

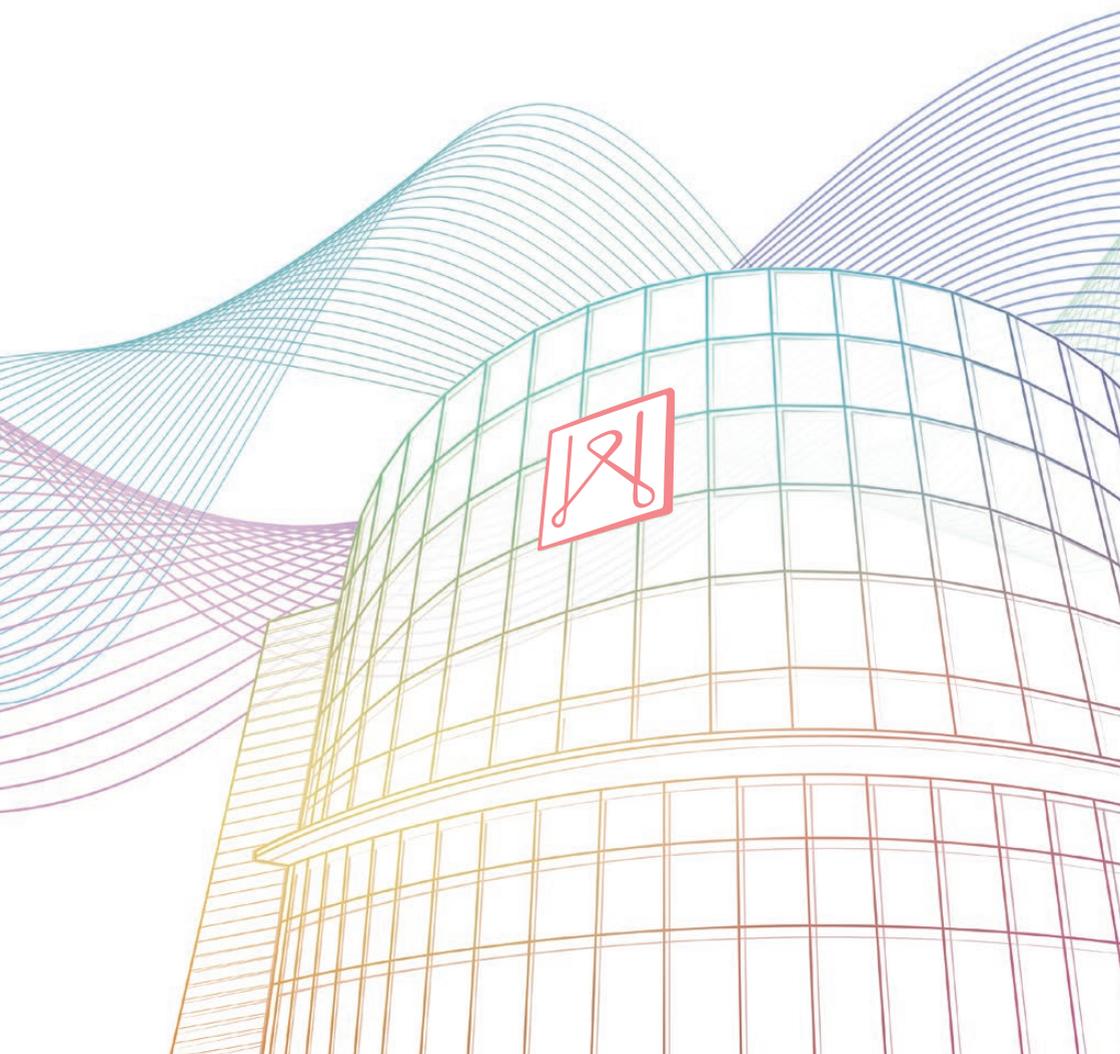


錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

中 期 報 告 2019



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*
楊澤強先生*
張詩培女士*

* 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

P.O. Box 10008
Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

股份過戶登記總處

Tricor Services (Cayman Islands) Limited
P.O. Box 10008
Willow House
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1001
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中原銀行
鄭州銀行
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30頁之錦藝集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,當中包括截至二零一九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、權益變動報表及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

根據本核數師之審閱結果，吾等並無發現任何事宜以致吾等相信中期財務資料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

葉啟賢

執業證書編號：P05131

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

二零二零年二月二十八日

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」）截至二零一九年十二月三十一日止六個月（「期內」）之未經審核簡明綜合中期財務報表（已由本公司核數師及審核委員會審閱）連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	88,939	91,381
銷售成本		<u>(33,954)</u>	<u>(30,140)</u>
毛利		54,985	61,241
其他收入		8,209	7,996
行政開支		(19,898)	(12,973)
銷售及分銷開支		(43)	-
其他開支		(56)	-
財務費用	4	<u>(27,012)</u>	<u>(15,083)</u>
除稅前溢利		16,185	41,181
所得稅開支	5	<u>(1,292)</u>	<u>(8,235)</u>
期內溢利	6	14,893	32,946
其他全面虧損：			
其後將不會重新分類至損益的項目 換算產生之匯兌差額		<u>(21,974)</u>	<u>(83,350)</u>
期內其他全面虧損（已除稅）		<u>(21,974)</u>	<u>(83,350)</u>
期內全面虧損總額		<u>(7,081)</u>	<u>(50,404)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
以下應佔期內溢利：			
本公司擁有人		9,352	23,452
非控股權益		5,541	9,494
		14,893	32,946
以下應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(8,469)	(43,000)
非控股權益		1,388	(7,404)
		(7,081)	(50,404)
每股盈利			
基本 (每股港仙)	8	0.35	0.87
攤薄 (每股港仙)		0.35	0.87

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,193	4,482
投資物業	9	2,775,281	2,806,818
使用權資產		2,013	–
商譽		34,764	34,764
		<u>2,815,251</u>	<u>2,846,064</u>
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	10	36,851	278,114
應收主要股東款項		31,271	–
銀行結餘及現金		423,418	32,377
		<u>491,540</u>	<u>310,491</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	11	54,502	65,309
合約負債		42,162	31,814
租賃負債		1,229	–
應付主要股東款項		–	239,497
有抵押銀行借貸	12	78,652	89,773
稅務債項		6,862	9,046
		<u>183,407</u>	<u>435,439</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>308,133</u>	<u>(124,948)</u>
總資產減流動負債		<u>3,123,384</u>	<u>2,721,116</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
	附註		
股本及儲備			
股本	14	26,888	26,888
股份溢價及儲備		<u>1,434,755</u>	<u>1,454,600</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,461,643</u>	<u>1,481,488</u>
非控股權益		<u>376,526</u>	<u>375,138</u>
總權益		<u>1,838,169</u>	<u>1,856,626</u>
非流動負債			
租賃負債		789	—
遞延稅項負債		419,900	424,658
有抵押銀行借貸	12	820,225	404,545
債券	13	<u>44,301</u>	<u>35,287</u>
		<u>1,285,215</u>	<u>864,490</u>
		<u>3,123,384</u>	<u>2,721,116</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	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	本公司 擁有人應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年七月一日(經審核)	26,888	263,850	136	(63,371)	54,332	-	1,210,926	1,492,761	371,754	1,864,515
期內溢利	-	-	-	-	-	-	23,452	23,452	9,494	32,946
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—換算產生之匯兌差額	-	-	-	(66,452)	-	-	-	(66,452)	(16,898)	(83,350)
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(66,452)	-	-	23,452	(43,000)	(7,404)	(50,404)
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	263,850	136	(129,823)	54,332	-	1,234,378	1,449,761	364,350	1,814,111
於二零一九年七月一日(經審核)	26,888	263,850	136	(125,820)	48,930	-	1,267,504	1,481,488	375,138	1,856,626
期內溢利	-	-	-	-	-	-	9,352	9,352	5,541	14,893
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—換算產生之匯兌差額	-	-	-	(17,821)	-	-	-	(17,821)	(4,153)	(21,974)
期內全面(虧損)/收益總額	-	-	-	(17,821)	-	-	9,352	(8,469)	1,388	(7,081)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	(11,376)	(11,376)	-	(11,376)
分配	-	-	-	-	-	5,056	(5,056)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	263,850	136	(143,641)	48,930	5,056	1,260,424	1,461,643	376,526	1,838,169

簡明綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	截至以下年度止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得之現金淨額	278,137	83,814
投資活動所耗之現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(142)	(1,234)
已收利息	95	25
	(47)	(1,209)
融資活動所得／(所耗)之現金淨額		
應付主要股東款項減少	(265,167)	-
有抵押銀行借貸之所得款項	888,889	-
償還有抵押銀行借貸	(483,333)	(52,273)
償還租賃負債	(308)	-
發行債券之所得款項	9,000	10,000
有抵押銀行借貸之已付利息	(25,252)	(13,755)
已付非控股權益股息	(11,376)	-
	112,453	(56,028)
現金及現金等值項目增加淨額	390,543	26,577
外匯兌換率變動之影響	498	(785)
期初之現金及現金等值項目	32,377	18,121
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金	423,418	43,913

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計準則（「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法編製，惟投資物業於報告期末按公平值計量則除外。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）所引致會計政策之變動外，截至二零一九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編製截至二零一九年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所遵循者一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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（於二零一九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16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號	所得稅處理方式不確定因素
香港財務報告準則第9號 （修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進

除下文所述外，於本中期期間應用上述香港財務報告準則之修訂本對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／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。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動

於本期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策重大變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。

除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

將代價分配至合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團亦採用可行權宜方法，不將非租賃組成部分從租賃組成部分區分開來，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分進行入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包含購買選擇權的辦公室物業租賃採用短期租賃確認豁免。本集團亦就低價值資產租賃採用確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款乃於租期內按直線法確認為開支。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用的日期）確認使用權資產。除該等分類為投資物業且按公平值模式計量的使用權資產外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產所在場地或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀態將予產生的估計成本（除非該等成本乃為生產存貨而產生）。

倘本集團合理確信在租賃期屆滿時取得相關租賃資產的擁有權，則使用權資產自開始日期起至可使用年期屆滿期間折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期的較短者以直線法折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為一項單獨項目。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日尚未支付租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團於租賃開始日期採用增量借貸利率。

租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵。

於開始日期後，租賃負債按應計利息及租賃付款予以調整。

於以下情況，本集團重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整）：

- 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策重大變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃修訂

倘存在下列情形，則本集團將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約情況對單獨價格所作的任何適當調整。

就並非作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團會透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，按經修訂租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團就使用權資產及租賃負債獨立應用香港會計準則第12號所得稅的規定。由於應用初步確認豁免，使用權資產及租賃負債的暫時性差額並未於初步確認時及於租期內確認。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號產生之會計政策重大變動 (續)

作為出租人

將代價分配至合約組成部分

於二零一九年七月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益（「香港財務報告準則第15號」）將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分乃基於其相對獨立售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬且初步按公平值計量。對初步確認時的公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

分租

當本集團為中間出租人時，其就原租賃及分租入賬為兩份獨立合約。分租乃參考原租賃之使用權資產（非參考相關資產）分類為融資或經營租賃。

租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，並將有關原租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

過渡至香港財務報告準則第16號並無對二零一九年七月一日的保留溢利造成重大影響。

3. 收益及分類資料

收益指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）。本集團於期內從事物業營運及生物科技。

就資源分配及評估分類表現而向本公司董事會（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，由於本集團從事物業營運及生物科技，並以此作為主要營運決策者用於分配資源及評估表現的基礎，故本公司管理層釐定，本集團有兩個經營分類（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：一個）。就產品角度審視而言，管理層評估物業營運及生物科技於截至二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止六個月之表現。

經營分類之會計政策與本公司二零一九年年報綜合財務報表附註3所述之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及中央行政費用）。

3. 收益及分類資料 (續)

物業營運分類之單一租戶佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止期間之收益10%或以上(截至二零一八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14,058,000元(截至二零一八年十二月三十一日止六個月:港幣14,393,000元)。

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
主要業務服務之收益:		
香港財務報告準則第16號/香港會計準則第17號 範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	<u>35,555</u>	<u>36,294</u>
香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益		
物業管理費收入	<u>51,847</u>	<u>53,813</u>
物業管理—其他相關服務	<u>1,537</u>	<u>1,274</u>
	<u>53,384</u>	<u>55,087</u>
	<u>88,939</u>	<u>91,381</u>
按收益確認時間分類:		
隨時間:		
物業管理費收入	<u>51,847</u>	<u>53,813</u>
物業管理—其他相關服務	<u>1,537</u>	<u>1,274</u>
	<u>53,384</u>	<u>55,087</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。

(ii) 生物科技

於報告期間，生物科技分類並無產生收益。

分類資料

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。

截至二零一九年

十二月三十一日止六個月

	物業營運 港幣千元	生物科技 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>88,939</u>	<u>-</u>	<u>88,939</u>
分類業績	<u>23,825</u>	<u>(360)</u>	<u>23,465</u>
所得稅開支	<u>(1,292)</u>	<u>-</u>	<u>(1,292)</u>
中央行政費用			<u>(7,280)</u>
期內溢利			<u>14,893</u>
計入計量分類溢利之金額			
物業、廠房及設備之折舊	<u>1,360</u>	<u>3</u>	

3. 收益及分類資料 (續)
 分類資料 (續)

截至二零一八年 十二月三十一日止六個月	物業營運 港幣千元	綜合 港幣千元
收益	<u>91,381</u>	<u>91,381</u>
分類業績	<u>47,662</u>	47,662
所得稅開支	<u>(8,235)</u>	(8,235)
中央行政費用		<u>(6,481)</u>
期內溢利		<u>32,946</u>
計入計量分類溢利之金額		
物業、廠房及設備之折舊	<u>1,525</u>	

4. 財務費用

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息		
— 須於五年後悉數償還之有抵押銀行借貸	25,252	13,755
— 債券	1,735	1,328
— 租賃負債	<u>25</u>	<u>—</u>
	<u>27,012</u>	<u>15,083</u>

5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	1,292	7,397
遞延稅項	—	838
	<u>1,292</u>	<u>8,235</u>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一八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, 中國附屬公司之稅率為25%。

於二零一九年十二月三十一日, 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溢利確認遞延稅項負債(二零一九年六月三十日: 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. 期內溢利

截至十二月三十一日止六個月

	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利乃經扣除／(計入)下列各項得出：		
物業、廠房及設備之折舊	1,368	1,525
使用權資產折舊	288	-
匯兌收益	(270)	(607)
	<u>1,386</u>	<u>418</u>

7. 已付股息

期內並無派付或建議派發任何股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息（二零一八年：無）。

8. 每股盈利

截至十二月三十一日止六個月

	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
就計算每股基本及攤薄盈利之期內 本公司擁有人應佔溢利及盈利	<u>9,352</u>	<u>23,452</u>

8. 每股盈利 (續)

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 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	1,954	1,736
	<u>2,690,759</u>	<u>2,690,541</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,690,759	2,690,541

9. 投資物業

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初結餘	2,806,818	3,208,333
出售	-	(236,364)
投資物業公平值變動	-	(19,541)
匯兌調整	(31,537)	(145,610)
	<u>2,775,281</u>	<u>2,806,818</u>
期／年末結餘	2,775,281	2,806,818
計入損益之物業重估未變現虧損	-	(19,541)

9. 投資物業 (續)

上表所列投資物業賬面值包括之物業位於：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
以中期租賃於中國持有之土地	<u>2,775,281</u>	<u>2,806,818</u>

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值之所有物業權益乃按公平值模式計量，並分類及入賬作投資物業。

本集團投資物業於二零一九年十二月三十一日之公平值按國際評估有限公司（「估值師」）於報告期末進行的估值達致，其為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師。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88,939,000元（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：港幣91,381,000元）。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十四年，並不包括延期選擇權。

9. 投資物業 (續)

本集團作為出租人 (續)

於報告期末，本集團與租戶就以下之未來最低租金付款訂約：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	138,744	145,541
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	315,349	372,288
五年以上	335,121	481,845
	<u>789,214</u>	<u>999,674</u>

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	2,592	31,409
預付款項及其他應收款項	34,259	16,888
應收代價 (附註)	-	229,817
	<u>36,851</u>	<u>278,114</u>

附註：應收代價指於二零一九年六月二十八日出售鄭州佳聰物業服務有限公司之代價。應收代價於二零一九年九月六日悉數收回。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

於二零一九年十二月三十一日，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。

租戶並無獲得特定信貸期。零售物業的月租須由租戶按租賃預付。應收貿易賬款通常由相應租戶的租賃按金悉數撥付。以下為於報告期末（與相關收益確認日期相若）呈列之應收貿易賬款（已扣除呆賬撥備）之賬齡分析：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	2,508	29,489
61至90日	16	1,053
90日以上	68	867
應收貿易賬款	<u>2,592</u>	<u>31,409</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，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。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。97%（二零一九年六月三十日：94%）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. 應付貿易賬款及其他應付款項

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
預收款項	9,969	20,944
已收租戶按金	33,113	32,496
應計費用及其他應付款項	11,420	11,869
	<u>54,502</u>	<u>65,309</u>

12. 有抵押銀行借貸

期內，本集團於二零一九年七月二十九日及二零一九年八月六日以每年6.5%的浮動利率分別獲得新的有抵押銀行借貸人民幣435,000,000元及人民幣365,000,000元及須於二零二九年七月二十九日償還，該等銀行借貸以本集團的投資物業作抵押並由一名主要股東作擔保（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無）。

13. 債券

於二零一三年七月十日，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10,000,000元，發行成本為港幣120,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於發行日期之第七週年償還。債券初步按港幣9,862,000元減發行成本港幣120,000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8.33%（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：8.33%）。

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%（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：8.05%）。

13. 債券 (續)

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司分別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%（截至二零一八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%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。

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本集團債券之變動如下：

	港幣千元 (未經審核)
於二零一八年七月一日 (經審核)	25,237
發行債券	10,000
年內支出之實際利息	2,776
已付／應付票面利息	<u>(2,726)</u>
於二零一九年六月三十日 (經審核)	35,287
發行債券	9,000
期內支出之實際利息	1,735
已付／應付票面利息	<u>(1,721)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>44,301</u>

14. 股本

	股份數目	面值 港幣千元
法定：		
於二零一八年七月一日、二零一九年六月三十日、 二零一九年七月一日及 二零一九年十二月三十一日之 每股面值港幣0.01元之普通股	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
於二零一八年七月一日、二零一九年六月三十日、 二零一九年七月一日及 二零一九年十二月三十一日之 每股面值港幣0.01元之普通股	2,688,805,163	26,888

15. 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	
	二零一九年 千份	二零一八年 千份
於七月一日尚未行使	245,810	272,660
於期內已授出	—	—
於期內已行使	—	—
於期內已註銷	—	—
於期內已失效	—	—
	<u>245,810</u>	<u>272,660</u>
於十二月三十一日尚未行使	245,810	272,660

16. 資本承擔

有關購置物業、廠房及設備之已訂約
但未在簡明綜合財務報表作出撥備之資本開支

二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
5,551	—

17. 關連人士交易

(a) 期內，主要管理人員之薪酬如下：

	截至以下年度止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,986	1,986
退休福利計劃供款	18	18
	2,004	2,004

主要管理人員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。

17. 關連人士交易 (續)

(b) 於二零一九年十二月三十一日，本集團與關連人士有以下結餘：

	二零一九年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收／(應付)一名主要股東款項(附註)	31,271	(239,497)

附註：該款項為無抵押、不計利息及無固定還款期。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

本集團主要從事物業營運及正進一步發展之生物科技新分類業務。

本集團於期內透過本公司於中國註冊之間接全資附屬公司於鄭州佳潮物業服務有限公司（「佳潮」）持有75%股權，從事物業營運分類業務。佳潮的主要資產為佳潮購物中心。本集團擁有佳潮購物中心，並根據年期介乎於一至十四年之各租賃協議，從多名租戶應付的每月租金、管理及經營服務收入中賺取收益。佳潮購物中心為一站式購物天堂，場內逾140名租戶，提供廣泛服務及商品，包括購物、餐飲、娛樂及教育，如知名百貨商店、電影院、KTV、珠寶、美容、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒／運動服裝、兒童天地、食肆及兒童教育機構。於二零一九年十二月三十一日，佳潮購物中心近乎全部店舖已租出。

此外，佳潮向一名房地產開發商租賃購物中心店舖（「購物中心C區」），租期直至二零二零年年底。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。佳潮就購物中心C區向獨立租戶推廣及進一步招租。佳潮擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊經營購物中心C區之優勢。因此，經營購物中心C區之額外成本對佳潮而言微不足道，而向租戶招租購物中心C區則可賺取可觀的租金收入。董事會相信可供購物的面積越大，可經營相近類型商舖越多，從而吸引更多顧客，以供選購多元的知名品牌。佳潮購物中心及購物中心C區同時隸屬佳潮管理，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。於二零一九年十二月三十一日，購物中心C區全部商業區域已出租作零售店舖、食肆及／或作娛樂及休閒用途，其中有約130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、國際時尚品牌、健身、時尚生活、休閒／運動服裝、兒童天地、食肆、書店及兒童教育機構。

於二零一九年六月二十七日，本集團訂立買賣協議以向一名獨立第三方（「佳聰買方」）出售其於附屬公司鄭州佳聰物業服務有限公司（「佳聰」）全部股權。佳聰之主要業務為持有位於中國河南省鄭州市之一間大型主題購物商場內164間店舖（「佳聰商舖」）。然而，由於中美貿易糾紛及其持續影響，本集團管理層對中國紡織業批發市場之未來並不樂觀；因此，本集團管理層決定出售佳聰以變現本集團之投資。由於本集團與佳聰買方進行磋商，經協定佳聰買方以代價人民幣212,239,000元（相當於約港幣241,180,000元）收購於佳聰之全部股權。代價乃經計及佳聰擁有之佳聰商舖價值並參考一般商業條款公平磋商後釐定。出售事項已於二零一九年六月二十八日完成，而代價已於二零一九年九月六日悉數收取。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月二十七日及二零一九年七月十八日之公佈。

本集團已於截至二零一九年六月三十日止年度開始涉足生物科技分類。本集團透過持有本公司於期內在中國註冊之間接全資附屬公司紅河乾林生物科技有限公司（「乾林」）60%股權進一步發展該分類。於二零二零年上半年，位於中國雲南省紅河州的一間工廠將開始興建，面積約為3,300平方米。於二零二零年下半年建成工廠時，工廠亦將設有用於蒸餾、提純及提取等生產過程的相關機械設備，同時將開始試運行。該工廠的製成品將為經加工作工業用途的大麻二酚（「CBD」），以北美作為主要市場。預期目標年產量約為2,000公斤。

收益

期內，本集團錄得收益港幣88,939,000元（二零一八年：港幣91,381,000元），較二零一八年減少約2.7%。由於本集團期內將佳潮購物中心持作投資物業，故本集團之收益包括已收及應收租戶之每月租金、管理及營運服務收入。本集團之收益亦包括向租戶招租購物中心C區而賺取的收入。期內收益之減少乃由於二零一九年六月出售佳聰所致。期內，生物科技分類概無錄得收益（二零一八年：無），乃由於該分類於期末仍處於初步階段。

毛利

期內，毛利率約61.8%（二零一八年：約67.0%）。毛利率相對較高，乃由於其按業務性質劃分之銷售成本（如物業營運分類之供水、供電及供熱收費、公共安全及衛生開支、維修及保養費等）較簡單所致。期內毛利率下降乃由於出售佳聰導致收益減少及與物業營運直接有關之維修及保養費及員工薪金增加所致。

期內溢利

本集團於期內產生溢利港幣14,893,000元（二零一八年：港幣32,946,000元）。期內利潤率約16.7%（二零一八年：約36.1%）。期內溢利及利潤率均大幅下降乃主要由於(1)出售佳聰導致收益微降；(2)在購物中心進行更多維修及保養工作並增加員工薪金，導致銷售成本增加；(3)為兩項本金總額為人民幣8億元的新銀行借貸支付的手續費，導致行政開支增加；及(4)於整個期內，兩項新銀行借貸本金增加及銀行收取較高的利率，導致財務費用增加。

其他收入

期內其他收入為港幣8,209,000元（二零一八年：港幣7,996,000元），此主要為佳潮賺取的其他類別收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入於兩個期間維持相若水平。

開支

行政開支為港幣19,898,000元（二零一八年：港幣12,973,000元），佔期內收益約22.4%（二零一八年：約14.2%）。行政開支大幅增加約53.4%，此乃主要由於為期內取得的兩項本金總額為人民幣8億元的新銀行借貸支付的手續費所致。

銷售及分銷開支為港幣43,000元（二零一八年：零），佔期內收益約0.1%（二零一八年：零）。期內產生的該等成本乃由於透過走訪潛在客戶初步營運生物科技附屬公司所致。

其他開支為港幣56,000元（二零一八年：零），佔期內收益約0.1%（二零一八年：零）。此項非重大增加乃由於期內向一個慈善機構捐款所致。

財務費用為港幣27,012,000元（二零一八年：港幣15,083,000元），佔期內收益約30.4%（二零一八年：約16.5%）。此項重大增加乃由於期內本集團取得兩項本金總額為人民幣8億元的新銀行借貸及整個期間內銀行向其收取較高的利率所致。

股息

董事會不建議就期內派付中期股息（二零一八年：無）。

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，務求增強本公司的發展及最大化股東回報。透過此舉，本集團現從事物業營運業務，並擁有佳潮購物中心（位於中國河南省鄭州市）作租賃用途。

長遠而言，本集團擬透過向更多廣受歡迎品牌招租，提升佳潮購物中心的租戶等級，亦會繼續開拓租戶種類以達致多元化，可滿足不同年齡及背景客戶的需要及興趣。為達致該等目標，本集團會進行大規模的營銷推廣活動，務求令本集團繼續產生穩定持續的租金收入流及穩健的現金流。除投資佳潮購物中心以外，本集團向其房地產開發商租賃購物中心C區提供租賃、管理及經營服務以擴闊收入來源。

於二零一九年六月，儘管本集團因本集團管理層對中國紡織業批發市場未來前景不甚樂觀而出售佳聰，該出售事項並無對本集團物業營運業務（即向物業提供租賃、管理及營運服務）之發展造成重大影響。董事認為該出售事項將不會對本集團之財務狀況產生重大不利影響，此乃由於佳聰並不構成本集團截至二零一九年六月三十日止年度之業績之非常重大組成部分。

本集團於截至二零一九年六月三十日止年度探索生物技術分類，以使業務種類多元化及增加股東回報。於期內，多家生產CBD的附屬公司已於中國雲南省紅河州註冊成立，且生產流程將於二零二零年內啟動並分階段開始。為穩定供應並確保CBD的質素，乾林已於期內之後在中國註冊成立全資附屬公司，負責提供原材料。憑藉持續的優質原材料供應，預期乾林的製成品CBD日後將可向目標客戶銷售；因此，本集團認為將錄得正面業績。

憑藉本集團現行策略計劃及穩健實力、經驗及遠見，本集團繼續抓緊機遇深入物業營運及生物科技市場的不同領域、發掘其他市場的新契機並提高利潤率。此外，本集團擬透過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分類，並利用現有及新資源逐步建立生物科技分類。與此同時，本集團持續實施審慎嚴謹的成本控制政策，對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬目管理，確保營運資金充裕。本集團致力靈活運用其所有手頭資源以應付期末後在中國面臨的困難。

展望未來，本集團繼續投放額外資源，力求實現物業營運及生物科技市場發展的增長動力。佳潮購物中心位於中國中心及區域中心城市之一的鄭州市，其經濟及人口結構基本因素理想，因此，本集團業務經營將可邁向多元化及深入伸展至物業營運市場。由於澳洲、歐洲及北美的監管機構已通過規則及法規，以認可大麻的法律地位，而除醫療及工業用途外，大麻亦廣泛用於食品及飲品領域，故本集團認為，CBD的未來前景將愈趨樂觀。預計本集團的業務發展將會加快，因此，隨著中國政府倡導的一帶一路倡議持續發展，日後將逐步呈現正面結果。透過繼續推動本集團業務多元化，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值及總資產減流動負債分別為港幣308,133,000元（二零一九年六月三十日：流動負債淨值港幣124,948,000元）及港幣3,123,384,000元（二零一九年六月三十日：港幣2,721,116,000元）。本集團以內部產生的資源、債券及銀行借貸撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為港幣423,418,000元（二零一九年六月三十日：港幣32,377,000元）。本集團之流動比率約268.0%（二零一九年六月三十日：約71.3%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總權益為港幣1,838,169,000元（二零一九年六月三十日：港幣1,856,626,000元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團須自期末起計十二個月至超過十年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣800,000,000元，相當於約港幣898,877,000元（二零一九年六月三十日：港幣494,318,000元），以及六筆按攤銷成本計量為港幣44,301,000元（二零一九年六月三十日：港幣35,287,000元）之債券。於二零一九年十二月三十一日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約51.3%（二零一九年六月三十日：約28.5%）。

本集團已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

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總借貸融資額度約港幣898,877,000元（二零一九年六月三十日：港幣494,318,000元），其中全部融資（二零一九年六月三十日：全部融資）已動用。此外，本集團已與五名獨立第三方安排六筆（二零一九年六月三十日：五筆）合共約港幣44,301,000元（二零一九年六月三十日：港幣35,287,000元）之債券，均按攤銷成本計量。

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

於二零一九年十二月三十一日，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財務工具作對沖。

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面總值港幣1,205,472,000元（二零一九年六月三十日：港幣1,219,171,000元）之若干投資物業已抵押予銀行，換取本集團獲授之銀行融資。

員工政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用154名僱員。僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利待遇，並可按彼等表現獲發放酌情花紅。本集團須根據中國社會保障計劃供款。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。

本公司委任之四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、十月十五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

於二零一九年十二月三十一日，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

(a) 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。

(b) 購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
林野先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000
楊澤強先生	實益擁有人	2,080,000	2,080,000

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二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，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	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 (附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	於受控制法團之權益 (附註2)	166,000,000	6.17%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

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林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。林琳女士為陳錦東先生之配偶。
- (2) 該等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。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二零一九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。購股權計劃詳情載於本公司二零一九年年報之綜合財務報表附註28。

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	於二零一九年					於二零一九年
				七月一日 尚未行使	期內已授出	期內已行使	期內已註銷	期內已失效	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
楊澤強先生	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
				<u>4,160,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,160,000</u>
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	241,650,000	-	-	-	-	241,650,000
授出總計				<u>245,810,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>245,810,000</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四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

二零二零年二月二十八日

