



錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

中期報告 2022



公司資料

董事會

陳錦艷先生 (主席)

陳錦東先生 (行政總裁)

關志輝先生*

林野先生* (於二零二二年十月十五日退任)

張詩培女士*

王玉琴女士*

* 獨立非執行董事

公司秘書

邱梅美女士

核數師

開元信德會計師事務所有限公司

總辦事處及香港主要營業地點

香港干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈14樓1407室

網址：<http://artgroup.etnet.com.hk>

註冊辦事處

3rd Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited

3rd Floor, Century Yard

Cricket Square

P.O. Box 902

Grand Cayman KY1-1103

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏愨道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國工商銀行

中國建設銀行

鄭州銀行

中國銀行

恒生銀行

股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：565)

簡明綜合財務報表審閱報告

致錦藝集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師已審閱載於第4至35頁之錦藝集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括截至二零二二年十二月三十一日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動報表及簡明綜合現金流動表以及若干說明註釋。香港聯合交易所有限公司之證券上市規則規定,中期財務資料報告須根據當中有關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師之責任為根據審閱結果,對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按照 貴公司與本核數師雙方協定之應聘條款,僅向作為一個團體之董事會報告。除此以外,本核數師報告不得用作其他用途。本核數師並不會就本報告內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表之工作範圍包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢以及運用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小,本核數師無法保證將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。故此,本核數師並不會作出審核意見。

結論

根據審閱結果，本核數師並無發現任何事宜以致吾等相信簡明綜合財務報表於各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

周嘉莉女士

執業證書編號：P07809

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

二零二三年二月二十八日

錦藝集團控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二年十二月三十一日止六個月（「期內」）之未經審核簡明綜合財務報表（已由本公司核數師及審核委員會審閱）連同二零二一年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
持續經營業務			
收益	3	74,788	94,447
銷售成本		(18,662)	(18,321)
毛利		56,126	76,126
其他收入		17,599	20,815
行政開支		(13,067)	(11,446)
租賃按金之減值虧損		(35,788)	-
應收貸款之減值虧損		(28,866)	-
投資物業公平值變動之虧損		(483,146)	(3,614)
財務費用	4	(22,275)	(23,661)
除稅前(虧損)／溢利		(509,417)	58,220
所得稅抵免／(開支)	5	118,266	(13,760)
來自持續經營業務之期內(虧損)／溢利	6	(391,151)	44,460
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內虧損	8	-	(10,476)
期內(虧損)／溢利		(391,151)	33,984

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
其他全面 (開支) / 收益：		
將不會重新分類至損益的項目		
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額	<u>(40,982)</u>	<u>21,846</u>
期內其他全面 (開支) / 收益 (已扣除所得稅)	<u>(40,982)</u>	<u>21,846</u>
期內全面 (開支) / 收益總額	<u>(432,133)</u>	<u>55,830</u>
本公司擁有人應佔期內 (虧損) / 溢利：		
— 來自持續經營業務	<u>(391,151)</u>	<u>35,734</u>
— 來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(10,263)</u>
本公司擁有人應佔期內 (虧損) / 溢利	<u>(391,151)</u>	<u>25,471</u>
非控股權益應佔期內溢利：		
— 來自持續經營業務	<u>-</u>	<u>8,726</u>
— 來自已終止經營業務	<u>-</u>	<u>(213)</u>
非控股權益應佔期內溢利	<u>-</u>	<u>8,513</u>
	<u>(391,151)</u>	<u>33,984</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
以下應佔期內全面(開支)／收益總額：			
— 本公司擁有人		(432,133)	45,161
— 非控股權益		—	10,669
		<u>(432,133)</u>	<u>55,830</u>
本公司擁有人應佔期內全面(開支)／收益總額：			
— 來自持續經營業務		(432,133)	55,803
— 來自已終止經營業務		—	(10,642)
		<u>(432,133)</u>	<u>45,161</u>
每股(虧損)／盈利			
來自持續經營及已終止經營業務			
基本(港仙)	9	<u>(14.55)</u>	<u>0.95</u>
攤薄(港仙)		<u>(14.55)</u>	<u>0.95</u>
來自持續經營業務			
基本(港仙)		(14.55)	1.33
攤薄(港仙)		<u>(14.55)</u>	<u>1.33</u>
來自已終止經營業務			
基本(港仙)		—	(0.38)
攤薄(港仙)		—	<u>(0.38)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,562	3,786
使用權資產		4,604	5,336
投資物業	10	1,292,045	1,843,529
租賃按金		146,862	186,623
		<u>1,447,073</u>	<u>2,039,274</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	39,855	22,949
應收貸款	12	163,572	213,709
銀行結餘及現金		9,298	21,526
		<u>212,725</u>	<u>258,184</u>
流動負債			
其他應付款項	13	62,400	43,656
合約負債		5,559	9,881
租賃負債	14	92,862	88,808
應付主要股東款項		1,617	47,496
債券	15	15,341	15,341
稅項負債		2,208	2,621
		<u>179,987</u>	<u>207,803</u>
流動資產淨值		<u>32,738</u>	<u>50,381</u>
總資產減流動負債		<u>1,479,811</u>	<u>2,089,655</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	16	26,888	26,888
儲備		553,403	985,536
總權益		580,291	1,012,424
非流動負債			
租賃負債	14	837,150	887,292
遞延稅項負債		51,360	179,936
債券	15	11,010	10,003
		899,520	1,077,231
		1,479,811	2,089,655

簡明綜合權益變動報表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	小計 港幣千元		
於二零二一年七月一日 (經審核)	26,888	263,850	136	(597)	21,918	878	1,041,478	1,354,551	160,207	1,514,758
期內溢利	-	-	-	-	-	-	25,471	25,471	8,513	33,984
期內其他全面收益										
—由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	19,690	-	-	-	19,690	2,156	21,846
期內全面收益總額	-	-	-	19,690	-	-	25,471	45,161	10,669	55,830
分配	-	-	-	-	-	367	(367)	-	-	-
收購非控股權益而不改變控制權	-	-	-	-	-	-	773	773	(183,213)	(182,440)
出售附屬公司	-	-	-	1,649	-	-	(1,649)	-	12,337	12,337
沒收僱員購股權計劃項下購股權	-	-	-	-	(5,557)	-	5,557	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	263,850	136	20,742	16,361	1,245	1,071,263	1,400,485	-	1,400,485
於二零二一年七月一日 (經審核)	26,888	48,746	136	(30,072)	5,557	1,232	959,937	1,012,424	-	1,012,424
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(391,151)	(391,151)	-	(391,151)
期內其他全面開支										
—由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	(40,982)	-	-	-	(40,982)	-	(40,982)
期內全面開支	-	-	-	(40,982)	-	-	(391,151)	(432,133)	-	(432,133)
沒收僱員購股權計劃項下購股權	-	-	-	-	(155)	-	155	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	48,746	136	(71,054)	5,402	1,232	568,941	580,291	-	580,291

簡明綜合現金流動表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得之現金淨額	<u>21,294</u>	<u>336,216</u>
投資活動產生之現金流量		
收購物業、廠房及設備	–	(4,632)
收購使用權資產	–	(4,308)
墊支應收貸款	–	(259,036)
應收貸款還款	22,472	307,229
已收利息	17	3,372
出售附屬公司之現金流出淨額	–	(46)
投資活動所得之現金淨額	<u>22,489</u>	<u>42,579</u>
融資活動產生之現金流量		
收購非控股權益而不改變控制權	–	(182,440)
主要股東墊款	3,482	–
向主要股東還款	(48,569)	(21,460)
償還租賃負債	(489)	(546)
償還債券	–	(9,000)
已付利息	(9,863)	(88)
融資活動所耗之現金淨額	<u>(55,439)</u>	<u>(213,534)</u>
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	<u>(11,656)</u>	<u>165,261</u>
外匯兌換率變動之影響	(572)	6,738
期初之現金及現金等值項目	<u>21,526</u>	<u>16,693</u>
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金	<u>9,298</u>	<u>188,692</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟若干投資物業按公平值計量則除外。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本所引致之新增會計政策外，截至二零二二年十二月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二二年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所呈列者一致。

應用香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈的新訂香港財務報告準則及修訂本（於二零二二年七月一日或之後開始的年度期間強制生效），以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號（修訂本）

香港會計準則第16號（修訂本）

香港會計準則第37號（修訂本）

香港財務報告準則（修訂本）

引用概念框架

物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項

虧損性合約－履行合約的成本

香港財務報告準則二零一八年至

二零二零年之年度改進

於本中期期間應用上述香港財務報告準則修訂本對本集團簡明綜合財務報表及／或於該等簡明綜合財務報表載列之披露資料並無構成重大影響。

3. 收益及分類資料

收益指(i)於日常營業過程中已收及應收租賃款項(已扣除年內相關稅項)；及(ii)已收及應收物業管理及相關服務費用。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
主要業務服務之收益：		
<i>香港財務報告準則第16號範圍內的收益</i>		
物業租賃之租金收入	<u>30,657</u>	<u>37,407</u>
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的來自客戶合約之收益</i>		
物業管理費收入	<u>43,441</u>	55,293
物業管理—其他相關服務	<u>690</u>	<u>1,747</u>
	<u>44,131</u>	<u>57,040</u>
	<u>74,788</u>	<u>94,447</u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>43,441</u>	55,293
物業管理—其他相關服務	<u>690</u>	<u>1,747</u>
	<u>44,131</u>	<u>57,040</u>

3. 收益及分類資料 (續)

來自客戶合約之收益之履約責任

(i) 物業管理費

物業管理費於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會（即主要營運決策者（「主要營運決策者」））報告之資料乃集中於交付貨物或所提供服務之類別。

於截至二零二二年六月三十日止期間前，由於本集團從事物業營運及生物科技業務，並以此作為主要營運決策者所用的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技分類之表現。

截至二零二一年十二月三十一日止期間，生物科技分類因出售相關附屬公司而終止經營。

於終止經營生物科技分類後，本集團於中華人民共和國（「中國」）僅有一個單一可呈報分類（即物業營運分類）。所呈報之分類資料不包括此已終止經營業務任何金額，詳情載於附註8。

分類業績指分類之損益（並未計及所得稅抵免／（開支）、貸款利息收入、應收貸款之減值虧損及未分配行政費用）。

3. 收益及分類資料 (續)

分類資料 (續)

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月之收益10%或以上(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：一名)。來自該租戶之總收益為港幣10,830,000元(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：港幣17,272,000元)。

主要營運決策者根據銷量及純利評估物業營運分類之表現。

主要營運決策者根據各分類的經營業績作出決策。由於主要營運決策者並無就分配資源及評估表現而定期審閱該等資料，概無呈列分類資產及分類負債的分析。因此，僅呈列分類收益及分類業績。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月 持續經營業務

	物業營運 港幣千元
收益	74,788
分類業績	(483,471)
所得稅抵免	118,266
貸款利息收入	8,967
應收貸款之減值虧損	(28,866)
未分配行政費用	(6,047)
來自持續經營業務之期內虧損	(391,151)

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二二年十二月三十一日
止六個月
持續經營業務

計入計量分類損益之金額

利息收入

16

1

17

利息開支

(21,226)

(1,049)

(22,275)

投資物業公平值變動之虧損

(483,146)

–

(483,146)

定期向主要營運決策者提供
但不計入計量分類損益之金額

物業、廠房及設備之折舊

(91)

(2)

(93)

使用權資產之折舊

(99)

(493)

(592)

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月 持續經營業務	物業營運 港幣千元
收益	<u>94,447</u>
分類業績	55,041
所得稅開支	(13,760)
貸款利息收入	11,288
未分配行政費用	<u>(8,109)</u>
來自持續經營業務之期內溢利	<u>44,460</u>

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二一年十二月三十一日 止六個月 持續經營業務	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
利息收入	2,861	307	3,168
利息開支	(22,563)	(1,098)	(23,661)
投資物業公平值變動之虧損	(3,614)	-	(3,614)
定期向主要營運決策者提供 但不計入計量分類損益之金額			
物業、廠房及設備之折舊	-	(37)	(37)
使用權資產之折舊	-	(583)	(583)
添置非流動資產	<u>8,940</u>	<u>1,971</u>	<u>10,911</u>

本集團收益及分類業績貢獻絕大部分源自中國租戶，而其資產絕大部分位於中國，因此亦無呈列地域市場分析。

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
下列項目之利息		
— 債券	1,006	1,072
— 租賃負債	21,269	22,589
	<u>22,275</u>	<u>23,661</u>

5. 所得稅抵免／(開支)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期所得稅	2,521	14,664
遞延稅項	(120,787)	(904)
	<u>(118,266)</u>	<u>13,760</u>

5. 所得稅抵免／(開支) (續)

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5% (截至二零二一年十二月三十一日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團在兩個期間內於香港並無產生任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司在兩個期間內之稅率為25%。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零二二年六月三十日：無)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

6. 來自持續經營業務之期內(虧損)／溢利

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
持續經營業務		
期內溢利乃經扣除下列各項得出：		
物業、廠房及設備之折舊	93	37
使用權資產之折舊	598	583
有關租賃場所的短期租賃相關開支	-	51
匯兌虧損淨額	2,724	458

7. 股息

於中期期間並無派付、宣派或建議派發任何股息，自中期期末以來亦無建議派發任何股息(截至二零二一年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 已終止經營業務

於截至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團訂立買賣協議出售其於City Charm International Limited及其進行本集團全部生物科技業務的附屬公司（「出售集團」）之100%股權。出售已於二零二一年十一月二十二日完成，本集團於該日失去對出售集團之控制權。本集團之生物科技業務被視為已終止經營業務。

來自中國已終止經營生物科技業務之截至二零二一年十二月三十一日止期間虧損載列如下。簡明綜合損益及其他全面收益表中的比較數字經已重列，以將中國生物科技業務重新呈列為已終止經營業務。

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
期內中國生物科技業務之虧損	1,305
出售中國生物科技業務之虧損	<u>9,171</u>
	<u>10,476</u>

8. 已終止經營業務 (續)

中國生物科技業務於過往中期期間之業績如下：

	截至 二零二一年 十一月 二十二日 止期間 港幣千元 (未經審核)
收益	-
銷售成本	-
	<hr/>
毛利	-
其他收入	243
行政開支	(1,394)
財務費用	(154)
	<hr/>
除稅前虧損	(1,305)
所得稅開支	-
	<hr/>
期內虧損	(1,305)
	<hr/>

8. 已終止經營業務 (續)

出售集團於出售日期之資產淨值如下：

	港幣千元 (未經審核)
<i>出售一間附屬公司之虧損：</i>	
總代價	-*
減：已出售之資產淨值	3,166
加：非控股權益	(12,337)
	<hr/>
出售虧損	(9,171)
<i>總代價以下列方式支付：</i>	
已收現金代價	-*
	<hr/>
<i>出售產生之現金流出淨額：</i>	
已收現金代價	-*
已出售之銀行結餘及現金	(46)
	<hr/>
現金流出淨額	(46)
 <i>出售集團之現金流量：</i>	
	截至 二零二一年 十一月 二十二日 止期間 港幣千元 (未經審核)
經營活動產生之現金流量淨額	31,002
投資活動產生之現金流量淨額	-
融資活動產生之現金流量淨額	(31,030)
	<hr/>
現金流量淨額	(28)

* 少於港幣1,000元

9. 每股(虧損)/盈利

來自持續經營業務及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
(虧損)/盈利		
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	<u>(391,151)</u>	<u>25,471</u>

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數 本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>2,688,805</u> <u>394</u>	<u>2,688,805</u> <u>1,930</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,689,199</u>	<u>2,690,735</u>

9. 每股(虧損)／盈利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
(虧損)／盈利		
計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄(虧損)／ 盈利之期內(虧損)／溢利	(391,151)	35,734

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核)
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,688,805	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	394	1,930
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,689,199	2,690,735

9. 每股(虧損)／盈利(續)

來自已終止經營業務

來自截至二零二一年十二月三十一日止六個月已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.38港仙及來自已終止經營業務之每股攤薄虧損為每股0.38港仙，乃根據來自已終止經營業務之期內虧損約港幣10,263,000元及上文就每股基本及攤薄虧損詳列之分母計算得出。

10. 投資物業

本集團向業主租賃購物商場，並根據經營租賃向其他第三方分租零售店舖，按月／季收取租金。該等購物商場初步根據香港財務報告準則第16號確認為使用權資產(按成本計入財務項目「投資物業」)。其後，該等商場根據香港會計準則第40號按公平值計量。一般而言，租賃的初步租期為30日至20年。倘承租人行使延期選擇權，大部分租賃合約包含市場檢討條款。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人在租期結束時購買物業的選擇權。

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初結餘	1,843,529	2,050,602
投資物業公平值變動之虧損	(483,146)	(162,651)
匯兌調整	(68,338)	(44,422)
期／年末結餘	<u>1,292,045</u>	<u>1,843,529</u>

10. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日之公平值按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司 (「估值師」) 於年末的估值達致。

估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

本集團作為出租人

期內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入為港幣74,788,000元 (截至二零二一年十二月三十一日止六個月：港幣94,447,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，其餘下租期介乎未來30日至12年，並包含延期選擇權。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	63,210	66,050
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	159,977	170,753
五年以上	188,111	200,788
	<u>411,298</u>	<u>437,591</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	19,339	11,036
預付款項	1,636	1,185
其他應收款項	18,880	10,728
	<u>39,855</u>	<u>22,949</u>

於二零二二年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	9,424	7,196
61至90日	1,533	1,449
超過90日	8,382	2,391
	<u>19,339</u>	<u>11,036</u>

11. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

本集團按等於全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之金額計量應收貿易賬款虧損撥備，對有關金額進行個別評估。鑑於本集團過往並無任何重大信貸虧損，且持有租戶之租賃按金足以抵禦潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。49% (二零二二年六月三十日：65%) 並無逾期或減值之應收貿易賬款在本集團所採納之內部信貸評估下處於良好信貸評級。

12. 應收貸款

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息之賬面總值，扣除匯兌差額	241,831	264,507
減：減值虧損撥備	(78,259)	(50,798)
	<u>163,572</u>	<u>213,709</u>

於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方A(「借款人A」)訂立協議，以借入人民幣250,000,000元(相當於港幣294,118,000元)。該款項按年利率7.500%計息及於二零二二年四月二十七日到期。該款項乃以一間附屬公司之一名前非控股股東就應收貸款持有之鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)25%股權及鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)25%股權作抵押。應收貸款由本集團一間附屬公司之一名前非控股股東全數擔保。

12. 應收貸款 (續)

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人A、現有擔保人及新擔保人訂立第一份補充協議。據此，應收貸款之本金額由人民幣250,000,000元（相當於港幣294,118,000元）修訂為人民幣210,000,000元（相當於港幣253,012,000元），且以附屬公司之一名前非控股股東持有之中原錦藝25%股權作為押記之股份已獲解除。此外，本集團收到本金人民幣40,000,000元（相當於港幣48,193,000元），而應收利息仍未償還。

於二零二二年六月二十九日，本集團與借款人A訂立第二份補充協議，以(i)將應收貸款的到期日延長並同意分三期償還未償還款項。最後一筆款項將於二零二三年四月二十七日期到；及(ii)修訂應收貸款利率為年利率4.785%，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日（包括該日）生效。

於二零二二年十二月三十一日，本金總額合共為港幣209,484,000元（二零二二年六月三十日：港幣240,407,000元）的應收貸款及相關應收總利息港幣32,347,000元（二零二二年六月三十日：港幣24,100,000元）為應收借款人A的款項。該貸款以年利率4.785%（二零二二年六月三十日：4.785%）計息，並須於報告期末起計十二個月內償還，因此於二零二二年十二月三十一日分類為流動資產。實際年利率為7.50%（二零二一年十二月三十一日：7.50%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團就本金總額為港幣209,484,000元（二零二二年六月三十日：港幣240,407,000元）的應收貸款及應收利息港幣32,347,000元（二零二二年六月三十日：港幣24,100,000元）持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權（二零二二年六月三十日：由一間附屬公司之一名前非控股股東持有鄭州佳潮25%股權）的抵押品。應收貸款由本集團一間附屬公司之一名前非控股股東及一名獨立第三方全數擔保。減值虧損港幣28,866,000元（二零二二年六月三十日：港幣51,551,000元）已於截至二零二二年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表內確認。

12. 應收貸款 (續)

於報告期後，本金額人民幣90,000,000元 (相當於港幣102,273,000元) 已到期，惟截至本報告日期尚未償付。

應收貸款以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值。

應收貸款的預期信貸虧損變動如下：

	第一階段 12個月預期 信貸虧損	第二階段 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二一年七月一日	471	-	471
年內確認的預期信貸虧損 轉撥至全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	-	51,551	51,551
匯兌調整	(471)	471	-
	<u>-</u>	<u>(1,224)</u>	<u>(1,224)</u>
於二零二二年六月三十日	-	50,798	50,798
期內確認的預期信貸虧損	-	28,866	28,866
匯兌調整	-	(1,405)	(1,405)
	<u>-</u>	<u>(1,405)</u>	<u>(1,405)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>78,259</u>	<u>78,259</u>

12. 應收貸款 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月及截至二零二二年六月三十日止年度的應收貸款及應收利息賬面總值之對賬如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元	二零二二年 六月三十日 港幣千元
於二零二一年七月一日／二零二二年 六月三十日 (經審核)	264,507	305,165
新增貸款	-	259,036
還款	(22,472)	(307,229)
應收利息	8,967	20,924
已收利息	-	(204)
修改虧損	-	(6,812)
匯兌調整	(9,171)	(6,373)
	<hr/>	<hr/>
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	241,831	264,507
	<hr/>	<hr/>

13. 其他應付款項

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
預收款項	30,648	11,339
已收租戶按金	27,083	27,488
應計費用及其他應付款項	4,666	4,814
應付股息	3	15
	<hr/>	<hr/>
	62,400	43,656
	<hr/>	<hr/>

14. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動	92,862	88,808
非流動	<u>837,150</u>	<u>887,292</u>
	<u>930,012</u>	<u>976,100</u>
—一年內	92,862	88,808
—一年以上但不多於兩年	76,243	79,197
—兩年以上但不多於五年	217,855	221,894
—五年以上	<u>543,052</u>	<u>586,201</u>
	930,012	976,100
一年內到期償還款項 (於流動負債下列示)	<u>(92,862)</u>	<u>(88,808)</u>
一年後到期償還款項 (於非流動負債項下列示)	<u>837,150</u>	<u>887,292</u>

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.71%至8.45% (二零二二年六月三十日：4.71%至8.45%)。

15. 債券

於二零一四年八月十三日，本公司分別按面值向兩名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣5,340,000元及港幣10,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣15,309,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.05%（截至二零二一年十二月三十一日止六個月：8.05%）。根據日期為二零二一年十二月二十八日之補充契據，債券獲延期一年。根據日期為二零二三年二月六日之補充契據，債券再獲延期一年。於本報告期後及截至本報告日期，港幣5,340,000元的債券已獲悉數償付。

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。債券初步按港幣10,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00%（截至二零二一年十二月三十一日止六個月：8.00%）。

於二零一九年八月一日，本公司按面值向一名獨立第三方發行非上市及不可轉讓債券港幣9,000,000元。債券按年利率8.00%（截至二零二一年十二月三十一日止六個月：8.00%）計息、無抵押及須於相關發行日期之第二週年償還。債券初步按港幣9,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。截至二零二二年六月三十日止年度，債券已獲悉數償付。

15. 債券 (續)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團債券負債部分之變動如下：

	港幣千元
於二零二一年六月三十日 (經審核)	34,352
償還債券	(9,000)
年內支出之實際利息	2,080
已付／應付票面利息	<u>(2,088)</u>
於二零二二年六月三十日及二零二二年七月一日 (經審核)	25,344
期內支出之實際利息	<u>1,007</u>
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	<u>26,351</u>

16. 股本

	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
2,688,805,163股每股面值港幣0.01元之普通股	<u>26,888</u>	<u>26,888</u>

17. 以股份為基礎的付款

本公司為合資格參與者（包括本集團董事及僱員以及其他參與者）採納購股權計劃。期內，授予本集團董事及僱員之尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目	
	二零二二年 千股	二零二一年 千股
於七月一日尚未行使（經審核）	28,930	111,560
於期內已授出	—	—
於期內已行使	—	—
於期內已沒收	(2,080)	(28,930)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日尚未行使（未經審核）	26,850	82,630
	<hr/>	<hr/>

18. 關連人士交易

期內，董事及其他主要管理層成員之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,790	1,969
退休福利計劃供款	24	18
	<hr/>	<hr/>
	1,814	1,987
	<hr/>	<hr/>

董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

19. 報告期後事項

除本簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，報告期後概無其他重大事項須呈報。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）全部股權於中國主要從事物業營運業務。中原錦藝的主要業務為物業營運業務。於截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本公司收購中原錦藝25%的股權。於完成後，中原錦藝成為本公司的間接全資附屬公司。詳情請參閱日期為二零二一年十一月十五日的公佈。

中原錦藝出租佳潮購物中心，租期於二零三六年中屆滿，包括一座4層高的整幢購物商場，其下建有一層地下商業區，建築面積約為125,188平方米，位於中國河南省鄭州市。本集團自根據相關租賃協議應收租戶的每月租金、管理及營運服務的收入產生收益，餘下租期介乎1年至12年。佳潮購物中心是一站式購物天堂，提供購物、餐飲及娛樂等各項服務及商品，例如一間知名百貨商店、電影院、超市、KTV（卡拉OK店）、珠寶、美容店舖、家電商舖、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。於二零二二年十二月三十一日，佳潮購物中心約98.9%可出租面積已租予約134名租戶。佳潮購物中心的若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

此外，中原錦藝向一名房地產開發商租賃購物中心C區，租期至二零三六年中屆滿，該商場乃一座5層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，建築面積約80,118平方米，位於鄭州市。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。中原錦藝根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎一年至八年。於二零二二年十二月三十一日，購物中心C區約91.1%可出租面積已租出作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途，約105名租戶提供各種服務及商品，包括電影院、水族館、珠寶、美容店舖、汽車銷售、國際名牌時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

中原錦藝擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊同時經營兩座購物中心之優勢。因此，經營購物中心之額外成本對中原錦藝而言屬微不足道，而向租戶招租該等購物中心則可賺取可觀的收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖就越多，從而吸引更多顧客，以供彼等選購多元的知名品牌。佳潮購物中心及購物中心C區同時由中原錦藝管理，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為本集團的物業營運業務之收益及利潤率作出貢獻。

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團出售了位於中國雲南省紅河州的生物科技分類（本公司持有該分類60%的股權）。由於中國監管機構並未授出大麻二酚（「大麻二酚」）的生產許可證，故自二零一九年成立以來尚未開始商業生產，董事會決定停止營運該分類，以免產生進一步費用。

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司（「借款人」）訂立貸款協議，據此，其同意向借款人提供本金額為人民幣250百萬元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。截至二零二二年六月三十日止年度，本金額修訂為人民幣210百萬元，年利率為4.785厘。本集團將集中資源用於物業營運業務，且無意開展放貸業務。借款人與本集團接洽，尋求融資途徑。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團有盈餘現金；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及其擔保人的信貸及償還能力。於二零二二年六月二十九日，訂約雙方同意延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日（「經續期貸款」）。於延長經續期貸款前，本公司已進行若干工作以評估借款人及擔保人的信貸風險及還款能力，有關工作包括(i)取得及審查當時可獲得的借款人最新管理賬目；(ii)了解借款人的最新業務、營運及預測；(iii)取得及審查借款人及擔保人的若干現有業務合約；及(iv)對借款人及擔保人開展最新背景及企業查詢。於二零二三年二月二十八日，本集團尚未收到於二零二三年一月三十一日到期的第二筆經續期貸款還款人民幣90百萬元。詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日、二零二二年六月二十九日及二零二三年二月二十三日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

自二零二零年初起，COVID-19疫情在全球範圍內蔓延，此後，全球各地的情況持續迅速變化。董事會認為本集團的業務於期內受到購物商場關閉及疫情防控的重大影響。本集團為受疫情影響的佳潮購物中心及購物中心C區（包括潮流單品攤位）超過235名租戶（二零二一年：15名租戶）提供支援，於期內按不同基準降低其租金、管理及營運服務費用，總額約港幣32,634,000元（二零二一年：港幣1,031,000元）。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因COVID-19疫情而導致的業務不確定因素。此外，本集團亦致力於在此困難時期保護及提升租戶及客戶利益，同時以其僱員及業務合作夥伴的安全及福祉為首要任務。

持續經營業務

收益

期內，本集團錄得收益約港幣74,788,000元（二零二一年：港幣94,447,000元），較二零二一年減少約20.8%。本集團之收益包括已收及應收佳潮購物中心及購物中心C區租戶之每月租金、管理及營運服務收入。期內收益減少乃由於按不同基準削減佳潮購物中心及購物中心C區（包括潮流單品攤位）逾235名受疫情影響的租戶（二零二一年：15名租戶）的租金、管理及營運服務費，總額約為港幣32,634,000元（二零二一年：港幣1,031,000元）。

毛利

期內，毛利率約75.0%（二零二一年：80.6%）。物業營運分類之銷售成本（如經營購物中心產生之供水、供電及供熱收費、租金、薪金及工資、營銷及推廣開支、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單，乃由於其業務性質所致。毛利率下降乃由於期內削減佳潮購物中心及購物中心C區逾235名受疫情影響的租戶的租金、管理及營運服務費導致的收益減少。

期內虧損

本集團於期內產生虧損約港幣391,151,000元(二零二一年溢利：港幣44,460,000元)。期內虧損率為523.0%(二零二一年利潤率：47.1%)。虧損及虧損率於截至二零二二年十二月三十一日止六個月均大幅減少乃主要由於二零二二年十月至十一月期間的COVID-19疫情管控政策導致兩個購物中心強制停業，令本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區公平值大幅減少約港幣483,146,000元(二零二一年：港幣3,614,000元)。

其他收入

截至二零二二年十二月三十一日止六個月其他收入約為港幣17,599,000元(二零二一年：港幣20,815,000元)，包括物業營運分類產生的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入減少乃由於二零二二年十月至十一月期間佳潮購物中心及購物中心C區因COVID-19疫情管控政策強制停業。

開支

行政開支約為港幣13,067,000元(二零二一年：港幣11,446,000元)，佔截至二零二二年十二月三十一日止六個月之收益約17.5%(二零二一年：12.1%)。行政開支增加約14.2%，乃主要由於期內本公司功能貨幣人民幣貶值所致。

期內應收貸款之減值虧損約為港幣28,866,000元(二零二一年：無)。大幅增加乃由於貸款於原到期日二零二二年四月二十七日後延長一年，在一定程度上增加信貸風險。

減值虧損乃基於本集團委聘的獨立估值師所編製的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估進行估計。應收貸款的預期信貸虧損乃以三個參數(即違約風險敞口(「違約風險敞口」)、違約概率(「違約概率」)及違約損失率(「違約損失率」))進行估計。

違約風險敞口乃基於本集團按攤銷成本計量的經貼現應收貸款。違約概率乃參考借款人的信貸評級分析及借款人的最新財務表現進行估計，並就前瞻性因素作進一步調整。根據借款人的信貸評級分析並於整個期間採用一致方法，估值師認為，借款人於截至二零二二年十二月三十一日止六個月的信貸評級低於截至二零二一年十二月三十一日止六個月。違約損失率乃以一減回收率計算，而回收率乃基於抵押品對貸款的比值。倘借款人違約，則採用擔保人根據貸款協議所提供抵押品的公平值估計回收率。

期內租賃按金之減值虧損約為港幣35,788,000元（二零二一年：無）。減值虧損乃基於本集團委聘的獨立估值師所編製的預期信貸虧損評估進行估計。大幅增加乃主要由於若干銀行及金融機構扣押部分店舖，而往潮購物中心及購物中心C區各自的擁有人向該等銀行及金融機構質押該等購物中心，在一定程度上增加信貸風險。儘管如此，兩個購物中心（包括標的店舖）於報告日期正常營運。

本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區於二零二二年十二月三十一日之賬面值約港幣1,292,045,000元（二零二二年六月三十日：港幣1,843,529,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動虧損約港幣483,146,000元（二零二一年：港幣3,614,000元）。此項投資物業公平值變動之虧損主要反映投資物業之租金增長放緩。扣除相關遞延稅項負債後之應佔投資物業公平值變動之虧損淨額約港幣362,360,000元（二零二一年：港幣2,711,000元）已自簡明綜合收益表扣除。賬面值減少乃由於二零二零年初以來COVID-19疫情在全球蔓延，導致投資物業之賬面值持續減少。二零二二年，COVID-19疫情在中國蔓延，中國消費增長受壓。因此，商業租金表現下降。二零二二年十二月底以來，消費市場回暖，實體商業客流量回升。董事認為，賬面值於二零二三年會有所改善。

財務費用約為港幣22,275,000元（二零二一年：港幣23,661,000元），佔截至二零二二年十二月三十一日止六個月之收益約29.8%（二零二一年：25.1%）。財務費用與截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止六個月持平。

股息

董事會不建議就期內派付中期股息（二零二一年：無）。

已終止經營業務

期內虧損

由於在截至二零二一年十二月三十一日止六個月出售生物科技分類，已終止經營業務於期內並無產生收益及虧損。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，來自已終止經營業務之虧損為約港幣10,476,000元，且由於並未獲得中國監管機構頒授大麻二酚生產許可證，故並無產生收益。因此，該分類尚未開始商業生產。

未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直積極擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源至物業營運業務，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。因此，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止六個月已收購中原錦藝25%的股權，透過該全資擁有的主要營運附屬公司在管理、決策及長期策略制定方面提高靈活性及效率，並致力透過專注於物業營運範疇促進本集團的發展及為股東提供最佳回報。

本集團旨在從事向位於不同地區的各類購物中心的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。因此，中原錦藝已與佳潮購物中心及購物中心C區業主各自訂立租賃協議。本集團將通過為更多知名品牌提供租賃服務，擴展租戶類型，持續升級兩個購物中心的租戶，以滿足不同年齡及背景的客户需求及利益。為此，本集團開展大型營銷及推廣活動，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及相對穩定的現金流。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓與佳潮購物中心及購物中心C區之大小及規模相似之合適購物中心／物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以增強本集團物業營運團隊的實力，並進一步拓展本集團之物業管理及營運組合。

疫情期間世界不斷改變，令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難。值此前所未見的時期及後疫情時期，本集團須格外審慎。就現時及長遠而言，本集團均可藉增加推廣活動以提升購物商場的知名度、密切關注其業務營運、為主要商戶提供援助政策及實時緊貼市場趨勢及政府相關政策，以便及時作出適當的管理決策，為租戶提供支持。

憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團將繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。此外，本集團擬透過其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員管理及經營物業營運業務。與此同時，本集團持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。此外，適應新常態，企業韌性對於在後疫情時期利用新的機會並從前所未有的衝擊中迅速復甦至關重要。

中國政府於二零二三年年初開始解封並放寬管控限制。董事會認為，重新開放將在來年的經濟復甦中帶來積極影響。商品及服務的需求將有所恢復，價格將加快上漲，特別是家庭消費。購物商場的銷售額及客流將於日後逐步恢復。這種預計的穩健增長亦將帶動租戶信心隨之增加；因此，本集團將毋需再向租戶提供租金減免。

展望未來，本集團將繼續投放更多資源，充分利用物業營運市場發展帶來的增長動力。住潮購物中心及購物中心C區均位於鄭州市。該城市地處中國中部且為區域中心城市之一，其經濟及人口結構等基本面比較好，令本集團能夠實現多元化業務經營，涉足物業營運市場。預計本集團的業務將會加快增長，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議及內／外循環經濟的持續發展以及二零二二年一月以來區域全面經濟夥伴協定的有效性，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續把握擴展機會及多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報長遠而言將獲最大化。

流動資金及財政資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別約為港幣32,738,000元（二零二二年六月三十日：港幣50,381,000元）及港幣1,479,811,000元（二零二二年六月三十日：港幣2,089,655,000元）。本集團以出售一間中國附屬公司之所得款項、內部產生的資源及債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣9,298,000元（二零二二年六月三十日：港幣21,526,000元）。本集團之流動比率約為118.2%（二零二二年六月三十日：124.2%）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總權益約為港幣580,291,000元（二零二二年六月三十日：港幣1,012,424,000元）。於二零二二年十二月三十一日，四筆按攤銷成本計量之債券（二零二二年六月三十日：四筆債券）合共約港幣26,351,000元（二零二二年六月三十日：港幣25,344,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為4.5%（二零二二年六月三十日：2.5%）。

儘管COVID-19疫情引致二零二零年以來資金回流放緩，本集團仍維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司一名主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

融資

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無借貸融資（二零二二年六月三十日：零）。此外，本集團已與三名獨立第三方（二零二二年六月三十日：三名）安排四筆按攤銷成本計量合共約港幣26,351,000元（二零二二年六月三十日：港幣25,344,000元）之債券（二零二二年六月三十日：四筆債券）。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

外匯風險及利率風險

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，由於本集團之大部分交易以人民幣計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

本集團資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無抵押任何資產予任何銀行或金融機構（二零二二年六月三十日：零）。

員工政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用141名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險（僅限僱主）供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。

本公司委任之三名獨立非執行董事之任期分別由每年四月十一日、九月十九日及十二月一日開始為期一年。

或然負債

於報告期末，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

董事於股份及相關股份之權益

於二零二二年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

好倉

本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
陳錦東先生	由其配偶持有 (附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦艷先生	實益擁有人及由受控制法團 持有 (附註2)	597,280,000	22.21%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦東先生之配偶林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。陳錦東先生被視作擁有本公司369,100,000股股份之權益。
- (2) 597,280,000股股份中，593,480,000股股份由盛多有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦艷先生實益擁有，而3,800,000股股份由陳錦艷先生持有。陳錦東先生為陳錦艷先生之胞弟。

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於二零二二年十二月三十一日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

購入股份或債權證之安排

除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於期內概無訂立任何安排，致使本公司董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於重要合約之權益

於期末或期內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

主要股東

於二零二二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，除上文「董事於股份及相關股份之權益」一節所披露之權益外，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

好倉—本公司每股面值港幣0.01元之普通股

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	本公司已發行 股本百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團之 權益	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	實益擁有人及於受控制法團之 權益 (附註)	188,315,000	7.00%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註： 188,315,000股股份中，166,000,000股股份由名崇有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳錦慶先生實益擁有，而22,315,000股股份由陳錦慶先生持有。陳錦慶先生為陳錦艷先生及陳錦東先生之胞弟。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零二二年十二月三十一日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一三年十一月二十二日生效。購股權計劃之詳情載於本公司二零二二年年報綜合財務報表附註31。

下表披露本公司於期內之購股權變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二二年	於期內已授出	於期內已行使	於期內已沒收	於期內已失效	於二零二二年
				七月一日 尚未行使					十二月三十一日 尚未行使
董事									
林野先生	二零一四年 五月二十二日	二零一四年五月二十二日至 二零二四年五月二十一日	0.166	2,080,000	-	-	(2,080,000)	-	-
僱員									
	二零一八年 一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	-	-	-	-	26,850,000
授出總計				<u>28,930,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,080,000)</u>	<u>-</u>	<u>26,850,000</u>

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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。

企業管治守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於期內遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則。

上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納上市規則附錄十所載標準守則作為其有關董事進行證券交易的行為守則。本公司全體董事已確認，彼等於期內一直遵守載於標準守則內之規定標準。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層及外聘核數師審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括期內本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之審閱。

承董事會命
主席
陳錦艷

香港

二零二三年二月二十八日