一九年一月一日至二零一九年三月二十七日期間，海南海建工程管理總承包有限公司(「海南海建工程」)就提供管理、編輯及搜尋建築信息模型(「BIM」)文件及BIM模型之平台(「BIM平台」)向本集團收取19,000港元。

於截至二零一八年六月三十日止期間，海南海建工程就提供籌備BIM、就BIM有關事項進行衝突測試及諮詢(「BIM模型服務」)及BIM平台分別向本集團收取58,000港元及150,000港元。

海南海建工程為海航集團之非全資附屬公司，海航集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。於二零一九年三月二十七日，HNA Finance I向Times Holdings II Limited完成轉讓本公司約69.54%已發行股份後，海南海建工程不再為本公司之關連公司。

- (f) 於截至二零一九年六月三十日止期間，本集團錄得向泰昇建築工程有限公司(「泰昇建築工程」)分租密閉儲存倉之租金收入55,000港元(截至二零一八年六月三十日止期間：無)。

泰昇建築工程為本公司執行董事馮潮澤先生最終控制之公司。

- (g) 於截至二零一八年六月三十日止期間，本集團向泰昇建築工程承包供應及安裝模型棚架工程約5,288,000港元及分包與塔式起重機有關之租賃及工程作業約32,000港元。

- (h) 於二零一八年一月一日至二零一八年二月十四日期間，本集團分別錄得來自德廣置業有限公司(「德廣」)及香港海島建設地產有限公司(「香港海島建設」)之項目發展收入5,518,000港元及4,910,000港元。

在基金II及基金III於二零一八年二月十四日分別出售Total Thrive及Sky Hero(兩者均為德廣及香港海島建設之控股公司)(如未經審核簡明中期財務報表附註13(a)所詳述)前，德廣及香港海島建設為海航實業集團之非全資附屬公司，而海航實業集團為本公司當時之控股股東HNA Finance I之控股公司。

該等交易乃由本集團與其關連公司按照各自協議條款訂立。

## 公司資料

### 董事局

#### 執行董事

馮潮澤先生(副主席)  
孫乾皓先生

#### 非執行董事

韋增鵬先生(主席)  
王天兵先生  
David Robert MCCLURE先生  
劉志恆先生  
吳幸原先生  
袁栢汶先生

#### 獨立非執行董事

范佐浩先生  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生

### 審計委員會

范佐浩先生(主席)  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生

### 薪酬委員會

謝文彬先生(主席)  
韋增鵬先生  
馮潮澤先生  
王天兵先生  
范佐浩先生  
龍子明先生  
李傑之先生

### 提名委員會

韋增鵬先生(主席)  
馮潮澤先生  
王天兵先生  
范佐浩先生  
謝文彬先生  
龍子明先生  
李傑之先生

### 財務總監

王霄琮小姐

### 公司秘書

黃淑嫻小姐

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

Conyers, Dill & Pearman  
禮德齊伯禮律師行

### 主要往來銀行

上海商業銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
星展銀行有限公司  
法國巴黎銀行香港分行  
中國建設銀行  
中信銀行(國際)有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 公司資料

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
黃竹坑  
香葉道2號  
One Island South 20樓

### 香港分辦事處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 聯交所股份代號

687

### 網址

[www.tysan.com](http://www.tysan.com)