



中國城市基礎設施集團有限公司

China City Infrastructure Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：2349

2022
中期報告



目錄

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量報表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	24
權益披露	29
企業管治	33
其他資料	35

公司資料

董事會

執行董事

李朝波先生 (主席兼行政總裁)
季加銘先生
葉天放先生 (行政總裁)
(於二零二二年七月二十五日辭任)

非執行董事

張貴卿先生

獨立非執行董事

吳志豪先生
郭堅華先生
鄺美雲女士

審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)
郭堅華先生
鄺美雲女士

薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄺美雲女士

提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄺美雲女士

公司秘書

陳愷賢先生

公司授權代表

李朝波先生 (主席)
陳愷賢先生

核數師

天健國際會計師事務所有限公司
執業會計師

網址

www.city-infrastructure.com

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

主要往來銀行

集友銀行有限公司
香港
德輔道中78號

星展銀行(香港)有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心16樓

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號
香港上海滙豐銀行總行大廈10樓

總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
62樓6208室

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	38,060	41,009
銷售成本		(18,171)	(18,751)
毛利		19,889	22,258
投資物業重估之公平值虧損		(12,048)	(33,746)
貿易應收賬款及其他應收款項之 預期信貸虧損撥備	10	(39)	-
其他經營收入		2,272	529
其他經營開支		(609)	(26)
銷售及分銷開支		(766)	(1,173)
行政開支		(23,650)	(24,101)
財務費用	4	(46,516)	(45,267)
除稅前虧損		(61,467)	(81,526)
所得稅抵免	5	3,012	8,437
本公司擁有人應佔期間虧損	6	(58,455)	(73,089)
		港仙	港仙
每股虧損			
—基本及攤薄	8	(1.87)	(2.34)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

期間虧損	(58,455)	(73,089)
期間其他全面開支：		
隨後可能重新分類至損益之項目：		
海外業務換算產生之匯兌差額	(58,815)	20,178
本公司擁有人應佔期間全面開支總額(扣除稅項)	(117,270)	(52,911)

簡明綜合財務狀況報表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	5,494	5,874
投資物業	9	1,132,941	2,131,707
商譽		151,598	151,598
使用權資產		20,557	22,628
		1,310,590	2,311,807
流動資產			
存貨		16	16
物業存貨		186,675	191,427
貿易應收賬款及其他應收款項	10	48,827	56,877
抵押銀行存款	11	–	100,605
銀行結餘及現金		16,720	17,428
		252,238	366,353
分類為持有待售的出售組別資產	16	922,175	–
		1,174,413	366,353
總資產		2,485,003	2,678,160
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本	12	312,828	312,828
儲備		585,016	702,286
本公司擁有人應佔權益		897,844	1,015,114

簡明綜合財務狀況報表

於二零二二年六月三十日

		二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		121,420	364,810
借貸－於一年後到期	13	310,111	470,897
租賃物業收到的按金		4,885	6,768
租賃負債－於一年後到期		2,815	3,974
		439,231	846,449
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款項	15	114,898	143,770
合約負債		1,146	1,070
租賃物業收到的按金		6,025	6,220
應繳稅項		49,317	50,456
借貸－於一年內到期	13	31,765	142,622
可換股票據－於一年內到期	13	428,371	416,404
承兌票據－於一年內到期	14	53,392	53,229
租賃負債－於一年內到期		2,688	2,826
		687,602	816,597
分類為持有待售的出售組別負債	16	460,326	–
		1,147,928	816,597
總負債		1,587,159	1,663,046
總權益及負債		2,485,003	2,678,160
流動資產(負債)淨值		26,485	(450,244)
總資產減流動負債		1,337,075	1,861,563

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

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	40,524	(1,153,526)	1,015,114
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(58,455)	(58,455)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(58,815)	-	(58,815)
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(58,815)	(58,455)	(117,270)
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	(18,291)	(1,211,981)	897,844

截至二零二一年六月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	特殊儲備 千港元	資本儲備 千港元	換算儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二一年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	1,335	(986,415)	1,143,036
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(73,089)	(73,089)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	20,178	-	20,178
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	20,178	(73,089)	(52,911)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	67,363	6,702	(184)	303	21,513	(1,059,504)	1,090,125

簡明綜合現金流量報表

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
 二零二二年 二零二一年
 千港元 千港元
 (未經審核) (未經審核)

經營業務 (動用) 產生之現金淨額	(5,638)	20,277
投資活動		
添置投資物業	-	(3,626)
購置物業、廠房及設備	(5)	(219)
存入抵押銀行存款	-	(3,965)
已收利息	707	25
已抵押銀行存款減少	100,605	-
投資活動產生 (動用) 之現金淨額	101,307	(7,785)
融資活動		
已付租賃租金的資本部分	(1,374)	(6,406)
已付租賃租金的利息部分	(74)	(362)
已付利息	(20,812)	(30,218)
所得新借款	55,979	83,249
償還借貸	(117,230)	(64,699)
融資活動動用之現金淨額	(83,511)	(18,436)
現金及現金等值物增加 (減少) 淨額	12,158	(5,944)
外幣匯率變動之影響	(12,179)	3,398
於期初之現金及現金等值物	17,428	27,118
於期末之現金及現金等值物	17,407	24,572
現金及現金等值物之分析		
指綜合財務狀況報表所述之銀行結餘及現金	16,720	24,572
指分類為持有待售的出售組別資產之銀行結餘及現金	687	-
	17,407	24,572

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. 編製基準

中國城市基礎設施集團有限公司（「本公司」），於二零零二年十月九日在開曼群島根據開曼群島公司法第二十二章（經合併及經修訂之一九六一年第三號法例）註冊成立為豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點披露於本報告「公司資料」章節。

本公司股份自二零零三年六月二十五日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司董事（「董事」）認為，瓊匯投資控股有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）為本公司主要股東。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事物業投資、物業開發、酒店業務及物業管理。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈報。港元亦為本公司的功能貨幣。

簡明綜合中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露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（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

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

2. 主要會計政策

簡明綜合中期財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按公平值計量。

所應用會計政策與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用者一致，有關政策載於該等年度財務報表內。

本集團已於本中期間首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日後的 COVID-19相關租金優惠
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架提述
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 之年度改進

除下文所述外，應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合中期財務資料並無造成任何重大影響。

2.1. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者及其聯營公司或合營企業出售 或注入資產 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號（二零二零年）之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務聲明第2號（修訂本）	會計政策之披露 ¹
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延所得稅 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 生效日期待定。

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

2. 主要會計政策 (續)

2.1. 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋 (續)

本集團並無提早採納已頒佈但於本期間尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

3. 分部資料

本集團經營分部按主要營運決策者就資源分配及表現評估定期審閱之有關本集團不同部門之年度報告為基準劃分。尤其是對外報告之分部資料乃按本集團營運部門提供之產品及服務類別基準進行分析，與向主要營運決策者報告之資料相同。

本集團之經營分部如下：

- 物業開發業務分部，該分部在中國從事物業項目開發
- 物業投資業務分部，該分部在中國從事投資物業租賃
- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店
- 物業管理業務分部，該分部於中國從事提供物業管理及其他服務

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. 分部資料 (續)

分部營業額及業績

本集團按呈報分部劃分之營業額及業績分析如下。

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業開發業務 千港元 (未經審核)	物業投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	-	21,792	-	16,268	38,060
業績					
分部經營業績	(197)	1,167	(1,047)	4,452	4,375
投資物業重估之公平值虧損	-	(12,048)	-	-	(12,048)
未分配公司收入					122
未分配公司開支					(7,400)
財務費用					(46,516)
除稅前虧損					(61,467)
所得稅抵免					3,012
期間虧損					(58,455)

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. 分部資料 (續)

分部營業額及業績 (續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業開發業務 千港元 (未經審核)	物業投資業務 千港元 (未經審核)	酒店業務 千港元 (未經審核)	物業管理業務 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
總營業額及外部銷售	-	22,432	5,850	12,727	41,009
業績					
分部經營業績	(934)	6,889	(1,948)	3,127	7,134
投資物業重估之公平值虧損	-	(33,746)	-	-	(33,746)
未分配公司收入					16
未分配公司開支					(9,663)
財務費用					(45,267)
除稅前虧損					(81,526)
所得稅抵免					8,437
期間虧損					(73,089)

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

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還之銀行貸款及其他借貸之利息開支	27,021	26,688
可換股票據之實際利息開支	18,386	17,379
承兌票據之推算利息	959	953
租賃負債之利息開支	150	247
	46,516	45,267

5. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
稅項開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	-
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	-
本期間即期稅項開支	-	-
本期間遞延稅項抵免	3,012	8,437
	3,012	8,437

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%（二零二一年：8.25%），而超過2,000,000港元的溢利之稅率為16.5%（二零二一年：16.5%）。不符合利得稅兩級制資格的其他集團實體的溢利將繼續按16.5%（二零二一年：16.5%）的劃一稅率繳稅。

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

5. 所得稅抵免 (續)

董事認為實施利得稅兩級制後涉及的金額對綜合財務報表而言並不重大。

由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月無須繳納香港利得稅的應課稅利潤 (截至二零二一年六月三十日止六個月：無)，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團的中國企業所得稅乃基於應課稅溢利按適用之稅率 (倘適用) 計算。

中國土地增值稅乃按土地價格增值額的適用稅率計算，增值額為銷售物業所得款項減去土地使用權成本及所有物業開發開支等應扣除開支金額的餘額。

6. 期間虧損

期間虧損已扣除 (計入) 下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
僱員成本，包括董事薪酬	12,975	15,124
退休福利計劃供款 (包括為董事供款)	710	968
僱員總成本	13,685	16,092
物業、廠房及設備折舊	180	168
使用權資產折舊	1,512	6,440
投資物業產生之租金收入總額	(21,792)	(22,432)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	7,173	5,414
	(14,619)	(17,018)

7. 股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息 (截至二零二一年六月三十日止六個月：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

8. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據期內本公司擁有人應佔虧損約58,455,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約73,089,000港元）及已發行普通股3,128,278,542股（截至二零二一年六月三十日止六個月：3,128,278,542股）計算。

由於轉換可換股票據及行使購股權具有反攤薄影響，故兩個期間並無呈列每股攤薄虧損。

9. 投資物業及物業、廠房及設備

本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日投資物業之公平值乃按與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師滌鋒評估有限公司以及AP Appraisal Limited於有關日期之估值為基準釐定，該等估值師具有適當資格且近期於相關地點進行類似物業估值的經驗。

於武漢（未來城購物中心）及杭州的投資物業估值由滌鋒評估有限公司採用直接比較法及投資法的結合得出。直接比較法假定該物業能夠在現有狀態下出售，並可立即交吉，及參考相關市場上可資比較的銷售證據。投資法考慮到當前的租金和該物業復歸收入的潛力。於估計物業之公平值時，有關物業之最高及最佳用途即為其當前用途。

於龍崗的投資物業的估值由AP Appraisal Limited採用市場法—可比較交易法（亦稱之為指引交易法）得出，利用涉及與標的資產相同或類似之資產的交易之資料，以計得價值指標。可比較交易法以實際交易所變現的價格及／或對可資比較物業的出價為基準。面積、特性及地點相若的可資比較物業會互相比較進行分析，並審慎衡量每項物業各自的優點與缺點，以達致價值的公平比較。於二零二二年六月三十日，於龍崗的投資物業分類為持有待售。詳情披露於附註16。

由此產生之投資物業公平值減少約12,048,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約33,746,000港元）已直接於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

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. 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何投資物業 (截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

另一方面，本集團以總成本約5,000港元 (截至二零二一年六月三十日止六個月：約219,000港元) 購入物業、廠房及設備。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，已抵押投資物業及物業、廠房及設備之詳情載於附註17。

10. 貿易應收賬款及其他應收款項

於報告期末按發票日期計算的貿易應收賬款 (已扣除信貸虧損撥備) 之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
— 客戶合約	1,697	9,281
— 物業投資業務	8,119	11,010
減：預期信貸虧損累計撥備	(777)	(1,791)
	9,039	18,500
預付款項及按金	24,940	29,400
其他應收款項	19,189	13,418
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,341)	(4,441)
	39,788	38,377
	48,827	56,877

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. 貿易應收賬款及其他應收款項 (續)

於報告期末基於發票日期的貿易應收賬款 (扣除信貸虧損撥備) 之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	1,892	6,671
91至180日	6,322	6,758
超過180日	825	5,071
	9,039	18,500

董事認為貿易應收賬款及其他應收款項之賬面值與其公平值相若。

11. 抵押銀行存款

於二零二一年十二月三十一日已抵押銀行存款約100,605,000港元按固定年利率3.48厘計息，並已抵押予一家銀行以取得授予本集團的銀行融資。本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月內已提取該存款。

12. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	金額 千港元
法定：		
於二零二二年一月一日 (經審核) 及 二零二二年六月三十日 (未經審核)	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日 (經審核) 及 二零二二年六月三十日 (未經審核)	3,128,278,542	312,828

所有股份與已發行股份在所有方面均享有同等地位。

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. 借貸及可換股票據

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團取得新增借貸約55,979,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約83,249,000港元），並作出償還約117,230,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約64,699,000港元）。該等借貸按年利率7.50厘至8.00厘（截至二零二一年十二月三十一日止年度：年利率4.08厘至8.00厘）計息。

於二零一九年七月十九日，本公司發行本金總額為431,500,000港元、於二零二二年七月十九日到期及按年利率3厘計息（每年支付）之可換股票據（「二零二二年票據」）。二零二二年票據乃發行予Sky Climber Development Limited（「SCDL」，本集團附屬公司Precious Palace Enterprises Limited全部已發行股本之賣方）。二零二二年票據可按初步換股價0.50港元（可予調整）轉換為本公司每股面值0.1港元之繳足普通股。

於二零二二年六月三十日，可換股票據負債部分之賬面值為428,371,000港元（二零二一年十二月三十一日：416,404,000港元）。

於報告期後，於二零二二年七月十五日，按總代價840,000,000港元出售Precious Palace全部已發行股本已告完成。於二零二二年七月十五日，可換股票據負債部分的賬面值為431,500,000港元，已用作抵銷代價。

上述出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

以每股轉換股份換股價0.50港元悉數轉換尚未償還二零二二年票據時，尚未償還二零二二年票據將可轉換為863,000,000股股份，相當於本公司於年報日期之現有已發行股本約27.59%及經配發及發行轉換股份擴大之本公司股本約21.62%。本公司的主要股東李朝波先生及中國金融國際投資有限公司的佔股比率將分別由23.30%降至18.26%及由22.32%降至17.49%。

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. 借貸及可換股票據 (續)

截至二零二二年六月三十日止期間，假設轉換全部尚未償還二零二二年票據，每股攤薄虧損為1.08港仙（經本公司股東應佔虧損除以全部尚未償還二零二二年票據獲轉換後的股份總數計算得出）。此攤薄虧損的計算方法有別於本中期報告所用者。根據香港會計準則第33號第43段，當潛在普通股轉換為普通股會提升持續經營業務之每股盈利或降低其每股虧損，潛在普通股則為反攤薄。每股攤薄虧損的計算方法並不計及會對每股虧損造成反攤薄效應的潛在普通股之轉換、行使或其他發行。轉換二零二二年票據會對每股虧損造成反攤薄效應，因此本中期報告所載每股攤薄虧損的計算方法並無計及有關轉換。

於到期日，期內任何未兌換或贖回的二零二二年票據將以本金額之100%及應計利息贖回。董事會已對本公司的財務狀況及流動性狀況進行了考慮，認為本公司擁有足夠的資源，包括但不限於未來物業銷售的現金流入及集資活動，以履行二零二二年票據的贖回責任。

基於二零二二年票據之隱含內部回報率，可使證券持有人於二零二二年六月三十日不論選擇轉換或贖回可轉換證券，亦會獲得同等有利的經濟回報的本公司股價為每股0.54港元。

14. 承兌票據

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於期／年初	53,229	52,908
利息支出 (附註4)	959	1,925
應付利息	(796)	(1,604)
	53,392	53,229

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

14. 承兌票據 (續)

承兌票據乃本公司就於二零一九年七月十九日收購Precious Palace Enterprises Limited (「Precious Palace」) 全部已發行股本而發行。承兌票據乃收購代價之一部分。

承兌票據為無抵押、按年利率3厘計息並於二零二二年七月十九日到期。承兌票據之實際年利率為3.70厘。

於報告期後，於二零二二年七月十五日，按總代價840,000,000港元出售Precious Palace全部已發行股本已告完成。於二零二二年七月十五日，承兌票據的賬面值為53,500,000港元，已用作抵銷代價。

上述出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

15. 貿易應付賬款及其他應付款項

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	3,121	580
超過180日	7,169	6,680
貿易應付賬款	10,290	7,260
應付利息	53,902	57,338
應計開支及其他應付稅項	6,086	8,563
其他應付款項	44,620	70,609
	114,898	143,770

貿易應付賬款主要包括購買酒店耗材、建築材料以及發展中物業及投資物業建築工程之未支付款項。

董事認為貿易應付賬款及其他應付款項之賬面值與其公平值相若。

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

16. 分類為持有待售的出售組別資產及負債

於二零二二年四月二十五日，本集團的一間全資附屬公司綠色城市開發有限公司（「綠色城市」）與Sky Climber Development Limited（作為買方）訂立買賣協議，內容有關按代價840,000,000港元出售綠色城市持有的Precious Palace Enterprises Limited（「Precious Palace」）的全部股權。出售事項已於二零二二年七月十五日完成。出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

於二零二二年六月三十日，Precious Palace的資產及負債分類為持有待售的出售組別，並於綜合財務狀況報表獨立呈列。

於二零二二年
六月三十日
千港元
(未經審核)

投資物業	911,765
貿易應收賬款及其他應收款項	9,723
銀行結餘及現金	687
分類為持有待售的資產總值	922,175
貿易應付賬款及其他應付款項	37,527
借款	192,941
租賃物業收到的按金	1,859
應繳稅項	58
遞延稅項負債	227,941
分類為持有待售的負債總額	460,326

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. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予銀行，以為授予本集團一般銀行融資作擔保，而其各自之賬面值如下。

	於二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於中國之投資物業	352,269	1,475,560
分類為持有待售的出售組別資產之 位於中國之投資物業 (附註16)	911,765	-
抵押銀行存款	-	100,605
	1,264,034	1,576,165

18. 或然負債及承擔

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債及承擔。

19. 報告期後事項

於二零二二年七月十五日，出售Precious Palace全部已發行股本已告完成，總代價為840,000,000港元，且其後Precious Palace已不再為本集團附屬公司。上述出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

管理層討論及分析

本集團從事房地產相關業務。為了投放更多資源以滿足本集團策略方向的業務，本集團可能因應市場變化及物業組合的市場價值，出售全部或部分物業組合。為支持本集團業務的進一步發展，管理層正積極尋找與本集團主營業務兼容的具潛力項目。

業務回顧

中國物業開發業務

於截至二零二二年六月三十日止六個月（「本期間」）及二零二一年六月三十日，概無產生物業開發業務的營業額。

中國物業投資業務

本集團成立武漢未來城商業物業管理有限公司，以經營本集團擁有的未來城購物中心（「未來城」）。未來城位於珞獅南路，毗鄰珞瑜路購物區及地鐵二號線街道口站。於二零二二年六月三十日，未來城可出租總面積約55,028平方米（包括停車場）。未來城坐落於武漢市洪山區商業及商務中心的核心地帶，鄰近東湖、武漢大學、武漢理工大學及附近的其他地標。未來城已成為一個時尚、充滿活力的國際化購物中心，滿足來自毗鄰的商業中心和大學區（雲集了武漢大學及武漢理工大學等超過二十間大學及高等院校）高達1,000,000名學生及住宅消費客戶群對此不斷增加的需求。於二零二二年六月三十日，未來城公平值總額約為1,133,000,000港元。於本期間，未來城產生的租金收入約為15,000,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約16,100,000港元），而平均入住率約為91%（二零二一年六月三十日：91%）。

本集團於二零一九年七月十九日完成對Precious Palace全部已發行股本的收購，總代價約為795,000,000港元。鳳珍實業發展（深圳）有限公司是Precious Palace的間接全資擁有並於中國成立的附屬公司，目前持有位於中國深圳龍崗的物業。該等物業包括物業綜合大樓，土地面積為14,971.1平方米，總建築面積為36,875.72平方米（「龍崗物業」）。龍崗物業位於龍城街道，緊鄰深圳地鐵三號線和南聯站和雙龍站。

管理層討論及分析

於二零二二年六月三十日，本集團持有的龍崗物業公平值總額約為912,000,000港元。於本期間，未來城產生的租金收入約為6,800,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約6,300,000港元），而平均入住率約為94%（二零二一年六月三十日：94%）。

於二零二二年七月十五日，出售Precious Palace全部已發行股本已告完成，總代價為840,000,000港元。龍崗物業於二零二二年六月三十日的公平值已於二零二二年六月三十日計入分類為持有待售的出售組別資產內。上述出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

中國酒店業務

本集團間接全資附屬公司武漢未來城大酒店管理有限公司管理一間提供約231間房的商務酒店（「未來城大酒店」），以房間數目而言屬華中其中一間最大的全套房商務酒店。酒店鄰近東湖、大學及政府機關，故可吸引不同類型的旅客。未來城大酒店擁有設施齊備的多功能宴會廳和會議室，能提供宴會及商業會議服務。酒店公司聘請了一批酒店服務業的專才，為顧客提供個人化服務。未來城大酒店已因COVID-19疫情的影響而自二零二二年一月起暫停營運。

於本期間，未來城大酒店概無產生營業額（截至二零二一年六月三十日止六個月：5,900,000港元），截至二零二一年六月三十日止六個月的平均入住率約為56%。

中國物業管理業務

本公司的間接全資附屬公司武漢未來城物業管理有限公司及武漢城基小商品城商業管理有限公司，向住戶及租戶提供安全、現代化、舒適及高質素物業管理服務。於本期間，來自物業管理的收益約為16,300,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約12,700,000港元）。

財務回顧

營業額

本集團於本期間的營業額減少至約38,100,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約41,000,000港元）。營業額減少主要是由於酒店業務營業額減少約5,900,000港元所致。期內，未來城大酒店的業務已因COVID-19疫情的影響而暫停。

管理層討論及分析

比較截至二零二一年六月三十日止六個月與本期間，物業管理業務的營業額由約12,700,000港元增加至約16,300,000元，而物業投資業務及酒店的營業額則分別由約22,400,000港元減少至約21,800,000港元及由約5,900,000港元減少至零。

銷售成本

銷售成本由截至二零二一年六月三十日止六個月之約18,800,000港元減少至本期間約18,200,000港元，主要由於本期間內酒店業務成本減少所致。

於本期間，本集團的銷售成本包括物業投資分部的銷售成本約7,200,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：5,400,000港元）、酒店業務的銷售成本為零（截至二零二一年六月三十日止六個月：6,100,000港元）及物業管理業務的銷售成本約11,000,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：7,200,000港元）。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月22,300,000港元減少至本期間約19,900,000港元。本集團於本期間的毛利率為52.3%，而二零二一年同期六個月為54.3%。毛利率減少的主要原因是物業管理業務的毛利率減少。

其他經營收入

其他經營收入由二零二一年同期六個月約500,000港元增加至本期間約2,300,000港元。

其他經營開支

其他經營開支由截至二零二一年六月三十日止六個月約26,000港元增加至本期間約600,000港元。

管理層討論及分析

投資物業的公平值變動

於本期間，本集團於中國所持投資物業組合之公平值變動產生淨虧損約12,000,000港元，相對截至二零二一年六月三十日止六個月淨虧損約33,700,000港元。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由二零二一年同期六個月的約1,200,000港元減少至本期間約800,000港元，主要是由於物業投資業務的廣告及推廣以及佣金開支減少。

行政開支

行政開支包括員工成本約10,200,000港元，物業、廠房及設備和使用權資產折舊約1,700,000港元，法律及專業費用約1,000,000港元，及應酬及差旅費約1,000,000港元。行政開支由二零二一年同期六個月的約24,100,000港元減少至本期間約23,700,000港元，主要是由於本期間酒店業務的行政開支減少所致。

財務費用

財務費用由二零二一年同期六個月的約45,300,000港元增加至本期間約46,500,000港元，乃由於可換股票據之實際利息開支增加約1,000,000港元。

所得稅抵免

於本期間，所得稅抵免約3,000,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約8,400,000港元）。該金額主要歸因於本期間就投資物業重估之公平值虧損產生之遞延稅項抵免所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約58,500,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約73,100,000港元）。該減少主要是由於本期間投資物業之公平值虧損減少所致。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）總額為約16,700,000港元（二零二一年十二月三十一日：118,000,000港元）。有關減少主要歸因於本期間提取已抵押銀行存款所致。

借款及本集團資產的抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的債務總額包括借款約341,900,000港元（二零二一年十二月三十一日：613,500,000港元），可換股票據的負債部分約428,400,000港元（二零二一年十二月三十一日：416,400,000港元）以及承兌票據約53,400,000港元（二零二一年十二月三十一日：53,200,000港元）。於該等借款中，約31,700,000港元（二零二一年十二月三十一日：約142,600,000港元）將於一年內償還及約310,100,000港元（二零二一年十二月三十一日：約470,900,000港元）將於一年後償還。可換股票據及承兌票據於二零二二年七月到期。

於二零二二年六月三十日，總值約1,264,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：1,576,200,000港元）之若干物業存貨連同相關土地使用權及若干投資物業、貿易應收賬款及銀行存款已抵押作為本集團獲授若干銀行融資之擔保。

資產負債比率及流動比率

資產負債比率於二零二二年六月三十日為89.9%（二零二一年十二月三十一日：95.1%）。資產負債比率以債務淨額（借款、可換股票據以及承兌票據的合計，扣除銀行結餘及現金以及抵押銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益計算。流動比率（流動資產除以流動負債）為102%（二零二一年十二月三十一日：45%）。

前景及未來計劃

於本期間，COVID-19疫情於世界各地持續蔓延。疫情反覆、病毒變種出現以及地緣政治緊張，給全球經濟復甦帶來巨大不明朗性。

鑑於COVID-19疫情蔓延的不穩定性，本集團繼續採取一系列必要的健康預防措施以降低COVID-19疫情的潛在影響，包括實施有關政府機關發佈的防控政策及採納靈活的居家辦公模式。

本集團將密切關注行業發展及轉型趨勢，繼續實施戰略性發展規劃，緊貼當前趨勢，把握未來經濟復甦帶來的投資機會，不斷優化投資組合，降低營運成本，進而提高本集團的價值及市場競爭力。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司或任何相關聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（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須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於二零二二年六月三十日於股份之好倉

董事姓名	身份	附註	相關股份數目	持股量之概約百分比
李朝波先生	實益擁有人	(1)	728,912,000	23.30%
季加銘先生	實益擁有人	(2)	100,000,000	3.20%

附註：

- 李朝波先生是瓏滙投資控股有限公司的唯一實益擁有人，而瓏滙投資控股有限公司持有本公司728,912,000股股份。李朝波先生自二零一六年三月三十一日起獲委任為本公司主席兼執行董事及自二零二二年七月二十五日起獲委任本公司行政總裁。
- 季加銘先生持有雙欣發展有限公司之50%權益並為雙欣發展有限公司之董事，而後者擁有本公司100,000,000股股份。季加銘先生自二零一七年七月二十一日起獲委任為本公司執行董事。

除上述披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並無任何董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須記入根據證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

權益披露

購股權

下表披露本公司購股權於本期間之變動。

類別	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目					
				於二零二二年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內屆滿	於期內失效	於二零二二年 六月三十日
顧問	二零一三年 五月二十九日	0.64	二零一三年五月二十九日至 二零二三年五月二十八日	3,000,000	-	-	-	-	3,000,000
顧問	二零一五年 六月十六日	0.88	二零一五年六月十六日至 二零二五年六月十五日	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
顧問	二零一五年 六月二十五日	0.91	二零一五年六月二十五日至 二零二五年六月二十四日	20,445,948	-	-	-	-	20,445,948
				28,445,948	-	-	-	-	28,445,948

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二二年六月三十日止期間內並無參與訂立任何安排，令董事可藉認購本公司或任何其他法團之股份或債權證獲取利益，亦無董事、本公司主要行政人員或彼等配偶或未滿十八歲子女擁有本公司證券認購權，或已行使此權利。

於二零一三年六月十八日，本公司股東於股東週年大會上批准採納新購股權計劃（「新計劃」）及終止本公司已於二零零三年六月三日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。新計劃將於二零二三年六月十七日屆滿。於有關終止前根據舊計劃獲授購股權將繼續有效及可根據舊計劃規則行使。

根據目前經更新的新計劃授權限額，本公司可授出附帶於二零二二年六月三十日認購312,827,854股股份（佔本公司於二零二二年六月三十日（股東週年大會日期）已發行股本約10%）的權利的購股權。

權益披露

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條存置之本公司主要股東登記冊顯示，於二零二二年六月三十日，本公司得悉下列主要股東於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉（即本公司已發行股本5%或以上）。

(i) 於二零二二年六月三十日於股份之好倉

主要股東名稱／姓名	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之概約百分比
瓏匯投資控股有限公司 (「LIHLJ」)	(1)	實益擁有人及 受控制法團權益	728,912,000	23.30%
Good Outlook Investments Limited	(2)	實益擁有人及 受控制法團權益	215,683,681	6.89%
中國金融國際投資 有限公司 (「CFIIL」)	(3)	實益擁有人	698,079,429	22.32%
中國金融國際投資管理 有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
匯駿資產管理有限公司	(4)	投資經理	290,079,429	9.27%
Fu Lam Wu	(5)	實益擁有人	200,000,000	6.39%

(i) 於二零二二年六月三十日於相關股份之好倉

主要股東名稱／姓名	附註	身份／權益性質	普通股數目	持股量之概約百分比
Sky Climber Development Limited	(6)	實益擁有人	863,000,000	27.59%

權益披露

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉 (續)

附註：

- (1) 該等股份由LIHL持有。李朝波先生(「李先生」)為LIHL的唯一實益擁有人。李先生實益持有上述股份之權益。
- (2) 該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。
- (3) 該等股份由CFIIL(股份代號：721)持有。因此，CFIIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIIL持有。中國金融國際投資管理有限公司(「CFIIM」)由匯駿資產管理有限公司(「匯駿」)及CFIIL分別持有51%及29%。因此，根據證券及期貨條例，CFIIM及匯駿被視為於本公司擁有與CFIIL相同之權益而作為CFIIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。
- (6) 於二零一九年七月十九日，本公司向Sky Climber Development Limited(「Sky Climber」)發行本金額為431,500,000港元且附帶權利可按換股價每股0.50港元認購股份的可換股票據。楊智雄先生(「楊先生」)為Sky Climber的唯一實益擁有人。因此，楊先生實益持有上述股份之權益。倘可換股票據所附換股權獲悉數行使，863,000,000股股份將按換股價每股0.50港元獲發行。

除上述披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並無接獲任何人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)通知彼等於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之股東名冊中所記錄之本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

企業管治

遵守企業管治守則

於截至二零二二年六月三十日止六個月內，除下文概述之若干偏離外，本公司已應用及一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告（「企業管治守則」）（前稱企業管治常規守則）之原則及適用之守則條文：

(1) 守則條文A.1.3

根據本守則條文A.1.3，召開董事會定期會議應發出至少14日通告，以讓全體董事皆有機會騰空出席。至於召開其他所有董事會會議，應發出合理通告。儘管在情況需要時曾召開董事會臨時會議，但已根據本公司組織章程細則向全體董事發出充足時間的通告。

(2) 守則條文A.2.1

根據本守則條文A.2.1，主席及行政總裁之職責應予區分，並不應由同一人兼任。然而，李朝波先生擔任董事會主席（「主席」）及行政總裁（「行政總裁」）之角色。董事會相信，主席及行政總裁之職務由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行及促進其營運效率。因此，董事會認為在該情況下偏離企業管治守則之守則條文A.2.1屬恰當。此外，在董事會（由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成）監督下，董事會以適當之權力制衡架構提供足夠之制約以保障本公司及其股東之利益。

(3) 守則條文A.4.2

根據本守則條文A.4.2，每位董事須最少每三年輪值告退一次。根據細則，於每屆股東週年大會上，三分之一之董事必須輪值退任，惟儘管該條文有任何規定，董事會主席（「主席」）毋須輪值退任，於釐定退任董事人數時亦不予計算在內。由於連續性是成功落實長期業務計劃之關鍵所在，故董事會相信主席連任可為本集團提供強勢及一致之領導，從而更有效地規劃及執行長期業務策略。因此，董事會認為主席毋須輪值退任。

除上文所述，本公司已繼續遵守企業管治守則之適用守則條文。

企業管治

董事進行證券交易的標準守則

董事會採納由聯交所不時修訂之上市規則附錄10所載之標準守則作為其自身規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本期間內一直遵守標準守則所規定之標準。

其他資料

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，在職僱員總數約為178名（二零二一年六月三十日：183名）。於本期間內總員工成本約為13,700,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：約16,100,000港元）。本集團向其員工提供全面薪酬及僱員福利組合。

中期股息

董事會議決本公司不宣派本期間之中期股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

買賣及贖回本公司股份

於本期間內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何普通股。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無任何其他有關重大投資或資本資產的未來計劃。然而，倘將來出現任何潛在投資機會，本集團將進行可行性研究及準備推行計劃以考慮該投資機會對本集團及本公司股東整體是否有利。

重大投資

本集團於二零二二年六月三十日並無持有任何重大投資。

附屬公司、關聯公司及合營企業的重大收購及出售

於二零二二年四月二十五日，本集團的一間全資附屬公司綠色城市與Sky Climber Development Limited（作為買方）訂立買賣協議，以按代價840,000,000港元出售綠色城市持有的Precious Palace的全部股權。上述出售事項已於二零二二年七月十五日完成。出售事項詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十五日、二零二二年六月二十三日、二零二二年七月八日及二零二二年七月十五日之公佈。

除上文披露者外，於本期間，本集團並無進行任何重大的附屬公司、關聯公司及合營企業收購或出售。

其他資料

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變動

除(i)葉天放先生於二零二二年七月二十五日辭任執行董事兼行政總裁外；及(ii)於二零二二年七月二十五日委任李朝波先生為行政總裁外；自本公司的二零二一年年報以來，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條規定予以披露。

審核委員會

上市規則規定，各上市發行人必須成立審核委員會，成員不少於三人且必須為非執行董事，而且大部分須為獨立非執行董事，其中至少一人須具備合適之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會須向董事會負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務申報程序及內部控制。審核委員會目前由本公司獨立非執行董事吳志豪先生（審核委員會主席）、郭堅華先生及鄺美雲女士組成。

審核委員會已審閱本集團本期間之未經審核簡明綜合財務業績。

投資者關係及與股東建立之通訊

本公司與股東及投資者建立不同之通訊途徑，包括(i)上市規則規定的公司通訊（包括但不限於年報、中期報告、會議通告、通函及代表委任表格）印刷本；(ii)股東可於股東週年大會上發表建議及與董事會交換意見；(iii)本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv)本公司網站為其股東及權益人提供與本公司溝通之途徑；及(v)本公司之股份過戶登記處為股東處理股份登記及相關事宜。