



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



2023

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	22
權益披露	26
企業管治	30
其他資料	31



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

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
鄭美雲女士

審核委員會

吳志豪先生 (委員會主席)
郭堅華先生
鄭美雲女士

薪酬委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄭美雲女士

提名委員會

郭堅華先生 (委員會主席)
吳志豪先生
鄭美雲女士

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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	30,166	38,060
銷售成本		(13,085)	(18,037)
毛利		17,081	20,023
投資物業之公平值收益(虧損)		1,395	(12,048)
貿易應收賬款及其他應收款項之 預期信貸虧損撥備	10	(1,166)	(39)
其他經營收入		1,059	2,251
其他經營開支		(29)	(89)
銷售及分銷開支		(564)	(766)
行政開支		(25,270)	(23,236)
財務費用	4	(22,516)	(46,516)
除稅前虧損		(30,010)	(60,420)
所得稅(開支)抵免	5	(348)	3,012
期間來自持續經營業務之虧損	6	(30,358)	(57,408)
已終止經營業務			
期間來自已終止經營業務之虧損	7	-	(1,047)
期間虧損		(30,358)	(58,455)
應佔：			
本公司擁有人			
— 持續經營業務之虧損		(30,358)	(57,408)
— 已終止經營業務之虧損		-	(1,047)
		(30,358)	(58,455)
每股虧損	9	港仙	港仙 (經重列)
來自持續及已終止經營業務			
— 基本及攤薄		(0.97)	(1.87)
來自持續經營業務			
— 基本及攤薄		(0.97)	(1.84)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
千港元	千港元
(未經審核)	(未經審核)

期間虧損	(30,358)	(58,455)
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	(40,426)	(58,815)
本公司擁有人應佔期間全面開支總額 (扣除稅項)	(70,784)	(117,270)
本公司擁有人應佔期間全面開支總額		
— 來自持續經營業務	(70,784)	(115,691)
— 來自已終止經營業務	-	(1,579)
	(70,784)	(117,270)

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	10	4,188	4,483
投資物業	10	1,062,366	1,121,364
使用權資產		14,638	16,821
		1,081,192	1,142,668
流動資產			
存貨		14	15
物業存貨		151,256	155,202
貿易應收賬款及其他應收款項	11	23,635	24,438
應收承兌票據		52,443	62,898
銀行結餘及現金		14,047	17,084
		241,395	259,637
總資產		1,322,587	1,402,305
權益及負債			
權益			
資本及儲備			
股本	12	312,828	312,828
儲備		408,852	479,636
本公司擁有人應佔權益		721,680	792,464

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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	114,058	119,607
借貸－於一年後到期	13 342,634	336,970
租賃物業收到的按金	6,037	5,381
租賃負債－於一年後到期	–	1,420
	462,729	463,378
流動負債		
貿易應付賬款及其他應付款項	14 38,281	41,304
合約負債	1,200	1,170
租賃物業收到的按金	5,248	5,448
應繳稅項	61,603	65,103
借貸－於一年內到期	13 29,032	30,682
租賃負債－於一年內到期	2,814	2,756
	138,178	146,463
總負債	600,907	609,841
總權益及負債	1,322,587	1,402,305
流動資產淨值	103,217	113,174
總資產減流動負債	1,184,409	1,255,842

簡明綜合權益變動報表

截至二零二三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
於二零二三年一月一日 (經審核)	312,828	1,741,104	-	6,702	(184)	303	(67,910)	(1,200,379)	792,464
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(30,358)	(30,358)
換算匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(40,426)	-	(40,426)
期間全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(40,426)	(30,358)	(70,784)
購股權失效	-	-	-	(519)	-	-	-	519	-
於二零二三年六月三十日 (未經審核)	312,828	1,741,104	-	6,183	(184)	303	(108,336)	(1,230,216)	721,680

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

簡明綜合現金流量報表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)

經營業務動用之現金淨額	(14,356)	(5,638)
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(8)	(5)
已收利息	22	707
已抵押銀行存款減少	-	100,605
投資活動產生之現金淨額	14	101,307
融資活動		
已付租賃租金的資本部分	(1,373)	(1,374)
已付租賃租金的利息部分	(74)	(74)
已付利息	(7,391)	(20,812)
所得新借款	16,945	55,979
償還借貸	(10,174)	(117,230)
融資活動動用之現金淨額	(2,067)	(83,511)
現金及現金等值物 (減少) 增加淨額	(16,409)	12,158
外幣匯率變動之影響	13,372	(12,179)
於期初之現金及現金等值物	17,084	17,428
於期末之現金及現金等值物	14,047	17,407
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	14,047	16,720
指分類為持有待售的出售組別資產之銀行結餘及現金	-	687
	14,047	17,407

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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、物業開發及物業管理。本集團已於二零二二年終止酒店業務。

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

截至二零二三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二零二二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17號 （包括香港財務報告準則第17號的 二零二零年十月及二零二二年 二月修訂本）	保險合約
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
香港會計準則第8號（修訂本） 香港會計準則第12號（修訂本）	會計估計之定義 與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延所得稅

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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3. 分部資料

本集團持續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。

本集團之持續經營分部如下：

- 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
- 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

本集團之已終止經營分部如下：

- 酒店業務分部，該分部在中國經營酒店

截至二零二二年十二月三十一日止年度，董事決議終止酒店業務運營，是由於該業務並未盈利，且終止酒店業務可使本集團更好地於其他分部利用其資源。酒店業務分部因此被分類為已終止經營。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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。

截至二零二三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)	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	-	19,219	10,947	30,166
業績				
分部經營業績	(121)	(2,844)	2,268	(697)
投資物業重估之公平值收益	-	1,395	-	1,395
未分配公司收入				916
未分配公司開支				(9,108)
財務費用				(22,516)
除稅前虧損				(30,010)
所得稅開支				(348)
期間虧損				(30,358)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	持續經營業務			小計 千港元 (未經審核)	已終止 經營業務	合計 千港元 (未經審核)
	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)	物業管理業務 千港元 (未經審核)		酒店業務 千港元 (未經審核)	
總營業額及外部銷售	-	21,792	16,268	38,060	-	38,060
業績						
分部經營業績	(197)	1,167	4,452	5,422	(1,047)	4,375
投資物業重估之公平值虧損	-	(12,048)	-	(12,048)	-	(12,048)
未分配公司收入				122	-	122
未分配公司開支				(7,400)	-	(7,400)
財務費用				(46,516)	-	(46,516)
除稅前虧損				(60,420)	(1,047)	(61,467)
所得稅抵免				3,012	-	3,012
期間虧損				(57,408)	(1,047)	(58,455)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
銀行貸款及其他借貸之利息開支	22,432	27,021
可換股票據之實際利息開支	-	18,386
承兌票據之實際利息	-	959
租賃負債之利息開支	84	150
	22,516	46,516

5. 所得稅開支(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務		
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	-	-
本期間遞延稅項開支(抵免)	348	(3,012)
	348	(3,012)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

5. 所得稅開支(抵免)(續)

由於本集團於截至二零二三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(截至二零二二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. 期間來自持續經營業務之虧損

期間虧損已扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
僱員成本，包括董事薪酬	10,632	12,975
退休福利計劃供款(包括為董事供款)	589	710
僱員總成本	11,221	13,685
物業、廠房及設備折舊	64	180
使用權資產折舊	1,506	1,512
投資物業產生之租金收入總額	(19,219)	(21,792)
減：產生租金收入之投資物業之直接經營開支	6,445	7,173
	(12,774)	(14,619)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

7. 已終止經營業務

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司董事決議終止酒店業務運營，是由於該業務並未盈利，且終止酒店業務可使本集團更好地於其他分部利用其資源。酒店業務分部因此被分類為已終止經營。

期間來自已終止經營業務之虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
營業額	-	-
銷售成本	-	(134)
其他經營收入	-	21
其他經營開支	-	(520)
行政開支	-	(414)
銷售及分銷開支	-	-
期間來自已終止經營業務之本公司擁有人 應佔虧損	-	(1,047)

8. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：無）。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

9. 每股虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司股東應佔持續經營業務虧損	(30,358)	(57,408)
本公司股東應佔已終止經營業務虧損	-	(1,047)
	股份數目	
用於計算每股基本及攤薄虧損的 普通股加權平均數量	3,128,278,542	3,128,278,542
	每股港仙	
來自持續經營業務之每股基本虧損	(0.97)	(1.84)
來自已終止經營業務之每股基本虧損	-	(0.03)

由於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。

10. 投資物業及物業、廠房及設備

本集團於二零二三年六月三十日及二零二二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滙鋒評估有限公司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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

10. 投資物業及物業、廠房及設備 (續)

於武漢 (未來城購物中心及未來公館停車場) 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。

由此產生之投資物業公平值增加約1,395,000港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：減少約12,048,000港元) 已直接於簡明綜合損益及其他全面收益表確認。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無出售任何投資物業 (截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。另一方面，本集團以總成本約8,000港元 (截至二零二二年六月三十日止六個月：約5,000港元) 購入物業、廠房及設備。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，已抵押投資物業及物業、廠房及設備之詳情載於附註15。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 貿易應收賬款及其他應收款項

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收賬款		
— 客戶合約	7,817	7,811
— 物業投資業務	4,917	4,376
減：預期信貸虧損累計撥備	(3,784)	(2,526)
	8,950	9,661
預付款項及按金	8,201	9,543
其他應收款項	11,060	9,902
減：預期信貸虧損累計撥備	(4,576)	(4,668)
	14,685	14,777
	23,635	24,438

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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	5,188	4,550
91至180日	—	130
超過180日	3,762	4,981
	8,950	9,661

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

12. 股本

	普通股數目 每股0.1港元	金額 千港元
法定：		
於二零二三年一月一日(經審核)及 二零二三年六月三十日(未經審核)	5,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零二三年一月一日(經審核)及 二零二三年六月三十日(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。

13. 借貸

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團取得新增借貸約16,945,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約55,979,000港元)，並作出償還約10,174,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約117,230,000港元)。該等借貸按年利率6.20厘至8.00厘(截至二零二二年十二月三十一日止年度：年利率6.20厘至8.00厘)計息。

14. 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：

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	343	1,319
91至180日	2,368	14
超過180日	8,693	11,208
貿易應付賬款	11,404	12,541
應付利息	15,506	15,797
應計開支及其他應付稅項	5,075	5,753
其他應付款項	6,296	7,213
	38,281	41,304

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14. 貿易應付賬款及其他應付款項 (續)

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。

15. 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。

	於二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
位於中國之投資物業	324,641	342,733

16. 或然負債及承擔

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債及承擔。

17. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間的呈列方式。

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

物業開發業務

於截至二零二三年六月三十日止六個月（「本期間」）及二零二二年六月三十日，概無產生物業開發業務的營業額。

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。於二零二三年六月三十日，未來城可出租總面積約55,029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。於二零二三年六月三十日，未來城公平值總額約為1,044,000,000港元。於本期間，未來城產生的租金收入約為18,900,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約15,000,000港元），而平均入住率約為89.4%（二零二二年六月三十日：91.0%）。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已將總建築面積為7,723平方米的未來公館的停車場從物業存貨轉至投資物業。於二零二三年六月三十日，停車場的公平值約為18,300,000港元。

於二零二三年六月三十日，本集團持有未來城及未來公館的停車場的公平值總額約為1,062,400,000港元（二零二二年六月三十日：約1,121,400,000港元）。於本期間，投資物業產生之租金收入約為19,200,000港元（二零二二年六月三十日：約21,800,000港元）。

管理層討論及分析

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10,900,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約16,300,000港元）。

財務回顧

營業額

本集團於本期間的持續經營業務營業額減少至約30,200,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約38,100,000港元）。營業額減少主要是由於於二零二二年七月十五日出售的一家附屬公司產生的租金收入減少約6,800,000港元所致。

比較截至二零二二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16,300,000港元減少至約10,900,000港元，而物業投資業務的營業額則由約21,800,000港元減少至約19,200,000港元。

銷售成本

持續經營業務的銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月之約18,200,000港元減少至本期間約13,100,000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6,400,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：7,200,000港元）及物業管理業務的銷售成本約6,600,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：11,000,000港元）。

毛利及毛利率

持續經營業務的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月20,000,000港元（經重列）減少至本期間約17,100,000港元。本集團於本期間來自持續經營業務的整體毛利率為56.6%，而二零二二年同期六個月為52.6%。毛利率增加的主要原因是物業投資業務的毛利率增加。

其他經營收入

持續經營業務的其他經營收入由二零二二年同期六個月約2,300,000港元增加至本期間約1,100,000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收益約1,400,000港元，相對截至二零二二年六月三十日止六個月淨虧損約12,000,000港元。

銷售及分銷開支

持續經營業務的銷售及分銷開支由二零二二年同期六個月的約800,000港元減少至本期間600,000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

持續經營業務的行政開支主要包括員工成本約8,700,000港元，物業、廠房及設備和使用權資產折舊約1,600,000港元，法律及專業費用約800,000港元，及應酬及差旅費約1,200,000港元。行政開支由二零二二年同期六個月的約23,700,000港元增加至本期間約25,300,000港元，主要是由於本期間物業投資業務的行政開支增加所致。

財務費用

持續經營業務的財務費用由二零二二年同期六個月的約46,500,000港元減少至本期間約22,500,000港元，乃由於可換股票據之實際利息開支減少約18,400,000港元。

所得稅(開支)抵免

於本期間，持續經營業務的所得稅開支約300,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：抵免約3,000,000港元)。該金額主要歸因於本期間就投資物業重估之公平值收益產生之遞延稅項開支所致。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約30,400,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約58,500,000港元)。該減少主要是由於本期間財務費用減少所致。

管理層討論及分析

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金總額為約14,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：17,100,000港元）。

借款及本集團資產的抵押

於二零二三年六月三十日，本集團的債務總額包括借款約371,600,000港元（二零二二年十二月三十一日：341,900,000港元）。於該等借款中，約29,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：約30,700,000港元）將於一年內償還及約342,600,000港元（二零二二年十二月三十一日：約337,000,000港元）將於一年後償還。

於二零二三年六月三十日，總面值約324,600,000港元（二零二二年十二月三十一日：約342,700,000港元）之若干投資物業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

資產負債比率於二零二三年六月三十日為49.6%（二零二二年十二月三十一日：44.2%）。資產負債比率以債務淨額（借款總額，扣除銀行結餘及現金）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1.75（二零二二年十二月三十一日：1.77）。

前景及未來計劃

展望二零二三年，本公司致力於穩步復甦，恢復穩定的經營業績。鑑於中國放寬對COVID-19的限制，新型冠狀病毒疫情的影響已於二零二三年逐漸緩解。本公司將積極尋求商機，以保持市場競爭力並為本公司股東創造價值。管理層正積極物色與本集團主要業務（包括基建相關業務）相符的潛在項目。

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

於二零二三年六月三十日，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) 於二零二三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：

- (1) 李朝波先生是瓊滙投資控股有限公司的唯一實益擁有人，而瓊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。
- (2) 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。

除上述披露者外，於二零二三年六月三十日，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					於二零二三年 六月三十日
				於二零二三年 一月一日	於期內授出	於期內行使	於期內屆滿	於期內失效	
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
				25,445,948	-	-	-	-	25,445,948

除上述披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零二三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（「二零一三年計劃」）。二零一三年計劃已於二零二三年六月十七日屆滿。二零一三年計劃到期後，不得再要約或授出購股權。於到期前根據二零一三年計劃獲授購股權將繼續有效及可根據二零一三年計劃規則行使。鑑於二零一三年計劃已屆滿，本公司將於下屆股東週年大會上建議根據上市規則第十七章採納新購股權計劃。

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，於二零二三年六月三十日，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) 於二零二三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 (「LIHL」)	(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%

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CFIL (股份代號：721) 持有。因此，CFIL實益持有上述股份之權益。
- (4) 該等股份由CFIL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CFIL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CFIL相同之權益而作為CFIL之投資經理。
- (5) 彼為獨立第三方。

除上述披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於截至二零二三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（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

(1) 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。

(2) 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。根據本公司組織章程細則，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。

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

於二零二三年六月三十日，在職僱員總數約為122名（二零二二年六月三十日：183名）。於本期間內總員工成本約為11,200,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約13,700,000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（截至二零二二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

本集團於二零二三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

概無董事履歷詳情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。