

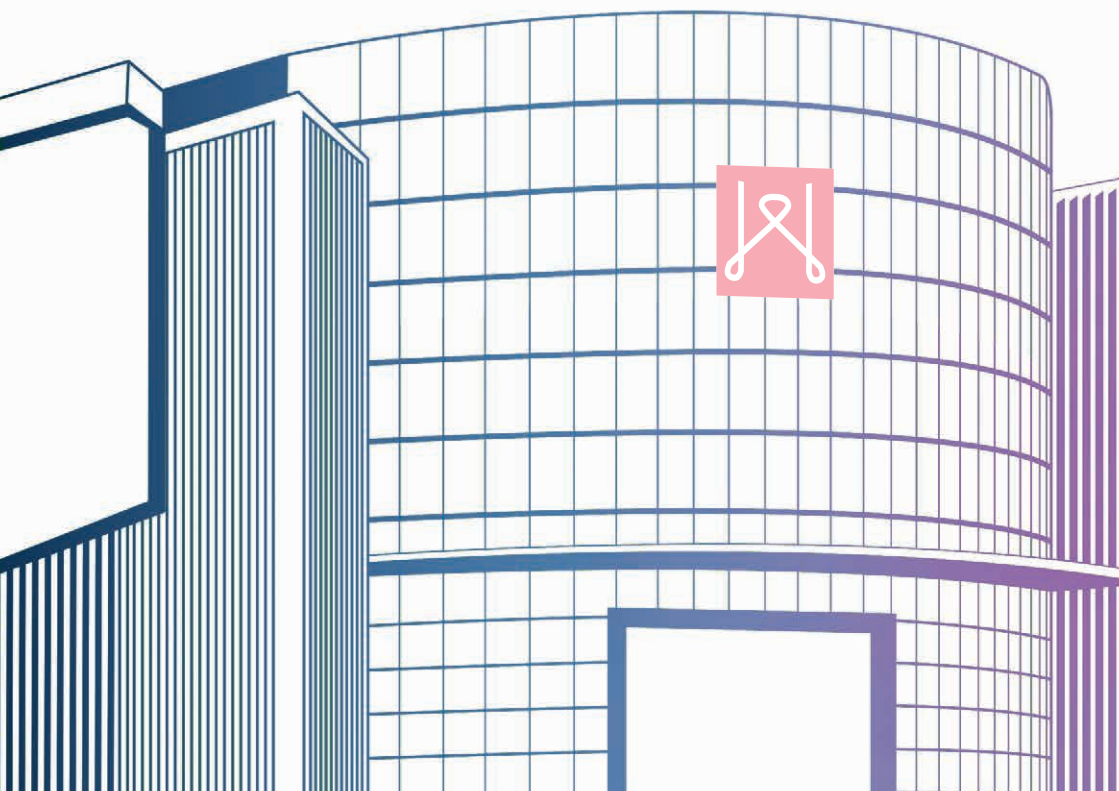


錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

中期報告 2020



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

2nd 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

2nd 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

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24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，當中包括截至二零二零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

蕭俊武

執業證書編號：P05898

香港九龍

尖沙咀

天文臺道8號

10樓

二零二一年二月二十六日

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」）截至二零二零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）連同二零一九年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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	
	附註	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	92,000	88,939
銷售成本		(40,079)	(33,954)
毛利		51,921	54,985
其他收入		15,981	8,209
行政開支		(17,503)	(19,997)
投資物業公平值變動之虧損		(403,000)	-
生物資產公平值變動之虧損		(2,386)	-
財務費用	4	(30,896)	(27,012)
除稅前(虧損)／溢利		(385,883)	16,185
所得稅抵免／(開支)	5	97,364	(1,292)
期內(虧損)／溢利	6	(288,519)	14,893
其他全面收益／(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		132,036	(21,974)
期內其他全面收益／(開支) (已扣除所得稅)		132,036	(21,974)
期內全面開支總額		(156,483)	(7,081)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
附註		
以下應佔期內 (虧損) / 溢利：		
本公司擁有人	(217,902)	9,352
非控股權益	(70,617)	5,541
	<u>(288,519)</u>	<u>14,893</u>
以下應佔期內全面收益 / (開支) 總額：		
本公司擁有人	(111,658)	(8,469)
非控股權益	(44,825)	1,388
	<u>(156,483)</u>	<u>(7,081)</u>
每股 (虧損) / 盈利		
基本 (港仙)	8 (8.10)	0.35
攤薄 (港仙)	(8.10)	0.35

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,716	8,609
使用權資產		6,780	7,595
投資物業	9	2,432,795	2,637,363
商譽		34,764	34,764
		<u>2,493,055</u>	<u>2,688,331</u>
流動資產			
生物資產		-	1,418
存貨		72	-
應收貿易賬款及其他應收款項	10	49,858	37,031
銀行結餘及現金		352,311	419,095
		<u>402,241</u>	<u>457,544</u>
流動負債			
其他應付款項	11	61,654	57,012
合約負債		22,101	23,876
租賃負債		1,017	1,315
有抵押銀行借貸	12	80,819	74,713
債券	13	9,000	9,999
稅項負債		2,365	-
		<u>176,956</u>	<u>166,915</u>
流動資產淨值		<u>225,285</u>	<u>290,629</u>
總資產減流動負債		<u>2,718,340</u>	<u>2,978,960</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
股本及儲備			
股本	14	26,888	26,888
儲備		<u>1,263,211</u>	<u>1,374,869</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,290,099</u>	<u>1,401,757</u>
非控股權益		<u>296,282</u>	<u>346,645</u>
總權益		<u>1,586,381</u>	<u>1,748,402</u>
非流動負債			
租賃負債		4,854	4,935
遞延稅項負債		318,534	391,469
有抵押銀行借貸	12	783,231	799,810
債券	13	<u>25,340</u>	<u>34,344</u>
		<u>1,131,959</u>	<u>1,230,558</u>
		<u>2,718,340</u>	<u>2,978,960</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	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	非控股權益 港幣千元	總計 港幣千元
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
期內其他全面開支 —由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差額	-	-	-	(17,821)	-	-	-	(17,821)	(4,153)	(21,974)
期內全面 (開支) / 收益總額	-	-	-	(17,821)	-	-	9,352	(8,469)	1,388	(7,081)
已付非控股權益股息 分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,376)	(11,376)
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	1,271,800	1,473,019	365,150	1,838,169
於二零二零年七月一日 (經審核)	26,888	263,850	136	(174,893)	43,528	5,000	1,237,248	1,401,757	346,645	1,748,402
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(217,902)	(217,902)	(70,617)	(288,519)
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	-	-	-	106,244	-	-	-	106,244	25,792	132,036
期內全面收益 / (開支) 總額	-	-	-	106,244	-	-	(217,902)	(111,658)	(44,825)	(156,483)
已付非控股權益股息 分配	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,538)	(5,538)
於二零二零年十二月三十一日 (未經審核)	26,888	263,850	136	(68,649)	43,528	7,462	1,016,884	1,290,099	296,282	1,586,381

簡明綜合現金流動表

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
經營活動所得之現金淨額	<u>33,797</u>	<u>278,137</u>
投資活動產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(9,859)	(142)
已收利息	<u>3,427</u>	<u>95</u>
投資活動所耗之現金淨額	<u>(6,432)</u>	<u>(47)</u>
融資活動產生之現金流量		
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	(79,570)	(483,333)
償還租賃負債	(757)	(308)
發行債券之所得款項	-	9,000
償還債券	(10,000)	-
已付利息	(29,537)	(25,252)
已付非控股權益股息	(5,538)	(11,376)
融資活動(所耗)／所得之現金淨額	<u>(125,402)</u>	<u>112,453</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	<u>(98,037)</u>	<u>390,543</u>
外匯兌換率變動之影響	31,253	498
期初之現金及現金等值項目	<u>419,095</u>	<u>32,377</u>
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金	<u>352,311</u>	<u>423,418</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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，惟若干投資物業及生物資產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，截至二零二零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二零二零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（於二零二零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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大性定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

於本中期期間應用上述香港財務報告準則之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業務。

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(截至二零一九年十二月三十一日止六個月:兩個)。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於截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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二零二零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二零二零年十二月三十一日止期間之收益10%或以上(截至二零一九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16,087,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣14,058,000元)。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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號範圍內的收益		
物業租賃之租金收入	37,309	35,555
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	53,513	51,847
物業管理—其他相關服務	1,178	1,537
	<u>54,691</u>	<u>53,384</u>
	<u>92,000</u>	<u>88,939</u>
按收益確認時間分類：		
隨時間：		
物業管理費收入	53,513	51,847
物業管理—其他相關服務	1,178	1,537
	<u>54,691</u>	<u>53,384</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及生物科技分類之表現。

截至二零二零年

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>92,000</u>	<u>-</u>	<u>92,000</u>
分類業績	<u>(371,460)</u>	<u>(5,230)</u>	<u>(376,690)</u>
所得稅開支			97,364
中央行政費用			<u>(9,193)</u>
期內虧損			<u>(288,519)</u>
計入計量分類虧損之金額			
物業、廠房及設備之折舊	<u>663</u>	<u>121</u>	
使用權資產折舊	<u>-</u>	<u>332</u>	

3. 收益及分類資料 (續)
分類資料 (續)

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>	23,465
所得稅開支			(1,292)
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>	

4. 財務費用

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	29,384	25,252
— 債券	1,371	1,735
— 租賃負債	<u>141</u>	<u>25</u>
	<u>30,896</u>	<u>27,012</u>

5. 所得稅抵免／(開支)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	3,386	1,292
遞延稅項	(100,750)	—
	<u>(97,364)</u>	<u>1,292</u>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5% (截至二零一九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%。

於二零二零年十二月三十一日，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盈利確認遞延稅項負債(二零二零年六月三十日：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／溢利

截至十二月三十一日
止六個月

	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
期內虧損／溢利乃經扣除／(計入) 下列各項得出：		
物業、廠房及設備之折舊	789	1,368
使用權資產之折舊	928	288
短期租賃	14,816	-
匯兌虧損／(收益)	1,849	(270)

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(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股(虧損)／盈利

本公司擁有人應佔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

	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	(217,902)	9,352

8. 每股(虧損)/盈利(續)

截至十二月三十一日
止六個月

股份數目

就計算每股基本虧損/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

二零二零年 千股 (未經審核)	二零一九年 千股 (未經審核)
-----------------------	-----------------------

2,688,805	2,688,805
-	1,954

就計算每股攤薄虧損/盈利之普通股加權平均數

<u>2,688,805</u>	<u>2,690,759</u>
------------------	------------------

9. 投資物業

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。

二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
------------------------------------	---------------------------------

公平值
期/年初結餘
投資物業公平值變動之虧損
匯兌調整

2,637,363	2,806,818
(403,000)	(77,778)
<u>198,432</u>	<u>(91,677)</u>

期/年末結餘

<u>2,432,795</u>	<u>2,637,363</u>
------------------	------------------

計入損益之物業重估未變現虧損

<u>(403,000)</u>	<u>(77,778)</u>
------------------	-----------------

9. 投資物業 (續)

上表所列投資物業賬面值包括之物業位於：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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>2,432,795</u>	<u>2,637,363</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。

本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日及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92,000,000元(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：港幣88,939,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十三年。

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未來最低租賃付款訂約：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	161,653	131,452
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	316,961	287,600
五年以上	308,468	306,408
	<u>787,082</u>	<u>725,460</u>

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	4,243	3,769
預付款項及其他應收款項	45,615	33,262
	<u>49,858</u>	<u>37,031</u>

於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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賬齡分析：

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	3,696	3,532
61至90日	360	104
超過90日	187	133
	<u>4,243</u>	<u>3,769</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。87% (二零二零年六月三十日：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. 其他應付款項

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
預收款項	15,290	16,681
已收租戶按金	34,529	32,804
應計費用及其他應付款項	11,835	7,527
	<u>61,654</u>	<u>57,012</u>

12. 有抵押銀行借貸

期內，本集團並無獲得任何新借貸（二零二零年六月三十日：人民幣435,000,000元及人民幣365,000,000元）。

於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團浮動利率借貸之實際年利率（相當於合約利率）為6.97%-7.21%（二零二零年六月三十日：6.97%-7.21%）。

於截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團之有抵押銀行借貸須於九年（二零二零年六月三十日：九年）後悉數償還及由本集團於截至二零二零年十二月三十一日止六個月之賬面總值為港幣1,056,710,000元（二零二零年六月三十日：港幣1,145,566,000元）之若干投資物業作抵押（誠如附註9所載）。

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%（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：8.33%）。債券已於期內悉數償還。

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%（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：8.05%）。

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%（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：8.00%）。

13. 債券 (續)

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%（截至二零一九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。

截至二零二零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
於二零一九年七月一日 (經審核)	35,287
發行債券	9,000
年內支出之實際利息	3,550
已付／應付票面利息	<u>(3,494)</u>
於二零二零年六月三十日 (經審核)	44,343
償還債券	(10,000)
期內支出之實際利息	1,371
已付／應付票面利息	<u>(1,374)</u>
於二零二零年十二月三十一日 (未經審核)	<u>34,340</u>

14. 股本

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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>

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	
	二零二零年 千股	二零一九年 千股
於七月一日尚未行使(經審核)	218,960	245,810
於期內已授出	-	-
於期內已行使	-	-
於期內已沒收	-	-
於期內已失效	-	-
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日尚未行使(未經審核)	218,960	245,810

16. 資本承擔

	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
有關購置物業、廠房及設備之資本開支	429	1,494

17. 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	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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
	<u>2,004</u>	<u>2,004</u>

董事及其他主要管理層成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。

18. 報告期後事項

報告期後概無重大事項須呈報。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

本集團主要從事物業營運業務及將進一步發展之新分類生物科技業務。

本集團於期內透過本公司於中華人民共和國（「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。佳潮的主要資產為中國河南省鄭州市的一間購物商場（「佳潮購物中心」）。本集團擁有佳潮購物中心，並根據餘下年期介乎於一至十三年之各租賃協議，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、餐飲及娛樂，如知名百貨商店、電影院、超級市場、KTV、美容店舖、家電商舖、國際時尚品牌、生活時尚、休閒／運動服裝、兒童天地及食肆。於二零二零年十二月三十一日，佳潮購物中心約99.4%店舖已租出。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，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」），租期直至二零二一年年底。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。於二零二零年十二月三十一日，購物中心C區逾98.2%商業區域已出租作零售店舖、食肆及／或作娛樂及休閒用途，其中有超過110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、兒童天地及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租賃租予租戶，用於潮流單品攤位等。

本集團亦透過本公司在中國註冊之間接全資附屬公司持有紅河乾林生物科技有限公司（「乾林生物科技」）60%股權涉足生物科技分類。乾林生物科技持有紅河乾林農業有限公司的全部股權。此外，本集團已租賃位於中國雲南省紅河州的一間面積約2,904平方米的工廠及總面積約1,028,133平方米的大幅土地，分別用於建造生產線及種植原材料。於期內，工廠已全部安裝試用於蒸餾、提純及提取等生產過程的相關機械設備。該工廠的製成品將為經加工作工業用途的大麻二酚（「大麻二酚」），其市場位於北美及歐洲。預期目標年產量約為2,000公斤。

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在一定程度上受到當前公共衛生狀況的影響。於期內，中國的公共衛生狀況逐步改善，業務活動恢復正常。因此，本集團僅為佳潮購物中心及購物中心C區的若干租戶提供支持，於二零二零年七月至九月期間，按不同基準減免該等租戶的租金、管理及營運服務費用，總額約港幣681,000元（二零一九年：無）。本集團亦准許少數有困難的商戶延遲支付租金，並以按月預付租金代替原來的按季度預付租金。然而，本集團仍將降低成本作為關鍵戰略重點，以助應對因全球COVID-19疫情而導致的業務不確定因素，並確保在此困難時期繼續保護及提升租戶及客戶利益，同時以本集團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92,000,000元（二零一九年：港幣88,939,000元），較二零二零年增加約3.4%。由於本集團於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。期內收益略微增加乃由於租金、管理及營運服務收入略微增加。此外，於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止期間，生物科技分類概無錄得收益，原因為於初創階段尚未正式開始生產且生產線處於試行當中。

毛利

期內，毛利率約56.4%（二零一九年：61.8%）。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。毛利率下降乃主要歸因於期內購物中心C區的租賃付款增加約港幣7,184,000元。

期內虧損

本集團於期內產生虧損約港幣288,519,000元（於二零一九年產生的溢利：港幣14,893,000元）。期內虧損率為313.6%（二零一九年利潤率：16.7%）。期內溢利及利潤率均大幅下降乃歸因於COVID-19疫情自二零二零年上半年起於全球範圍內蔓延，導致本集團投資物業佳潮購物中心的公平值大幅減少約港幣403,000,000元。倘不計投資物業的公平值虧損，期內溢利及利潤率將與截至二零一九年十二月三十一日止期間保持在相若水平。

其他收入

期內其他收入約為港幣15,981,000元（二零一九年：港幣8,209,000元），主要包括佳潮賺取的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。其他收入增加乃由於自定期存款獲得銀行利息收入、因違約終止或撤銷店舖而沒收的租賃按金以及中國及香港政府提供的就業支持補貼。

開支

行政開支約為港幣17,503,000元（二零一九年：港幣19,997,000元），佔期內收益約19.0%（二零一九年：22.5%）。行政開支減少約12.5%，乃由於為截至二零一九年十二月三十一日止期間取得的兩項新銀行借貸支付的手續費所致。

本集團投資物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值約港幣2,432,795,000元（二零二零年六月三十日：港幣2,637,363,000元）乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業之公平值虧損約港幣403,000,000元（二零一九年：無）。此項投資物業公平值變動之虧損主要反映COVID-19疫情自二零二零年上半年在全球範圍內蔓延，導致投資物業之租金增長放緩。扣除相關遞延稅項負債及非控股權益後之應佔投資物業公平值變動之虧損淨額約港幣226,688,000元（二零一九年：無）已自簡明綜合收益表扣除。

生物資產公平值變動之虧損約為港幣2,386,000元（二零一九年：無）。增加乃由於生物科技業務於截至二零一九年十二月三十一日止期間初步建立所致。虧損乃歸因於收穫期間的暴雨，其阻礙了卡車進入種植基地，而暴雨過後植物卻凋落了。

財務費用約為港幣30,896,000元（二零一九年：港幣27,012,000元），佔期內收益約33.6%（二零一九年：30.4%）。由於整個期內產生的兩項銀行借貸的利息開支，財務費用增加約14.4%。

股息

董事會不建議就期內派付中期股息（二零一九年：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、管理及營運服務以擴闊收入來源。

於期內，本公司計劃將佳潮的物業持有業務及物業營運業務分開以簡化本集團業務。因此，本集團與佳潮少數股東按於佳潮的相同持股比例於中國成立一間公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）。本公司間接擁有中原錦藝75%股權。因此，中原錦藝將從事物業營運業務，而佳潮將從物業持有業務。佳潮的現有租戶將過渡至中原錦藝，有關過渡預期將於二零二一年第二季度完成。於過渡過程中，中原錦藝將就本集團的購物中心與佳潮及房地產開發商訂立租賃協議。

本公司將不時檢討本集團營運（包括其業務、資產及財務狀況），並採納董事會認為將符合本集團及其股東整體最佳利益的有關計劃及行動，以盡可能最大化股東回報。

本集團自二零一九年六月起探索生物科技分類，以使業務種類多元化及增加股東回報。於截至二零二零年六月三十日止年度，若干生產製成品大麻二酚的附屬公司已於中國雲南省紅河州成立，包括一間負責提供原材料藉以穩定供應大麻二酚及確保其質量的附屬公司。本集團已租賃一間面積約2,904平方米的工廠及總面積約1,028,133平方米的大幅土地，分別用於建造生產線及種植原材料。此外，中國監管機構已頒授《工業大麻種植許可證》及《工業大麻試生產許可證》。本集團隨後於期內開展試生產，相關結果已提交予中國監管機構。一旦獲頒授《工業大麻生產許可證》，本集團預期將相應地開始商業生產。

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。

於疫情結束後，全球將呈現嶄新面貌，使本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力靈活運用其所有手頭資源以應付期內及日後在中國面臨的困難及不明朗因素。在此等前所未見的局勢下，本集團須採取額外的謹慎措施。就現時及長遠而言，本集團均可為租戶提供支持，方式為增加推廣活動以提升購物商場的知名度、密切關注業務營運、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。

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，大麻二酚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及內／外循環經濟持續發展，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

於二零二零年十二月三十一日，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225,285,000元（二零二零年六月三十日：港幣290,629,000元）及港幣2,718,340,000元（二零二零年六月三十日：港幣2,978,960,000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。於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣352,311,000元（二零二零年六月三十日：港幣419,095,000元）。本集團之流動比率約為227.3%（二零二零年六月三十日：274.1%）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總權益約為港幣1,586,381,000元（二零二零年六月三十日：港幣1,748,402,000元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團須自報告期末起計十二個月至超過九年內償還以人民幣計值之總借貸人民幣727,383,000元，相當於約港幣864,050,000元（二零二零年六月三十日：港幣874,523,000元），以及五筆按攤銷成本計量合共約港幣34,340,000元（二零二零年六月三十日：港幣44,343,000元）之債券（二零二零年六月三十日：六筆債券）。於二零二零年十二月三十一日，總負債比率（即借貸及債券總額除股東資金）約為56.6%（二零二零年六月三十日：52.6%）。

儘管全球COVID-19疫情引致二零二零年初以來資金回流失緩，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總借貸融資額度約為港幣864,050,000元（二零二零年六月三十日：港幣874,523,000元），其中全部融資（二零二零年六月三十日：全部融資）已動用。此外，本集團已與四名獨立第三方安排五筆按攤銷成本計量合共約港幣34,340,000元（二零二零年六月三十日：港幣44,343,000元）之債券（二零二零年六月三十日：六筆債券）。

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

於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面總值約港幣1,056,710,000元（二零二零年六月三十日：港幣1,145,566,000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

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用160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

於二零二零年十二月三十一日，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二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，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	369,100,000	13.73%
陳錦慶先生	於受控制法團之權益 (附註)	166,000,000	6.17%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：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二零二零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二零二零年年報綜合財務報表附註33。

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	於二零二零 年七月一日 尚未行使	於期內 已授出	於期內 已行使	於期內 已沒收	於二零二零年 十二月三十一日 尚未行使
董事	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
				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
				4,160,000	-	-	-	4,160,000
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	214,800,000	-	-	-	214,800,000
授出總計				218,960,000	-	-	-	218,960,000

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。

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

二零二一年二月二十六日