

Zhongchang International Holdings Group Limited

中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

中 期 報 告

2022

# 公司資料

## 董事會 執行董事

陳志偉先生(主席)  
顧嘉莉女士(行政總裁)  
唐倫飛先生

## 非執行董事

黃強博士  
王志強先生  
于丹女士

## 獨立非執行董事

劉懷鏡先生  
劉欣先生  
葉棣謙先生

## 委員會

### 審核委員會

葉棣謙先生(主席)  
劉欣先生  
于丹女士

### 提名委員會

陳志偉先生(主席)  
劉懷鏡先生  
劉欣先生

### 薪酬委員會

劉欣先生(主席)  
王志強先生  
葉棣謙先生

## 授權代表

陳志偉先生  
趙學廉先生

## 公司秘書

趙學廉先生

## 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師

## 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場2座  
1711室

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

中國銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行(中國)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 法律顧問

香港法律：  
摩根路易斯律師事務所  
金杜律師事務所

百慕達法律：  
Conyers Dill & Pearman

中國法律：  
北京市金杜(南京)律師事務所

## 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton, HM12  
Bermuda

## 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心  
17樓

## 公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

## 股份代號

859

# 管理層討論及分析

## 概覽

於截至二零二二年六月三十日止六個月（「**中期**」）內，本集團之收益主要來自其在香港之投資物業之租金收入，該等物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

於回顧期間，香港經濟受到第五波 COVID-19 疫情衝擊。根據政府統計處公佈之本地生產總值（「**本地生產總值**」）修訂數字，實質本地生產總值在二零二二年第一季度收縮 3.9% 後，在第二季度按年略降 1.3%。二零二二年第二季度之整體零售市道改善，錄得的本地確診個案數字回落，餐飲業和若干零售業重啟商業活動。

由於國際旅遊繼續受到嚴格限制，加上嚴謹之社交距離措施，許多企業之營運大受影響，香港零售業因疫情而備受嚴重打擊。香港零售業之進一步復甦仍主要取決於中國內地及海外旅客重臨到訪。

## 物業租賃業務

於中期內，本集團投資物業所帶來之租金收入約 17.6 百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約 18.3 百萬港元）。面對 COVID-19 疫情的影響，租金收入減少，主要由於在二零二二年上半年重續若干現行租賃協議時提供租金減免。

於二零二二年六月三十日，本集團投資物業組合之租用率（按總租用面積佔本集團組合內總租用面積之百分比計量）達到約 94.7%（二零二一年十二月三十一日：約 94.7%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約 84.6%。

# 管理層討論及分析

於中期內，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港（特別是銅鑼灣）之核心物業租賃業務之韌勁，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末及二零二一年十二月三十一日之估值及相比截至二零二一年六月三十日止六個月，於中期內之收益貢獻：

	投資物業於 二零二二年 六月三十日之 估值 千港元	投資物業於 二零二一年 十二月 三十一日之 估值 千港元	投資物業之 公平值減少 千港元	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月之收益 千港元	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月之收益 千港元	收益 增加／(減少) 百分比
<b>銅鑼灣</b>						
渣甸街50號渣甸中心 <sup>(1)</sup>	1,420,000	1,430,000	(10,000)	14,909	14,756	1.0
渣甸街38號地下及閣樓 <sup>(2)</sup>	88,000	91,000	(3,000)	-	-	-
渣甸街38及40號1樓 <sup>(2)</sup>	12,900	13,300	(400)	217	225	(3.6)
渣甸街41號地下連閣樓 <sup>(2)</sup>	117,000	121,000	(4,000)	978	1,409	(30.6)
渣甸街57號地下 <sup>(2)</sup>	116,000	122,000	(6,000)	1,003	1,417	(29.2)
<b>半山</b>						
堅道119、121及125號金堅大廈 地下1號舖 <sup>(2)</sup>	49,000	50,000	(1,000)	518	487	6.4
<b>合計</b>	<b>1,802,900</b>	<b>1,827,300</b>	<b>(24,400)</b>	<b>17,625</b>	<b>18,294</b>	<b>(3.7)</b>

<sup>(1)</sup> 銀座式商廈

<sup>(2)</sup> 街舖

於二零二二年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,802.9百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,827.3百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損24.4百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：投資物業之公平值虧損17.4百萬港元)於簡明綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於香港的COVID-19疫情持續影響整體市場氣氛所致。

# 管理層討論及分析

## 物業發展業務

本集團亦通過本公司的聯營公司頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」,其持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)之99%間接股權)在中國浙江省金華市的一個物業發展項目(「金華項目」)中擁有權益。

### 金華項目

本公司擁有頤泰(連同其附屬公司稱為「頤泰集團」)已發行股本之49%權益,而頤泰持有金華銘瑞之99%間接股權。金華項目為一個分兩期發展的商住混合式綜合體,整體總樓面面積約為337,530平方米,包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。金華項目已於二零二零年完成全部兩期的發展。

於二零二二年六月三十日,已預售金華項目的全部住宅單位、合共2,267個停車位中的2,085個停車位、56個辦公室及8間零售商店(二零二一年六月三十日:全部住宅單位、合共1,874個停車位中的1,226個停車位、43個辦公室及3間零售商店)。於中期內,並無確認來自第一期和第二期的收益(截至二零二一年六月三十日止六個月:約人民幣770.5百萬元)。

本集團聯營公司頤泰於中期內錄得虧損約4.3百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月:溢利約48.4百萬港元)。即使頤泰在中期內錄得溢利,本集團亦並無恢復分佔頤泰之溢利。這是因為截至二零二一年十二月三十一日之累計未確認分佔該聯營公司虧損約為237.5百萬港元。本集團只有在在其分佔溢利等於未確認之分佔虧損後,方會恢復確認其分佔金華銘瑞之溢利。

## 展望

展望未來,地緣政治局勢持續緊張、長時間纏繞未退而錯綜複雜的COVID-19疫情以及全球息口和通脹趨升之綜合影響所形成之重重挑戰,將繼續對香港經濟(包括本集團之業務營運)帶來不確定因素。惟倘內地與香港之間的跨境物流干擾得到更顯著的緩解,香港的對外貿易形勢或會好轉。

在持續不確定因素影響下,本集團將繼續專注於物業租賃此項核心業務,並將繼續按穩健而審慎的方針行事。改善流動資金及財務狀況為本集團之要務。本集團現正與金融機構磋商,以續展貸款或重新編排貸款之還款時間表。本集團亦正發掘合適機會出售本集團若干資產,以籌集額外現金。本集團將繼續盡全力採取審慎之資本管理及流動性風險管理,以維持足夠之緩衝額度,迎接未來挑戰。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 收益

於中期內，本集團之收益約為17.6百萬港元，較去年同期錄得之約18.3百萬港元減少約3.8%。面對COVID-19疫情的影響，收益減少主要由於在二零二二年上半年重續若干現行租賃協議時提供租金減免。

### 其他收入

中期之其他收入約為0.3百萬港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約3.5百萬港元)。減少主要是由於(i)中期內並無匯兌收益淨額而去年同期則確認約1.6百萬港元之匯兌收益淨額；及(ii)中期內之銀行利息收入顯著減少。

### 員工成本

於中期內，本集團之員工成本約為2.6百萬港元，較去年同期錄得之約4.3百萬港元減少約39.5%。員工成本的減少主要是由於二零二一年曾有若干中國員工離任，而中期內並無錄得相關員工成本。

### 其他經營開支

中期之其他經營開支約為9.3百萬港元，較去年同期錄得之約7.2百萬港元增加29.2%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日止 六個月 千港元
投資物業經營成本	906	3,364
專業費用	1,065	1,522
一般行政開支	917	2,358
匯兌虧損淨額	6,380	—
總計	9,268	7,244

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。投資物業經營成本減少約2.5百萬港元，主要由於本集團之投資物業的維修及保養工程較去年同期顯著減少。

# 管理層討論及分析

中期內的專業費用較去年同期減少約0.4百萬港元或26.7%，主要是由於中期內之企業交易專業費用減少所致。

中期之匯兌虧損約為6.4百萬港元，源自以人民幣計值之資產及負債之換算而在中期內人民幣兌港元之匯價下跌。

## 分佔聯營公司業績

本集團聯營公司頤泰於中期錄得虧損約4.3百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利約48.4百萬港元）。分佔聯營公司虧損淨額限於本集團在聯營公司之全部權益而於一間聯營公司投資之賬面值已自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度起減至零。因此，本集團並無承擔進一步虧損之責任。

## 投資物業之公平值淨虧損

於二零二二年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,802.9百萬港元（二零二一年十二月三十一日：1,827.3百萬港元）。於中期內，已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損24.4百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於2019冠狀病毒病疫情持續的影響，包括仍然實施出入境限制，保持社交距離措施並未全面放寬，以及儘管逐漸恢復，但消費意欲仍然不振。

## 財務成本

於中期內，本集團財務成本約為7.2百萬港元，較去年同期錄得之約10.2百萬港元減少約29.4%。減少乃主要由於(i)在截至二零二一年六月三十日止六個月償還50百萬港元之其他借貸；及(ii)在截至二零二一年十二月三十一日止年度部份償還銀行借貸。

## 預期信用損失（「預期信用損失」）模式下之減值虧損

中期內並無確認預期信用損失模式下若干金融資產之減值虧損（截至二零二一年六月三十日止六個月：約0.2百萬港元）。

## 來自持續經營業務之期間虧損

於中期內，來自持續經營業務之期間虧損約為29.0百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約20.8百萬港元）。由於上述原因，中期虧損主要是由於香港投資物業之公平值虧損約24.4百萬港元及產生之財務成本約7.2百萬港元。

## 本公司擁有人應佔期間虧損

中期之本公司擁有人應佔虧損淨額約為29.0百萬港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約77.7百萬港元）。本公司擁有人應佔虧損淨額減少，主要是由於中期內並無來自已終止經營業務之虧損（截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損約56.9百萬港元）。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零二二年六月三十日，本集團擁有未償還銀行借貸約837.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約857.8百萬港元)，其中所有於二零二二年六月三十日未償還之有抵押銀行借貸須於一年內償還。中期內的銀行借貸減少，主要是由於中期內償還銀行借貸約21.0百萬港元。

於二零二二年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約116.3百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約136.6百萬港元)。現金及現金等價物減少乃主要由於中期內償還銀行借貸。

本集團於二零二二年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約45.2%(二零二一年十二月三十一日：約45.3%)。本集團於二零二二年六月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.14(二零二一年十二月三十一日：約0.16)。

於二零二二年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約730.0百萬港元(二零二一年十二月三十一日：約732.3百萬港元)。流動負債淨額主要源於須於一年內償還之本集團銀行借貸之到期。本集團持續經營之能力主要取決於本集團可動用財務資源是否充足。董事(「董事」)認為，經考慮簡明綜合財務報表附註2所述之原因後，本集團將有足夠營運資金以履行其在一年內到期之財務責任。

## 資本架構

於二零二二年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股普通股。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二二年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為1,055.2百萬港元，較於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約1,078.4百萬港元減少約2.2%。按於二零二二年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約為0.94港元(二零二一年十二月三十一日：約0.96港元)。

## 財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元(「港元」)及人民幣計值。本集團定期審視其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。

## 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 企業擔保

於二零二二年六月三十日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127百萬港元(二零二一年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

## 集團資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共 1,802.9 百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- (b) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；及
- (c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團僱用 10 名僱員（二零二一年十二月三十一日：10 名僱員）。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅及強制性公積金計劃。

## 重大投資、主要收購及出售

本集團於中期內並無重大投資、主要收購及出售。

## 報告期後事項

於二零二二年八月十五日，恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）批准益輝置業有限公司（「益輝」）、順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）（統稱為「該等借款人」及各為「借款人」）在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為 78.4 百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二二年八月十五日延長至二零二三年二月十五日：

1. 於二零二二年八月十五日作出 35 百萬港元的部分本金還款；
2. 就約 78.4 百萬港元的貸款本金而言，該等借款人亦須於二零二二年八月十五日至二零二三年二月十五日期間支付每月貸款利息；及
3. 對於其餘總本金約 722.0 百萬港元的恒生銀行借貸，該等借款人須如期每月償還貸款本金及貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

# 上市規則規定之額外資料

## 購股權計劃

本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上獲本公司股東批准採納一項由二零一三年九月三日起為期十年之購股權計劃(「購股權計劃」)，以取代已於二零一三年九月二日屆滿之前購股權計劃。

購股權計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及／或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17.03(3)條附註(2)，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，不得超過本公司不時已發行股份數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股權。

於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。本公司可於股東大會上徵求本公司股東批准更新該10%限額。計劃授權上限經過股東於二零一八年八月二十四日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案而獲更新及重續。本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數為1,125,027,072股，因此於行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過112,502,707股股份，相當於本公司於二零一八年八月二十四日之已發行股份總數之10%。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或董事會(「董事會」)可能認為合適之該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由董事會釐定並將不低於下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及
- (c) 股份之面值。

於二零二二年六月三十日，概無購股權計劃項下之購股權尚未行使。

# 上市規則規定之額外資料

## 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二二年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊（「登記冊」）內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士（本公司董事或主要行政人員除外）如下：

主要股東名稱／姓名	身分及權益性質	於二零二二年六月三十日	
		擁有權益之股份 及相關股份數目 L（好倉） S（淡倉）	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 （附註1）
中國信達（香港）資產管理有限公司 （「中國信達（香港）」） <sup>(2)(3)</sup>	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited <sup>(4)</sup>	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holding (PTC) Ltd. <sup>(4)</sup>	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理有限公司 <sup>(2)(3)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
DCP China Credit Fund I, L.P. <sup>(5)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
Dignari Capital Partners GP Limited <sup>(5)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
陳美芝 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%

# 上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 根據本公司於二零二二年六月三十日之1,125,027,072股已發行普通股計算。
- (2) 中國信達(香港)為843,585,747股股份之實益擁有人。
- (3) 中國信達資產管理有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而中國信達資產管理有限公司為中國信達(香港)之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- (4) 據董事所深知、盡悉及確信，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited控制100%股權，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.控制100%股權。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。
- (5) 據董事所深知、盡悉及確信，DCP China Credit Fund I, L.P.、Dignari Capital Partners GP Limited及陳美芝於本公司843,585,747股股份及／或相關股份中擁有權益，當中根據實物結算非上市衍生工具於34,139,680股本公司相關股份中擁有權益。DCP China Credit Fund I, L.P.控制Dragons 616 Limited之100%股權，另一方面DCP China Credit Fund I, L.P.由Dignari Capital Partners GP Limited控制，而Dignari Capital Partners GP Limited則由陳美芝控制99%股權。

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，概無任何人士知會本公司，表示其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 根據上市規則第十三章第13.21條之持續披露

### 違反恒生銀行貸款之財務契諾

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝與恒生銀行就本金570百萬港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與恒生銀行就本金212百萬港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍及峰麗與恒生銀行各自分別就本金50百萬港元及25百萬港元之定期貸款訂立協議。

於二零一九年八月六日，益輝、順龍及峰麗與恒生銀行各自分別就本金總額270百萬港元之定期貸款訂立融資協議。

於二零二一年二月五日，該等借款人均收到恒生銀行(通過其律師)發出之函件(「該函件」)，當中提及相關借款人違反財務契諾(指本公司(作為彼等各自之擔保人)之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求)(「違約情況」)。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合若干免除條件(「該等免除條件」)，包括向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部份還款(「部份還款」)，並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定。

# 上市規則規定之額外資料

於二零二一年十月二十九日，該等借款人收到恒生銀行（透過其律師）發出之進一步函件，當中表示恒生銀行擬免除有關違約情況之規定，並須符合以下免除條件（「**該等新免除條件**」）：

- (i) 任何該等借款人須於二零二一年十月二十九日或之前向恒生銀行作出 100 百萬港元的還款；
- (ii) 任何該等借款人須向恒生銀行支付 50,000 港元之法律費用，以處理違約情況及彼等就免除相關規定所提出的申請；
- (iii) 須由（其中包括）該等借款人及本公司（作為融資函件及融資協議項下之擔保人）就恒生銀行根據該函件（包括該等新免除條件）對違約情況免除相關規定而簽署書面確認（「**該等書面確認**」）；及
- (iv) 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件（包括其中提供的擔保及抵押）之條款仍具有十足效力及作用。有關免除不損害及不影響恒生銀行在融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件下可能擁有的其他權利及利益。該函件中的任何內容均不應被視為恒生銀行對於融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件之任何條文的任何違反或潛在違反（現在或未來）給予免除或同意，惟該函件中明確作出的特定免除除外。

於二零二一年十月二十九日，根據恒生銀行（通過其律師）向相關該等借款人發出之函件中載列之該等新免除條件的條款，該等借款人已經 (i) 償還 100.0 百萬港元；(ii) 支付恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的 50,000 港元法律費用；及 (iii) 交回已簽署而日期均為二零二一年十月二十九日的該等書面確認。

進一步詳情（包括恒生銀行提出之免除條件）請參閱本公司日期為二零二一年二月五日、二零二一年三月十八日、二零二一年八月二十三日、二零二一年十月四日、二零二一年十月八日及二零二一年十月二十九日之公佈，以及本公司的二零二一年中期報告。

亦請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年十二月二十九日之公佈，內容有關就恒生銀行貸款融資項下有關貸款價值比率獲得恒生銀行免除有關違約事件之規定。

## 董事資料變動

於中期內，並無根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的本公司董事資料變動。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納根據上市規則附錄十四所載之最新企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引。本公司於整個中期內一直遵守企業管治守則。

# 上市規則規定之額外資料

## 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 審核委員會審閱

於本報告日期，本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由兩名獨立非執行董事(即葉棣謙先生(主席)及劉欣先生)以及一名非執行董事(即于丹女士)組成。本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之本中期報告及未經審核中期財務報表已由審核委員會審閱。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命  
中昌國際控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
陳志偉

香港，二零二二年八月三十日

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	17,625	18,294
其他收入淨額	5	274	3,538
投資物業之公平值淨虧損	12	(24,400)	(17,400)
僱員成本	6	(2,646)	(4,262)
物業、廠房及設備折舊	6	(90)	(493)
使用權資產折舊	6	(599)	(599)
預期信用損失模式下之減值虧損	16	—	(209)
其他經營開支		(9,268)	(7,244)
來自持續經營業務之虧損	6	(19,104)	(8,375)
財務成本	7	(7,151)	(10,171)
來自持續經營業務之除稅前虧損		(26,255)	(18,546)
所得稅開支	8	(2,719)	(2,208)
<b>來自持續經營業務之期間虧損</b>		<b>(28,974)</b>	<b>(20,754)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之期間虧損	9	—	(56,928)
<b>期間虧損</b>		<b>(28,974)</b>	<b>(77,682)</b>
<b>其他全面收入／(虧損)，扣除稅項</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		5,771	(1,678)
期間其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		5,771	(1,678)
<b>期間全面虧損總額</b>		<b>(23,203)</b>	<b>(79,360)</b>
<b>本公司擁有人應佔期間虧損</b>		<b>(28,974)</b>	<b>(77,682)</b>
<b>本公司擁有人應佔期間全面虧損總額</b>		<b>(23,203)</b>	<b>(79,360)</b>
<b>本公司普通權益持有人應佔每股虧損</b>			
基本及攤薄			
— 期間虧損(港仙)	11	(2.58)	(6.90)
— 來自持續經營業務之虧損(港仙)	11	(2.58)	(1.84)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

		未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		218	308
使用權資產		399	998
投資物業	12	1,802,900	1,827,300
按公平值計入損益之金融資產	14	-	-
		<b>1,803,517</b>	<b>1,828,606</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	15	5,243	4,902
可收回稅項		37	37
現金及現金等價物		116,307	136,575
		<b>121,587</b>	<b>141,514</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、按金及應計開支	17	11,471	12,426
租賃負債		443	1,094
銀行借貸	18	837,333	857,797
應付稅項		2,383	2,511
		<b>851,630</b>	<b>873,828</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(730,043)</b>	<b>(732,314)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,073,474</b>	<b>1,096,292</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及按金	17	5,682	5,975
遞延稅項負債		12,603	11,925
		<b>18,285</b>	<b>17,900</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,055,189</b>	<b>1,078,392</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	19	112,502	112,502
儲備	20	942,687	965,890
<b>權益總額</b>		<b>1,055,189</b>	<b>1,078,392</b>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註20)	匯兌儲備 千港元 (附註20)	股東注資 千港元 (附註20)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二二年一月一日	112,502	168,300	9,628	(23,728)	233,606	5,619	572,465	1,078,392
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(28,974)	(28,974)
其他全面收入，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	5,771	-	-	-	5,771
期間全面虧損總額	-	-	-	5,771	-	-	(28,974)	(23,203)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300*	9,628*	(17,957)*	233,606*	5,619*	543,491*	1,055,189

\* 此等儲備賬包含簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備942,687,000港元。

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註20)	匯兌儲備 千港元 (附註20)	股東注資 千港元 (附註20)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二一年一月一日	112,502	168,300	9,628	(21,090)	233,606	5,619	326,182	834,747
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(77,682)	(77,682)
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(1,678)	-	-	-	(1,678)
期間全面虧損總額	-	-	-	(1,678)	-	-	(77,682)	(79,360)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300	9,628	(22,768)	233,606	5,619	248,500	755,387

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務所得現金淨額	8,538	87,620
來自投資活動之現金流量		
其他投資活動	216	2,081
投資業務所得現金淨額	216	2,081
來自融資活動之現金流量		
償還銀行及其他借貸	(20,955)	(70,955)
償還租賃負債	(672)	(1,212)
已付利息	(6,576)	(9,440)
融資業務所用現金淨額	(28,203)	(81,607)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(19,449)	8,094
期初現金及現金等價物	136,575	356,144
外幣匯率變動影響	(819)	8,724
期終現金及現金等價物	116,307	372,962
現金及現金等價物結餘分析		
即：		
現金及銀行結餘	36,307	372,962
原到期日少於三個月之無抵押定期存款	80,000	—
	116,307	372,962

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司從事投資控股業務，而本集團之主要業務為物業租賃及物業發展(已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信企業管理諮詢有限公司(「上海岳信」)及其唯一附屬公司鎮江天工頤景園房地產有限公司(「鎮江天工」)(統稱「上海岳信集團」)後終止經營)。

本公司之股份於聯交所上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址於本中期報告內公司資料一節中披露。

本公司之功能貨幣為港元，而其於中國之營運之功能貨幣為人民幣。除非另有註明，簡明綜合財務報表以港元列示。

## 2. 編製基準

### 合規聲明

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表是根據香港會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需之所有資料及披露並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

### 持續經營

於二零二二年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約730,043,000港元(二零二一年十二月三十一日：約732,314,000港元)。錄得流動負債淨額主要是由於須於一年內償還之本集團銀行借貸之到期。此等事件或情況表明，存在重大不確定性而可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑問。

董事認為，控股股東有意向本公司提供持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。此外，為改善本集團之財務狀況，本集團正與金融機構磋商，以續展貸款或重新編排貸款之還款時間表。本集團亦正發掘合適機會出售本集團若干資產，以籌集額外現金。因此，董事相信，本集團有足夠資源在自報告期間結束起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，董事認為採用持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬恰當。

倘若本集團未能以持續經營基準繼續開展業務，則須在未經審核中期簡明財務報表中作出調整，以將資產價值下調至可變現淨值，為可能出現之任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產，以及將非流動負債重新分類為流動負債。在未經審核簡明中期財務報表中並無反映有關調整。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 3. 會計政策及披露變更

編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟以下於本期間之財務報表中首次採納的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後COVID-19之相關租金減免
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂

經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂以二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內之負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之業務合併前瞻地應用該等修訂。由於期內之業務合併並無產生屬於該等修訂範圍內之或然資產、負債及或然負債，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生之項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在製造二零二一年一月一日或之後可供使用之物業、廠房及設備的過程中並無出售所生產之項目，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關之其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目之折舊費用以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取，否則不包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約前瞻地應用該等修訂以及並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

### 3. 會計政策及披露變更(續)

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明例子及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債之條款與原金融負債之條款存在實質差異時所包含之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取之費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取之費用。本集團已對二零二二年一月一日或之後修改或交換之金融負債前瞻地應用該等修訂。由於期內並無修改本集團之金融負債，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號隨附之說明例子13中有關租賃物業裝修之出租人付款說明。此舉消除於應用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面之潛在混淆情況。

### 4. 收益及分部資料

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事會(作為主要經營決策者)定期審閱，以達致分配資源予各分部及評估其表現之目的而使用之本集團經營資料。

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之經營及可報告分部如下：

- (i) 物業投資－租賃位於香港之投資物業；及
- (ii) 於中國從事之物業發展－該分部已於二零二一年九月二十六日完成出售上海岳信後終止經營。

於二零二一年九月二十六日，上海岳信集團(從物業發展之本集團附屬公司)已予出售而本集團已終止其物業發展業務。物業發展分部之收益及業績載於簡明綜合財務報表附註9。因此，並無呈列經營分部。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 5. 其他收入淨額

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	216	1,895
匯兌收益淨額	-	1,609
政府補助	56	-
雜項收入	2	34
	<b>274</b>	<b>3,538</b>

於中期中，本集團就2019冠狀病毒病相關津貼確認政府補助約56,000港元，其與香港政府提供之「保就業」計劃有關。

## 6. 來自持續經營業務之虧損

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
本集團來自持續經營業務之虧損已扣除／(計入)：		
董事酬金	270	299
其他僱員成本	2,376	3,963
僱員成本總額	<b>2,646</b>	<b>4,262</b>
物業、廠房及設備折舊	90	493
使用權資產折舊	599	599
預期信用損失模式下之減值虧損(附註16)	-	209
投資物業之總租金收入	(17,625)	(18,294)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	906	3,364
	<b>(16,719)</b>	<b>(14,930)</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
須於五年內悉數清還之銀行及其他借貸利息	7,130	10,118
租賃負債利息	21	53
	<b>7,151</b>	<b>10,171</b>

## 8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	1,875	1,265
— 過往年度撥備不足	—	210
	<b>1,875</b>	<b>1,475</b>
中國		
— 企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)	166	538
	<b>2,041</b>	<b>2,013</b>
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除	678	195
	<b>2,719</b>	<b>2,208</b>

於兩個期間之香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%作出撥備。

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，本集團之中國附屬公司須按稅率25%繳交中國企業所得稅。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 9. 已終止經營業務

於二零二一年八月十日，舟山銘義文化產業投資有限公司（「舟山銘義」）（作為賣方）與浦江嘉澤企業管理有限公司（「浦江嘉澤」）（作為中標者及買方）訂立股權轉讓協議，以買賣上海岳信集團之全部股權連同上海岳信集團持有之若干資產及應付之負債，代價為人民幣1,000,000元（相當於約1,205,000港元）（「岳信股權轉讓協議」）。同日，舟山銘義、浦江嘉澤、上海岳信及鎮江天工訂立補充協議以補充岳信股權轉讓協議之條款，當中載列（其中包括）舟山銘義方面對上海岳信集團應付本集團之若干貸款和其他款項之法律追索權之權利之詳情（「岳信補充協議」）。

上海岳信為投資控股公司。鎮江天工為上海岳信之附屬公司，從事物業發展。由於本集團計劃剝離上海岳信集團負有之債務及負債並將於項目之投資變現，因此決定終止其物業發展業務。出售上海岳信集團一事已於二零二一年九月二十六日完成。由於出售上海岳信集團，物業發展業務已分類為已終止經營業務及不再納入經營分部資料之附註內。

上海岳信集團於有關期間之業績呈列如下：

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	-	-
其他收入淨額	-	187
僱員成本	-	(1,138)
物業、廠房及設備折舊	-	(10)
使用權資產折舊	-	(239)
預期信用損失模式下之減值虧損	-	(2,756)
其他經營開支	-	(2,854)
財務成本	-	(50,118)
來自已終止經營業務之除稅前虧損	-	(56,928)
所得稅開支	-	-
來自已終止經營業務之期間虧損	-	(56,928)

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 9. 已終止經營業務(續)

上海岳信集團錄得之現金流量淨額如下：

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
經營活動	-	86,638
投資活動	-	186
融資活動	-	(524)
現金流入淨額	-	86,300

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
經營活動	-	86,638
投資活動	-	186
融資活動	-	(524)
現金流入淨額	-	86,300

每股虧損：

基本及攤薄，來自已終止經營業務(港仙)

- (5.06)

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損是根據以下各項計算：

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
虧損	-	(56,928)

虧損

來自已終止經營業務之本公司普通股權持有人應佔虧損

- (56,928)

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千股
股份數目	1,125,027	1,125,027

股份數目

用作計算每股基本及攤薄虧損之

普通股加權平均數(附註11)

1,125,027

1,125,027

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 10. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元

### 虧損

用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益持有人

應佔虧損：

來自持續經營業務

(28,974)

(20,754)

來自已終止經營業務

-

(56,928)

(28,974)

(77,682)

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千股
--	------------------------------------	------------------------------------

### 股份數目

用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數

1,125,027

1,125,027

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本集團於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

## 12. 投資物業

位於香港之  
已落成  
投資物業  
千港元

### 公平值：

於二零二二年一月一日	1,827,300
於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損	<u>(24,400)</u>

於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>1,802,900</u>
-------------------	------------------

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司所進行之估值為基礎而釐定。

萊坊測量師行有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據收入資本化法釐定，並參照市場所提供在相若位置及類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。

於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少 24,400,000 港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：17,400,000 港元)已直接於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表中確認。

於二零二二年六月三十日，賬面總值 1,802,900,000 港元(二零二一年十二月三十一日：1,827,300,000 港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行借貸之擔保。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 13. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
分佔資產淨值	-	-
收購產生之商譽	-	-
	-	-
應收聯營公司款項	56,724	59,332
信用損失撥備	(56,724)	(59,332)
	-	-

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團聯營公司之詳情如下：

名稱	所持之已發行 股份詳情	註冊及經營地點	本集團應佔 擁有權權益 百分比	主要業務
頤泰	普通股	英屬處女群島	49%	投資控股

於二零一九年二月四日，本公司之間接全資附屬公司 Agile Scene Limited (「Agile Scene」) 與三盛(英屬維爾京群島) 控股有限公司(「三盛(英屬維爾京群島)」) 訂立買賣協議，據此，Agile Scene 同意購買，而三盛(英屬維爾京群島) 亦同意出售頤泰之49% 股權，現金代價為約人民幣255,600,000元(相當於約299,000,000港元)。頤泰為一間投資控股公司，其間接持有金華銘瑞房地產開發有限公司(為一間於中國浙江省金華市從事物業發展業務之公司)之99% 實益股權。有關收購已於二零一九年四月二日完成。

頤泰被視為本集團之重要聯營公司及採用權益法入賬。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 13. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

下表說明有關頤泰之財務資料概要(已就會計政策之任何差異作出調整)並與簡明綜合財務報表之賬面值的對賬：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
流動資產	486,811	734,575
非流動資產，不包括商譽	114,711	123,251
收購聯營公司之商譽	-	-
流動負債	(1,073,681)	(1,347,338)
負債淨額	(472,159)	(489,512)
負債淨額，不包括商譽	(472,159)	(489,512)
聯營公司擁有人應佔權益	(467,500)	(484,617)
非控股權益	(4,659)	(4,895)
本集團於聯營公司之權益的對賬：		
本集團擁有權之比例	49%	49%
本集團分佔聯營公司負債淨額，不包括商譽	-	-
收購之商譽	-	-
投資之賬面值	-	-

	未經審核 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
收入	-	924,019
期間(虧損)／溢利	(4,290)	48,417
期間其他全面收入／(虧損)	21,644	(2,475)
期間全面收入總額	17,354	45,942

由於分佔聯營公司之虧損超過本集團在該聯營公司之權益，且本集團並無義務再承擔更多虧損，因此本集團已停止確認其分佔聯營公司之虧損。於中期內，此聯營公司其後錄得虧損約4,290,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利約48,417,000港元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 13. 於聯營公司之投資／應收聯營公司款項(續)

本集團僅於其分佔聯營公司溢利相等於未確認之分佔虧損後才會恢復確認其分佔之該等溢利。本集團未確認分佔該聯營公司虧損之本期間金額約為2,102,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：溢利約23,487,000港元)及累計金額約為239,565,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約86,584,000港元)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，應收聯營公司款項分別為約56,724,000港元及59,332,000港元。董事認為，應收頤泰的應收款項的可收回性極低，預期信用損失分別為56,724,000港元及59,332,000港元。

## 14. 按公平值計入損益之金融資產

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
非上市股本投資(附註)	-	-

附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之間接全資附屬公司舟山銘泰物業管理有限公司(「舟山銘泰」)以有限合夥人身份訂立有限合夥協議以進行認購。該投資實體主要從事投資管理及股本投資。舟山銘泰為該投資實體之有限合夥人，對該投資實體之營運及融資決策並無控制權或重大影響力。

於二零二二年六月三十日，按公平值計入損益之金融資產之公平值為無(二零二一年十二月三十一日：無)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
應收租金(附註(i))	1,262	298
應收物業項目管理服務賬款(附註(ii))	-	-
	<b>1,262</b>	<b>298</b>
減：信用損失撥備(附註(iii))	-	-
	<b>1,262</b>	<b>298</b>
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(iv))	<b>3,981</b>	<b>4,604</b>
	<b>5,243</b>	<b>4,902</b>

附註：

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
0至30日	261	94
31至60日	256	84
61至90日	272	84
91至180日	339	-
181至365日	98	11
超過365日	36	25
	<b>1,262</b>	<b>298</b>

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出減值撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (ii) 項目管理費須於每個季度結束時起計12日內支付。按發票日期呈列之本集團應收物業項目管理服務賬款(扣除信用損失撥備)之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
超過365日	-	-

- (iii) 貿易應收賬款之信用損失撥備變動如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	-	1
減值虧損淨額	-	612
因不可收回而撇銷之金額	-	(613)
於六月三十日/十二月三十一日	-	-

- (iv) 此款項代表其他應收賬款、按金及預付款項：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
預付款項	547	643
按金及其他應收賬款	296,057	310,043
預付稅項	15	13
	<b>296,619</b>	<b>310,699</b>
減：信用損失撥備	<b>(292,638)</b>	<b>(306,095)</b>
	<b>3,981</b>	<b>4,604</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 15. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(iv) (續)

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	306,095	295,785
減值虧損淨額	-	228,752
因出售附屬公司而減少	-	(224,830)
匯兌調整	(13,457)	6,388
於六月三十日/十二月三十一日	292,638	306,095

## 16. 根據預期信用損失模式進行之金融資產減值評估

	未經審核 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 千港元
就貿易應收賬款確認減值虧損	-	209

於中期簡明綜合財務報表中釐定輸入數據及假設之基準以及使用之估算技術與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所使用者相同。

於中期內，本集團並無計提減值撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：本集團計提減值撥備約209,000港元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 17. 其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
已收租務按金	10,878	10,966
其他應付賬款及應計開支(附註)	5,665	6,722
	<b>16,543</b>	<b>17,688</b>
已收預付租金	610	713
	<b>17,153</b>	<b>18,401</b>
減：按金之非即期部分	(5,682)	(5,975)
	<b>11,471</b>	<b>12,426</b>

附註：

於二零二二年六月三十日，此款項包括應付銀行貸款利息約357,000港元(二零二一年十二月三十一日：約294,000港元)及應付前關連公司款項約264,000港元(二零二一年十二月三十一日：約274,000港元)。

## 18. 銀行借貸

	二零二二年六月三十日(未經審核)			二零二一年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動	香港銀行 同業拆息加			香港銀行 同業拆息加		
銀行貸款-有抵押	1.25%至2%	一年內	837,333	1.25%至2%	應要求	857,797

上述銀行借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	837,333	857,797
減：列於流動負債項下之一年內到期款項	(837,333)	(857,797)
列於非流動負債項下之款項	-	-

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關詳情載於本中期報告「財務回顧－集團資產抵押」一節。

本集團之資產抵押及企業擔保之詳情分別載於本中期報告「財務回顧－集團資產抵押」及「財務回顧－企業擔保」各節。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 19. 股本

	股份數目		金額	
			未經審核	經審核
	二零二二年 六月三十日 千股	二零二一年 十二月三十一日 千股	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	<b>2,000,000</b>	2,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足	<b>1,125,027</b>	1,125,027	<b>112,502</b>	112,502

## 20. 儲備

本集團於本期間及上期間之儲備數額及相關變動載於本中期報告第16頁之簡明綜合權益變動表。

### 特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

### 匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按就匯兌儲備採納之會計政策處理。

### 股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate之折讓金額約233,606,000港元之總和。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 21. 金融風險管理

### 金融工具之公平值計量

#### (i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

	公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	未經審核 二零二二年 六月 三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月 三十一日 千港元			

按公平值計入損益之 金融資產	-	-	第三層	資產淨值	不適用(附註)
-------------------	---	---	-----	------	---------

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

#### 於二零二二年六月三十日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

#### 金融資產

按公平計入損益之金融資產	-	-	-	-
--------------	---	---	---	---

#### 於二零二一年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

#### 金融資產

按公平計入損益之金融資產	-	-	-	-
--------------	---	---	---	---

於中期內，第一層及第二層之間概無轉移。

## 21. 金融風險管理(續)

### 金融工具之公平值計量(續)

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- (a) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- (b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模式進行貼現現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	(未經審核)		(經審核)	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債</b>				
銀行借貸	837,333	837,333	857,797	857,797

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

## 22. 經營租賃

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註12)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本集團就中期內確認的租金收入約為17,625,000港元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約18,294,000港元)，詳情載於財務報表附註4。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃與其租戶訂立的未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
一年內	21,084	24,184
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,792	14,489
	<b>35,876</b>	<b>38,673</b>

## 23. 重大關連方交易

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團與關連方並無重大未償還結餘。

## 24. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	未經審核 二零二二年 六月三十日 千港元	經審核 二零二一年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未作撥備： 向有限合夥出資(附註14)	43,850	45,866

## 25. 報告期後事項

於二零二二年八月十五日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二二年八月十五日延長至二零二三年二月十五日：

1. 於二零二二年八月十五日作出35百萬港元的部分本金還款；
2. 就約78.4百萬港元的貸款本金而言，該等借款人亦須於二零二二年八月十五日至二零二三年二月十五日期間支付每月貸款利息；及
3. 對於其餘總本金約722.0百萬港元的恒生銀行借貸，該等借款人須如期每月償還貸款本金及貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。