



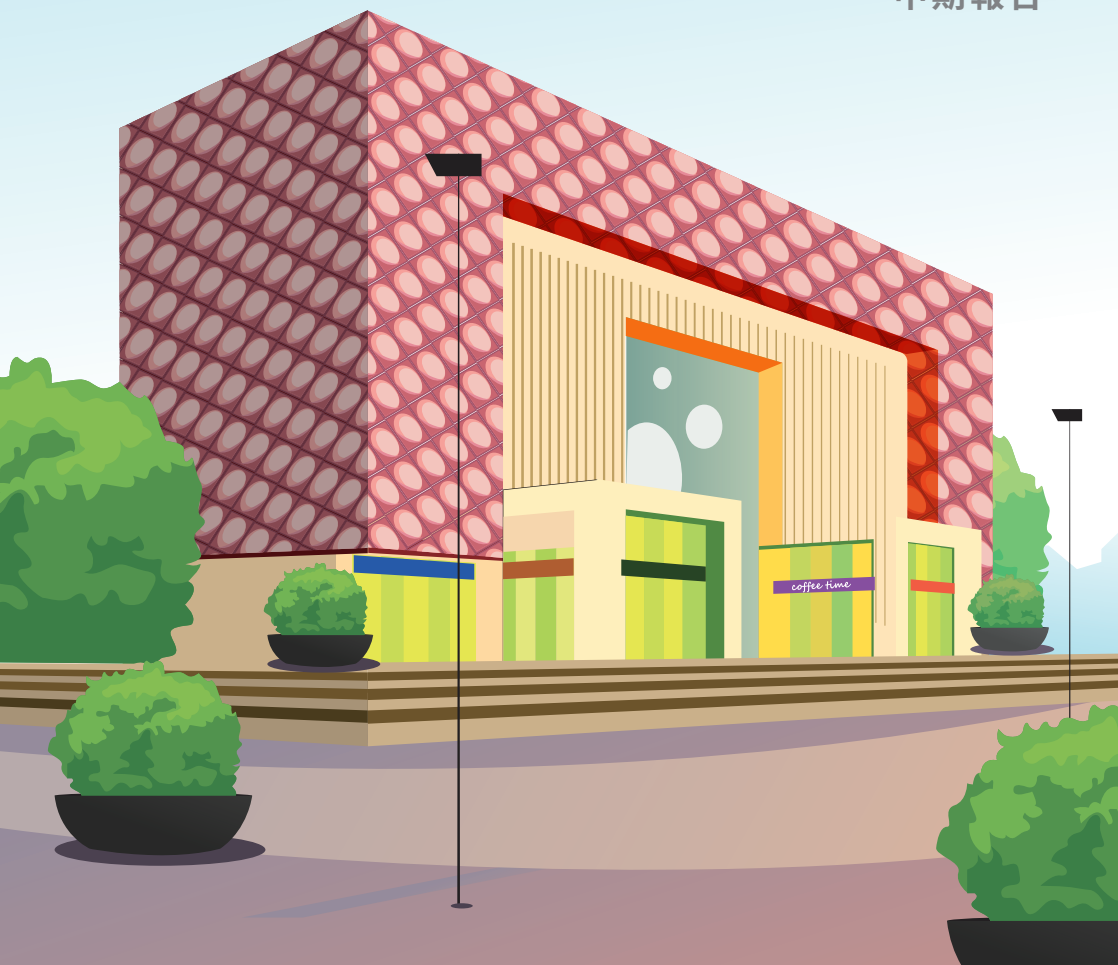
錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

2023

中期報告





公司資料

董事會

陳錦艷先生 (主席)

陳錦東先生 (行政總裁)

蔡文曉女士* (於二零二三年

十一月二十八日獲委任並於

二零二四年一月二十三日辭任)

關志輝先生**

張詩培女士**

王玉琴女士**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

公司秘書

沈靜宜女士 (於二零二三年十二月一日

獲委任並於二零二四年一月二十三日

辭任)

邱梅美女士 (於二零二三年十二月一日

辭任並於二零二四年一月二十三日

獲委任)

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

九龍蕪湖街70-74號

潤達商業大廈1樓A室

網址：<https://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

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)

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」）截至二零二三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（已由本公司審核委員會審閱）連同二零二二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	70,311	74,788
銷售成本		(18,821)	(18,662)
毛利		51,490	56,126
其他收入及其他收益及虧損		7,908	17,599
行政開支		(11,380)	(13,067)
租賃按金之減值虧損撥回／(撥備)		132	(35,788)
應收貿易賬款之減值虧損		(393)	-
應收貸款之減值虧損撥回／(撥備)		37,310	(28,866)
投資物業公平值變動之虧損		(134,783)	(483,146)
財務費用	4	(18,964)	(22,275)
除稅前虧損		(68,680)	(509,147)
所得稅抵免	5	30,390	118,266
期內虧損	6	(38,290)	(391,151)



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
其他全面開支：		
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>(8,401)</u>	<u>(40,982)</u>
期內其他全面開支	<u>(8,401)</u>	<u>(40,982)</u>
期內全面開支總額	<u>(46,691)</u>	<u>(432,133)</u>
每股虧損		
基本 (港仙)	<u>(1.42)</u>	<u>(14.55)</u>
攤薄 (港仙)	<u>(1.42)</u>	<u>(14.55)</u>

附註

8

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,487	3,467
使用權資產		3,544	3,809
投資物業	9	881,318	995,699
租賃按金		163,863	157,481
遞延稅項資產		43,260	8,996
		<u>1,095,472</u>	<u>1,169,452</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	10	48,572	30,538
應收貸款	11	-	-
銀行結餘及現金		54,747	33,152
		<u>103,319</u>	<u>63,690</u>
流動負債			
其他應付款項	12	43,277	47,365
合約負債		13,393	11,017
租賃負債		126,034	120,545
應付主要股東款項	13	12,474	192
稅項負債		1,398	1,572
		<u>196,576</u>	<u>180,691</u>
流動負債淨額		<u>(93,257)</u>	<u>(117,001)</u>
總資產減流動負債		<u>1,002,215</u>	<u>1,052,451</u>



簡明綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

		二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
股本及儲備			
股本	15	26,888	26,888
儲備		<u>194,863</u>	<u>241,554</u>
總權益		<u>221,751</u>	<u>268,442</u>
非流動負債			
租賃負債	13	769,142	773,081
遞延稅項負債		925	925
債券	14	<u>10,397</u>	<u>10,003</u>
		<u>780,464</u>	<u>784,009</u>
		<u>1,002,215</u>	<u>1,052,451</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	購股權儲備	法定儲備	保留溢利	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二二年七月一日 (經審核)	26,888	48,746	136	(30,072)	5,557	1,232	959,937	1,012,424
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(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)
期內全面開支總額	-	-	-	(40,982)	-	-	(391,151)	(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
於二零二三年七月一日 (經審核)	26,888	48,746	136	(90,606)	5,402	1,232	276,644	268,442
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(38,290)	(38,290)
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	-	-	-	(8,401)	-	-	-	(8,401)
期內全面開支總額	-	-	-	(8,401)	-	-	(38,290)	(46,691)
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	48,746	136	(99,007)	5,402	1,232	238,354	221,751



簡明綜合現金流動表

截至二零二三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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得之現金淨額	<u>23,076</u>	<u>21,294</u>
投資活動產生之現金流量		
收購物業、廠房及設備	(63)	-
應收貸款還款	37,310	22,472
已收利息	<u>36</u>	<u>17</u>
投資活動所得之現金淨額	<u>37,283</u>	<u>22,489</u>
融資活動產生之現金流量		
主要股東墊款	12,474	3,482
向主要股東還款	(195)	(48,569)
償還租賃負債	<u>(36,461)</u>	<u>(10,352)</u>
融資活動所耗之現金淨額	<u>(24,182)</u>	<u>(55,439)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少) 淨額	<u>36,177</u>	<u>(11,656)</u>
外匯兌換率變動之影響	(14,582)	(572)
期初之現金及現金等值項目	<u>33,152</u>	<u>21,526</u>
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金	<u>54,747</u>	<u>9,298</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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D2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。

截至二零二三年十二月三十一日，本公司產生流動負債淨額港幣93,257,000元，包括合約負債、預收款項及已收租戶按金共港幣51,914,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。本公司董事認為，本集團擁有足夠的經營流入以彌補經營流出，其中包括自二零二三年十二月三十一日起於未來12個月內兩間購物中心（即佳潮購物中心及購物中心C區）的租賃付款。

本公司董事已檢討管理層編製的本集團自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月的現金流預測。經計及內部可用資金及銀行融資，本公司董事相信本集團能夠於可見將來履行到期的財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

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，截至二零二三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二零二三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。



2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

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(於二零二三年七月一日開始的本集團年度期間強制生效)，以編製簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號二零二零年十月及二零二二年二月的修訂本)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露

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(已扣除期內相關稅項)；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	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
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>30,089</u>	<u>30,657</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>39,395</u>	43,441
物業管理—其他相關服務	<u>827</u>	<u>690</u>
	<u>40,222</u>	<u>44,131</u>
	<u>70,311</u>	<u>74,788</u>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	<u>39,395</u>	43,441
物業管理—其他相關服務	<u>827</u>	<u>690</u>
	<u>40,222</u>	<u>44,131</u>



3. 收益及分類資料 (續)

來自客戶合約之收益之履約責任

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。

於報告期間，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)。就產品角度審視而言，管理層僅評估物業營運分類之表現。

經營分類之會計政策與二零二三年年報附註3所述本集團會計政策相同。分類業績指分類之損益 (並未計及所得稅開支、貸款利息收入、應收貸款之減值虧損撥回及未分配行政費用)。

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零二三年十二月三十一日止六個月之收益10%或以上 (截至二零二二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13,495,000元 (截至二零二二年十二月三十一日止六個月：港幣10,830,000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。

3. 收益及分類資料 (續)

分類資料 (續)

主要營運決策者根據物業營運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。

截至二零二三年十二月三十一日止六個月

	物業營運 港幣千元
收益	<u>70,311</u>
分類業績	(102,264)
所得稅抵免	30,390
應收貸款之減值虧損撥回	37,310
未分配行政費用	<u>(3,726)</u>
期內虧損	<u>(38,290)</u>



3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

截至二零二三年十二月三十一日
止六個月

計入計量分類損益之金額

利息收入

24

12

36

利息開支

(18,567)

(397)

(18,964)

投資物業公平值變動之虧損

(134,783)

–

(134,783)

租賃按金之減值虧損撥回

132

–

132

應收貿易賬款之減值虧損

(393)

–

(393)

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

(114)

(5)

(119)

使用權資產之折舊

(96)

(246)

(342)

添置非流動資產

–

63

63

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	物業營運 港幣千元
收益	<u>74,788</u>
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	<u>(6,047)</u>
期內虧損	<u>(391,151)</u>



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

	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	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)
<i>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</i>			
物業、廠房及設備之折舊	(91)	(2)	(93)
使用權資產之折舊	(99)	(493)	(592)

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息		
— 債券	394	1,006
— 租賃負債	18,570	21,269
	<u>18,964</u>	<u>22,275</u>

5. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
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	3,306	2,521
遞延稅項	(33,696)	(120,787)
	<u>(30,390)</u>	<u>(118,266)</u>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5% (截至二零二二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。



5. 所得稅抵免 (續)

除本公司附屬公司鄭州旭福商業運營管理有限公司為小微企業，可享5%的優惠企業所得稅率外，截至二零二三年十二月三十一日止期間及截至二零二三年六月三十日止年度，中國企業所得稅可就中國法定財務報告目的按溢利的25%徵收，並就中國企業所得稅目的對不應課稅或不可抵扣項目作出調整。

截至二零二三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（二零二三年六月三十日：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. 期內虧損

截至十二月三十一日止六個月

期內虧損乃經扣除下列各項得出：

	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備之折舊	119	93
使用權資產之折舊	342	592
有關租賃場所的短期租賃相關開支	66	—
匯兌虧損淨額	—	2,724

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（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：無）。

董事會於二零二四年一月十二日以每股港幣0.001元的價格向本公司股東宣派特別股息，並計劃於二零二四年三月二十五日派付。

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
虧損		
就計算每股基本及攤薄虧損之 本公司擁有人應佔期內虧損	<u>(38,290)</u>	<u>(391,151)</u>

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 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	<u>2,688,805</u>	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響	<u>-</u>	<u>394</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,688,805</u>	<u>2,689,199</u>



9. 投資物業

本集團根據經營租賃租出零售店舖，並按月／季收取租金。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／或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初結餘	995,699	1,843,529
投資物業公平值變動之虧損	(134,783)	(720,225)
匯兌調整	20,402	(127,605)
期／年末結餘	<u>881,318</u>	<u>995,699</u>

本集團投資物業於二零二三年十二月三十一日及二零二三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。

9. 投資物業 (續)

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70,311,000元(截至二零二二年十二月三十一日止六個月:港幣74,788,000元)。所有物業均已獲租戶承諾,年期介乎未來一至十一年,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:

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	53,038	70,500
第二至第五年內(包括首尾兩年)	159,424	164,391
五年以上	158,229	169,790
	<u>370,691</u>	<u>404,681</u>



10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	16,707	15,290
減：減值虧損撥備	(2,573)	(2,129)
	<u>14,134</u>	<u>13,161</u>
預付款項	1,653	1,064
其他應收款項	<u>32,785</u>	<u>16,313</u>
	<u>48,572</u>	<u>30,538</u>

於二零二三年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，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。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款(未扣除減值虧損撥備)賬齡分析：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	3,109	4,938
61至90日	648	3,214
超過90日	<u>12,950</u>	<u>7,138</u>
應收貿易賬款	<u>16,707</u>	<u>15,290</u>

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。

接納任何新租戶前，本集團會評估潛在租戶之信貸質素。19% (二零二三年六月三十日：32%) 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。

11. 應收貸款

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息之賬面總值	190,037	222,859
減：減值虧損撥備	<u>(190,037)</u>	<u>(222,859)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>



11. 應收貸款 (續)

於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方（「借款人」）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。

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人、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到期；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。

於二零二三年十二月三十一日，本金總額合共為人民幣140,021,000元（相當於港幣153,869,000元）（二零二三年六月三十日：人民幣174,346,000元（相當於港幣187,469,000元））的應收貸款及相關應收總利息人民幣32,913,000元（相當於港幣36,168,000元）（二零二三年六月三十日：人民幣32,913,000元（相當於港幣35,390,000元））為應收借款人的款項。該貸款以年利率4.785%（二零二三年六月三十日：年利率4.785%）計息，並須於要求時償還。

本集團根據借款人之還款能力、財務狀況及與借款人之溝通評估經續期貸款之信貸風險。截至二零二三年六月三十日，本集團尚未與借款人就經續期貸款之經修訂還款時間表達成任何一致意見。因此，借款人被視為自二零二三年四月二十七日起違約，而應收貸款已於截至二零二三年六月三十日止年度轉移至第三階段全期預期信貸虧損，並全額計提減值。

11. 應收貸款 (續)

於二零二三年十二月三十一日，本集團就本金總額為人民幣140,021,000元（相當於港幣153,869,000元）（二零二三年六月三十日：人民幣174,346,000元（相當於港幣187,469,000元））的應收貸款及應收利息港幣36,168,000元（二零二三年六月三十日：港幣35,390,000元）持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權（二零二三年六月三十日：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。減值虧損撥回人民幣34,325,000元（相當於港幣37,310,000元）已於截至二零二三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，代表本中期期間已收結算額。

賬面值人民幣172,934,000元（相當於港幣190,037,000元）已於二零二三年十二月三十一日到期，截至本報告日期尚未結算。

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 港幣千元	第二階段 全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 港幣千元	第三階段 全期預期 信貸虧損 (信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年七月一日 (經審核)	-	50,798	-	50,798
年內確認的預期信貸虧損	-	-	184,361	184,361
轉撥至全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	-	(48,515)	48,515	-
匯兌調整	-	(2,283)	(10,017)	(12,300)
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日 (經審核)	-	-	222,859	222,859
期內確認的預期信貸虧損撥回	-	-	(37,310)	(37,310)
匯兌調整	-	-	4,488	4,488
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	-	-	190,037	190,037



11. 應收貸款 (續)

截至二零二三年十二月三十一日止六個月及截至二零二三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：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元	二零二三年 六月三十日 港幣千元
於二零二二年七月一日／二零二三年 六月三十日 (經審核)	222,859	264,507
還款	(37,310)	(33,708)
已收利息	-	13,964
匯兌調整	4,488	(21,904)
	190,037	222,859
於二零二三年十二月三十一日 (未經審核)	190,037	222,859

12. 其他應付款項

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
租賃物業所得租金收入之預收款項	13,184	15,042
已收租戶按金	25,337	24,832
應計費用及其他應付款項	3,230	4,090
應付股息	3	3
其他應付稅項	1,523	3,398
	43,277	47,365
	43,277	47,365

13. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動	126,034	120,545
非流動	769,142	773,081
	895,176	893,626
—一年內	126,034	120,545
—一年以上但不多於兩年	76,367	73,014
—兩年以上但不多於五年	214,640	208,618
—五年以上	478,135	491,449
	895,176	893,626
一年內到期償還款項 (於流動負債下列示)	(126,034)	(120,545)
一年後到期償還款項 (於非流動負債項下列示)	769,142	773,081

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為4.71%至8.45% (二零二三年六月三十日：4.71%至8.45%)。



14. 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%（截至二零二二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。於截至二零二三年六月三十日止年度，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%（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：8.00%）。

截至二零二三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
於二零二二年六月三十日（經審核）	25,344
償還債券	(15,341)
年內支出之實際利息	1,706
已付／應付票面利息	<u>(1,706)</u>
於二零二三年六月三十日及二零二三年七月一日（經審核）	10,003
期內支出之實際利息	<u>394</u>
於二零二三年十二月三十一日（未經審核）	<u>10,397</u>

15. 股本

	二零二三年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 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>

16. 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	
	二零二三年 千股	二零二二年 千股
於七月一日尚未行使（經審核）	<u>26,850</u>	28,930
於期內已沒收	-	<u>(2,080)</u>
於十二月三十一日尚未行使（未經審核）	<u>26,850</u>	<u>26,850</u>



17. 關連人士交易

期內，董事（即主要管理層人員）之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,151	1,790
退休福利計劃供款	9	24
	<u>1,160</u>	<u>1,814</u>

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。

18. 報告期後事項

董事會於二零二四年一月十二日以每股港幣0.001元的價格向本公司股東宣派特別股息，並計劃於二零二四年三月二十五日派付。

除上文所述外，報告期後概無重大事項發生。

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」）、鄭州金福商業管理有限公司（「鄭州金福」）及鄭州旭福商業運營管理有限公司（「鄭州旭福」）全部股權於中華人民共和國（「中國」）主要從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福及鄭州旭福的主要活動為物業營運業務。作為長期策略規劃，截至二零二三年六月三十日止年度，本集團將過去由中原錦藝單獨經營的物業營運業務擴展至另外兩間中國附屬公司，以便管理及開發潛在新物業。

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，餘下租期介乎一年至十一年。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、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。於二零二三年十二月三十一日，佳潮購物中心約93.3%可出租面積已租予約117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七年。於二零二三年十二月三十一日，購物中心C區約94.8%可出租面積已租予約97名租戶作零售店舖、餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區提供各種服務及商品，包括水族館、照相館、珠寶、美容店舖、汽車銷售、國際名牌時裝、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。

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層賬戶；(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。

期內，借款人已於二零二三年四月二十七日期日後結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元。於二零二三年十二月三十一日，本集團尚未收到剩餘本金人民幣145.7百萬元的進一步付款。本集團已與借款人進行商討以修訂經續期貸款之還款時間表。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、二零二三年二月二十三日及二零二三年十二月六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過去幾年受到購物中心關閉及疫情管控的重大影響。COVID-19已成為地方病，因此，期內本集團不再向佳潮購物中心及購物中心C區租戶提供優惠費用。而截至二零二二年十二月三十一日止期間，本集團為受疫情影響的兩間購物中心逾235名租戶提供支援，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。本集團將降低成本作為關鍵策略重點，以助應對因疫情而導致的業務不確定因素。本集團仍致力於在後疫情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。

收益

期內，本集團錄得收益約港幣70,311,000元（二零二二年：港幣74,788,000元），較二零二二年減少約6.0%。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疫情後為留存兩個購物中心的寶貴租戶而削減多名大型租戶的租金、管理及營運服務費。

毛利

期內，毛利率約73.2%（二零二二年：75.0%）。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。截至二零二二年十二月三十一日止六個月與截至二零二三年十二月三十一日止六個月的毛利率維持在相似水平。

期內虧損

本集團於期內產生虧損約港幣38,290,000元（二零二二年：港幣391,151,000元）。期內虧損率約為54.5%（二零二二年：523.0%）。虧損及虧損率於截至二零二三年十二月三十一日止六個月均大幅減少乃主要由於二零二三年下半年中國鄭州市樓市穩定，令本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區公平值變動虧損大幅減少約港幣134,783,000元（二零二二年：港幣483,146,000元）。



其他收入及其他收益及虧損

期內，其他收入及其他收益及虧損約為港幣7,908,000元（二零二二年：港幣17,599,000元），包括利息收入及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。其他收入及其他收益及虧損減少乃由於截至二零二二年十二月三十一日止六個月確認了貸款利息收入。

開支

行政開支約為港幣11,380,000元（二零二二年：港幣13,067,000元），佔期內收益約16.2%（二零二二年：17.5%）。截至二零二二年十二月三十一日止六個月與截至二零二三年十二月三十一日止六個月的行政開支維持在相似水平，乃由於於期內實施了嚴格的成本控制政策。

期內，租賃按金之減值虧損撥回約為港幣132,000元（二零二二年減值虧損撥備：港幣35,788,000元），乃由於佳潮購物中心及購物中心C區各自的擁有人質押部分店舖，導致若干銀行及金融機構扣押店舖，在一定程度上增加了信貸風險。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。

應收貸款減值虧損撥回約港幣37,310,000元，乃由於借款人於期內償還了人民幣20百萬元及港幣15百萬元。期內並無產生應收貸款減值虧損（二零二二年：港幣28,866,000元），乃由於經續期貸款於到期日尚未償還，故借款人於二零二三年四月二十八日被視作違約，因此，應收貸款於截至二零二三年六月三十日止年度轉至第三階段或撤銷，並確認全期預期信貸虧損。

本集團投資物業佳潮購物中心及購物中心C區於二零二三年十二月三十一日之賬面值約港幣881,318,000元（二零二二年六月三十日：港幣995,699,000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134,783,000元（二零二二年：港幣483,146,000元）。此項投資物業公平值變動之虧損主要反映期內投資物業之租金增長持續放緩。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101,087,000元（二零二二年：港幣362,359,000元）已自簡明綜合收益表扣除。

賬面值減少乃由於於二零二三年，中國宏觀經濟尚未完全復甦，樓市恢復不如預期。大部分房地產公司仍面臨財務壓力。在多重因素的影響下，商業地產市場供需兩端仍偏弱。因此，商業租金表現下滑。中國政府已將擴大內需及增加消費作為二零二三年上半年政府工作的首要任務。隨著客戶消費逐步恢復，商業地產市場亦有望在二零二四年復甦。此外，客戶消費需求不斷升級，更加注重消費體驗。綠色、健康、人文及藝術等概念的融合符合年輕客戶（Z世代）的興趣、愛好及生活方式，因而更受彼等青睞。本集團已開展大規模營銷推廣活動，以迎合及吸引不同類型的客戶。

財務費用約為港幣18,964,000元（二零二二年：港幣22,275,000元），佔期內之收益約27.0%（二零二二年：29.8%）。財務費用減少主要是由於兩個購物中心的剩餘租期縮短導致期內產生的租賃負債的利息開支減少。

股息

董事會不建議就期內派付中期股息（二零二二年：無）。

報告期後事項

董事會於二零二四年一月十二日以每股港幣0.001元的價格向本公司股東宣派特別股息，並計劃於二零二四年三月二十五日派付。

除上文所述外，報告期後概無重大事項發生。

未來計劃及展望

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直專注並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，本集團於截至二零二三年六月三十日止年度將過去由本公司於中國之間接全資附屬公司中原錦藝單獨經營的物業營運業務擴展至本公司另外兩間中國間接全資附屬公司（即鄭州金福及鄭州旭福），在管理、決策及長期策略制定中提高靈活性及效率，並致力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業務營運業務，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。

疫情期間及疫情後世界不斷改變，尤其是地緣政治局勢緊張及高利率環境，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從COVID-19疫情中復甦的速度持續受到影響，這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，並於不同行業實施一系列經濟刺激政策。根據國家統計局的資料，二零二三年，社會消費品零售總額約為人民幣471,500億元，較二零二二年增長約7.2%。其中，二零二三年商品零售額和餐飲收入較二零二二年分別增長5.8%及20.4%。表明居民消費支出加速復甦，消費潛力亦在不斷釋放。

中國政府亦逐步實行政策，擴大國內對商品和服務的需求並促進消費，預計這將繼續有效刺激消費潛力，特別是家庭消費，推動消費需求釋放，從而增強商戶信心。預計各個城市的商舖租賃市場將繼續恢復。

疫情防控措施解除後，兩家購物商場客流恢復。本集團預期客流量將繼續增加，租金收入存在增長空間。董事會相信中國經濟復甦將對本集團產生積極影響。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。

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向較好，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約為港幣93,257,000元（二零二三年六月三十日：港幣117,001,000元）及港幣1,002,215,000元（二零二三年六月三十日：港幣1,052,451,000元）。本集團以內部產生的資源及發行債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣54,747,000元（二零二三年六月三十日：港幣33,152,000元）。本集團之流動比率約為52.6%（二零二三年六月三十日：35.2%）。



於二零二三年十二月三十一日，本集團之總權益約為港幣221,751,000元（二零二三年六月三十日：港幣268,442,000元）。於二零二三年十二月三十一日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二三年六月三十日：兩筆債券）合共約港幣10,397,000元（二零二三年六月三十日：港幣10,003,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為4.7%（二零二三年六月三十日：3.7%）。

儘管持續的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

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行融資合共約為港幣6,264,000元（二零二三年六月三十日：港幣6,129,000元），當中概無融資（二零二三年六月三十日：無）獲動用。此外，本集團已與一名獨立第三方（二零二三年六月三十日：一名）安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二三年六月三十日：兩筆債券），合共約港幣10,397,000元（二零二三年六月三十日：港幣10,003,000元）。

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

於二零二三年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

外匯風險及利率風險

期內，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團賬面淨值分別約港幣3,260,000元及港幣3,544,000元之樓宇及租賃土地已質押予一間銀行以取得授予本集團之銀行融資（二零二三年六月三十日：港幣3,278,000元及港幣3,563,000元）。

員工政策

於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，董事及彼等之聯繫人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	佔本公司 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%
蔡文曉女士 (於二零二三年 十一月二十八日獲委任並於 二零二四年一月二十三日辭任)	實益擁有人	45,000,000	0.02%

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於二零二三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

於期末或於期內任何時間，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

於二零二三年十二月三十一日，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

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 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%
林祖瀛先生	實益擁有人	203,600,000	7.57%

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二零二三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」)於二零二三年十一月二十三日生效。購股權計劃詳情載於本公司二零二三年年報之綜合財務報表附註30。

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	於二零二三年	於期內已授出	於期內已行使	於期內已沒收	於期內已失效	於二零二三年
				七月一日 尚未行使					十二月 三十一日 尚未行使
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				26,850,000	-	-	-	-	26,850,000

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C1所載之企業管治守則。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本集團已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。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。

本公司亦對有可能持有本公司未發佈價格敏感資料的僱員進行證券交易制定了嚴格程度不亞於買賣規定標準的書面指引(「僱員書面指引」)。本公司未發現員工違反僱員書面指引事件。

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

二零二四年二月二十九日