



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：1064

2022 中期報告



目錄

1

- 2 公司資料
- 3 管理層討論與分析
- 16 權益披露
- 21 根據上市規則的其他披露
- 未經審核簡明綜合財務報表
- 23 簡明綜合收益表
- 24 簡明綜合全面收益表
- 25 簡明綜合財務狀況表
- 27 簡明綜合股本變動表
- 28 簡明綜合現金流量報表
- 29 簡明綜合財務報表附註

在本報告顯示的圖像是經電腦修飾的美工繪圖，與本集團現有或擬發展物業項目並無關連。

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

黃鉅輝

黃妙婷

譚剛

公司秘書

秦偉賢

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國大陸主要辦事處

重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師及
註冊公眾利益實體及
核數師

法律顧問

香港法律
禮德齊伯禮律師行
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
港島東中心17樓

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座29樓

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問
有限公司
香港
太古城
英皇道1111號
太古城中心一期12樓

威格斯資產評估顧問有限公司
香港
九龍
觀塘
觀塘道388號
創紀之城一期
渣打銀行中心27樓

主要往來銀行

中國民生銀行
南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building,
69 Pitts Bay Road,
Pembroke HM08,
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港
金鐘
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

www.zhonghuagroup.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：1064

管理層討論與分析

3 中華國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司截至二零二二年六月三十日止六個月（「期間」）未經審核綜合業績，連同二零二一年同期之比較數字，如下：

業績回顧

本公司錄得本期間之綜合收益為15,104,000港元，與去年同期的收益（二零二一年：14,980,000港元）相比增加約1%。本公司普通權益持有人於本期間應佔溢利為1,051,000港元（二零二一年：489,000港元）。

經調整EBITDA

於期間，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之經調整EBITDA為溢利4,995,000港元（二零二一年：4,071,000港元）。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動之影響。

淨溢利

本集團於本期間之除稅前溢利為3,118,000港元（二零二一年：2,152,000港元），而本集團之期內溢利為521,000港元（二零二一年：虧損353,000港元）。本集團由去年同期虧損353,000港元變為本期間溢利521,000港元乃歸因於行政開支由去年同期12,320,000港元稍為減至本期間的11,717,000港元。

流動資金及財務資源

於本期間，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流及借貸撥付。本集團於期內來自經營活動之現金流淨額為210,000港元（二零二一年：3,521,000港元）。

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為66,310,000港元（二零二一年十二月三十一日：93,204,000港元），而並無銀行借貸。

業績回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零二二年六月三十日，本集團有未償還借貸75,352,000港元(二零二一年十二月三十一日：79,359,000港元)，包括租賃負債495,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,303,000港元)及董事貸款達74,857,000港元(二零二一年十二月三十一日：78,056,000港元)。根據其各自的條款，租賃負債495,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,303,000港元)須於一年內支付，所有租賃負債均以港元計值。本集團於過往年度面臨的利率波動風險甚微。

於二零二二年六月三十日，本集團於期內之資本負債比率為0.02(二零二一年十二月三十一日：0.02)，乃按本集團租賃負債及董事貸款總額75,352,000港元(二零二一年十二月三十一日：79,359,000港元)除以資產總值4,514,747,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,727,091,000港元)計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。

資產

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨額、淨資產及資產總額分別為1,070,000港元(二零二一年十二月三十一日：7,399,000港元)、3,090,160,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,223,376,000港元)及4,514,747,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,727,091,000港元)。

本集團有兩處投資物業，一處位於重慶市，而另一處位於廣州市，兩者均位於中國內地。於二零二二年六月三十日，本集團擁有100%權益之重慶投資物業之賬面值為407,979,000港元(二零二一年十二月三十一日：425,414,000港元)。於二零二二年六月三十日，本集團擁有25%權益之廣州投資物業之賬面值為3,966,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,135,800,000港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團亦有持有待售物業，位於廣州白雲區及芳村區，賬面成本為30,939,000港元(二零二一年十二月三十一日：32,262,000港元)。

管理層討論與分析

5 業績回顧(續)

匯率風險

本集團之主要業務位於中國大陸，而該等營運附屬公司之財務報表以人民幣呈列。當該等以人民幣呈列之營運附屬公司之交易及財務報表合併至以港元呈報之本公司簡明綜合財務報表中時，本公司可能面臨匯率風險。本集團於過往年度並無採取諸如執行遠期對沖或外匯掉期工具之類的措施以對沖人民幣與港元之間不利的貨幣波動所產生之潛在影響。鑒於人民幣與港元之匯率於過往年度並無不時重大波動，本集團可合理地評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以在切實可行情況下減少其對本公司簡明綜合財務報表之不利影響。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團資產概無抵押。

削減股份溢價

批准註銷股份溢價賬的貸方金額400,000,000港元並將註銷所產生之全部貸方金額用於抵銷本公司累計虧損的同等金額之特別決議案已於二零二二年六月十四日(「生效日期」)舉行之本公司股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上獲通過。因此，本公司股份溢價賬的相關貸方金額已於生效日期抵銷本公司累計虧損的同等借方金額。

實施削減股份溢價既不涉及減少本公司法定或已發行股本，亦不涉及削減本公司股份面值或有關股份的交易安排。除本公司因削減股份溢價而產生的開支外，實施削減股份溢價本身不會對本公司的相關資產、負債、現金流或財務狀況或股東的整體利益產生任何重大不利影響。

進一步詳情已披露於本公司日期為二零二二年五月十一日之通函及本公司日期為二零二二年六月十四日之公告。

集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈與領泰投資有限公司（彼為一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，並為一名獨立第三方）訂立一份認購協議，內容有關根據本公司於二零一九年六月十八日授予之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份（「新股發行」）。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行於二零二零年四月二十七日完成。

該等發售新股所得款項淨額應用至二零二零年六月三十日的詳情如下：

本公司日期為二零二零年四月十五日之公告 所述擬定的所得款項用途 類別	淨額 (百萬港元)	百分比	直至	於二零二零年末動用的	
			二零二零年 六月三十日 的已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	所得款項 餘額	預計動用時間
中國廣州開發項目之 重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二三年 六月三十日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	-
總計	16.1	100%	4.1	12.0	

於二零二零年六月三十日，本集團於持牌銀行以短期存款形式存放未動用所得款項淨額。

管理層討論與分析

7 業務回顧

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要於中國大陸從事物業發展、投資及管理業務，並擁有兩項主要物業權益，一項位於重慶市及另一項位於廣州市。

重慶港渝廣場

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。朝天門擁有超過五百年歷史，位於渝中區東北部，地處長江及嘉寧江三角洲，為重慶往返三峽最重要的客貨運輸港口。港渝廣場位於朝天門的朝東路及陝西六巷交界處，距三峽碼頭約15分鐘步距路程，距重慶最主要的購物區解放碑約20分鐘步距路程，距新近建成的重慶最宏偉的商業地標重慶來福仕廣場約5分鐘步距路程，而距重慶最著名的觀光點之一朝天門廣場約10分鐘步距路程。

港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,400平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大多數商舖均出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心（本集團擁有之樓層）幾乎已全部使用，商舖流轉率維持在較低水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

業務回顧(續)

重慶港渝廣場(續)

雖然重慶市人民政府實施「新冠病毒清零」政策及於今年夏天錄得異常高溫，港渝廣場的業務運營在期內維持正常，惟不時因應出現COVID-19輕微爆發而實施暫時封城。然而，由於大部份二零二二年租約乃於二零二一年十二月底訂立，故租金收入於本期間並無受到重大影響。

廣州重建項目

本集團於廣州之物業權益位於廣州市越秀區。該開發地盤原稱廣州大都市鞋城，位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會(曾為中國於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口)舊館約3分鐘步行路程，而距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

大都市鞋城(於二零一九年八月停業前)為一棟2層的非永久性建築，建築面積約14,700平方米，約有五百多間店舖。大都市鞋城於該地區擁有逾百年的鞋類批發業務歷史，為廣州最受歡迎的鞋類精品展示及批發中心。

大都市鞋城於二零一九年八月終止營運以進行重建。越秀區人民政府(「越秀區人民政府」)表示，彼等將盡最大努力支持本集團間接附屬公司廣州正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)的重建計劃。

管理層討論與分析

9 業務回顧(續)

廣州重建項目(續)

根據越秀區人民政府為中國共產黨成立百週年誌慶的要求，重建地盤的平台已於二零二一年中用水泥加綠化工程改為臨時停車場。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近商場的商舖繼續照常營業外，大都市鞋城經已拆卸，且開發地盤已租賃予第三方作持牌停車場之用。

待小業主交出佔用的最後一幢7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座22層多功能甲級商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。亦計劃將新大樓的地庫透過地鐵連接兩個地鐵站，即一德路站及海珠廣場站。

於二零二一年初，國務院再次推出新的城市政策指令，鼓勵一線城市將商業區重新規劃為住宅區，目的是減少因電子商貿而導致的商業物業供過於求，並增加市場上的住宅物業供應。因此，本集團已就該項新政策展開初步可行性研究，部分重建項目如可由服務式公寓改為住宅物業用途，則新發展項目的投資回報率將大幅提高。本集團相信，一旦全國房地產開發市場的整合步入正軌，重新規劃的政策將很快提上日程。

二零二一年末出現的房地產市場危機為全國樓市響起了警鐘，有關影響仍未得到緩解，無可避免對本期間的廣州房地產市場氣氛造成衝擊。儘管如此，廣州正大的重建計劃仍按計劃進行，因為在規劃階段所需的資金非常有限。

根據最新的施工時間表(假設於二零二三年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二五年底完成，而第二期將於二零二七年第一季完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合體最早將於二零二六年初開業並為本集團帶來租金收入。

業務回顧(續)

廣州重建項目(續)

該發展項目將以預算成本約為人民幣17億元(19.89億港元)建造，其中本集團及關連人士將分別承擔總成本的25%及75%(按今日本集團持有開發項目25%權益的基準承擔)。預期建築成本將透過銀行借貸(以本集團物業資產作抵押)、項目融資、股權融資及潛在投資者之新資金撥付。在若干情況下，潛在承包商及建築材料供應商將為重建項目墊付營運資金，此為中國大陸業內之普遍做法。

儘管廣州之開發項目於未來數年將不再為本集團貢獻重大收益，但預計其將繼續自剩餘尚未拆除之若干單位及臨時停車場產生租金收入，直至建築工程開工。

根據香港會計準則第40號—物業投資，該標的資產將仍屬投資物業，並按其公平值計量，其公平值變動於本集團下一個財政年度之財務報表中確認。預計新的商業綜合體將於竣工後用於賺取租金及資本增值目的。

同時，本集團將於廣州積極探索其他收入來源及新業務項目，以彌補因為二零一九年關閉批發商場而損失之收益。

持作銷售物業

本集團擁有約190個住宅單位，每個單位面積介乎20平方米至70平方米，總建築面積約11,070平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置將其於越秀區開發場地的居住單位移交予廣州正大拆遷的業主，但截至期末仍無人居住。該等住宅單位大部份為一手房。

該等物業指位於廣州白雲區及芳村區的五組住宅單元，交通便利，鑒於該等單位均已落成二十多年，因此在推出市場銷售前須進行翻新。待首次置業者重建對物業投資的信心，預計該等單位將受到歡迎。

管理層討論與分析

11 重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項（「收購事項」），詳情披露於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）的「重大收購事項之更新」一節。以下是自二零二二年三月二十九日（即二零二一年年報刊發日期）以來，收購事項的最新進展。

於二零二二年六月，本集團及相關賣方簽訂延期協議，以探索機會協定任何經修訂條款以清繳有關廣州重建計劃（詳情見上節）餘下75%之間接權益收購事項、有關代價及將完成時間表延至經修訂最後截止日期（已進一步延至二零二三年六月三十日）之前。董事認為，完成收購事項剩餘部分將符合集團的整體利益。倘若達成一份經修訂協議，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸或三種方式的組合而提供資金。

倘若收購事項於二零二三年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。倘若此事發生，則本集團將不再被視作控制正大房地產開發有限公司（「香港正大」）及其全資附屬公司廣州正大，並將對本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表作出重大會計調整，致使香港正大將被視作由本公司擁有25%股權之聯營公司，而非擁有25%股權之附屬公司。本公司將於本集團作出具體決定時進一步發表公佈。

清算駁回裁定之近況

於二零二一年五月，廣州正大收到廣東省廣州市中級人民法院（「廣州市中院」）發出的民事裁定書。該裁定書裁定頒令由廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）（並非廣州正大股東或債權人之第三方）提起的強制清算申請（「所謂清算呈請」）遭駁回（「清算駁回裁定」），理由為廣州正大兩合作夥伴對公司是否發生解散事由、公司主要財產以及公司股東股權尚有較大爭議，且爭議至今未經訴訟或者仲裁予以確認。

在清算駁回裁定中，廣州市中院確認廣州正大仍然「在業」及香港正大持有廣州正大100%權益。

該清算駁回裁定乃廣州正大迄今為止首次收到由廣州市中院發出與所謂清算呈請有關的法院文件，距二零零九年越房私企提起的所謂呈請已超過十年。本公司對清算駁回裁定判越房私企不具向廣州正大提起清算呈請的先決資質表示歡迎。

本公司認為清算駁回裁定消除了困擾廣州正大營運近十年的法律疑慮並將有助加快廣州正大的重建計劃。

越房私企已於二零二一年五月底對清算駁回裁定依法提起上訴（「駁回裁定上訴」）。該駁回裁定上訴已於二零二二年一月聆訊，惟至今尚未進行裁決。

基於清算駁回裁定中所提及的事實及理據，並經徵詢中國法律意見後，本公司對駁回裁定上訴獲得有利裁決表示樂觀。

管理層討論與分析

13 重要訴訟之近況簡報

本集團重要訴訟的背景及發展情況已概述於二零二一年年報「重要訴訟之背景資料」及「重要訴訟之近況」兩節。該等案件全部已提起超過五年。

根據本公司中國法律顧問的意見，上述案件(a)及案件(c)尚未結案，而案件(c)的裁決若不利於本集團，則可能會對本集團產生財務影響。案件(b)已經結案，有關索賠已於二零二一年四月全部結清。案件(b)的財務影響已在本公司以往財政年度的財務報表中悉數撥備或反映，而在年度報告中的資料僅供參考。

案件(a)及案件(c)於本期間內並無進展。

本公司於二零二一年年報對該等訴訟案件所表達的意見至今仍適用。本公司對案件(a)及(c)獲得有利判決仍持樂觀態度。

展望

新冠肺炎在內地及香港大流行帶來的挑戰仍然嚴峻，引致中港兩地之間實施跨境出入限制以及出入境限制。鑑於疫情的嚴重性，有必要及應當在履行跨境職務時優先考慮所有員工的健康及人身安全。董事會與全體員工致力在辦公室和商場堅守嚴格的防疫標準。

中國是世界上少數國家採取「新冠清零」政策，反而大多數其他國家在新冠疫情三週年之際正陸續取消大部分檢疫及社交距離限制措施。今年第二季度內地一線城市，特別是在上海，實施的封城措施，對全國的經濟及供應鏈造成災難性的打擊。在現階段，評估這等為抗疫而推行的大規模管控措施在本年度第四季度是否會持續或放鬆還言之尚早，故現時亦難以評估中國在二零二二年的經濟表現。

展望(續)

在內地，中央政府正致力解決房地產業爆煲問題，全國經濟復甦問題，內陸省份出現大面積乾旱問題及預計即將到來的秋冬季電力短缺問題，以及新冠疫情問題。放眼國際，俄烏戰爭曠日持久，與華府及其盟友的緊張關係縈繞不去，美國聯邦儲備局的加息預期加上全球通脹威脅，以及全球石油、礦產及食品商品價格飆升，該等因素對中國今年經濟增長均帶來挑戰。

近期受新冠相關的限制措施所影響，使得中國難以在今年下半年從根本上扭轉經濟下行的趨勢。國務院在八月底公佈19項新政策，加碼另一個總值人民幣一萬億元的刺激開支方案，但同時表示中國「經濟仍然持續小幅波動和復甦基礎並未牢固」。普遍認為，中國將難以實現國務院為二零二二年所設定的「約5.5%」國民生產總值增長目標。

全國房地產危機進一步對放緩的經濟造成打擊。由本年度第一季開始，中央政府已逐步降低基準利率，並指令主要商業銀行提高房地產業的流動資金。預計房地產開發市場依然疲弱，直到業內資金供應得到補充，而市場復甦時能讓投資者及房地產用家重建信心。

中國國家主席在香港基本法頒佈廿五週年誌慶發表重要講話，強調在「一國兩制」框架下，香港將繼續以資本主義及普通法制度作為長期政策。董事會有信心，此一保證將使香港的發展及繁榮「行穩致遠」。全體董事「愛國愛港」及全力支持「愛國者治港方針」，全力支持「香港特區政府依法施政」。

管理層討論與分析

15 展望(續)

中國共產黨作為中國執政黨在二零二二年邁向第二個百年期。董事會祝願中國共產黨高舉「堅持就是勝利」的旗幟，建設一個富強的中國。

展望未來，二零二二年對內地及香港仍然是艱難的一年。董事會將謹慎部署本集團資源，以應對將在今年第四季度遭遇到的上述挑戰。

僱員及酬金政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱有約24名(二零二一年十二月三十一日：24名)僱員。期內總員工成本(包括董事酬金)為3,916,000港元(二零二一年：4,149,000港元)。

董事及薪酬委員會定期檢討董事及高級管理層的薪酬政策。本集團重視所有僱員並認可其貢獻，致力於透過提供可與市場基準媲美的有競爭力的薪酬待遇，與僱員建立公平及關愛之關係。

董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益

於二零二二年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十董事進行證券交易標準守則（「證券交易守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），以及須根據證券及期貨條例第352條規定載入登記冊之本公司董事及主要行政人員於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、相關股份或債券中之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）如下：

於本公司股份之好倉

董事及主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比
何鑑雄（附註）	透過受控法團持有	110,600,000 （附註1）	15.50%

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：

- (i) Morcambe Corporation（一間由彼實益擁有之公司）持有之10,800,000股股份。
- (ii) 易致富有限公司（彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益）持有之87,120,000股股份。
- (iii) High Rank Enterprises Limited（彼持有約31.6%權益）持有之12,680,000股股份。

權益披露

17 本公司相聯法團股份

於二零二二年六月三十日，下列本公司董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股之權益如下：

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份/ 股本衍生工具	股份/ 股本衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行股本 百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產 投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述所有無投票權遞延股份無權獲派股息、接收有關公司之股東大會通告或出席任何大會或於大會上投票，或參與任何清盤資產分派。

除上文所披露者外，盡本公司所知，於二零二二年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無任何本公司董事或主要行政人員於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、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及證券交易所之證券交易守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份之權利

除上文「董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益」所披露者外，於本期間內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東

於二零二二年六月三十日，據本公司所知，以下人士(本公司之董事或主要行政人員除外)擁有登記於根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之股份及相關股份中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶權益	110,600,000	15.50
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	14.80
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	13.99
梁桂芬(附註4)	配偶權益	99,800,000	13.99
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	12.21
領泰投資有限公司(附註5)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
中國光實國際投資有限公司(附註7)	透過受控法團持有	108,000,000	15.13
新疆光實含弘股權投資管理 有限公司	直接實益擁有	108,000,000	15.13
Strong Hero Holdings Limited(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	14.01
謝校祥	透過受控法團持有	100,000,000	14.01

權益披露

19 主要股東(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為為該等股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) Morgan Estate Assets Limited(一間由彼實益擁有之公司)持有之5,800,000股股份。
 - (ii) 易致富有限公司(一間由彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益之公司)持有之87,120,000股股份。
 - (iii) High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
3. 根據證券及期貨條例，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) 易致富有限公司(彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益)持有之87,120,000股股份。
 - (ii) High Rank Enterprises Limited(彼持有約31.6%權益)持有之12,680,000股股份。
4. 根據證券及期貨條例，梁桂芬被視為以何伯雄之妻子之身份於該等股份中擁有權益。
5. 領泰投資有限公司由Guangshi Harvest Limited全資擁有。
6. Guangshi Harvest Limited由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
7. 中國光實國際投資有限公司由新疆光實含弘股權投資管理有限公司全資擁有。
8. Strong Hero Holdings Limited由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無除本公司董事或主要行政人員(其權益載於上文「董事／主要行政人員於本公司股份及其相聯法團之股份中之權益」一節)外之任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予登記之本公司股份或相關股份及債權證之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司的購股權計劃於二零一二年十二月十九日舉行之股東特別大會上採納（「計劃」），計劃之詳細條款於二零二一年年報內披露。

計劃之目的為(a)提供一種方法認同僱員、董事及其他人士之貢獻或服務或預期之貢獻或服務；(b)加強本集團與其僱員、董事以及其他人士之關係；(c)招攬並挽留優質僱員及行政人員以及商品及服務之供應商；及(d)鼓勵合資格參與者協助本集團日後之發展及擴充。

本期間內並無授出或行使任何購股權。

根據上市規則的其他披露

21 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二一年：無)。

企業管治常規守則

於整個期間，本公司大致上遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)。

本公司的企業管治常規詳情已於二零二一年年報的企業管治報告披露。

迄今為止，本公司董事會由五名成員組成，即一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，全體董事加入董事會均超過10年。

於二零二二年股東週年大會上，大會主席宣佈所有三名獨立非執行董事均已在董事會任職超過九年，而三名獨立非執行董事之一的黃鉅輝則根據本公司之公司細則依章告退並獲重選連任。

根據新修訂之企業管治守則，倘若三名現任獨立非執行董事(均已任職九年以上)於二零二三年一月一日或之後開始之財政年度仍在董事會任職，本公司須委任多一名獨立非執行董事。董事將檢視本公司董事會結構，務求在集團利益及遵守管治守則間取得平衡。

證券交易標準守則

本公司已為董事採納證券交易守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於期內一直遵守證券交易守則所規定之準則。

買賣或贖回本公司上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

由審核委員會審閱

本集團本期間的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

批准中期報告

本中期報告已於二零二二年八月三十一日獲董事會批准並授權刊發。

未經審核簡明綜合財務報表

23 簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	2	15,104	14,980
其他收入及收益		526	330
行政開支		(11,717)	(12,320)
財務費用	3	(795)	(838)
稅前溢利	4	3,118	2,152
所得稅開支	5	(2,597)	(2,505)
期間溢利／(虧損)		521	(353)
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		1,051	489
非控股權益		(530)	(842)
		521	(353)
本公司普通股權益持有人應佔每股溢利	7		
— 基本		0.15 港仙	HK0.07 港仙
— 攤薄		0.15 港仙	HK0.07 港仙

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
期間溢利／(虧損)	521	(353)
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面收益／(開支)：		
換算海外業務時計出的匯兌差額	(133,737)	26,613
期間全面總收益／(開支)	(133,216)	26,260
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	(39,018)	8,564
非控股權益	(94,198)	17,696
	(133,216)	26,260

未經審核簡明綜合財務報表

25 簡明綜合財務狀況表

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	3,716	4,013
使用權資產	473	1,419
投資物業	4,374,279	4,561,214
非流動資產總值	<u>4,378,468</u>	<u>4,566,646</u>
流動資產		
持作待售物業	30,939	32,262
貿易應收款項	26,175	21,611
預付款項、按金及其他應收款項	12,855	13,368
現金及銀行結存	66,310	93,204
流動資產總值	<u>136,279</u>	<u>160,445</u>
流動負債		
貿易應付款項	(2,060)	(2,121)
其他應付款項及應計負債	(54,652)	(70,101)
應付稅項	(78,002)	(79,521)
租賃負債	(495)	(1,303)
流動負債總額	<u>(135,209)</u>	<u>(153,046)</u>
流動資產淨值	<u>1,070</u>	<u>7,399</u>
總資產減流動負債	<u>4,379,538</u>	<u>4,574,045</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註	
非流動負債		
董事貸款	(74,857)	(78,056)
應付董事款項	(121,059)	(149,036)
其他長期應付款項	(150,185)	(140,763)
遞延稅項負債	(943,277)	(982,814)
非流動負債總額	(1,289,378)	(1,350,669)
淨資產	3,090,160	3,223,376
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	17,840	17,840
儲備	880,312	919,330
非控股權益	898,152	937,170
	2,192,008	2,286,206
總權益	3,090,160	3,223,376

未經審核簡明綜合財務報表

27 簡明綜合股本變動表

	歸屬於本公司權益持有人							
	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總入盈餘 千港元	匯兌 滌落儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股 權益 千港元	儲備總額 千港元
於二零二二年一月一日(經審核)	17,840	412,127	80,258	153,479	273,466	937,170	2,286,206	3,223,376
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	1,051	1,051	(530)	521
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	(40,069)	-	(40,069)	(93,668)	(133,737)
期間全面總收入/(開支)	-	-	-	(40,069)	1,051	(39,018)	(94,198)	(133,216)
削減股份溢價(附註13)	-	(400,000)	-	-	400,000	-	-	-
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>17,840</u>	<u>12,127</u>	<u>80,258</u>	<u>113,410</u>	<u>674,517</u>	<u>898,152</u>	<u>2,192,008</u>	<u>3,090,160</u>
於二零二一年一月一日(經審核)	17,840	412,127	80,258	129,088	266,655	905,968	2,206,224	3,112,192
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	489	489	(842)	(353)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	8,075	-	8,075	18,538	26,613
期間全面總收益	-	-	-	8,075	489	8,564	17,696	26,260
於二零二一年六月三十日(未經審核)	<u>17,840</u>	<u>412,127</u>	<u>80,258</u>	<u>137,163</u>	<u>267,144</u>	<u>914,532</u>	<u>2,223,920</u>	<u>3,138,452</u>

簡明綜合現金流量報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流量	210	3,521
融資活動之現金流量		
租賃付款的本金部分	(808)	(997)
應付董事款項減少	(26,933)	(7,487)
融資活動所用之現金流量淨額	(27,741)	(8,484)
現金及現金等值項目減少淨額	(27,531)	(4,963)
年初之現金及現金等值項目	93,204	86,407
外匯匯率變動之影響	637	649
期末之現金及現金等值項目	66,310	82,093
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表內所列的現金 及銀行結餘	66,310	82,093

未經審核簡明綜合財務報表

29 簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零二二年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表是按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露規定以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「HKAS」）第34號—中期財務報告編製的。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需之一切資料及披露，並應與本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表一併閱覽。

除投資物業按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。除採納於二零二二年一月一日生效的新訂及經修訂準則外，編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與本公司編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致。本公司尚未提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、詮釋或修訂。

HKFRS 3 (修訂本)

概念框架之提述

HKAS 16 (修訂本)

物業、機器及設備：未作擬定用途前之所得款項

HKAS 37 (修訂本)

虧損合約—達成合約之成本

HKFRS二零一八年至

HKFRS 1、HKFRS 9、HKFRS 16相應

二零二零年週期之年度改進

闡釋範例及HKAS 41 (修訂本)

採納該等新訂及經修訂HKFRS對如何編製及呈列當前或以往會計期間的業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，毋須作出往期調整。

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資分類，就於中國大陸提供場地使用產生潛在收入之物業投資；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

經營分類之會計政策與本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表所述者一致。

因本集團90%以上之收入源自中國大陸之客戶，故並無呈報地區分類資料。

下表為本集團按經營分類呈列之有關收入及業績之資料：

截至六月三十日止六個月

	物業投資		公司及其他		總計	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外部客戶	<u>15,104</u>	<u>14,980</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,104</u>	<u>14,980</u>
分類業績	<u>10,356</u>	<u>9,560</u>	<u>(6,969)</u>	<u>(6,900)</u>	<u>3,387</u>	<u>2,660</u>
其他收入及收益					<u>526</u>	<u>330</u>
財務費用					<u>(795)</u>	<u>(838)</u>
稅前溢利					<u>3,118</u>	<u>2,152</u>
所得稅開支					<u>(2,597)</u>	<u>(2,505)</u>
期間溢利／(虧損)					<u>521</u>	<u>(353)</u>

有關主要客戶之資料

於本期間，僅有一名客戶(二零二一年：一名)的交易金額超逾本集團總收入10%以及其貢獻達15,104,000港元(二零二一年：14,980,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表

31 簡明綜合財務報表附註(續)

3. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
利息：		
董事貸款	774	768
租賃負債	21	70
	<u>795</u>	<u>838</u>

4. 稅前溢利

本集團之稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	136	135
使用權資產折舊	946	946
利息收入	(428)	(224)
	<u>654</u>	<u>857</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期－其他地區		
期內扣除	1,745	1,660
遞延	852	845
本期間稅項支出總額	2,597	2,505

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二一年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在地區之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按利得稅稅率25%(二零二一年：25%)繳稅。

6. 中期股息

董事會不建議派付期間之中期股息(二零二一年：無)。

7. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利

本期間每股基本溢利乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利1,051,000港元(二零二一年：489,000港元)及期間已發行普通股數目713,616,520股(二零二一年：713,616,520股)計算。

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

未經審核簡明綜合財務報表

33 簡明綜合財務報表附註(續)

8. 貿易應收款項

本集團之貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	16,134	62	15,945	74
超過6個月但於一年內	10,041	38	5,666	26
	<u>26,175</u>	<u>100</u>	<u>21,611</u>	<u>100</u>

本集團一般授予其客戶3個月至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

9. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	2,060	100	2,121	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

簡明綜合財務報表附註(續)

10. 承擔

於報告完結日，本集團已就投資物業相關之建築工程已訂約，但尚未撥備之承擔約為1,531,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,596,000港元)。

11. 訴訟

本集團的重要訴訟詳情已於本報告的「管理層討論與分析」一節披露。

12. 關連人士交易

除簡明綜合財務報表其他詳述之關連人士交易及關連人士結存外，本集團亦於期間產生董事貸款之利息支出774,000港元(二零二一年六月三十日：768,000港元)。現時，董事貸款的利率為每年2厘(二零二一年六月三十日：2厘)。

13. 削減股份溢價

批准註銷股份溢價賬的貸方金額400,000,000港元並將註銷所產生之全部貸方金額用於抵銷本公司累計虧損的同等金額之特別決議案已於二零二二年六月十四日舉行之本公司股東週年大會上獲通過。因此，本公司股份溢價賬的相關貸方金額已抵銷本公司累計虧損的同等借方金額。

進一步詳情已披露於本公司日期為二零二二年五月十一日之通函及本公司日期為二零二二年六月十四日之公告。