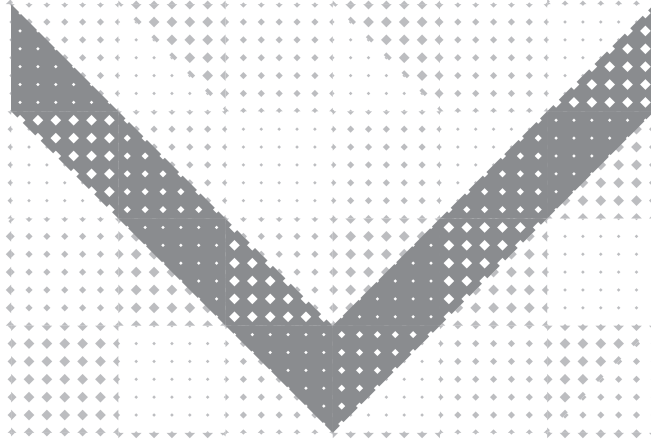




美瑞健康国际产业集团  
Meilleure Health International Industry Group

2023 中期報告



Meilleure Health International Industry Group Limited  
美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號: 2327)

# 目錄

<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	管理層討論及分析
<b>20</b>	其他資料
<b>29</b>	董事及高級管理人員履歷
<b>32</b>	中期簡明綜合損益表
<b>33</b>	中期簡明綜合全面收益表
<b>34</b>	中期簡明綜合財務狀況表
<b>36</b>	中期簡明綜合權益變動表
<b>37</b>	中期簡明綜合現金流量表
<b>38</b>	中期簡明綜合財務報表附註
<b>62</b>	詞彙

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

周旭洲先生(聯席主席)  
曾文濤博士(聯席主席)  
周文川女士(副主席兼行政總裁)

#### 非執行董事

毛振華博士

#### 獨立非執行董事

周志偉教授  
高冠江先生(於二零二三年四月十一日辭任)  
楊毓博士(於二零二三年四月十一日獲委任)  
吳鵬先生

### 授權代表

周旭洲先生  
周文川女士

### 公司秘書

李書滢先生

### 審核委員會

周志偉教授(主席)  
毛振華博士  
高冠江先生(於二零二三年四月十一日辭任)  
楊毓博士(於二零二三年四月十一日獲委任)

### 薪酬委員會

高冠江先生(主席)(於二零二三年四月十一日辭任)  
楊毓博士(主席)(於二零二三年四月十一日獲委任)  
周志偉教授  
曾文濤博士

### 提名委員會

周旭洲先生(主席)  
周志偉教授  
吳鵬先生

### 戰略委員會

毛振華博士(主席)  
周旭洲先生  
曾文濤博士

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 根據公司條例第 XI 部登記之香港總辦事處 及主要營業地點

香港  
金鐘  
金鐘道 89 號  
力寶中心第一座  
2906 室

### 核數師

中匯安達會計師事務所有限公司  
於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

南洋商業銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

### 股份過戶登記總處

Codan Services Limited  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
夏慤道 16 號  
遠東金融中心 17 樓

### 公司網址

[www.meilleure.com.cn](http://www.meilleure.com.cn)

### 股份代號

2327

## 管理層討論及分析

### 業績

董事會欣然提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二二年同期之比較數字。

### 財務回顧

本集團的財務資料概要如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	<b>74,838</b>	64,614
毛利	<b>36,949</b>	44,068
毛利率	<b>49.4%</b>	68.2%
其他收入及收益／(虧損)淨額	<b>6,671</b>	(6,523)
經營開支總額(附註)	<b>15,577</b>	17,212
融資成本	<b>5,790</b>	4,890
除稅前溢利	<b>21,146</b>	13,715
除稅後溢利	<b>17,732</b>	10,383
本公司擁有人應佔溢利	<b>18,160</b>	10,562

附註：經營開支總額包括(i)銷售及分銷開支；及(ii)行政開支。

### 收益

截至二零二三年六月三十日止六個月之收益為74.8百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：64.6百萬港元)，主要來自(i)銷售健康醫療相關產品；(ii)銷售建築材料；(iii)銷售光伏組件；(iv)租金收入；(v)物業銷售及顧問諮詢服務收入；(vi)健康醫療管理服務收入；(vii)醫療美容服務收入；及(viii)銷售CBD下游產品。

收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的64.6百萬港元增加約15.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的74.8百萬港元。收益增加10.2百萬港元，主要歸因於(i)中國內地重新開放，導致建築材料銷售增加21.4百萬港元；及(ii)中國及海外市場訂單增加導致光伏組件銷售增加10.2百萬港元。該等增加部分被健康醫療相關產品銷售減少18.6百萬港元所抵銷。

### 毛利及毛利率

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之毛利為36.9百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：44.1百萬港元)，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少16.3%。毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的68.2%減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的49.4%。

## 管理層討論及分析

毛利減少7.2百萬港元乃主要由於健康醫療相關業務的毛利減少17.4百萬港元，此乃主要由於健康醫療相關產品銷售減少所致。該減少部分被貿易業務毛利增加11.4百萬港元所抵銷，主要受益於中國及海外市場訂單增加。

此外，毛利率下降乃主要歸因於截至二零二三年六月三十日止六個月的貿易業務所得收益佔本集團總收益的比例較截至二零二二年六月三十日止六個月的上升，而貿易業務的毛利率低於本集團其他業務分部。

### 其他收入及收益／(虧損)淨額

該項目由截至二零二二年六月三十日止六個月的其他收入及虧損淨額6.5百萬港元轉為截至二零二三年六月三十日止六個月的其他收入及收益淨額6.7百萬港元。有關變動主要由於(i)按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損減少15.8百萬港元；及(ii)匯兌虧損減少1.6百萬港元。該等增加部分被政府補助減少2.1百萬港元所抵銷。

### 經營開支總額

截至二零二三年六月三十日止六個月之經營開支總額為15.6百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：17.2百萬港元)，較截至二零二二年六月三十日止六個月減少1.6百萬港元或9.3%。該減少主要歸因於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的開支控制措施有效。

### 融資成本

截至二零二三年六月三十日止六個月之融資成本為5.8百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.9百萬港元)，較截至二零二二年六月三十日止六個月增加0.9百萬港元或18.4%。該增加乃主要歸因於截至二零二三年六月三十日止六個月的銀行貸款平均餘額較截至二零二二年六月三十日止六個月的增加，導致銀行貸款利息增加1.0百萬港元。

### 除稅後溢利

截至二零二三年六月三十日止六個月之除稅後溢利為17.7百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：10.4百萬港元)，較截至二零二二年六月三十日止六個月增加7.3百萬港元或70.2%。該增加乃主要由於：

- (i) 貿易業務的毛利增加11.4百萬港元；
- (ii) 按公允價值計入損益之投資公允價值虧損減少15.8百萬港元；及
- (iii) 應佔合營企業虧損減少4.8百萬港元。

該等增加部分被(i)健康醫療相關業務的毛利減少17.4百萬港元；及(ii)投資物業公允價值收益減少7.7百萬港元所抵銷。



## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 健康醫療相關業務

健康醫療相關業務包括銷售健康醫療相關產品及CBD下游產品以及提供醫療美容服務及健康醫療管理服務。截至二零二三年六月三十日止六個月內健康醫療相關業務所得收益為19.7百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的38.2百萬港元減少48.4%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本分部所得溢利為5.5百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的24.4百萬港元減少77.5%，該減少乃主要由於健康醫療相關產品銷售訂單下降，導致毛利減少17.4百萬港元。

#### 貿易業務

貿易業務包括銷售建築材料及光伏組件。截至二零二三年六月三十日止六個月內貿易業務所得收益為43.3百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的11.8百萬港元增加2.7倍。截至二零二三年六月三十日止六個月，本分部所得溢利為8.8百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的1.5百萬港元增加4.9倍，主要由於中國及海外市場訂單增加，導致毛利增加11.4百萬港元所致。該增加部分被其他收入及收益淨額減少2.5百萬港元所抵銷，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月政府補助減少所致。

#### 物業相關業務

截至二零二三年六月三十日止六個月物業相關業務所得收益為11.8百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的14.6百萬港元減少19.2%。本分部於截至二零二三年六月三十日止六個月所得溢利為9.8百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的16.5百萬港元減少40.6%，主要由於投資物業的公允價值收益減少7.7百萬港元所致。

本集團擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅物業發展項目的100%權益。該項目總佔地面積約11,488平方米，距離墨爾本中央商務區僅6.5公里，地理位置優越，該地塊總建築面積約18,752平方米，將開發109個聯排別墅住宅單位。

截至本中期報告日期，該項目之土建工程已經完成。

#### 股本投資業務

截至二零二三年六月三十日止六個月股本投資業務產生虧損1.6百萬港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的25.7百萬港元減少93.8%，主要由於(i)市況向好，導致按公允價值計入損益之投資之公允價值虧損減少15.8百萬港元；(ii)應佔合營企業虧損減少4.8百萬港元；及(iii)出售按公允價值計入損益之部分投資的收益增加2.4百萬港元。

## 管理層討論及分析

### 財務狀況回顧

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	535,349	560,149
於一家合營企業之投資	53,064	57,356
按公允價值計入損益之投資	38,812	55,163
按公允價值計入其他全面收益之股本投資	32,754	46,213
商譽	18,500	18,500
於一家聯營公司之投資	9,172	9,740
其他	41,552	42,123
<b>非流動資產總額</b>	<b>729,203</b>	789,244
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	583,057	341,134
發展中待售物業	252,792	256,519
銀行及現金結餘	65,243	210,987
貿易應收款項	48,842	101,354
持作出售投資物業	5,264	5,509
其他	8,010	6,514
<b>流動資產總額</b>	<b>963,208</b>	922,017
<b>資產總額</b>	<b>1,692,411</b>	1,711,261
<b>負債</b>		
銀行貸款	225,263	243,439
遞延稅項負債	74,595	77,824
應付股息	65,500	–
應計費用及其他應付款項	26,445	29,718
應付關聯方款項	44,765	6,901
合約負債	13,853	5,518
其他	16,894	20,776
<b>負債總額</b>	<b>467,315</b>	384,176
<b>資產淨值</b>	<b>1,225,096</b>	1,327,085

## 管理層討論及分析

於二零二三年六月三十日，本集團的非流動資產為729.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：789.2百萬港元)，減少60.0百萬港元，主要由於(i)投資物業減少24.8百萬港元；(ii)按公允價值計入損益之投資減少16.4百萬港元；(iii)按公允價值計入其他全面收益之股本投資減少13.4百萬港元；及(iv)於一家合營企業之投資減少4.3百萬港元所致。流動資產為963.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：922.0百萬港元)，增加41.2百萬港元，主要由於預付款項、按金及其他應收款項增加242.0百萬港元，並部分被(i)銀行及現金結餘減少145.8百萬港元；及(ii)貿易應收款項減少52.6百萬港元所抵銷。

於二零二三年六月三十日，本集團的負債總額為467.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：384.2百萬港元)，增加83.1百萬港元，主要由於(i)應付股息增加65.5百萬港元；及(ii)應付關聯方款項增加37.9百萬港元。該等增加部分被銀行貸款減少18.1百萬港元所抵銷。

### 資產淨值

於二零二三年六月三十日，本集團的資產淨值總額為1,225.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,327.1百萬港元)，減少102.0百萬港元，主要由於(i)確認分派股息65.5百萬港元；(ii)換算海外業務產生之匯兌虧損46.1百萬港元；及(iii)按公允價值計入其他全面收益之股本投資之公允價值虧損淨額8.7百萬港元。該等減少部分被截至二零二三年六月三十日止六個月之溢利17.7百萬港元所抵銷。

### 流動資金及財務資源

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(83,276)</b>	68,017
投資活動所用之現金淨額	<b>(44,969)</b>	(242,652)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	<b>(13,980)</b>	48,603
現金及現金等價物減少淨額	<b>(142,225)</b>	(126,032)
匯率變動之影響	<b>(3,519)</b>	(7,704)
期初之現金及現金等價物	<b>210,987</b>	272,591
期末之現金及現金等價物	<b>65,243</b>	138,855

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物總額為65.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：211.0百萬港元)，當中約50.5%以歐元列值、44.1%以人民幣列值、3.0%以港元列值、1.2%以澳元列值、0.7%以美元列值及0.5%以瑞士法郎列值(二零二二年十二月三十一日：62.3%以人民幣列值、18.6%以美元列值、17.5%以港元列值、1.0%以澳元列值、0.4%以瑞士法郎列值及0.2%以歐元列值)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，經營活動所用之現金淨額為83.3百萬港元，主要歸因於本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月內用於日常營運之現金淨額。



## 管理層討論及分析

投資活動所用現金淨額為45.0百萬港元，主要由於墊付予若干獨立第三方之短期計息貸款254.4百萬港元，有關金額部分被(i)償還墊付予若干獨立第三方之短期計息貸款177.0百萬港元；(ii)出售按公允價值計入損益之部份投資所得款項15.0百萬港元；及(iii)收取貸款利息14.8百萬港元所抵銷。

融資活動所用現金淨額為14.0百萬港元，主要為以下項目之淨額：(i)償還銀行貸款7.5百萬港元；及(ii)支付貸款利息5.7百萬港元。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為225.3百萬港元(二零二二年十二月三十一日：243.4百萬港元)，主要用作本集團之營運資金。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無未動用銀行融資。

下表載列本集團銀行貸款的組成：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
浮息人民幣銀行貸款	96,155	107,981
定息人民幣銀行貸款	129,108	135,458
	<b>225,263</b>	243,439

下表載列本集團銀行貸款的到期情況：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
一年內	78,665	78,235
一年至兩年	29,773	31,279
兩年至五年	80,871	84,292
五年以上	35,954	49,633
	<b>225,263</b>	243,439

基於本集團有穩定的現金流，加上充足銀行及現金結餘，本集團擁有足夠的流動資金及財務資源，可滿足未來財政年度未來資本開支、日常營運及營運資金需求。

## 管理層討論及分析

### 本集團之資本架構

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益(即已發行股本及儲備)。

### 財政政策

本集團在制定財政政策方面採取審慎的財務管理方法，從而在截至二零二三年六月三十日止六個月維持穩健的流動資金狀況。本集團持續對其客戶進行信貸評估及財務狀況評估，務求降低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金需要。

### 根據一般授權配售新股份

於二零一九年四月十一日，配售代理已根據一般授權項下配售協議之條款及條件成功向不少於六名承配人(彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方)配售合共360,000,000股新股份，配售價為每股配售股份0.91港元。於扣除相關配售佣金、專業費用及所有相關開支後，配售新股份籌集所得款項淨額為325.7百萬港元(每股配售股份之淨價約0.905港元)，款項擬用作投資工業大麻CBD萃取及應用業務以及作為本集團一般營運資金。

於二零二三年六月三十日，所得款項淨額已經以下列方式使用：

所得款項淨額之擬定用途	於二零二二年 十二月三十一日 未動用之 所得款項淨額 百萬港元	報告期內 實際動用 金額 百萬港元	於二零二三年 六月三十日 未動用之 所得款項淨額 百萬港元
用作本集團一般營運資金	22.3	(22.3)	–
用作投資工業大麻CBD萃取及應用業務	1.2	(1.2)	–
總計	23.5	(23.5)	–

於二零二三年六月三十日，未動用所得款項淨額已獲悉數動用。

## 管理層討論及分析

### 資產負債比率

本集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率(即債務淨額(包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項以及應付關聯人士款項，減銀行及現金結餘)除以本公司擁有人應佔權益及債務淨額之總和的百分比)為16.7%(二零二二年十二月三十一日：5.3%)。

於二零二三年六月三十日，本集團擁有債務淨額246.0百萬港元(二零二二年十二月三十一日：74.6百萬港元)，而本公司擁有人應佔權益為1,223.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,324.6百萬港元)。

### 資本開支

截至二零二三年六月三十日止六個月，購置物業、廠房及設備之資本開支為0.3百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4.4百萬港元)。

### 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團有關應付注資一家聯營公司(二零二二年十二月三十一日：應付注資一家聯營公司及一個非上市長期投資)的資本承擔為9.7百萬港元(二零二二年十二月三十一日：10.4百萬港元)(已訂約但未於中期簡明綜合財務報表撥備)。

### 集團資產之抵押

下表載列於所示日期就若干銀行融資及未平倉期貨合約而已質押資產的賬面淨值：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
投資物業	<b>427,233</b>	452,828
受限制存款	<b>1,868</b>	—
	<b>429,101</b>	452,828

### 或然負債

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 管理層討論及分析

### 本集團之投資策略概述

近年隨著海外市場工業大麻合法化進程的不斷加速，CBD 為代表的大麻素將在健康醫療和消費領域得到更廣闊的應用。此外，步入經濟社會呈現全面復蘇態勢的後疫情時代，本集團更加堅定地看好大健康產業廣闊的發展前景。本集團秉承「用科技和專業服務更多人的健康與美麗」為企業願景。因此，本集團管理其投資組合的主要目的是抓住大健康產業的市場機遇。

另一方面，本集團已分配若干資金用於多項金融產品投資及高潛力投資，以盡量提高回報。

### 重大收購及出售

除本中期報告其他地方所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月及直至本中期報告日期，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大借貸交易

#### 商業模式及信貸風險評估政策

為提高本集團現金及現金等價物的回報率，提高本集團的投資收入及溢利，本集團向其客戶提供短期計息貸款。

通過本公司管理層的業務及社會網絡，本集團物色潛在客戶，包括企業客戶及個人客戶。本集團已建立嚴格的信貸風險管理和內部監控程序以管理其借貸交易，並只對信用水準和經營狀況良好、且需要短期融資的客戶提供貸款。該等信貸風險管理和內部監控程序主要包括以下階段，即 (i) 客戶信貸風險評估；(ii) 評估及審批程序；及 (iii) 貸款催收監督：

#### (i) 客戶信貸風險評估

企業財資部憑藉考慮新客戶的財務狀況、貸款目的、股東背景及商業信譽等資料來評估任何新客戶的背景及信譽。企業財資部亦會對其進行盡職審查、信譽核查、還款能力評估；企業財資部會研究及分析客戶背景資料包括但不限於其經營歷史、股東、財務資料、收入證明、銀行流水、納稅申報表、獨立專業信用報告、經營風險、法律風險、網路媒體調查報告、所在行業報告等。

## 管理層討論及分析

### (ii) 評估及審批程序

企業財資部對貸款申請進行信貸評估及審查並釐定貸款條款(經考慮客戶的信貸風險、其可收回性、本集團的資金成本及現行市場利率等因素)，相關的評估報告及貸款條款將交給本集團的財務總監審閱後，報告給周文川女士(我們的行政總裁及執行董事)，周文川女士將負責批准金額較少的貸款。

倘潛在貸款金額較大(即根據上市規則第14章的規模測試評估可構成須予披露交易或以上)，在此情況下，有關潛在貸款應由周文川女士報告，而彼將向董事會詳細說明該等潛在貸款及其就此提供的建議以供討論及批准，董事(包括獨立非執行董事)其後考慮該等貸款是否符合正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益。屆時將履行上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定的要求(如適用)。

此外，對於任何可能涉及上市規則第14A章所定義的關連人士的潛在貸款，該等貸款將立即向董事會報告，以供董事會進行上述的規模測試及評估。屆時將履行上市規則第14A章下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定(如適用)。

### (iii) 貸款催收監督

企業財資部對逾期金額進行定期審查並採取跟進行動(按每月及持續基準)，以盡量減少本集團面臨的信貸風險，並就支付貸款利息的最後期限與客戶密切跟進。債務人的賬齡分析按月編製，並受到密切監察以盡量減少與該等債務人相關的任何信貸風險。企業財資部繼而將每月向周文川女士匯報本集團的貸款組合狀況，以便周文川女士密切監察貸款組合以監控信貸風險，如有異常情況，周文川女士將報告給董事會，商討進一步的行動。

企業財資部在處理拖欠款項方面有規範的程序。如有任何輕微違約，企業財資部將向其客戶發送提醒及/或催款函。倘貸款拖欠持續，將啟動催收程序，企業財資部將聘請律師就追討貸款提供意見及採取適當執法行為。



## 管理層討論及分析

### 應收貸款之主要條款

於二零二三年六月三十日，應收貸款之詳情如下：

客戶	到期日	質押抵押品	年利率	於二零二三年六月三十日	
				賬面值 千港元	佔應收貸款 總額之 百分比
借款人A	二零二四年一月四日或之前	無	8.0%	45,311	14.3%
借款人B	二零二三年十二月三十一日或之前	無	3.0%	15,677	4.9%
借款人C	二零二四年二月十五日或之前	無	4.0%	54,020	17.1%
借款人D	二零二四年一月十一日或之前	無	4.0%	16,206	5.1%
借款人E	二零二三年十月二十三日或之前	無	3.0%	10,804	3.4%
借款人F	二零二三年十二月二十六日或之前	無	6.0%	56,181	17.7%
借款人G	二零二四年一月十二日或之前	無	4.0%	43,216	13.6%
借款人H	二零二四年二月二十一日或之前	無	4.0%	54,020	17.1%
借款人I	二零二四年三月二日或之前	無	4.0%	21,608	6.8%
				317,043	100%

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上述各借款人於訂立上述交易時相互獨立且並無聯繫。

### 應收貸款之減值及撇銷

根據應收貸款之信貸評估結果，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月就應收貸款並無錄得減值虧損及撇銷(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

### 所持有之重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團的投資組合為134.1百萬港元(二零二二年十二月三十一日：168.8百萬港元)，於中期簡明綜合財務狀況表內記錄於不同類別，包括：

- 於一家聯營公司及一家合營企業的投資(採用權益法計量)；
- 按公允價值計入其他全面收益之股本投資；
- 按公允價值計入損益之投資；及
- 衍生金融工具。

於二零二三年六月三十日，由於本集團的投資組合中並無單一投資之賬面值佔本集團資產總值超過5%，故概無投資被視為重大投資。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「資本承擔」一節所披露者外，於二零二三年六月三十日，董事會概無批准其他重大投資或添置資本資產之計劃。

本集團將透過內部產生的資金及其他融資活動(包括但不限於銀行借款)為未來收購提供資金。

### 匯率波動及相關對沖之風險

本集團之收益、開支以及貨幣資產及負債主要以人民幣、港元、歐元、瑞士法郎及澳元列值。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何有關外匯遠期合約之未變現收益或虧損。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團總共約有66名僱員(二零二二年十二月三十一日：97名僱員)。

本集團之薪酬政策與現行市場慣例一致，並按個別僱員(包括董事)工作表現及經驗釐定。除基本工資外，其他員工福利包括退休金計劃及醫療計劃。薪酬政策以及董事及本集團高級管理層成員之薪酬待遇由薪酬委員會審核。

本公司採納二零一九年購股權計劃，據此，合資格人士可獲授購股權以認購本公司股份。

## 管理層討論及分析

### 近期發展

#### 堅守與創新

隨著社會經濟發展和生活水準的提高，公眾的健康意識不斷增強，人們對身心健康的需求日益突出，三年新冠肺炎疫情加速推進了這一進程，文明健康的生活方式正在成為越多越多人的共識。在「健康中國」上升為國家戰略的時代背景下，健康產業已經成為帶動國民經濟增長的強大動力。根據「健康中國二零三零」，我國健康產業規模將顯著擴大，到二零三零年市場規模將達到人民幣16萬億元。

近年來，國家對健康產業的扶持力度逐年增加，為產業發展提供了肥沃的土壤。根據二零二三年三月全國人大審議的《關於2022年中央和地方預算執行情況與2023年中央和地方預算草案的報告》，二零二三年全國一般公共預算支出安排人民幣275,130億元，其中衛生健康支出佔8.8%，達到了人民幣24,211億元，這個資料超出了多個省份二零二二年的GDP。在利好政策不斷推出、人口老齡化逐漸加深、健康意識深入人心的背景下，健康產業已成為發展潛力最大的未來產業，正在醞釀形成巨大的藍海市場。

二零二三年，步入經濟社會呈現全面復蘇態勢的後疫情時代，本集團更加堅定地看好大健康產業廣闊的發展前景，堅持長期主義，在大健康賽道上做一位優秀的「長跑者」。報告期內，本集團秉承「用科技和專業服務更多人的健康與美麗」的願景，產投結合，深耕健康管理和皮膚管理板塊。以消費醫療為核心，通過細胞醫療健康應用和大麻素健康應用驅動健康管理板塊發展；同時，充分利用自身在皮膚健康管理方面積累的研發、品牌及管道優勢，繼續深耕皮膚健康的相關研究和服務，發展皮膚健康管理的功效護膚品和醫美相結合的產品和商業模式。

## 管理層討論及分析

### 經營概覽

#### 健康醫療相關業務分部 — 細胞治療和健康管理業務

本集團在細胞治療領域持續佈局，分別於二零一九年戰略入股國家級高新技術企業茵冠生物，於二零二零年成立美艾康，佈局細胞免疫療法領域。

報告期內，中國各級政府密集出台多項細胞產業支持政策，大力扶持細胞治療產業的規模化、規範化發展。二零二三年二月，國家藥監局藥審中心發佈《溶瘤病毒產品藥學研究與評價技術指導原則(試行)》，旨在規範和指導溶瘤病毒產品的藥學研發、生產和註冊工作。二零二三年三月，中共中央辦公廳、國務院辦公廳印發《關於進一步完善醫療衛生服務體系的意見》，提出發展幹細胞與再生醫學、新型疫苗、生物治療等醫學前沿技術。二零二三年四月，國家藥監局藥審中心先後發佈《腫瘤主動免疫治療產品臨床試驗技術指導原則(試行)》和《人源幹細胞產品藥學研究與評價技術指導原則(試行)》，為腫瘤主動免疫治療產品的臨床試驗，以及人源幹細胞產品的藥學研發、生產和註冊工作，提供技術指導。二零二三年五月，國家衛健委科技教育司發佈《體細胞臨床研究工作指引(徵求意見稿)》公開徵求意見的公告，旨在加強對醫療機構開展體細胞臨床研究工作的指導。地方層面，二零二三年一月，深圳發佈全國首部細胞和基因產業促進條例《深圳經濟特區細胞和基因產業促進條例》，該《條例》也是全國首部細胞和基因產業專項立法，並於三月一日正式施行，為深圳細胞產業發展按下「快進鍵」。

作為深圳本土的細胞治療行業領先企業，茵冠生物依託雄厚的研發創新實力、深耕細胞醫療產業領域，擁有行業領先的專業技術，擁有「國家高新技術企業」、全國「科技型中小企業」、「深圳市專精特新中小企業」等榮譽。報告期內，在研發領域，茵冠生物自主研發的I類生物製品「人臍帶間充質幹細胞注射液」新藥臨床試驗註冊(IND)申請獲得國家藥品監督管理局藥品審評中心的藥物臨床試驗默示許可，予以准許開展臨床試驗。在技術領域，茵冠生物申報的幹細胞外泌體技術、幹細胞凍存技術、維A酸外泌體模擬物製備技術等多項專利獲得國家智慧財產權局受理和授權，截止目前，公司已累計申請近六十項專利成果，包括近十項國際專利。在參與涉企政策制定方面，茵冠生物參與立法工作的「深圳經濟特區細胞和基因產業促進條例」在二零二三年一月正式發佈。

## 管理層討論及分析

美艾康自成立後亦取得多項進展，二零二二年美艾康與中國人民解放軍總醫院第五醫學中心、南寧市第四人民醫院、上海市公共衛生臨床中心、雲南傳染病醫院開展臨床研究合作，克服新冠肺炎疫情帶來的不利影響，完成十七例病例入組，並改進了臨床方案細化了臨床試驗流程。同時美艾康圍繞該項目核心技術正在申報相關專利集群，目前已有一項回輸注射器專利得到審批，同時細胞處理的相關專利已經在申報審核過程中。

在下游產品服務和高端健康管理方面，本集團以深圳診所和南京診所為主要運營中心，提供以功能醫學為理論基礎的國際化的高端健康管理服務，在多年穩健運營的成功經驗基礎上進一步完善業務模式、優化服務水準、拓展新客戶群。

隨著政策環境的不斷優化和完善，細胞行業進入良性快速發展時期。本集團將繼續深化在細胞治療研發及其應用領域的佈局，探索細胞治療產品的商業化路徑，實現健康管理業務與其他板塊業務的共振發展。

### 健康醫療相關業務分部 — 皮膚健康管理業務

近年來人們對於美觀的追求呈現普遍化和年輕化的趨勢，在微信、微博、抖音、快手、小紅書等社媒平台行銷的影響下，以及直播經濟、網紅經濟崛起的帶動下，大眾對輕醫美消費的認知度和消費意願不斷提升，帶來輕醫美市場持續擴容。在這樣的背景下，本集團基於自身在皮膚健康管理方面積累的產品研發、醫護團隊、運營管理、品牌及管道優勢，於二零二一年下半年推出精選醫美+護膚組合品牌「肌小簡」。

肌小簡品牌開創性的跨界融合醫美和功效護膚兩大領域，秉承「極專業，超高效，零套路」的理念，以護膚科技創新為引領，開創極智護膚新理念。肌小簡將醫美專案及產品互補整合，融合醫美的「治」和護膚品的「防」，推出「60%輕醫美+40%精簡高效護膚」組合，為使用者提供為一體化的高性價比的整體護膚解決方案。同時，本集團與國際知名原料公司巴斯夫(BASF)、亞仕蘭(Ashland)建立了密切合作關係，並先後推出了光電修復系列、破皮修復系列、元氣煥活系列多個「肌小簡」品牌產品線。報告期內，肌小簡產品成功入駐線下潮妝集合店WOW COLOUR，全國120家門店同步上市；同時，我們也積極開拓肌小簡產品在海外的市場，現已開始進軍俄羅斯及中東市場。



## 管理層討論及分析

肌小簡輕醫美旗艦店正式運營已超過一年，推出的「肌小簡 × 超光子」獨家項目以肌小簡光電修復系列產品為基礎，為超光子醫美項目術前、術中、術後全流程提供一體化護膚解決方案，獲得了客戶的廣泛認可和推薦。在醫療美容設備方面，本集團與全球知名鐳射美容領導者科醫人(Lumenis)達成戰略合作關係，並成為其臨床示範基地；並與醫療器械設備翹楚品牌半島攜手打造了「輕醫美黃金搭檔」半島舒敏治療儀特色專案。在研發方面，本集團與具有CNAS檢測標準實驗室的深圳萱嘉，建立密切合作關係，組建超分子實驗室研發以超分子技術為核心的護膚產品線。護膚品領域本集團現已累計獲得專利授權十三項，並於報告期內取得深圳市專精特新中小企業稱號。

本集團將持續在皮膚健康管理領域加大投入，秉持專業、高效的經營理念，以客戶為中心持續推動產品力和服務力的有效提升，致力於打造線上線下一體化、醫美和功效護膚相結合的科學護膚頭部品牌。力爭借助這場因為人群反覆運算、認知反覆運算、技術反覆運算所興起的護膚革命，顛覆一代人的護膚習慣，重塑護膚領域產業格局。

### 海外業務

本集團積極推進國際化戰略，海外業務擁有本土化的經營管理團隊。工業大麻業務方面，早在二零一九年，本集團就在瑞士成立附屬公司，組建本土專業團隊拓展歐洲市場。二零二一年，瑞士自主研發、生產的CBD高端健康消費品牌AlpReleaf正式在歐洲上市發售。AlpReleaf的產品以高品質的CBD為科技核心，以為用戶提供更優越生活品質為宗旨，推出了舒緩、助眠、肌肉酸痛等多個系列的產品，並獲得歐洲聯盟和英國正式認證，可銷售範圍涵蓋歐洲二十二個國家。報告期內，AlpReleaf進一步完善線上行銷管道，擴大品牌知名度和市場影響力，同時，我們在德國、義大利、西班牙等國家積極拓展線下品牌分銷合作夥伴，促進銷售增長。在報告期內，依託歐洲本土化團隊和成熟的歐洲銷售網路，本集團也在積極拓展海外貿易業務，已經成為公司業績新的增長點。

## 管理層討論及分析

澳洲業務方面，位於澳洲Yarrabend的精品聯排別墅專案由本集團獨資開發，與澳洲知名的建築公司Burbank，一流設計公司Rothelowman等合作打造，地處宜居聖地墨爾本亞拉河畔，周邊商業設施完善，交通便利。報告期內，該項目實現新進展，自2022年首期開盤至今，獲得了市場認可，銷售工作穩步開展。

截至報告期末，本集團海外業務高品質穩步發展，是重要的業績增長和支撐點。本集團將持續加強國際化戰略佈局，加快拓展國際業務，強化品牌深度，發力管道拓張，將海外業務做大做優，為企業發展帶來持續的內生活力。

### 展望

二零二三年，乘著疫情遠去的東風，我們迎來新的歷史節點。全球形勢風雲變幻，中國經濟恢復向好，國內外環境的深刻變化帶來一系列的新機遇和新挑戰。

對本集團而言，在資產方面，於二零二三年六月三十日，本集團擁有流動資產963.2百萬港元、淨流動資產720.0百萬港元，流動性充裕。在業務層面，本集團持續深度耕耘健康醫療領域；創新的皮膚健康管理產品及其商業模式已初步顯示其潛力；我們相信通過深度佈局醫美設備、試劑及功效護膚領域，將實現業績的穩步提升。得益於中國經濟恢復的步履，貿易及租賃業務呈現改善跡象。同時，海外業務規模穩步擴大，經銷管道不斷拓寬，品牌建設在持續完善。以上諸多有利因素為本集團的長期發展提供夯實了基礎，使得本集團有充分的底氣和信心去應對新的挑戰，把握新的機遇，本集團對其未來的業務發展充滿信心和期待。

## 其他資料

### 股息

董事會並不建議宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

### 購股權計劃

本公司二零一九年購股權計劃之詳情載於本中期報告中期簡明綜合財務報表附註22。

為了向合資格員工及參與者提供獎勵及激勵，本公司於二零二零年股東特別大會上批准及採納購股權計劃。二零一九年購股權計劃於二零一九年六月二十八日生效，即聯交所批准二零一九年購股權計劃項下購股權獲行使時發行之股份之上市及買賣的日期。二零一九年購股權計劃須遵守上市規則第十七章之規定。下表披露於截至二零二三年六月三十日止六個月內各董事、本公司僱員及其他合資格參與者合共持有根據二零一九年購股權計劃授出之本公司購股權之變動情況：

參與者類別	授出日期 (附註1)	行使期	行使價 港元	購股權數目					於 二零二三年 六月三十日 尚未行使	緊接授出 日期前的 每股收市價 港元
				於 二零二三年 一月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	期內註銷		
<b>(a) 董事</b>										
曾文濤博士	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	7,501,500	-	-	(2,500,500)	-	5,001,000	0.32
周文川女士	24.6.2020 (附註3)	24.6.2021 – 23.6.2030 (附註5)	0.33	13,500,000	-	-	(4,500,000)	-	9,000,000	0.345
<b>董事合計</b>				21,001,500	-	-	(7,000,500)	-	14,001,000	
<b>(b) 僱員 合共</b>										
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	1,503,000	-	-	(501,000)	-	1,002,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註7)	0.33	1,503,000	-	-	(501,000)	-	1,002,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註8)	0.33	6,228,000	-	-	(504,000)	-	5,724,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註9)	0.33	804,000	-	-	(300,000)	-	504,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註10)	0.33	996,000	-	-	-	-	996,000	0.32
<b>僱員合計</b>				11,034,000	-	-	(1,806,000)	-	9,228,000	
<b>(c) 其他(附註11) 合共</b>										
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註4)	0.33	3,753,000	-	-	(2,253,000)	-	1,500,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註6)	0.33	1,332,000	-	-	(1,332,000)	-	-	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註8)	0.33	2,010,000	-	-	(2,010,000)	-	-	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註9)	0.33	555,000	-	-	(51,000)	-	504,000	0.32
	12.5.2020 (附註2)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註10)	0.33	5,004,000	-	-	-	-	5,004,000	0.32
<b>其他合計</b>				12,654,000	-	-	(5,646,000)	-	7,008,000	
<b>計劃合計</b>				44,689,500	-	-	(14,452,500)	-	30,237,000	

## 其他資料

附註：

1. 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
2. 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
3. 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
4. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
5. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
6. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分三批歸屬：(i) 其中三分之一將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外三分之一將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iii) 餘下三分之一將於接納日期起四十八個月後歸屬。
7. 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
8. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
9. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
10. 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現(視乎董事會意見而定)。

## 其他資料

11. 截至二零二三年六月三十日，根據二零一九年購股權計劃向二名承授人(非本集團僱員)授出共計7,008,000份購股權(「購股權」)。二名承授人能夠被分類為兩類。授予各類別承授人之購股權之數目詳情以及董事會向各類別承授人授出購股權之原因如下：

(i) 投資實體之董事

截至二零二三年六月三十日，共計6,504,000份購股權授予本集團投資實體(即茵冠生物)之一名董事(即姜舒女士)。該董事為中國國民及監察茵冠生物經營。

據董事所深知、全悉及盡信，姜舒女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本集團於二零一九年二月以約人民幣55,278,000元投資茵冠生物。於二零二零年五月授予股票期權時，茵冠生物之當時投資規模乃由茵冠生物之投資成本除以二零一九年十二月三十一日本集團之總資產計算得出，為3.53%，而董事會認為顯著。此外，本集團於茵冠生物中擁有45%股權，因此，茵冠生物之業務表現對本集團之業務表現有顯著影響。茵冠生物從事幹細胞產品之研發以及提供健康管理諮詢及醫療服務。本集團及茵冠生物或探索交叉銷售機遇，其將為雙方產生協同效應。據此，本公司認為茵冠生物為具有重大戰略價值之重要投資。

茵冠生物使用權益會計法於本公司之賬目中列賬。

鑑於茵冠生物對本集團之重要性以及承授人於茵冠生物中履行之關鍵職務及責任，董事會認為，授出購股權以激勵彼提升表現效率並令彼之利益與本集團之利益一致屬可取。

於向姜舒女士授出之所有購股權待茵冠生物之若干業績目標達成後，方可作實。該等目標包括茵冠生物截至二零二零年、二零二一年及二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績目標並就茵冠生物開發之若干藥物產品取得若干研發成果。該等藥物產品為幹細胞產品，該等產品之成功研發及商業化標誌著幹細胞領域之顯著突破。其能夠顯著提升茵冠生物之財務業績，藉此提升本集團之財務業績。該等業績目標將投資實體之業績與該董事將收取之好處相連，藉此，激勵彼提升投資實體之業績。



## 其他資料

### (ii) 管理顧問

截至二零二三年六月三十日，共計504,000份購股權已由董事會授予一名本集團管理顧問，即金磊先生，其向本集團提供管理顧問服務。該管理顧問為中國國民，居住於中國。

於彼獲委任為本集團管理顧問之前，彼曾任投資實體之僱員。期間，彼負責項目採購、業務發展、管理工作團隊及協助行政總裁完成本公司之戰略計劃。

據董事深知、全悉及盡信，管理顧問為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

管理顧問擁有涉及本集團業務經營之專業知識及技能，包括戰略規劃、金融管理及控制、融資、市場營銷、團隊管理、內部協調及政府關係。彼擔任重要角色以令本集團能夠順暢運作。董事會認為，向彼授出購股權作為激勵以挽留彼並刺激彼提升表現並令彼之利益與本集團之利益一致屬可取。

並無為管理顧問設置業績目標。由於管理顧問負責監察本集團業務經營之若干方面，董事會認為，較為本集團僱員設置業績目標而言，為彼設置業績目標之意義較小。儘管如此，董事會認為，鑑於管理顧問為本集團作出之貢獻及潛在貢獻，並已考慮就管理顧問於本集團之職位及職責而言所授出購股權數目較小及購股權將於四年內分四期等額獲歸屬，向管理顧問授出購股權對本公司及其股東整體而言屬公平合理。此外，購股權將有助令管理顧問之利益與本公司及其股東之利益一致。

儘管並無設置業績目標，向管理顧問授出購股權亦能夠達致二零一九年購股權計劃之目的。購股權可獎勵管理顧問之過往貢獻。由於向彼授出之購股權將於未來四年分四期等額歸屬於彼，授出購股權亦將有助保留其服務。此可令彼之利益與本公司及其股東之利益一致；因此，此亦能夠激勵管理顧問提升為本集團服務之表現。

本公司根據二零一九年購股權計劃於採納日期可予發行的股份總數為427,175,263股本公司股份，佔本公司於本中期報告日期已發行股本約10%。

有關根據二零一九年購股權計劃授出的購股權的公允價值，請參閱中期簡明綜合財務報表附註22。除上文所披露者外，於報告期內並無任何其他購股權根據二零一九年購股權計劃授出、行使、註銷或失效。

## 其他資料

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二三年六月三十日，在任董事及本公司主要行政人員擁有以下按照證券及期貨條例第352條規定由本公司存置之登記冊所記錄之本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定）之股份、相關股份或債券之權益及短倉，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉）或根據上市規則須予披露之標準守則須另行知會本公司及聯交所之上述權益：

## (a) 於已發行股份之權益

董事姓名	個人權益 (附註1)	公司權益 (附註1)	持有之 股份總數 (附註1)	佔已發行 股份總數 百分比
周旭洲先生(附註2、3)	131,738,470 (L) -	2,133,230,291 (L) 978,785,130 (S)	2,264,968,761 (L) 978,785,130 (S)	55.33% 23.91%
曾文濤博士(附註3)	75,000,000 (L)	-	75,000,000 (L)	1.83%
周文川女士(附註3)	31,938,000 (L)	-	31,938,000 (L)	0.78%
毛振華博士(附註4)	-	113,890,000 (L)	113,890,000 (L)	2.78%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
- 該等股份由U-Home Group International Limited、U-Home Group Investment Limited及Zhongjia U-Home Investment Limited持有。
- 周旭洲先生、曾文濤博士及周文川女士為執行董事。
- 113,890,000股由達安投資有限公司實益擁有。達安投資有限公司由於香港註冊成立之有限公司中誠信(香港)投資服務有限公司全資擁有。中誠信(香港)投資服務有限公司由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司全資擁有。中誠信投資集團有限公司由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司擁有80%。湖北東亞實業有限公司由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司擁有80%。武漢華兵置業有限公司由非執行董事毛振華博士擁有99%。根據證券及期貨條例，毛振華博士將被視為於達安投資有限公司所持股份擁有權益。

## 其他資料

### (b) 於購股權之權益

董事姓名	直接實益擁有 之購股權數目 (附註1)
曾文濤博士(附註2)	5,001,000 (L)
周文川女士(附註2)	9,000,000 (L)

附註：

- 「L」字指該人士於相關股份中之長倉。
- 曾文濤博士及周文川女士為執行董事，已根據二零一九年購股權計劃獲授購股權，詳情載於上文「購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士擁有本公司按照證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊所記錄之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券之任何權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉)或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之上述權益及短倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於二零二三年六月三十日，本公司接獲以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)知會，彼等於本公司股份及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之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊，或已另行知會本公司：

#### 於已發行股份之權益

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行 股份總數 百分比
U-Home Group International Limited (附註2)	實益擁有人	964,172,530 (L)	23.55%
		479,132,130 (S)	11.70%
U-Home Group Investment Limited (附註3)	實益擁有人	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%
宇華香港實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%

## 其他資料

主要股東名稱	身份	權益總額 (附註1)	佔已發行 股份總數 百分比
安徽宇華實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%
宇城實業有限公司(附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%
Kambert Enterprises Limited (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%
U-Home Property (Group) Limited (附註3)	受控制法團之權益	499,653,000 (L)	12.21%
		499,653,000 (S)	12.21%
Zhongjia U-Home Investment Limited (附註4)	實益擁有人	669,404,761 (L)	16.35%
Shunda Investment Limited (附註2、3、4)	受控制法團之權益	2,133,230,291 (L)	52.11%
		978,785,130 (S)	23.91%
周旭洲先生(附註2、3、4)	受控制法團之權益	2,133,230,291 (L)	52.11%
		978,785,130 (S)	23.91%
	實益擁有人	131,738,470 (L)	3.22%
海通恒信租賃(香港)有限公司	持有股份保證權益人士	978,785,130 (L)	23.91%

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
- U-Home Group International Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited及周旭洲先生將被視為於U-Home Group International Limited所持股份擁有權益。
- U-Home Group Investment Limited由宇華香港實業有限公司全資及實益擁有。宇華香港實業有限公司由安徽宇華實業有限公司全資及實益擁有。安徽宇華實業有限公司由宇城實業有限公司全資及實益擁有。Kambert Enterprises Limited及周旭洲先生分別擁有宇城實業有限公司的100股普通股及1,000股無投票權遞延股。Kambert Enterprises Limited由U-Home Property (Group) Limited全資及實益擁有。U-Home Property (Group) Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。
- Zhongjia U-Home Investment Limited由Shunda Investment Limited全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited及周旭洲先生將被視為於Zhongjia U-Home Investment Limited所持股份擁有權益。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無接獲任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）知會，彼等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之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，亦無接獲記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊之人士之有關知會，亦無任何人士以其他方式另行知會本公司。

### 董事認購股份或債券之權利

除於上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉」分節所披露者外，於截至二零二三年六月三十日止六個月內或截至本中期報告日期，任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授任何可透過購入本公司股份或債券之方式而獲益之權利，亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，以致董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 企業管治

截至二零二三年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄十四所載《企業管治守則》內之原則並遵守所有適用守則條文。

### 董事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之標準守則，作為有關董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定之標準。

### 審核委員會

審核委員會包括兩名獨立非執行董事及一名非執行董事，即周志偉教授(主席)、楊毓博士及毛振華博士。

高冠江先生已於二零二三年四月十一日辭任獨立非執行董事，且彼亦於二零二三年四月十一日不再擔任審核委員會成員。楊毓博士已於二零二三年四月十一日獲委任為獨立非執行董事，且彼亦於二零二三年四月十一日獲委任為審核委員會成員。

審核委員會已經與本集團的管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，亦已經討論內部監控及財務報告等事項，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核的中期財務資料及本中期報告。



## 其他資料

### 報告期後重要事項

除本中期報告其他地方所披露者外，於二零二三年六月三十日後及直至本中期報告日期概無發生任何影響本集團之重要事項。

### 董事及主要行政人員資料變更

除本中期報告第29頁至31頁的「董事及高級管理人員履歷」一節所披露者外，於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報日期後，概無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的任何董事資料之其他變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 致謝

本人謹代表董事會對本集團全體員工之卓越貢獻、股東之信任及商業伙伴之支持致以衷心之謝意。

承董事會命  
執行董事及行政總裁  
周文川

香港，二零二三年八月二十九日

## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

**周旭洲先生**，67歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事、於二零一三年九月二十三日獲委任為董事會主席，並於二零一九年六月二十日調任為聯席主席。彼為提名委員會主席及戰略委員會成員。

周先生於一九八五年在武漢大學取得碩士學位。周先生主要負責領導本集團之戰略規劃及財務規劃。周先生為周文川女士之父親。

**曾文濤博士**，60歲，於二零一七年十月十八日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一九年五月二十七日調任為執行董事及於二零一九年六月二十日獲委任為聯席主席。彼為薪酬委員會及戰略委員會成員。

曾博士畢業於武漢大學及持有經濟學博士學位。曾博士於一九九零年在海南創立海南三友房地產有限公司，並擔任總經理。於一九九五年，彼創立武漢銀海置業有限公司，該公司主要從事房地產開發及技術投資，並擔任其行政總裁。彼自二零一七年三月起一直擔任中珈資本(武漢)投資管理有限公司之行政總裁。彼現時為中南財經政法大學之兼職教授、中南財經政法大學教育發展基金會會員以及董輔弼基金會之常任理事會會員。彼曾擔任第十二及第十三屆武漢市工商聯副主席以及第十一及第十二屆武漢市人民政治協商會議委員。曾博士自二零一七年七月起已為武漢大學校友企業家聯誼會健康產業聯盟(一家致力在為武漢大學校友之企業家中推廣於健康產業合作之組織)之理事。透過擔任該職位，曾博士已獲得對健康業務之了解及已於健康產業與若干企業家及市場參與者建立良好關係。於二零一八年，曾博士獲委任為武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院健康經濟學研究員，該委任展示上述機構對曾博士於健康經濟學之知識之認可，並使曾博士能夠使用其管理經驗對於健康經濟學範疇之研究工作作出貢獻。

**周文川女士**，40歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事及於二零一三年九月二十三日獲委任為行政總裁。

周女士於二零一一年在香港中文大學取得工商管理碩士學位，並於二零零八年及二零零七年分別取得英屬哥倫比亞大學之理學碩士學位及食品學與營養學雙學位。周女士現時為在讀博士研究生。周女士為周旭洲先生之女兒。

## 董事及高級管理人員履歷

### 非執行董事

**毛振華博士**，59歲，於二零一五年十月五日獲委任為非執行董事。彼為戰略委員會主席及審核委員會成員。

毛博士現任中國誠信信用管理有限公司(「中誠信」)董事長、中國人民大學教授、中國人民大學經濟研究所所長、武漢大學教授、武漢大學董輔初經濟社會發展研究院院長及香港大學經濟及工商管理學院教授。毛博士畢業於武漢大學獲經濟學博士學位。毛博士曾先後在湖北省政府、海南省政府和國務院研究室從事經濟分析、政策研究工作。

毛博士於一九九二年創辦中誠信，此後彼先後任其總經理、董事長兼總經理、首席執行官及董事長。彼為中誠信國際信用評級有限責任公司之主要股東及控制人。在毛博士的領導下，中誠信已發展成為一家以信用服務為特色，主要從事於金融、房地產和實業投資業務的綜合型企業集團。

目前，毛博士還擔任中國通商集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1719)、渤海銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：9668)、中駿集團控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1966)、天星銀行有限公司及引力金融科技有限公司的獨立非執行董事。毛博士於二零二三年五月三十日獲委任為香港特別行政區特首政策組研究策略專家組成員。

### 獨立非執行董事

**周志偉教授**，61歲，於二零一三年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

周教授已取得工商管理博士學位、工商管理碩士學位、法律學士學位及理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。周教授現任泛亞創業投資平台之主席及香港生物科技協會副主席。彼亦兼任香港中文大學、新加坡國立大學及深圳高等金融研究院之客席教授。周教授現為中國三峽國際股份有限公司及游萊互動集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：2022)的獨立非執行董事。周教授於直接投資及企業資本方面具有逾三十年經驗。

**楊毓博士**，60歲，於二零二三年四月十一日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及審核委員會成員。

楊毓博士已取得管理學博士學位及高級經濟師資格。彼曾於二零零零年至二零一五年先後擔任中國建設銀行河南省分行副行長、河北省分行行長及江蘇省分行行長。楊博士於二零一五年至二零二二年先後擔任中信銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：998)副行長、中信銀行(國際)有限公司董事長、中信國際金融控股有限公司總裁及中信國際資產管理有限公司董事長。

## 董事及高級管理人員履歷

**吳鵬先生**，41歲，於二零一九年五月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會成員。

吳先生於二零零四年七月畢業於清華大學獲信息系統專業學士學位，並於二零一零年一月獲博士學位(主要研究範疇為供應鏈管理)。自二零零五年九月至二零一零年一月，吳先生任職中國教育部人文社科重點研究基地及清華大學現代管理研究中心之研究助理，彼在當中參與醫藥產品供應鏈管理策略研究。在此職位，吳先生對中國一眾大型醫藥公司之生產及操作程序進行調查及研究，並在其供應鏈管理獲得深入瞭解。自二零一零年三月至二零一二年十一月，吳先生為華南理工大學工商管理學院講師，主力參與綠色供應鏈管理之教學及研究。在此期間，自二零一零年十一月至二零一二年四月，吳先生亦為劍橋大學The Martin Centre for Architectural and Urban Studies之博士後，彼在當中參與低碳供應鏈及低碳城市規劃及設計研究工作。自二零一二年十二月起，吳先生已任教綠色供應鏈管理，並在四川大學商學院從事此範疇的研究工作，自二零一二年十二月至二零一七年九月先任副教授，後自二零一七年九月起任教授。於二零一二年至二零一七年五年期間，吳先生曾參與產業鏈協調優化諮詢項目，藉此，彼進一步獲得供應鏈管理研究範疇之經驗。吳先生自二零一八年十月起已為中國管理科學與工程學會理事。吳先生現為LightInTheBox Holding Co., Ltd. (一家於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：LITB)的獨立董事。

### 高級管理人員

**李書泮先生**，47歲，於二零一九年七月三十日獲委任為首席財務官及公司秘書。彼擁有超過二十年審計、企業融資及財務管理相關的經驗。李先生曾擔任威發國際集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：765)的首席財務官及公司秘書。此外，李先生曾擔任楚天龍股份有限公司的首席財務官及聯席公司秘書。在此之前，李先生曾於R2Game Co., Limited擔任首席財務官一職，並曾於北京同仁堂國藥有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：3613)擔任副財務總監。此外，李先生曾於一家國際審計師事務所及多家投資銀行工作。

李先生畢業於香港城市大學，獲得工商管理榮譽學士學位，並於香港科技大學獲得高層管理人員工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會資深會員。

## 中期簡明綜合損益表

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)
收益	5	<b>74,838</b>	64,614
銷售貨品及提供服務的成本		<b>(37,889)</b>	(20,546)
<b>毛利</b>		<b>36,949</b>	44,068
投資物業之公允價值收益	13	<b>122</b>	7,788
出售按公允價值計入損益之部分投資的收益		<b>2,427</b>	–
其他收入及收益／(虧損)淨額		<b>6,671</b>	(6,523)
銷售及分銷開支		<b>(5,333)</b>	(3,171)
行政開支		<b>(10,244)</b>	(14,041)
應收款項之減值虧損淨額		<b>(882)</b>	(191)
融資成本	6	<b>(5,790)</b>	(4,890)
應佔聯營公司虧損		<b>(138)</b>	(1,916)
應佔合營企業虧損		<b>(2,636)</b>	(7,409)
<b>除稅前溢利</b>		<b>21,146</b>	13,715
所得稅開支	7	<b>(3,414)</b>	(3,332)
<b>期內溢利</b>	8	<b>17,732</b>	10,383
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<b>18,160</b>	10,562
非控股權益		<b>(428)</b>	(179)
		<b>17,732</b>	10,383
<b>每股盈利</b>	10		
基本及攤薄		<b>0.44 港仙</b>	0.26 港仙



## 中期簡明綜合全面收益表

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)
期內溢利	8	<b>17,732</b>	10,383
其他全面虧損：			
不會重新分類至損益之項目：			
按公允價值計入其他全面收益之股本投資之 公允價值變動，扣除稅項		<b>(8,747)</b>	—
可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務所產生的匯兌差額：			
一 附屬公司		<b>(43,133)</b>	(47,139)
一 聯營公司及合營企業		<b>(2,942)</b>	(5,478)
應佔一家聯營公司其他全面虧損		—	(67)
		<b>(46,075)</b>	(52,684)
期內其他全面虧損，扣除稅項		<b>(54,822)</b>	(52,684)
期內全面虧損總額		<b>(37,090)</b>	(42,301)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<b>(36,627)</b>	(42,182)
非控股權益		<b>(463)</b>	(119)
		<b>(37,090)</b>	(42,301)

## 中期簡明綜合財務狀況表

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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	5,572	6,291
使用權資產	12	4,876	5,154
投資物業	13	535,349	560,149
商譽		18,500	18,500
其他無形資產		17	44
於一家聯營公司之投資		9,172	9,740
於一家合營企業之投資		53,064	57,356
按公允價值計入損益之投資	14	38,812	55,163
按公允價值計入其他全面收益之股本投資		32,754	46,213
衍生金融資產		300	314
預付款項、按金及其他應收款項	16	7,321	10,141
遞延稅項資產		23,466	20,179
		<b>729,203</b>	789,244
<b>流動資產</b>			
存貨		6,142	6,514
發展中待售物業		252,792	256,519
貿易應收款項	15	48,842	101,354
預付款項、按金及其他應收款項	16	583,057	341,134
受限制存款		1,868	–
銀行及現金結餘		65,243	210,987
		<b>957,944</b>	916,508
持作出售投資物業		5,264	5,509
		<b>963,208</b>	922,017

## 中期簡明綜合財務狀況表

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)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	17	840	43
合約負債		13,853	5,518
應計費用及其他應付款項		26,220	29,488
應付股息	9	65,500	–
應付關聯人士款項	18	44,765	6,901
銀行貸款	19	78,665	78,235
租賃負債	12	1,322	1,710
衍生金融負債		637	–
即期稅項負債		11,392	15,043
		<b>243,194</b>	136,938
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>720,014</b>	785,079
<b>資產總額減流動負債</b>			
		<b>1,449,217</b>	1,574,323
<b>非流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		225	230
銀行貸款	19	146,598	165,204
租賃負債	12	2,703	3,980
遞延稅項負債		74,595	77,824
		<b>224,121</b>	247,238
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,225,096</b>	1,327,085
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	40,938	40,945
庫存股份	21	–	(231)
儲備		1,182,112	1,283,862
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		<b>1,223,050</b>	1,324,576
非控股權益		2,046	2,509
<b>權益總額</b>			
		<b>1,225,096</b>	1,327,085

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

(未經審核)

	本公司擁有人應佔												
	股本 千港元	庫存股份 千港元	股份溢價賬 千港元	撥入盈餘賬 千港元	股份付款 儲備 千港元	法定盈餘 儲備 千港元	股本投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	外幣換算 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年一月一日	42,141	(15,209)	623,597	409,712	6,310	24,668	-	556	44,593	291,674	1,428,042	2,603	1,430,645
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,744)	10,562	(42,182)	(119)	(42,301)
以股本結算的購股權安排	-	-	-	-	(142)	-	-	-	-	-	(142)	-	(142)
應佔一家聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	1,078	-	-	1,078	-	1,078
購回股份	-	(35,249)	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,249)	-	(35,249)
註銷股份	(1,074)	47,999	(46,925)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	355	-	-	-	(355)	-	-	-
期內權益變動	(1,074)	12,750	(46,925)	-	(142)	355	-	1,078	(52,744)	10,207	(76,495)	(119)	(76,614)
於二零二二年六月三十日	41,067	(2,459)	576,672	409,712	6,168	25,023	-	1,634	(8,151)	301,881	1,351,547	2,484	1,354,031
於二零二三年一月一日	<b>40,945</b>	<b>(231)</b>	<b>572,798</b>	<b>409,712</b>	<b>5,448</b>	<b>25,016</b>	<b>5,348</b>	<b>2,614</b>	<b>(46,222)</b>	<b>309,148</b>	<b>1,324,576</b>	<b>2,509</b>	<b>1,327,085</b>
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(8,747)	-	(46,040)	18,160	(36,627)	(463)	(37,090)
以股本結算的購股權安排	-	-	-	-	(254)	-	-	-	-	-	(254)	-	(254)
應佔一家合營企業儲備	-	-	-	-	-	-	-	856	-	-	856	-	856
註銷股份(附註20及21(a))	(7)	231	(225)	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
已確認為分派之股息(附註9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,500)	(65,500)	-	(65,500)
期內權益變動	(7)	231	(225)	-	(254)	-	(8,747)	856	(46,040)	(47,340)	(101,526)	(463)	(101,989)
於二零二三年六月三十日	<b>40,938</b>	<b>-</b>	<b>572,573</b>	<b>409,712</b>	<b>5,194</b>	<b>25,016</b>	<b>(3,399)</b>	<b>3,470</b>	<b>(92,262)</b>	<b>261,808</b>	<b>1,223,050</b>	<b>2,046</b>	<b>1,225,096</b>

## 中期簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
<b>經營活動(所用)／所得之現金淨額</b>	<b>(83,276)</b>	68,017
收取有關於過往年度出售於一家聯營公司的部分投資之遞延代價	<b>3,978</b>	3,596
向第三方墊付貸款	<b>(254,359)</b>	(345,619)
來自第三方償還貸款	<b>177,017</b>	19,176
已收利息	<b>14,783</b>	1,834
自按公允價值計入損益之投資收到之股息	<b>994</b>	306
購置物業、廠房及設備	<b>(344)</b>	(596)
出售按公允價值計入損益之部分投資的所得款項	<b>15,040</b>	–
出售物業、廠房及設備之所得款項	–	6
購買按公允價值計入損益之投資	<b>(188)</b>	(8,414)
按公允價值計入損益之投資的即期部分減少	–	86,412
受限制存款增加	<b>(1,910)</b>	(525)
結算衍生合約	<b>20</b>	1,172
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(44,969)</b>	(242,652)
銀行貸款所得款項	–	95,880
償還銀行貸款	<b>(7,514)</b>	(6,592)
已付利息	<b>(5,697)</b>	(4,739)
償還租賃負債	<b>(768)</b>	(697)
註銷股份的付款	<b>(1)</b>	(35,249)
<b>融資活動(所用)／所得之現金淨額</b>	<b>(13,980)</b>	48,603
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(142,225)</b>	(126,032)
匯率變動之影響	<b>(3,519)</b>	(7,704)
<b>期初之現金及現金等價物</b>	<b>210,987</b>	272,591
<b>期末之現金及現金等價物</b>	<b>65,243</b>	138,855
<b>現金及現金等價物分析</b>		
銀行及現金結餘	<b>65,243</b>	138,855



## 中期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. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。其主要營業地點則為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。本公司之股份在聯交所主板上市。

本集團之主要業務為從事經營健康醫療相關業務、建築材料及光伏組件貿易、提供房地產銷售代理服務、物業投資及租賃以及住宅物業發展。

### 2. 編製基準

該等中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及上市規則所規定之適用披露所編製。

該等中期簡明綜合財務報表應與二零二二年年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與本集團之業務有關且於二零二三年一月一日開始之會計年度已生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團中期簡明綜合財務報表之呈列及就本期間及過往年度所呈報之金額並無造成重大變動。

### 4. 公允價值計量

公允價值為於計量日期在市場參與者之間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下為使用公允價值層級計量公允價值之披露，有關層級將用以計量公允價值之估值技術之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據： 本集團可於計量日期取得之同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)。

第二級輸入數據： 資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據，第一級所包括之報價除外。

第三級輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

## 中期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. 公允價值計量(續)

本集團之政策乃於事件或情況改變導致轉撥當日確認轉入及轉出三級中任何一級。

(a) 於二零二三年六月三十日的公允價值層級披露(未經審核)：

描述	利用下列項目進行的公允價值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二三年 千港元
<b>經常性公允價值計量：</b>				
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
- 非上市股本投資	-	-	<b>32,754</b>	<b>32,754</b>
按公允價值計入損益之金融資產				
- 按公允價值計入損益之投資				
- 上市股本投資	<b>21,106</b>	-	-	<b>21,106</b>
- 非上市股本投資	-	<b>8,615</b>	<b>9,091</b>	<b>17,706</b>
- 衍生金融資產				
- 認購期權	-	-	<b>300</b>	<b>300</b>
按公允價值計入損益之金融負債				
- 衍生金融負債				
- 鋼材期貨合約	<b>(637)</b>	-	-	<b>(637)</b>
投資物業／持作出售投資物業				
- 於中國的投資物業	-	-	<b>540,613</b>	<b>540,613</b>
<b>經常性公允價值計量總額</b>	<b>20,469</b>	<b>8,615</b>	<b>582,758</b>	<b>611,842</b>

於二零二二年十二月三十一日的公允價值層級披露(經審核)：

描述	利用下列項目進行的公允價值計量：			總計
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	二零二二年 千港元
<b>經常性公允價值計量：</b>				
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
- 非上市股本投資	-	-	46,213	46,213
按公允價值計入損益之金融資產				
- 按公允價值計入損益之投資				
- 上市股本投資	32,588	-	-	32,588
- 非上市股本投資	-	6,503	16,072	22,575
- 衍生金融資產				
- 認購期權	-	-	314	314
投資物業／持作出售投資物業				
- 於中國的投資物業	-	-	565,658	565,658
<b>經常性公允價值計量總額</b>	<b>32,588</b>	<b>6,503</b>	<b>628,257</b>	<b>667,348</b>

## 中期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. 公允價值計量(續)

(b) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬(未經審核)：

描述	非上市股本 投資(分類為 按公允價值計入 其他全面收益 之金融資產) 千港元	非上市股本 投資(分類為 按公允價值 計入損益 之金融資產) 千港元	衍生金融資產 - 認購期權 (分類為 按公允價值 計入損益 之金融資產) 千港元	於中國的 投資物業 千港元	二零二三年 總計 千港元
於一月一日	46,213	16,072	314	565,658	628,257
於下表確認之收益或虧損總額					
損益(#)	-	(6,409)	-	122	(6,287)
其他全面虧損	(11,662)	-	-	-	(11,662)
匯兌差額	(1,797)	(572)	(14)	(25,167)	(27,550)
於六月三十日	32,754	9,091	300	540,613	582,758
(#)包括於報告期末所持 資產之收益或虧損	-	(6,409)	-	122	(6,287)

## 中期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. 公允價值計量(續)

(b) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬(未經審核):(續)

描述	非上市股本	衍生金融資產 -	於中國的	二零二二年
	投資(分類為	認購期權		
	按公允價值	(分類為	投資物業	總計
	計入損益	按公允價值	千港元	千港元
	之金融資產)	計入損益		
	千港元	之金融資產)		
		千港元		
於一月一日	29,508	225	599,625	629,358
於下表確認之收益或虧損總額				
損益(#)	(5,723)	-	7,788	2,065
匯兌差額	(1,205)	(11)	(27,301)	(28,517)
於六月三十日	22,580	214	580,112	602,906
(#) 包括於報告期末所持資產之收益				
或虧損	(5,723)	-	7,788	2,065

於其他全面虧損確認之收益或虧損總額在中期簡明綜合全面收益表中的「按公允價值計入其他全面收益之股本投資之公允價值變動，扣除稅項」列示。

於兩個期間內，第一級與第二級之公允價值計量之間並無轉撥，亦無其他金融資產轉入或轉出第三級。

## 中期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. 公允價值計量(續)

(c) 本集團所用估值過程以及公允價值計量所用估值技術及輸入數據之披露：

本集團管理層負責就財務報告進行所需之資產及負債之公允價值計量(包括第三級公允價值計量)。本集團管理層直接向董事會報告該等公允價值計量。本集團管理層及董事會每年至少兩次就中期及年度財務報告討論估值過程及結果。

本集團一般會委聘具備認可專業資歷及近期估值經驗之外部估值專家進行第三級公允價值計量之估值。

#### 第二級公允價值計量

描述	估值技術及 主要輸入數據	公允價值於	
		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)
分類為按公允價值計入損益之 金融資產之非上市股本投資	最近類似交易的價格	<b>8,615</b>	6,503

#### 第三級公允價值計量

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加對 公允價值之影響	公允價值於		
					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)	
分類為按公允價值計入 其他全面收益之金融資產 的非上市股本投資	估值倍數	同業平均市價相對 銷售的比率倍數	二零二三年六月三十日： 0.13至23.42 (二零二二年十二月三十一日： 0.21至26.03)	增加	<b>32,754</b>	46,213	
			缺乏市場流通性之折讓	二零二三年六月三十日：15.8% (二零二二年十二月三十一日： 15.8%)			減少
分類為按公允價值計入 損益之金融資產之 非上市股本投資	估值倍數	同業平均市價相對 銷售的比率倍數	二零二三年六月三十日：0.73至3.99 (二零二二年十二月三十一日： 不適用)	增加	<b>9,091</b>	16,072	
			同業平均市價相對 盈利的比率倍數	二零二三年六月三十日：不適用 (二零二二年十二月三十一日： 11.4至17.9)			增加
			缺乏市場流通性之 折讓	二零二三年六月三十日：15.7% (二零二二年十二月三十一日： 10%)			減少



## 中期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. 公允價值計量(續)

#### (c) 第三級公允價值計量(續)

描述	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍	輸入數據增加對公允價值之影響	公允價值於	
					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)
衍生金融資產—認購期權(分類為按公允價值計入損益之金融資產)	柏力克—舒爾斯期權定價模式	預期波幅	二零二三年六月三十日：76.0% (二零二二年十二月三十一日：63.8%)	增加	300	314
於中國的投資物業	年期及復歸法	預計租金價值 (每平方米及每月)	二零二三年六月三十日：人民幣44.1元 至人民幣147元(二零二二年十二月三十一日：人民幣112元至人民幣190元)	增加	540,613	565,658
		租金增長(每年)	二零二三年六月三十日：0%至3% (二零二二年十二月三十一日：0%至3%)	增加		
		折現率	二零二三年六月三十日：4.5%至5.5% (二零二二年十二月三十一日：4.0%至5.5%)	減少		

### 5. 收益及分部資料

本集團有四個(截至二零二二年六月三十日止六個月：六個)可呈報分部，如下：

- 健康醫療相關業務—健康管理服務、醫療美容服務及健康醫療相關產品及CBD下游產品銷售
- 貿易業務—建築材料及光伏組件貿易
- 物業相關業務—房地產銷售代理、投資物業租賃以及住宅物業發展及銷售
- 股本投資業務—投資組合管理

截至二零二三年六月三十日止六個月，鑒於本集團根據策略性業務單位的表現改變業務策略，本集團重組其內部呈報架構，導致其可報告分部的組成發生變動。過往期間之分部披露資料已予重列，以符合本期間的呈列方式。

## 中期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. 收益及分部資料(續)

#### 分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業 相關業務 千港元	股本 投資業務 千港元	總計 千港元
來自外來客戶之收益	19,751	43,323	11,764	-	74,838
分部溢利/(虧損)	5,459	8,850	9,827	(1,640)	22,496
利息收入					9,856
撥回以股本結算的購股權開支					254
融資成本					(5,790)
未分配開支					(5,670)
除稅前溢利					21,146

截至二零二二年六月三十日止六個月(經重列)(未經審核)

	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業 相關業務 千港元	股本 投資業務 千港元	總計 千港元
來自外來客戶之收益	38,232	11,743	14,639	-	64,614
分部溢利/(虧損)	24,437	1,540	16,493	(25,746)	16,724
利息收入					10,262
撥回以股本結算的購股權開支					142
融資成本					(4,890)
未分配收入					137
未分配開支					(8,660)
除稅前溢利					13,715

## 中期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. 收益及分部資料(續)

#### 分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

#### 分部資產

	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)
健康醫療相關業務	<b>74,752</b>	69,630
貿易業務	<b>463,337</b>	388,929
物業相關業務	<b>915,023</b>	923,559
股本投資業務	<b>149,124</b>	187,595
可呈報分部之資產總值	<b>1,602,236</b>	1,569,713
遞延稅項資產	<b>23,466</b>	20,179
未分配企業資產	<b>66,709</b>	121,369
綜合資產總值	<b>1,692,411</b>	1,711,261

#### 分部負債

	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)
健康醫療相關業務	<b>52,996</b>	31,376
貿易業務	<b>139,757</b>	126,759
物業相關業務	<b>120,920</b>	130,914
可呈報分部之負債總額	<b>313,673</b>	289,049
遞延稅項負債	<b>74,595</b>	77,824
即期稅項負債	<b>11,392</b>	15,043
未分配企業負債	<b>67,655</b>	2,260
綜合負債總額	<b>467,315</b>	384,176

## 中期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. 收益及分部資料(續)

#### 收益

	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)
銷售健康醫療相關產品	<b>15,188</b>	33,841
健康醫療管理服務收入	<b>1,226</b>	2,388
醫療美容服務收入	<b>2,717</b>	1,739
銷售建築材料	<b>33,087</b>	11,743
銷售光伏組件	<b>10,236</b>	–
物業銷售及顧問諮詢服務收入	<b>1,470</b>	3,767
銷售 CBD 下游產品	<b>620</b>	264
來自客戶合約之收益	<b>64,544</b>	53,742
租金收入	<b>10,294</b>	10,872
收益總額	<b>74,838</b>	64,614

## 中期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. 收益及分部資料(續)

分拆來自客戶合約之收益

截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

分部	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業 相關業務 千港元	總計 千港元
<b>主要產品／服務</b>				
銷售健康醫療相關產品	15,188	-	-	15,188
醫療美容服務	2,717	-	-	2,717
健康醫療管理服務	1,226	-	-	1,226
銷售CBD下游產品	620	-	-	620
銷售建築材料	-	33,087	-	33,087
銷售光伏組件	-	10,236	-	10,236
物業銷售及顧問諮詢服務	-	-	1,470	1,470
總計	19,751	43,323	1,470	64,544
<b>地區市場</b>				
中國	19,131	37,857	1,470	58,458
其他	620	5,466	-	6,086
總計	19,751	43,323	1,470	64,544
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間點	18,525	43,323	1,470	63,318
於一段時間內	1,226	-	-	1,226
總計	19,751	43,323	1,470	64,544



## 中期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. 收益及分部資料(續)

分拆來自客戶合約之收益(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(經重列)(未經審核)

分部	健康醫療 相關業務 千港元	貿易業務 千港元	物業 相關業務 千港元	總計 千港元
<b>主要產品/服務</b>				
銷售健康醫療相關產品	33,841	-	-	33,841
健康醫療管理服務	2,388	-	-	2,388
醫療美容服務	1,739	-	-	1,739
銷售CBD下游產品	264	-	-	264
銷售建築材料	-	11,743	-	11,743
物業銷售及顧問諮詢服務	-	-	3,767	3,767
<b>總計</b>	<b>38,232</b>	<b>11,743</b>	<b>3,767</b>	<b>53,742</b>
<b>地區市場</b>				
中國	38,057	11,743	3,767	53,567
其他	175	-	-	175
<b>總計</b>	<b>38,232</b>	<b>11,743</b>	<b>3,767</b>	<b>53,742</b>
<b>收益確認時間</b>				
於某一時間點	35,844	11,743	3,767	51,354
於一段時間內	2,388	-	-	2,388
<b>總計</b>	<b>38,232</b>	<b>11,743</b>	<b>3,767</b>	<b>53,742</b>

### 6. 融資成本

	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)
銀行貸款利息	<b>5,697</b>	4,739
租賃負債利息	<b>93</b>	151
	<b>5,790</b>	4,890

## 中期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. 所得稅開支

	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)
<b>即期所得稅開支</b>		
– 中國企業所得稅	<b>3,649</b>	5,885
– 澳洲利息收入預扣稅	<b>466</b>	663
<b>遞延所得稅抵免</b>	<b>(701)</b>	(3,216)
	<b>3,414</b>	3,332

中國企業所得稅乃就兩個期間內於中國產生之估計應課稅溢利按25%之稅率計提撥備，惟於中國經營之若干集團實體按優惠稅率繳納稅項除外。於中國經營符合小型微利企業資格之集團實體應課稅溢利為人民幣1百萬元或以下，應課稅溢利按2.5%（截至二零二二年六月三十日止六個月：2.5%）之實際稅率繳納稅項。倘應課稅溢利超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元（包括該金額），人民幣1百萬元部分則按2.5%（截至二零二二年六月三十日止六個月：2.5%）之實際稅率繳納稅項，而超出部分將按10%（截至二零二二年六月三十日止六個月：10%）之實際稅率繳納稅項。此外，於中國經營符合高新技術企業資格之集團實體按15%（截至二零二二年六月三十日止六個月：15%）之優惠稅率繳納所得稅。

澳洲企業所得稅乃就兩個期間內於澳洲產生之估計應課稅溢利按30%之稅率計提撥備。

一家集團實體（其為澳洲非課稅居民企業）須就向另一家集團實體（其為澳洲課稅居民企業）提供之貸款產生的利息收入總額按10%（截至二零二二年六月三十日止六個月：10%）之稅率繳納澳洲預扣稅。

香港利得稅乃就兩個期間內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備，惟一家在香港經營的集團實體為利得稅兩級制項下之合資格公司除外。就該合資格集團實體而言，首2百萬元之應課稅溢利按8.25%（截至二零二二年六月三十日止六個月：8.25%）之稅率繳納稅項，而餘下應課稅溢利則按16.5%（截至二零二二年六月三十日止六個月：16.5%）之稅率繳納稅項。

其他司法管轄區的企業所得稅乃就兩個期間於集團實體經營所在的司法管轄區產生之估計應課稅溢利按該等司法管轄區現行稅率計提撥備。

## 中期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

### 8. 期內溢利

本集團期內溢利乃於扣除／(計入)以下性質、規模或發生次數不尋常的項目後列賬：

	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)
應收款項減值虧損淨額	882	191
存貨減值虧損	291	–
出售按公允價值計入損益之部分投資的收益	(2,427)	–
按公允價值計入損益的投資之公允價值虧損	1,809	17,595
衍生金融工具之公允價值虧損／(收益)	632	(869)
匯兌虧損淨額	1,753	3,448
撇銷預付款項的虧損	261	–
撥回以股本結算的購股權開支	(254)	(142)

### 9. 股息

董事會並不建議宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司股東已批准截至二零二二年十二月三十一日止財政年度末期股息每股 1.6 港仙。已確認分派之股息約為 65,500,000 港元，並於二零二三年八月二十二日派付。

## 中期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. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

	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)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔溢利	<b>18,160</b>	10,562

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
於一月一日的已發行普通股	<b>4,094,548,636</b>	4,214,086,636
購回股份的影響	<b>(792,000)</b>	(89,425,233)
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>4,093,756,636</b>	4,124,661,403
購股權產生的攤薄潛在普通股的影響(附註a)	-	2,490,091
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>4,093,756,636</b>	4,127,151,494

附註：

- (a) 截至二零二三年六月三十日止六個月，由於本公司股份的平均市價低於假設行使價(包括日後根據購股權安排將向本集團提供的任何服務的公允價值)，因此，不會產生攤薄影響。

### 11. 物業、廠房及設備

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團購置成本為344,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：4,441,000港元)之物業、廠房及設備項目，及於截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月並無撇銷物業、廠房及設備項目。

此外，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無出售物業、廠房及設備項目(截至二零二二年六月三十日止六個月：出售賬面淨值為6,000港元之物業、廠房及設備項目，現金所得款項為6,000港元，故並無產生任何出售收益或虧損)。

## 中期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. 使用權資產／租賃負債

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團就使用一項租賃物業訂立新租賃協議，為期兩年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產1,722,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：5,541,000港元的使用權資產及5,541,000港元的租賃負債)。

### 13. 投資物業

	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)
賬面值		
於二零二三年一月一日／二零二二年一月一日	560,149	593,647
公允價值收益	122	13,581
匯兌差額	(24,922)	(47,079)
賬面值		
於二零二三年六月三十日／二零二二年十二月三十一日	535,349	560,149

### 14. 按公允價值計入損益之投資

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團於公開市場以約人民幣13,612,000元(相當於15,040,000港元)的代價出售部分於中國上市的按公允價值計入損益之股本投資，導致部分出售收益2,427,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：不適用)。

### 15. 貿易應收款項

貿易應收款項按發票日期並扣除撥備後之賬齡分析如下：

	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)
零至三十天	13,828	17,696
三十一至九十天	3,722	8,859
九十天以上	31,292	74,799
	48,842	101,354

## 中期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

### 16. 預付款項、按金及其他應收款項

	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)
應收貸款(附註a)	<b>317,043</b>	239,003
預付款項	<b>229,097</b>	56,540
與以下項目相關之應收代價：		
– 出售於一家聯營公司的部分投資	<b>10,229</b>	13,971
– 出售於一家合營企業的部分投資	<b>6,082</b>	6,288
應收貸款利息收入(附註a)	<b>9,446</b>	17,610
應收投標保證金	<b>7,995</b>	–
應收履約保證金	<b>5,402</b>	15,830
其他應收稅項	<b>4,247</b>	1,679
其他應收款項	<b>3,332</b>	3,010
已付按金	<b>180</b>	188
	<b>593,053</b>	354,119
虧損撥備	<b>(2,675)</b>	(2,844)
	<b>590,378</b>	351,275
分析為：		
流動資產	<b>583,057</b>	341,134
非流動資產	<b>7,321</b>	10,141
	<b>590,378</b>	351,275

附註：

- (a) 於二零二三年六月三十日，賬面值為256,055,000港元的應收貸款以人民幣列值，無抵押及固定年利率介乎3%至6%。其餘應收貸款60,988,000港元以美元列值，無抵押及固定年利率介乎3%至8%（二零二二年十二月三十一日：賬面值為199,003,000港元的應收貸款以人民幣列值，無抵押及固定年利率介乎3%至8%。其餘應收貸款40,000,000港元以港元列值，無抵押及固定年利率為12.5%）。全額本金及利息將於二零二四年上半年或之前悉數收取。



## 中期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

### 17. 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

	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)
零至九十天	12	16
九十天以上	828	27
	<b>840</b>	43

### 18. 應付關聯人士款項

該等結餘為無抵押、不計息且無固定還款期。

### 19. 銀行貸款

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已償還銀行貸款7,514,000港元。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團獲得一個銀行貸款95,880,000港元作為額外營運資金，並已償還銀行貸款6,592,000港元。新貸款以人民幣列值、按4.45%固定年利率計息及須由二零二二年至二零三二年開始分期償還。

## 中期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

### 20. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年六月三十日	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元之普通股		
於二零二二年一月一日	4,214,086,636	42,141
註銷股份	(119,538,000)	(1,196)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	4,094,548,636	40,945
註銷股份(附註21(a))	(792,000)	(7)
於二零二三年六月三十日	4,093,756,636	40,938

### 21. 庫存股份

	股份數目	金額 千港元
於二零二二年一月一日	33,684,000	15,209
購回股份	86,646,000	37,017
註銷股份	(119,538,000)	(51,995)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	792,000	231
註銷股份(附註a)	(792,000)	(231)
於二零二三年六月三十日	-	-

附註：

- (a) 截至二零二三年六月三十日，於過往報告期間所購回的792,000股股份已予註銷。於註銷已購回的792,000股普通股後，本公司已發行股本減少面值約7,000港元，購回該等已註銷股份所支付的溢價225,000港元(包括交易成本)已自本公司的股份溢價中扣除。

## 中期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

### 22. 股份付款

#### 以股本結算的購股權計劃

二零一九年購股權計劃乃根據二零一九年六月二十日通過的一項決議案採納，將於二零二九年六月十九日屆滿，其主要目的為激勵本集團、其投資實體及主要股東的僱員、行政人員、高級職員或董事；及本集團的顧問、諮詢人、代理商、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴（統稱「合資格參與者」）。因此，二零一九年購股權計劃的剩餘年期約為6年。

因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司其他計劃於任何時間授出而尚未行使的所有未行使購股權而可能發行的股份數目，最高不得超過不時本公司已發行股份總數的30%。於截至授出日期（包括該日）止任何十二個月期間，因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而向各合資格參與者發行及可能發行之股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份之1%。授予任何超過此限額之其他購股權須獲得股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或任何獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總面值（按本公司股份於授出當日之股價計算）超過5百萬港元，須事先經股東於股東大會上批准。

授出購股權之建議可自建議當日起三十日內接受，惟承授人須支付合共1港元之象徵式代價。購股權可根據二零一九年購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出及接納購股權日期起計十年。

董事會全權酌情就提呈予合資格參與者之每份購股權釐定行使價，惟該價格不得低於以下之較高者：

- (i) 本公司股份於授出日期（必須為聯交所開市進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或在股東大會上投票的權利。

## 中期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

### 22. 股份付款(續)

以股本結算的購股權計劃(續)

購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期 (附註a)	行使期	行使價 港元	(未經審核) 購股權數目		
				於二零二二年 十二月三十一日 尚未行使	期內沒收	於二零二三年 六月三十日 尚未行使
董事	12.5.2020 (附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註d)	0.33	7,501,500	(2,500,500)	5,001,000
	24.6.2020 (附註c)	24.6.2021 – 23.6.2030 (附註e)	0.33	13,500,000	(4,500,000)	9,000,000
僱員	12.5.2020 (附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註d)	0.33	1,503,000	(501,000)	1,002,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註g)	0.33	1,503,000	(501,000)	1,002,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註h)	0.33	6,228,000	(504,000)	5,724,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註i)	0.33	804,000	(300,000)	504,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註j)	0.33	996,000	–	996,000
其他	12.5.2020 (附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註d)	0.33	3,753,000	(2,253,000)	1,500,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註f)	0.33	1,332,000	(1,332,000)	–
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2021 – 11.5.2030 (附註h)	0.33	2,010,000	(2,010,000)	–
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2022 – 11.5.2030 (附註i)	0.33	555,000	(51,000)	504,000
	12.5.2020 (附註b)	12.5.2020 – 11.5.2030 (附註j)	0.33	5,004,000	–	5,004,000
<b>計劃合計</b>				<b>44,689,500</b>	<b>14,452,500</b>	<b>30,237,000</b>
<b>於期末可行使</b>				<b>14,749,500</b>		<b>14,044,500</b>
<b>加權平均行使價(港元)</b>				<b>0.33</b>	<b>0.33</b>	<b>0.33</b>

## 中期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

## 22. 股份付款(續)

## 以股本結算的購股權計劃(續)

附註：

- (a) 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- (b) 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- (c) 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- (d) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (e) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
- (f) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分三批歸屬：(i) 其中三分之一將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外三分之一將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iii) 餘下三分之一將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (g) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (h) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (i) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (j) 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現(視乎董事會意見而定)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團已確認以股本結算的購股權開支撥回254,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：142,000港元)。

於各報告期末，本集團修訂預期最終歸屬的購股權數目估算。修訂估算的影響(如有)於損益中確認，並對購股權儲備作出相應調整。

## 中期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

### 22. 股份付款(續)

#### 以股本結算的購股權計劃(續)

該等公允價值乃使用二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

授出日期	二零二零年 五月十二日	二零二零年 六月二十四日
授出日期之股份價格	0.33 港元	0.33 港元
行使價	0.33 港元	0.33 港元
預期年期	十年	十年
預期波幅	58.66%	58.74%
預期派息率	零	零
年度無風險利率	0.66%	0.70%
次優係數	2.2 至 2.8	2.8
預期歸屬後沒收率	0% 至 8.57%	0%

預期波幅乃根據本公司股價於過往十年之歷史波幅的計算而釐定。該模式所用之預計年期已根據本集團之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成之影響予以調整。

估計購股權之公允價值時，乃使用二項式模式。用於計算購股權公允價值之變量及假設乃以董事之最佳估計為基礎。購股權之價值可因若干主觀假設之不同變數而變化。

授予顧問的購股權旨在獎勵彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻，從而激勵彼等改善績效，從而為本集團帶來利益。該等福利的公允價值無法可靠估計，因此參照所授予購股權的公允價值予以計量。



## 中期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

### 23. 關聯人士交易

- (a) 除中期簡明綜合財務報表另有披露之關聯人士交易及結餘外，本集團於期內擁有下列關聯人士交易：

	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)
本集團之同系附屬公司：	(i)		
向本集團購買	(ii)	<b>5,854</b>	11,752
向本集團支付之物業銷售及顧問諮詢服務收入	(ii)	<b>1,470</b>	3,767
本集團之聯營公司：			
向本集團支付之諮詢收入		-	226
董事：			
向本集團支付之醫療美容服務收入	(ii)	<b>18</b>	23
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(ii)	<b>5</b>	-
本集團主要管理人員(不包括董事)：			
向本集團支付之醫療美容服務收入		<b>25</b>	25
向本集團購買		<b>1</b>	4
向本集團支付之健康醫療管理服務收入		-	24
其他關聯人士：	(i)		
向本集團購買	(ii)	<b>68</b>	-
向本集團支付之醫療美容服務收入	(ii)	<b>8</b>	13
向本集團支付之健康醫療管理服務收入	(ii)	-	15

附註：

- (i) 該等關聯人士為(i)其中一名董事擁有及控制的公司；(ii)其中一名董事為主要管理人員的實體；或(iii)其中一名董事之一名家族成員。
- (ii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之關連交易或持續關連交易。

## 中期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

### 23. 關聯人士交易 (續)

#### (b) 與關聯人士之其他交易：

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃由一家關聯公司(由其中一名董事控制)擁有之若干樓宇、一家關聯公司(由其中一名董事控制)提供之企業擔保、周旭洲先生、周文川女士及其中一名董事的近親提供之個人擔保作抵押。

#### (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	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)
短期僱員福利	3,662	5,187
離職福利	163	191
以股本結算之購股權開支(撥回)/撥備	(26)	458
已付主要管理人員薪酬總額	3,799	5,836

### 24. 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團並無擁有任何重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：零)。

### 25. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：		
注資一家聯營公司	9,724	10,176
注資一個非上市長期投資	-	187

### 26. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表於二零二三年八月二十九日獲董事會批准及授權刊發。

## 詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

術語	釋義
「二零一九年購股權計劃」	指 由本公司於二零一九年六月二十日採納並於二零一九年六月二十八日生效之購股權計劃
「二零二零年股東特別大會」	指 於二零二零年六月二十四日(星期三)舉行之股東特別大會
「AlpReleaf」	指 本集團品牌「AlpReleaf」，於歐洲二十二個國家推出多款高端CBD健康消費商品
「澳元」	指 澳元，澳洲法定貨幣
「審核委員會」	指 本公司之審核委員會
「董事會」	指 董事會
「CBD」	指 大麻二酚
「瑞士法郎」	指 瑞士法郎，瑞士法定貨幣
「行政總裁」	指 本公司之行政總裁
「首席財務官」	指 本公司之首席財務官
「中國」、「我國」或「中國內地」	指 中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區
「接納日期」	指 接納根據二零一九年購股權計劃授出之購股權之要約日期
「聯席主席」	指 董事會聯席主席
「本公司」	指 美瑞健康國際產業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「公司秘書」	指 本公司之公司秘書
「企業財資部」	指 本集團之企業財資部
「新冠肺炎」	指 2019冠狀病毒病

## 詞彙

「董事」	指	本公司之董事
「歐元」	指	歐元，歐洲二十個國家的法定貨幣
「執行董事」	指	本公司之執行董事
「按公允價值計入其他全面收益」	指	按公允價值計入其他全面收益
「按公允價值計入損益」	指	按公允價值計入損益
「GDP」	指	國民生產總值
「股東大會」	指	本公司之股東大會
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「健康中國二零三零」	指	健康中國二零三零規劃綱要
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立非執行董事」	指	本公司之獨立非執行董事
「中期報告」	指	本公司之中期報告
「肌小簡」	指	本集團品牌「肌小簡」，在中國針對年輕消費者市場而推出各種輕醫療美容服務，並為了完善療程而提供一系列護膚產品以達致最佳效果
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美艾康」	指	北京美艾康科技有限公司
「標準守則」	指	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》
「提名委員會」	指	本公司之提名委員會
「非執行董事」	指	本公司之非執行董事
「研發」	指	研究及開發

## 詞彙

「薪酬委員會」	指	本公司之薪酬委員會
「報告期」	指	截至二零二三年六月三十日止六個月
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第五百七十一章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「股東特別大會」	指	本公司之股東特別大會
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略委員會」	指	本公司之戰略委員會
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「茵冠生物」	指	深圳市茵冠生物科技有限公司
「副主席」	指	董事會副主席
「%」	指	百分比