

CDH 中發展控股有限公司

Central Development Holdings Limited

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：00475

中 期 報 告

2022/23



目錄

| | |
|----------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 管理層討論及分析 | 3 |
| 企業管治及其他資料 | 14 |
| 簡明綜合財務報表審閱報告 | 20 |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 21 |
| 簡明綜合財務狀況表 | 22 |
| 簡明綜合權益變動表 | 24 |
| 簡明綜合現金流量表 | 25 |
| 簡明綜合財務報表附註 | 26 |

董事會

執行董事

吳浩先生(主席)
胡楊俊先生
陳永源先生(行政總裁)

非執行董事

李維祺先生

獨立非執行董事

靳慶軍先生
孫燿女士
鍾穎洁女士

審核委員會

鍾穎洁女士(主席)
靳慶軍先生
孫燿女士

薪酬委員會

靳慶軍先生(主席)
陳永源先生
孫燿女士

提名委員會

靳慶軍先生(主席)
陳永源先生
孫燿女士

公司秘書

周志成先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
告士打道178號
華懋世紀廣場22樓2202室

註冊辦事處

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

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D,
P.O. Box 1586,
Gardenia Court, Camana Bay,
Grand Cayman KY1-1110,
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心
17樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
恒生銀行有限公司

法律顧問

何文琪律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

公司網址

www.475hk.com

股份代號

475

管理層討論及分析

業務回顧

中發展控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零二二年九月三十日止期間(「本期間」)主要從事能源業務及珠寶業務。於本期間，本集團繼續戰略性地擴展能源業務，進一步擴大收入來源，在嚴峻的經濟形勢下依然保持穩定的業務運營。於本期間，本集團錄得收益總額約135.6百萬港元(二零二一年：70.4百萬港元)，較截至二零二一年九月三十日止期間(「上一期間」)上升約92.8%。本期間的收益上升主要由於能源業務及珠寶業務的收益都獲得不同程度的增長。

能源業務

於本期間，本集團繼續鎖定以提供多元化能源產品及服務為首要目標。憑藉我們的專有技術產品以及持續與業內具有豐富經驗的合作夥伴合作，積極發展及擴大能源業務。主要業務涵蓋天然氣及成品油的銷售，以及定製化太陽能模組智能技術產品(包括太陽能光伏模組及配件、新能源智能直流逆變器及功率優化器等)的銷售。於本期間，我們及時抓住發展機遇，繼續擴大加注站的成品油產品及液化天然氣產品的銷售，透過成功有序地擴展能源業務，本集團的能源業務的收益由上一期間58.5百萬港元同比增長103.5%至本期間119.0百萬港元。

「碳达峰、碳中和」(「雙碳」)是中華人民共和國(「中國」)「十四五」規劃(二零二一年至二零二五年)乃至今後更長時期高品質發展的戰略決策與重要目標。為儘快實現「雙碳目標」，需要加快推進能源革命，建設清潔低碳、安全高效的能源體系，提高能源供給保障能力。在嚴格控制傳統能源消費總量以及持續改善生態環境形勢的要求下，太陽能和天然氣作為綠色清潔能源，已逐漸成為中國的重要戰略能源之一。與此同時，成品油等傳統化石能源現時還是關係國計民生的重要商品，仍然居於能源市場主導地位。

於本期間，我們繼續積極推動於中國成都地區的成品油和天然氣銷售業務。依靠穩定的本地供應商，我們取得穩定的成品油及天然氣供應鏈資源，加上加注站的配送和分銷能力，我們克服了國際能源價格波動、疫情散發造成的區域管控等不利因素，保證我們的油氣銷售穩中有升。

本集團太陽能光伏的國內市場在本期間仍然面臨很大的挑戰，至令本期間的太陽能產品的銷售收益比上一期間下降。各國的貿易政策所導致的貿易壁壘直接衝擊太陽能光伏產品在海外市場的需求，中國的太陽能光伏項目開發模式亦正在發生深刻變化，能源央企通過拼購及自主開發等方式快速擴大新能源裝機容量以配合「十四五」的規模目標令市場空間被減少，加上太陽能產品的供應鏈價格持續上漲，多種變化及因素疊加導致本集團太陽能產品的銷售面對巨大的挑戰。我們於本期間繼續加強行銷策略，物色在中國的清潔能源發展項目建造商，以商談潛在提供適合相關項目的可再生能源產品的生意機會，拓展銷售管道，並繼續加強與上下游的聯繫及合作，以應對市場的變化。

收購成都華漢能源有限公司(「成都華漢」)35% 股權

於二零二二年八月十九日，本公司之間接全資擁有附屬公司，海南華港新能源開發有限公司(「海南華港」)，作為買方，張兵先生(「賣方」)，作為賣方，及成都華漢，作為目標公司，訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，並於二零二二年十一月十五日訂立股權轉讓協議的補充協議(「補充協議」)。

賣方於能源行業已工作逾25年。賣方為成都華漢之全部股權權益之最終實益擁有者，賣方直接持有成都華漢之95%權益，並透過其全資控股的公司持有成都華漢之5%權益。成都華漢主要從事投資控股，並為安徽華港博臣新能源有限公司(「安徽華港」)之50%之實益擁有人。安徽華港主要於中國安徽省蒙城縣從事建設及運營天然氣管網、運行及維護管廊、提供居民供暖、以及採購、輸送、及銷售天然氣等業務，現正建設兩座分散式能源站，多台燃氣蒸汽鍋爐、天然氣門站及供熱主管網。安徽華港於二零一九年與蒙城縣住房和城鄉建設局訂立為期30年的特許經營協議，獲許可為蒙城縣縣城規劃區工業、商業、企事業單位及城區居民供熱及供蒸汽。

根據股權轉讓協議及補充協議之條款及條件，海南華港同意收購，而賣方同意出售於目標公司的35%股權，總代價為港幣52百萬元，將通過由本公司向賣方發行本金額為港幣52百萬元之可換股債券結算(「收購事項」)。

待根據股權轉讓協議及補充協議之條款完成收購事項後，本公司將向賣方發行本金額為港幣52百萬元，無利息並於發行日期滿三周年之日到期之可換股債券(「可換股債券」)，而本公司將於可換股債券獲悉數轉換後按換股價每股換股股份0.74港元向賣方發行及配發本公司70,270,270股新股份，以根據股權轉讓協定及補充協定之條款清償全部代價港幣52百萬元。

根據股權轉讓協議及補充協議，收購事項將於所有先決條件獲達成及海南華港向賣方發出完成通知後，並在海南華港與賣方同意的地點進行(惟無論如何不遲於二零二三年三月三十一日)。收購事項完成後，本集團將擁有成都華漢的35%股權。收購事項完成後，成都華漢將成為本集團之聯營公司，而本公司將根據股權轉讓協議及補充協議發行本金總額為港幣52百萬元之可換股債券予賣方。

收購事項構成本公司的一項須予披露及關連交易。於股權轉讓協議日期(即二零二二年八月十九日)，賣方為本公司間接非全資附屬公司，成都凱邦源商貿有限公司(「成都凱邦源」)，之49%股權之最終實益擁有者。因此，收購事項以及作為代價發行可換股債券構成本集團之關連交易，須遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零二二年八月十九日、二零二二年八月二十五日、二零二二年九月九日、二零二二年九月十四日、二零二二年九月二十三日、二零二二年十月六日、二零二二年十月二十一日及二零二二年十一月十五日之公告以及本公司日期為二零二二年十一月十八日之通函。

珠寶業務

於本期間，本集團主要從事向香港及中國內地的珠寶分銷商提供產品。香港及中國兩地的銷量仍然受反復的COVID-19疫情所干擾，來自珠寶業務的收益由上一期間約11.9百萬港元增加約40.0%至本期間約16.7百萬港元。香港的銷售額佔整體分部銷售額約67.0%(二零二一年：48.2%)，而中國的銷售額佔約33.0%(二零二一年：51.8%)。

隨著香港的COVID-19疫情在本期間漸趨緩和，消費者的信心及消費的增加為珠寶市場復甦帶來正面支持，香港的客戶對珠寶的需求開始呈現復蘇勢頭，並因此為本集團增添了新的客戶及供應商，致令我們香港及整體的銷售訂單數量比上一期間增加。另一方面，中國一些主要城市在本期間暴發大規模疫情，多地疫情防控措施升級，實施了嚴格的社交距離措施，室礙了消費活動，對本期間於中國的銷售收入帶來負面影響。

全球經濟狀況於本期間依舊艱難。鑑於COVID-19疫情尚未完全受控，中國內地及香港持續實施的防疫及旅行限制等措施，仍然對珠寶行業產生重大挑戰。

前景

能源結構轉型的發展優勢

近年來，中國持續實施污染治理、節能減排、清潔供暖等政策，以最大力度去推行煤改氣、燃氣發電及清潔供暖，因此，天然氣利用已成為減碳環保的重要手段，並將在「十四五」及可預見的未來繼續得到快速發展。根據中國國家發展和改革委員會(「發改委」)公佈，二零二一年中國全國天然氣表觀消費量共3,726億立方米，而根據中國國家能源局(「能源局」)《中國天然氣發展報告(2021)》預測中國在二零二五年天然氣消費規模將增長到4,300億至4,500億立方米。

與此同時，中國的經濟和社會穩步發展，兩者都帶動了中國對天然氣需求的持續增長，中國的天然氣行業發展也將迎來重要的戰略機遇。中國住房和城鄉建設部聯合發改委發佈的《“十四五”全國城市基礎設施建設規劃》(「城建規劃」)提出了多個在「十四五」時期城市基礎設施建設的重點任務，包括增強城鎮燃氣安全供應保障能力，拓展天然氣在清潔供暖及分散式能源等領域的應用，以及開展城市集中供熱系統清潔化建設和改造等，主要以天然氣為能源供應的主力軍。因此，天然氣利用的領域不斷擴大，我們對天然氣產品的銷售以及天然氣相關業務的前景持樂觀態度。

然而，在未來一段長時間的能源結構轉型過渡期間，成品油等傳統化石燃料仍然會是全球基礎能源的主導來源，亦是中國多年來能源結構的主體，因此整體能源市場發展在支持清潔能源利用的同時，成品油仍然有強大的需求，預期成品油仍然是我們在未來主要的產品銷售收入來源之一。

我們的運營績效於短期內取決於政策環境變化、能源市場狀況變化、常態化疫情防控水平等多種因素。因此，我們仍會致力保持與成品油及天然氣供應商良好的溝通和交流，以保障我們油氣供應的穩定需求。同時，我們會積極拓展不同的銷售管道，以增加我們的產品市場份額和客源。我們亦將繼續專注於能源領域尋覓更多投資機會，充分發揮我們運營和管理上的優勢，與我們現時的業務創造更多協同效應，增強能源業務的長遠發展潛力。

更多應用場景的太陽能業務發展趨勢

中國預期在碳達峰後以遠少於發達國家的時間實現碳中和，一方面夯實能源轉型基礎，另一方面加快躍升能源發展的新階段。因此，太陽能光伏的應用場景亦正在全面鋪開，不再局限於傳統的地面電站，各種跨界融合、模式創新層出不窮。太陽能光伏應用與儲能融合發展成為新趨勢，多能互補、源網荷儲，其中太陽能光伏建築一體化(BIPV)等多形態太陽能光伏應用受到市場高度關注。我們於本期間已與業內知名企業建立戰略合作關係，積極探索潛在能源項目，包括分散式光伏電站、儲能電站、充電站、液化天然氣加氣站等在內的分散式綜合能源站項目，探索多種能源相互結合的發展模式。

憑藉我們在太陽能光伏及儲能領域的經驗，我們將繼續與合作夥伴探討更深入的合作，利用自有及協力廠商潛在加注站、工業園區廠房屋頂、及建築外立面等地方進行分散式電站的開發建設，積極探索「光伏+」模式，擴大本集團太陽能產品的市場份額及收益。

整合資源，佈局多元化能源業務

面對為未來潛在的不確定性風險及不利的市場環境，我們計畫積極發掘天然氣分散式能源站項目、工業直供方案等項目，期待利用我們在儲能技術、配送及行業網路等自身資源優勢，抓緊地方能源政策落實的東風，逐步向全國範圍拓展，落實成為一家提供更多元化能源產品及解決方案的供應商的長遠目標。於本期間，我們與賣方及成都華漢簽訂股權轉讓協議。賣方擁有豐富的能源行業經驗和資源，而目標公司及其合營公司亦正準備提供工業蒸汽、居民暖氣及工業用戶天然氣的業務。在收購事項完成後，我們將與賣方結成強大聯盟，借助賣方現有的行業資源、品牌形象及豐富的市場行銷經驗，強強聯手，令我們的能源業務加快擴張。

現時疫情的持續和國際貿易局勢的不穩定所帶來的風險仍然不可忽視。本集團管理層將繼續考慮把資源配置優化以提供更高質量的經營效率，鞏固在中國內地市場的根基，同時會積極評估市場形勢及尋求新的業務增長點，進一步探索不同市場的發展機遇，堅持變中求穩、穩中求進的經營總基調，從而為股東創造長期價值。

充滿挑戰的珠寶營商環境

在新冠病毒疫情持續影響香港及中國的局勢下，珠寶行業的經營環境仍然充滿挑戰。於短期內，反復的疫情走向將繼續令我們的珠寶業務受到不利的影響，嚴格的防疫預防措施及社交距離措施，仍然令我們的下游零售客戶飽受大眾消費意欲疲弱所困擾，繼而拖累珠寶產品的需求。然而我們相信消費者意願將會有所抬升，並使客戶的需求逐漸得以修復至疫情前的水準。我們的珠寶業務銷售團隊仍然會堅守其崗位，憑藉其專業的服務態度積極與客戶及供應商維持良好的關係，繼續建立口碑及加強我們的競爭優勢及適應市場變化的能力，以待潛在商機及擴張。

財務回顧

收益

本集團於本期間的收益為約135.6百萬港元，較上一期間約70.4百萬港元增加約92.8%。該增加乃主要由於能源業務及珠寶業務的營業額雙雙上升所致。

能源業務的收益由上一期間約58.5百萬港元增加約103.5%至本期間約119.0百萬港元。此乃主要由於成品油及液化天然氣所帶來的收益於本期間增加。本集團太陽能智能技術產品的銷售訂單繼續受制於國際貿易糾紛升溫及市場競爭白熱化的影響。

珠寶業務的收益由上一期間約11.9百萬港元上升約40.0%至本期間約16.7百萬港元，乃主要由於本期間香港的消費情緒及市場對珠寶產品的需求逐步恢復。

銷售成本及毛利

本集團於本期間的銷售成本為約133.7百萬港元，較上一期間約66.5百萬港元增加約101.0%。毛利由上一期間約3.8百萬港元減少至本期間約1.9百萬港元，減幅約為49.7%。該減少乃主要由於撇減銷售成本之存貨2.2百萬港元(二零二一年：無)以及能源業務及珠寶業務的營業額於本期間雙雙上升等因素結合所致。

另一方面，毛利率由上一期間之5.4%下跌至本期間之1.4%。該減少乃主要由於撇減存貨以及珠寶產品及液化天然氣產品的毛利率減少。

其他收入

其他收入由上一期間約3.0百萬港元輕微增加至本期間約3.0百萬港元，升幅約為1.4%，主要來自本集團於本期間收取的政府補助。

其他收益及虧損淨額

本集團於本期間錄得其他收益淨額約3.7百萬港元(二零二一年：6.0百萬港元)。此收益乃綜合本期間的提早終止租賃之虧損約0.4百萬港元(二零二一年：無)、以及投資物業公允值變動收益約4.1百萬港元(二零二一年：4.1百萬港元)而產生。於上一期間錄得的收益源於匯兌收益淨額0.3百萬港元、出售物業、廠房及設備之收益約0.2百萬港元及出售附屬公司之收益淨額約1.4百萬港元，而本期間則並無產生該等收益或虧損。

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)下之應收賬款減值虧損

本集團於本期間錄得預期信貸虧損模式下之應收賬款減值虧損約0.6百萬港元(二零二一年：2.8百萬港元)。本集團管理層將繼續定期審查債務人之還款記錄、資源及經濟能力，以確保於信貸期內有還款能力。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由上一期間約1.8百萬港元減少至本期間約1.1百萬港元，減幅約為41.6%，乃主要由於本期間的運輸成本隨著COVID-19疫情略有改善而下降所致。

行政開支

行政開支由上一期間約10.3百萬港元減少至本期間約9.6百萬港元，減幅約為6.5%，乃主要由於本期間持續實施的嚴格成本控制所致。

以權益結算以股份為基礎付款

上一期間的以權益結算以股份為基礎付款約為2.1百萬港元，此為就上一期間所授出的購股權確認的以權益結算購股權開支，而本期間並無產生此開支。

財務成本

財務成本為一名控股股東所提供長期貸款所產生之推定利息，其於本期間約為2.3百萬港元(二零二一年：2.5百萬港元)；來自租賃負債之利息，其於本期間約為0.1百萬港元(二零二一年：0.1百萬港元)；以及長期銀行貸款所產生的利息，其於本期間約為0.6百萬港元(二零二一年：0.7百萬港元)。

所得稅開支

於本期間，本集團錄得的所得稅開支約為1.4百萬港元(二零二一年：1.4百萬港元)，主要可歸因於本期間由本集團投資物業所產生的遞延稅項開支撥備。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於上文所述之因素，本公司擁有人應佔期間虧損由上一期間約7.7百萬港元減少至本期間約5.6百萬港元，減幅約為26.9%。每股基本虧損為1.5港仙(二零二一年：2.0港仙)。

股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)議決不建議派發本期間的中期股息(二零二一年：無)。

流動資金及財務狀況

於二零二二年九月三十日，本集團的流動資產淨值及流動比率分別為約23.2百萬港元及1.6(二零二二年三月三十一日：分別為28.7百萬港元及1.8)。

於二零二二年九月三十日，銀行結餘及現金為約18.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：20.1百萬港元)。於二零二二年九月三十日，存貨為約2.1百萬港元(二零二二年三月三十一日：4.7百萬港元)，其主要包括成品油、太陽能集熱冷藏管製成品及太陽能模組智能技術產品。於二零二二年九月三十日，應收賬款及應付賬款分別為約5.0百萬港元及4.4百萬港元(二零二二年三月三十一日：分別為1.9百萬港元及0.6百萬港元)，兩者均主要來自珠寶業務。於二零二二年九月三十日，本集團的物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業分別約為18.4百萬港元、7.2百萬港元及84.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：分別為20.9百萬港元、9.4百萬港元及89.9百萬港元)。本集團的投資物業位於浙江省余姚市中意寧波生態園海潮路61號，其為根據經營租賃而持有作收租的工業用途物業。投資物業於兩個期間均由獨立專業物業估值師重新估值，而其公允值乃採用收入法估計。

於二零二二年九月三十日，無形資產的賬面淨值為約49.4百萬港元(二零二二年三月三十一日：56.0百萬港元)，該等具有有限可使用年期的無形資產為經營加注站以及銷售成品油所需的相關經營權證書、牌照及批文。無形資產因收購成都凱邦源而產生。

資本資源及資本負債比率

於二零二二年九月三十日，本集團的計息銀行借貸約為20.4百萬港元(二零二二年三月三十一日：24.2百萬港元)，按實際年利率5.9%計息(二零二二年三月三十一日：5.9%)，其中約2.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：2.8百萬港元)將於一年內償還及約17.9百萬港元(二零二二年三月三十一日：21.4百萬港元)將於一年後償還。本集團之資本負債比率(按銀行借貸總額除以權益總額之百分比列示)於二零二二年九月三十日約為41.5%(二零二二年三月三十一日：44.0%)。

上述銀行借貸以本集團資產作抵押，有關本集團資產抵押的詳情，請參閱本報告「集團資產抵押」一節。除上述所披露者外，本集團概無其他銀行融資(二零二二年三月三十一日：無)。於二零二二年九月三十日，本集團應付一名控股股東免息貸款約104.4百萬港元(二零二二年三月三十一日：117.7百萬港元)，其將於一年後償還；以及應付一名股東免息貸款約4.7百萬港元(二零二二年三月三十一日：5.0百萬港元)，其將於一年內償還。

本集團的營運資金及其他流動資金需求主要乃透過本期間的經營現金流量、一名股東及一名控股股東所提供之免息貸款撥付。

資本架構

於二零二二年九月三十日，本集團的資產總值及負債總值分別為約218.8百萬港元(二零二二年三月三十一日：242.0百萬港元)及約169.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：187.1百萬港元)。本集團於二零二二年九月三十日的負債比率(負債總值與資產總值之比)約為77.5%(二零二二年三月三十一日：77.3%)。

集團資產抵押

於二零二二年九月三十日，賬面值約3.8百萬港元(二零二二年三月三十一日：4.4百萬港元)的建築物、賬面值約5.2百萬港元(二零二二年三月三十一日：5.9百萬港元)的使用權資產及賬面值約84.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：89.9百萬港元)的投資物業已抵押予一間於中國的銀行，作為約20.5百萬港元(二零二二年三月三十一日：24.2百萬港元)銀行借貸的擔保。

除上述所披露者外，截至二零二二年九月三十日並無其他集團資產抵押。

資本承擔、其他承擔及或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何資本承擔(二零二二年三月三十一日：無)。

除「管理層討論及分析」內「收購成都華漢能源有限公司35%股權」一節所披露者外，本集團於二零二二年九月三十日並無其他承擔(二零二二年三月三十一日：無)。

於二零二二年九月三十日，本集團並無任何重大的或然負債(二零二二年三月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有64名僱員(二零二二年三月三十一日：66名)。本集團的薪酬政策乃根據各僱員表現及工作經驗以及當時市場水平制定，每年進行定期審閱。本集團給予僱員具競爭力的薪金，並會參考本集團及個別僱員的表現而派發花紅。

本集團亦在必要時向僱員提供內部培訓及其他員工福利，包括購股權計劃，以及為其香港僱員向法定強制性公積金計劃供款及為其中國僱員向法定中央退休金計劃供款。

此外，本公司薪酬委員會將參考可比公司支付的薪資以及董事和本集團高級管理層投入的時間與承擔的責任，審閱董事和本集團高級管理層的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

外匯波動及對沖

本集團的附屬公司主要於中國經營業務，而本集團的附屬公司之買賣主要以人民幣及美元(「美元」)計值。本集團之現金及銀行存款以港元、人民幣及美元計值。港元兌人民幣或美元的任何重大匯率波動可能對本集團造成財務影響。本集團將密切監察人民幣匯率波動情況，董事認為本集團目前所面臨的外幣匯率波動風險維持在極低水平。

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，並無任何指定用作對沖會計關係的遠期外幣合約。

有關附屬公司及聯屬公司的重大投資、重要收購及出售

本集團於本期間概無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重要收購及出售。

重大投資或資本資產方面的未來計劃

除本報告所披露者外，本集團於二零二二年九月三十日概無任何於重大投資及資本資產方面的計劃。

報告期後事項

除「管理層討論及分析」內「收購成都華漢能源有限公司35%股權」一節所披露者外，於本期間後直至本報告日期，董事會並不知悉發生了任何與本集團業務或財務表現有關之重大事項。

企業管治及其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債券擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指的登記冊內之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

好倉

每股面值0.01港元之普通股

| 董事姓名 | 身份 | 所持股份數目 | 相關股份數目 | 權益總額 | 佔已發行 股份總額 的概約百分比 |
|-------|-------------|----------------------------|------------------------|-------------|------------------------|
| 胡楊俊先生 | 受控法團權益及個人權益 | 207,784,000 ⁽¹⁾ | — | 207,784,000 | 53.61% |
| 吳浩先生 | 個人權益 | 6,036,000 | — | 6,036,000 | 1.56% |
| 陳永源先生 | 個人權益 | 3,300,000 | — | 3,300,000 | 0.85% |
| 李維棋先生 | 個人權益 | 2,736,000 | 330,000 ⁽²⁾ | 3,066,000 | 0.79% |
| 靳慶軍先生 | 個人權益 | — | 330,000 ⁽²⁾ | 330,000 | 0.09% |

附註：

- (1) 胡楊俊先生擁有3,066,000股股份之直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡楊俊先生擁有50%權益之公司豐源資本有限公司（「豐源」）持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (2) 該等權益指根據購股權計劃向董事授出購股權所涉及之本公司相關股份權益。

除上文所披露者外及據董事所知，於二零二二年九月三十日，並無董事或本公司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第XV部）股份、相關股份或債券擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之任何權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內之任何其他權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

董事收購股份或債券之權利

除於本報告披露者外，於截至二零二二年九月三十日止六個月之任何時間內，並無本公司或其控股公司、或其任何附屬公司或其同系附屬公司為任何安排之訂約方，而致使董事(包括彼等配偶及未滿18歲子女)可透過收購本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債券而獲得利益。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，據董事或本公司行政總裁所知，以下人士(不包括董事或本公司行政總裁，胡楊俊先生除外)於本公司股份或相關股份擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉；或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉：

好倉

每股面值0.01港元之普通股

| 股東名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 相關股份數目 | 權益總額 | 佔已發行 股份總額 的概約百分比 |
|-------|-------------|----------------------------|--------|-------------|------------------------|
| 豐源 | 實益權益 | 204,718,000 ⁽¹⁾ | — | 204,718,000 | 52.82% |
| 胡楊俊先生 | 受控法團權益及個人權益 | 207,784,000 ⁽²⁾ | — | 207,784,000 | 53.61% |
| 胡翼時先生 | 受控法團權益及個人權益 | 207,454,000 ⁽³⁾ | — | 207,454,000 | 53.53% |
| 章琦女士 | 配偶權益 | 207,784,000 ⁽⁴⁾ | — | 207,784,000 | 53.61% |
| 林敏女士 | 配偶權益 | 207,454,000 ⁽⁵⁾ | — | 207,454,000 | 53.53% |

附註：

- (1) 豐源全部已發行股本之50%權益由胡楊俊先生擁有，另外50%權益則由胡翼時先生擁有。根據證券及期貨條例，胡楊俊先生及胡翼時先生被視為於豐源所持之全部股份擁有權益。
- (2) 胡楊俊先生擁有3,066,000股股份之直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡楊俊先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (3) 胡翼時先生擁有2,736,000股股份之直接權益，以及根據證券及期貨條例第XV部之定義，於胡翼時先生擁有50%權益之公司豐源持有之204,718,000股股份中被視為擁有權益。
- (4) 章琦女士為胡楊俊先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡楊俊先生所擁有的權益中擁有相同股份及相關股份數目的權益。
- (5) 林敏女士為胡翼時先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於胡翼時先生所擁有的權益中擁有相同股份及相關股份數目的權益。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，據董事或本公司行政總裁所知，並無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉；或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司在本公司於二零一六年九月九日舉行之股東週年大會上採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在協助本集團及／或本集團於當中持有任何股權之任何實體(如適用)挽留及招聘優秀人才，以及為了本公司的未來業務發展而吸引對本集團或該等被投資實體而言具有重大價值之資源。

購股權計劃的參與者包括本集團任何成員公司或任何投資實體之任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事)、高級管理人員(包括任何非執行董事及獨立非執行董事)及主要股東、顧問、代理、諮詢師、客戶、業務夥伴、合營公司夥伴、策略夥伴、業主或租戶，或本集團任何成員公司或任何投資實體之任何貨品或服務供應商或提供者，或受益人(一位或以上)屬上述任何類別人士之全權信託之任何受託人，或董事會全權酌情認為對本集團曾經作出或將會作出貢獻之任何其他人士。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及之股份數目上限(「購股權計劃限額」)合共不得超過33,815,400股股份，此數目相當於二零一九年九月五日(即舉行股東週年大會並於會上通過有關批准更新購股權計劃限額的決議案當日)之已發行股份數目的10%，以及相當於本報告日期已發行股份數目的約8.73%。

於任何十二個月期間行使根據購股權計劃及本公司所採納任何其他購股權計劃(如有)授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使購股權)而已發行及將予發行之股份數目上限不得超過已發行股份的1%，除非獲得本公司股東(「股東」)另行批准。倘向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(包括以主要股東或獨立非執行董事或本公司任何主要股東或獨立非執行董事實益擁有之公司為全權信託對象之全權信託)授出任何購股權，而導致於任何截至授出日期(包括該日)止十二個月期間因該人士已獲授及將予獲授之購股權獲悉數行使而已發行及將予發行之股份：

- (i) 合共佔已發行股份總數超過0.1%；及
- (ii) 按股份於授出日期之收市價(根據聯交所刊發之每日報價表所示)計算之總值超過5百萬港元，

則授出購股權一事須獲非承授人、其聯繫人或本公司核心關連人士(定義見上市規則)之股東事先批准。

已授出購股權須自要約日期起計28日內，於支付10港元作為授出代價時接納。在授出購股權的條款及條件之規限下，購股權可自購股權授出日期起至授出日期滿十週年當日止任何時間行使。行使價由董事會釐定，且不會低於以下之最高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份面值。購股權計劃之有效期為10年，並將於二零二六年九月八日屆滿。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本公司並無授出任何購股權。於二零二二年九月三十日，根據購股權計劃已授出惟仍未行使之購股權涉及之股份數目為5,490,000股(二零二二年三月三十一日：5,490,000股)，佔於該日之已發行股份1.42%(二零二二年三月三十一日：1.42%)，進一步詳情於簡明綜合財務報表附註18披露。

下表載列於期內授出、行使或註銷/失效以及於二零二二年九月三十日尚未行使之購股權之變動詳情：

| 合資格 參與者類別 | 購股權數目 | | | | 於二零二二年 九月三十日 | 授出日期 ⁽¹⁾ | 行使期(包括首尾兩日) | 每股行使價 |
|----------------------|------------------|------------|------------|---------------|------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|
| | 於二零二二年 四月一日 | 本期間 已授出 | 本期間 已行使 | 本期間 已註銷/失效 | | | | |
| 董事 | | | | | | | | |
| 李維祺先生 | 330,000 | - | - | - | 330,000 | 二零一八年十月十九日 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 0.636 ⁽²⁾ |
| 胡志強先生 ⁽⁴⁾ | 330,000 | - | - | - | 330,000 | 二零一八年十月十九日 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 0.636 ⁽²⁾ |
| 靳慶軍先生 | 330,000 | - | - | - | 330,000 | 二零一八年十月十九日 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 0.636 ⁽²⁾ |
| | 990,000 | - | - | - | 990,000 | | | |
| 僱員 | | | | | | | | |
| 合共 | 500,000 | - | - | - | 500,000 | 二零一八年十月十九日 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 0.636 ⁽²⁾ |
| | 4,000,000 | - | - | - | 4,000,000 | 二零二一年九月二十三日 | 二零二一年九月 二十三日至二零三一年 九月二十二日 | 1.12 ⁽³⁾ |
| | 4,500,000 | - | - | - | 4,500,000 | | | |
| 全部類別總數 | 5,490,000 | - | - | - | 5,490,000 | | | |

附註：

- (1) 購股權之歸屬期為授出日期起至行使期開始止。
- (2) 股份之加權平均收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.636港元。股份之收市價於緊接購股權授出日期之前為每股0.610港元。
- (3) 股份之加權平均收市價於緊接購股權授出日期之前為每股1.088港元。股份之收市價於緊接購股權授出日期之前為每股1.12港元。
- (4) 曾擔任獨立非執行董事之胡志強先生(「胡先生」)於二零二一年十月十二日離世。根據購股權計劃，胡先生之法定遺產代理人有權於胡先生離世日期起12個月內行使其購股權。

企業管治常規

本公司董事會及管理層致力制訂良好企業管治常規及程序。本公司的企業管治原則著重有效的內部監控、董事會問責性及透明度，並以符合本公司及其股東最佳利益的方式執行。

因此，本公司已採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的守則條文。

本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月一直應用有關原則，並遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，惟偏離下述企業管治守則之守則條文第C.1.6條除外。

除本報告披露的偏離情況外，並無其他偏離情況(包括於上個年報的企業管治報告所披露者)須予披露。

企業管治守則之守則條文第C.1.6條

根據企業管治守則之守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會，並對本公司股東的意見有全面、公正的了解。獨立非執行董事靳慶軍先生因有其他事務及工作在身而未能出席本公司於二零二二年九月八日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，作為其本身就董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於截至二零二二年九月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的規定標準。

根據上市規則第13.51B(1)條予以更新的董事資料

本公司經作出具體查詢後由董事確認，自本公司最近期刊發的年報以來，並無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

憲章文件

基於本公司於二零二二年九月八日舉行之股東週年大會上所通過之特別決議案，本公司第二次經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則(「新組織章程大綱及細則」)獲股東批准及採納，以使新組織章程大綱及細則符合最新法律及監管規定，包括於二零二二年一月一日生效之上市規則附錄三修訂，並准許本公司之股東大會以電子會議或混合式會議之形式舉行。

有關新組織章程大綱及細則之修訂詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月二十二日之通函。新組織章程大綱及細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。

購買、出售或贖回本公司上市股份

除本報告所披露者外，截至二零二二年九月三十日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

審核委員會及獨立外聘核數師的審閱

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則的守則條文制訂審核委員會的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統。於本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為鍾穎洁女士(主席)、靳慶軍先生及孫燿女士。審核委員會已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論有關內部監控及財務報告的事宜，包括審閱截至二零二二年九月三十日止六個月未經審核的中期業績。本集團的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委任審閱中期財務資料。根據彼等的審閱，彼等並無於截至二零二二年九月三十日止六個月的中期財務資料中發現任何事項須作出重大修改。

足夠公眾持股量

基於本公司公開可得的資料，就董事所知，於本報告日期，本公司已維持上市規則所規定的公眾持股量百分比。

致謝

董事會謹此向我們股東、業務合作夥伴及全體僱員的鼎力支持表示衷心的感謝。

代表董事會

主席兼執行董事

吳浩

香港，二零二二年十一月二十四日

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致中發展控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

吾等已審閱載於第21至第46頁中發展控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的簡明綜合財務報表，包括於二零二二年九月三十日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告須符合上述規則的有關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製和呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任為根據吾等之審閱工作，對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按協定之委聘條款僅向董事會整體報告吾等之結論，除此以外，本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱工作。該等簡明綜合財務報表審閱工作主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故吾等不能保證吾等將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

基於吾等之審閱工作，吾等並無發現有任何事項導致吾等相信該等簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零二二年十一月二十四日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 3 | 135,631 | 70,359 |
| 銷售成本 | | (133,708) | (66,536) |
| 毛利 | | 1,923 | 3,823 |
| 其他收入 | 5 | 3,024 | 2,983 |
| 其他收益及虧損淨額 | 6 | 3,727 | 6,008 |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回 | | (587) | (2,805) |
| 銷售及分銷成本 | | (1,067) | (1,827) |
| 行政開支 | | (9,609) | (10,274) |
| 以權益結算以股份為基礎付款 | 18 | - | (2,095) |
| 財務成本 | 7 | (3,065) | (3,401) |
| 除稅前虧損 | | (5,654) | (7,588) |
| 所得稅開支 | 8 | (1,378) | (1,386) |
| 期間虧損 | 9 | (7,032) | (8,974) |
| 期間其他全面(開支)收益 | | | |
| 不會重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算至呈列貨幣所產生之匯兌差額 | | (6,580) | 753 |
| | | (6,580) | 753 |
| 期間全面開支總額 | | (13,612) | (8,221) |
| 以下人士應佔期間虧損： | | | |
| — 本公司擁有人 | | (5,614) | (7,680) |
| — 非控股權益 | | (1,418) | (1,294) |
| | | (7,032) | (8,974) |
| 以下人士應佔全面開支總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | (8,289) | (8,131) |
| — 非控股權益 | | (5,323) | (90) |
| | | (13,612) | (8,221) |
| 每股虧損 | 10 | | |
| 基本(港仙) | | (1.45) | (2.01) |
| 攤薄(港仙) | | (1.45) | (2.01) |

簡明綜合 財務狀況表

於二零二二年九月三十日

| | 附註 | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 18,367 | 20,905 |
| 使用權資產 | 12 | 7,242 | 9,352 |
| 投資物業 | 12 | 84,475 | 89,886 |
| 無形資產 | | 49,366 | 55,997 |
| 租賃按金 | | - | 246 |
| | | 159,450 | 176,386 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 2,062 | 4,701 |
| 應收賬款 | 13 | 5,027 | 1,875 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 13 | 33,695 | 38,983 |
| 銀行結餘及現金 | | 18,527 | 20,091 |
| | | 59,311 | 65,650 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 4,423 | 587 |
| 其他應付款項及應計費用 | 14 | 20,584 | 25,637 |
| 合約負債 | | 3,247 | 544 |
| 來自一名股東貸款 | 15 | 4,656 | 4,978 |
| 銀行借貸 | 16 | 2,547 | 2,760 |
| 租賃負債 | | 646 | 2,465 |
| | | 36,103 | 36,971 |
| 流動資產淨值 | | 23,208 | 28,679 |
| 資產總值減流動負債 | | 182,658 | 205,065 |

簡明綜合財務狀況表(續)

| | 附註 | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 來自一名控股股東貸款 | 15 | 104,423 | 117,697 |
| 遞延稅項負債 | | 11,074 | 10,896 |
| 銀行借貸 | 16 | 17,904 | 21,406 |
| 租賃負債 | | - | 149 |
| | | 133,401 | 150,148 |
| 資產淨值 | | 49,257 | 54,917 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 17 | 3,876 | 3,876 |
| 儲備 | | 19,961 | 20,320 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 23,837 | 24,196 |
| 非控股權益 | | 25,420 | 30,721 |
| 總權益 | | 49,257 | 54,917 |

簡明綜合 權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | |
|----------------------|-----------|-------------|--------------|---------------------|-------------|---------------------------|-------------|-----------|--------------|-------------|
| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 購股權儲備 千港元 | 物業重新 估值儲備 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 股東 注資儲備 千港元 (附註) | 累計虧損 千港元 | 總額 千港元 | 非控股權益 千港元 | 權益總額 千港元 |
| 於二零二二年四月一日(經審核) | 3,876 | 213,132 | 2,544 | 19,547 | 7,805 | 20,642 | (243,350) | 24,196 | 30,721 | 54,917 |
| 期間虧損 | - | - | - | - | - | - | (5,614) | (5,614) | (1,418) | (7,032) |
| 期間其他全面開支 | - | - | - | - | (2,675) | - | - | (2,675) | (3,905) | (6,580) |
| 期間全面開支總額 | - | - | - | - | (2,675) | - | (5,614) | (8,289) | (5,323) | (13,612) |
| 視作控股股東注資(附註15) | - | - | - | - | - | 2,059 | - | 2,059 | - | 2,059 |
| 因修改貸款而視作控股股東注資(附註15) | - | - | - | - | - | 5,893 | - | 5,893 | - | 5,893 |
| 本集團於一間附屬公司之權益變動 | - | - | - | - | - | - | (22) | (22) | 22 | - |
| 於二零二二年九月三十日(未經審核) | 3,876 | 213,132 | 2,544 | 19,547 | 5,130 | 28,594 | (248,986) | 23,837 | 25,420 | 49,257 |
| 於二零二一年四月一日(經審核) | 3,723 | 201,877 | 1,442 | 19,547 | 7,503 | 19,066 | (230,367) | 22,791 | 30,527 | 53,318 |
| 期間虧損 | - | - | - | - | - | - | (7,680) | (7,680) | (1,294) | (8,974) |
| 期間其他全面(開支)收益 | - | - | - | - | (451) | - | - | (451) | 1,204 | 753 |
| 期間全面開支總額 | - | - | - | - | (451) | - | (7,680) | (8,131) | (90) | (8,221) |
| 視作控股股東注資(附註15) | - | - | - | - | - | 559 | - | 559 | - | 559 |
| 發行股份 | 153 | 11,322 | - | - | - | - | - | 11,475 | - | 11,475 |
| 發行股份所產生之交易成本 | - | (67) | - | - | - | - | - | (67) | - | (67) |
| 確認以權益結算以股份為基礎付款 | - | - | 2,095 | - | - | - | - | 2,095 | - | 2,095 |
| 購股權被沒收 | - | - | (993) | - | - | - | 993 | - | - | - |
| 於二零二一年九月三十日(未經審核) | 3,876 | 213,132 | 2,544 | 19,547 | 7,052 | 19,625 | (237,054) | 28,722 | 30,437 | 59,159 |

簡明綜合 現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 經營業務活動 | | | |
| 除稅前虧損 | | (5,654) | (7,588) |
| 經作出以下調整： | | | |
| 利息收入 | | (24) | (118) |
| 財務成本 | | 3,065 | 3,401 |
| 以權益結算以股份為基礎付款 | | - | 2,095 |
| 物業、廠房及設備折舊 | | 854 | 863 |
| 使用權資產折舊 | | 594 | 657 |
| 無形資產攤銷 | | 898 | 918 |
| 出售物業、廠房及設備之收益淨額 | | - | (213) |
| 出售附屬公司之收益 | | - | (1,377) |
| 提早終止租賃之虧損 | | 362 | - |
| 預期信貸虧損模式下之減值虧損，扣除撥回 | | 587 | 2,805 |
| 投資物業之公允值變動收益 | | (4,089) | (4,086) |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | | (3,407) | (2,643) |
| 其他營運資金項目 | | 4,083 | (24,138) |
| 經營活動所得(所耗)現金淨額 | | 676 | (26,781) |
| 投資活動 | | | |
| 已收利息 | | 24 | 118 |
| 購買物業、廠房及設備 | | (450) | (69) |
| 出售物業、廠房及設備之所得款項 | | - | 213 |
| 出售附屬公司時之現金流出淨額 | 19 | - | (105) |
| 投資活動(所耗)所得現金淨額 | | (426) | 157 |
| 融資活動 | | | |
| 發行股份之所得款項 | | - | 11,475 |
| 來自一名控股股東之墊款 | | 15,644 | 13,359 |
| 向一名控股股東還款 | | (11,976) | (13,274) |
| 向一名股東還款 | | (6) | (132) |
| 償還銀行借貸 | | (1,289) | (1,251) |
| 償還租賃負債 | | (1,375) | (1,675) |
| 已付利息 | | (757) | (854) |
| 發行股份所產生之交易成本 | | - | (67) |
| 融資活動所得現金淨額 | | 241 | 7,581 |
| 現金及現金等值項目增加(減少)淨額 | | 491 | (19,043) |
| 期初現金及現金等值項目 | | 20,091 | 37,301 |
| 匯率變動之影響 | | (2,055) | 528 |
| 期末現金及現金等值項目 | | 18,527 | 18,786 |

簡明綜合 財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公允值計量的投資物業除外。

除因應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂而新增的會計政策以及應用與本集團更為有關的若干會計政策外，截至二零二二年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，均與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者一致。

應用香港財務報告準則修訂

於本中期期間，本集團於編製其簡明綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂，該等修訂於二零二二年四月一日開始的年度期間強制生效：

| | |
|----------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第3號之修訂 | 概念框架參考 |
| 香港會計準則第16號之修訂 | 物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項 |
| 香港會計準則第37號之修訂 | 有償合約—履行合約之成本 |
| 香港財務報告準則之修訂 | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 |

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂對本期間及過往期間本集團的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載列的披露事項並無重大影響。

3. 收益

(i) 分拆來自客戶合約的收益

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 銷售貨品之收益： | | |
| 珠寶產品 | 16,651 | 11,891 |
| 太陽能產品 | 63 | 266 |
| 成品油 | 17,837 | 13,873 |
| 液化天然氣(「液化天然氣」) | 101,080 | 44,329 |
| 總收益 | 135,631 | 70,359 |
| 收益確認時間： | | |
| 於某一時間點 | 135,631 | 70,359 |

來自客戶合約之收益與分部資料所披露之款額對賬如下。

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 珠寶業務 千港元 | 能源業務 千港元 | 總計 千港元 |
|---------|-------------|-------------|-----------|
| 銷售珠寶產品 | 16,651 | - | 16,651 |
| 銷售太陽能產品 | - | 63 | 63 |
| 銷售成品油 | - | 17,837 | 17,837 |
| 銷售液化天然氣 | - | 101,080 | 101,080 |
| | 16,651 | 118,980 | 135,631 |

3. 收益(續)

(i) 分拆來自客戶合約的收益(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 珠寶業務 千港元 | 能源業務 千港元 | 總計 千港元 |
|---------|-------------|-------------|-----------|
| 銷售珠寶產品 | 11,891 | – | 11,891 |
| 銷售太陽能產品 | – | 266 | 266 |
| 銷售成品油 | – | 13,873 | 13,873 |
| 銷售液化天然氣 | – | 44,329 | 44,329 |
| | 11,891 | 58,468 | 70,359 |

(ii) 履行客戶合約的責任

(a) 銷售珠寶產品、太陽能產品及液化天然氣

本集團於履約責任達成時確認銷售珠寶產品、太陽能產品及液化天然氣之收益，履約責任指交付貨品至客戶，而於此時本集團並無足以影響客戶接納產品的未履行責任。貨品控制權一經移交予客戶，履約責任即屬達成。客戶通過指示貨品用途及獲得貨品絕大部分利益而取得有關貨品的控制權，且客戶於同一時間接納貨品陳舊及損失的風險。銷售珠寶、太陽能產品及液化天然氣的收益根據客戶合約所訂價格確認。由於銷售按5至365日平均信貸期進行，因此視為並無融資成份。

本集團並無就珠寶、太陽能產品及液化天然氣交付前收取的款項制定具體政策，而是因應個別合約與客戶協商。預收客戶款項於貨品控制權轉移至客戶前的整個期間內確認為合約負債。

(b) 銷售成品油

本集團於成品油的控制權移交時確認銷售成品油的收益，控制權的移交時間點為客戶在加油站購入成品油的時候。而交易價則於客戶購入貨品時即時到期支付。

3. 收益(續)

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

所有涉及銷售貨品的交易均於一年內進行，因此，根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」的實際權宜之計，並無披露分配至未完成合約的交易價格。

4. 分部資料

本公司執行董事作為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，就分配資源至各分部及評估各分部之表現，而定期審閱之資料集中於本集團之業務及營運性質。因此，本集團之營運及可報告分部如下：

- (i) 珠寶業務(珠寶產品批發)；及
- (ii) 能源業務(包括i)製造及銷售使用太陽能集熱冷藏管之太陽能製冷智能科技產品及銷售包括太陽能光伏模組及部件(統稱為太陽能產品)；ii)銷售成品油；及iii)銷售液化天然氣)。

營運分部及可報告分部之會計政策與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所述本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在未有分配投資物業之公允值變動收益、若干匯兌收益淨額、未分配企業開支(包括中央行政成本、總部的董事薪酬及以權益結算以股份為基礎付款)、未分配企業收入(包括租金收入、利息收入、政府補助及雜項收入)及財務成本(包括若干租賃負債利息及來自一名控股股東貸款之估算利息)之情況下各分部之損益。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者報告之計量指標。

4. 分部資料(續)

分部收益及業績

按營運及可報告分部劃分之本集團收益及業績分析載列如下：

截至二零二二年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 珠寶業務 千港元 | 能源業務 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|-----------|
| 收益 | 16,651 | 118,980 | 135,631 |
| 分部溢利(虧損) | 212 | (5,649) | (5,437) |
| 未分配企業其他收益 | | | 4,089 |
| 未分配企業收入 | | | 3,024 |
| 未分配企業開支 | | | (4,936) |
| 財務成本 | | | (2,394) |
| 除稅前虧損 | | | (5,654) |

截至二零二一年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 珠寶業務 千港元 | 能源業務 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------|-------------|-------------|-----------|
| 收益 | 11,891 | 58,468 | 70,359 |
| 分部溢利(虧損) | 129 | (6,006) | (5,877) |
| 未分配企業其他收益 | | | 4,365 |
| 未分配企業收入 | | | 2,983 |
| 未分配企業開支 | | | (6,482) |
| 財務成本 | | | (2,577) |
| 除稅前虧損 | | | (7,588) |

上文報告之收益指外部客戶產生之收益。兩段期間均無任何分部間銷售。

4. 分部資料(續)

分部資產及負債

按營運及可報告分部劃分之本集團資產及負債分析載列如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 珠寶業務 | 4,299 | 211 |
| 能源業務 | 110,908 | 131,048 |
| 分部資產總值 | 115,207 | 131,259 |
| 銀行結餘及現金 | 18,527 | 20,091 |
| 其他未分配資產 | 85,027 | 90,686 |
| 綜合資產 | 218,761 | 242,036 |
| 珠寶業務 | 4,264 | 364 |
| 能源業務 | 42,502 | 52,326 |
| 分部負債總額 | 46,766 | 52,690 |
| 來自一名控股股東及一名股東貸款 | 109,079 | 122,675 |
| 其他未分配負債 | 13,659 | 11,754 |
| 綜合負債 | 169,504 | 187,119 |

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產已分配予可報告分部，但若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干其他應收款項、按金及預付款項、投資物業以及銀行結餘及現金除外。
- 所有負債已分配予可報告分部，但若干其他應付款項及應計費用、若干租賃負債、來自一名控股股東及一名股東之貸款以及遞延稅項負債除外。

4. 分部資料(續)

地區資料

本集團主要於其註冊國家中華人民共和國(「中國」)、及香港經營業務。

本集團之收益主要來自位於中國及香港之外部客戶。

按客戶所在地點分析之本集團外部客戶收益載列如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 中國 | 124,483 | 64,630 |
| 香港 | 11,148 | 5,729 |
| | 135,631 | 70,359 |

按資產地理位置分析之本集團非流動資產之資料載列如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----|----------------------------------|----------------------------------|
| | 中國 | 159,427 |
| 香港 | 23 | 26 |
| | 159,450 | 176,140 |

附註：非流動資產不包括租賃按金。

5. 其他收入

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 利息收入 | 24 | 118 |
| 租金收入 | 2,783 | 2,863 |
| 政府補助(附註) | 119 | - |
| 其他 | 98 | 2 |
| | 3,024 | 2,983 |

附註：於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團已收取並確認有關香港政府提供之「保就業」計劃之政府補助共119,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

6. 其他收益及虧損淨額

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 投資物業之公允值變動收益 | 4,089 | 4,086 |
| 出售附屬公司之收益(附註19) | - | 1,377 |
| 出售物業、廠房及設備之收益淨額 | - | 213 |
| 提早終止租賃之虧損 | (362) | - |
| 匯兌收益淨額 | - | 332 |
| | 3,727 | 6,008 |

7. 財務成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 銀行借貸利息 | 648 | 746 |
| 租賃負債利息 | 109 | 108 |
| 來自一名控股股東貸款之估算利息 | 2,308 | 2,547 |
| | 3,065 | 3,401 |

8. 所得稅

簡明綜合損益及其他全面收益表之所得稅指：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 即期稅項： | | |
| 中國企業所得稅 | (2) | - |
| 遞延稅項 | (1,376) | (1,386) |
| 本期間所得稅 | (1,378) | (1,386) |

由於在香港經營業務之附屬公司產生稅項虧損或應課稅溢利被過往年度結轉之稅項虧損全數吸收，故於該兩段期間並無就香港利得稅計提撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩段期間之稅率均為25%。

9. 期間虧損

期間虧損已於扣除下列各項後達致：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 854 | 863 |
| 使用權資產折舊 | 594 | 657 |
| 無形資產攤銷 | 898 | 918 |
| 確認為開支之存貨成本 | 131,521 | 66,536 |
| 撇減銷售成本之存貨 | 2,187 | - |
| 員工成本(包括董事酬金) | 4,244 | 6,739 |

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 用作計算每股基本及攤薄虧損之虧損： | | |
| 本公司擁有人應佔期間虧損 | (5,614) | (7,680) |
| | 千股 | 千股 |
| 股份數目 | | |
| 用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數 | 387,564 | 382,213 |

計算兩段期間之每股攤薄虧損概無假設購股權獲行使，原因為此舉會導致每股虧損減少。

11. 股息

於本中期期間內並無派付或擬派任何股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)，自報告期末亦無建議派付任何股息。

12. 物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備共450,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：69,000港元)及並無出售任何物業、廠房及設備(截至二零二一年九月三十日止六個月：按現金代價213,000港元出售賬面值為零之物業、廠房及設備，並因此錄得出售收益213,000港元)。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團提早終止一份剩餘租期少於一年之租賃協議(截至二零二一年九月三十日止六個月：延長一份租賃協議，租期為2年)，並因終止確認使用權資產615,000港元及租賃負債544,000港元，而錄得提早終止租賃之虧損362,000港元(包括租賃按金291,000港元被沒收)(截至二零二一年九月三十日止六個月：確認使用權資產83,000港元及租賃負債83,000港元)。

本集團投資物業於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日的公允值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)所作的估值而得出。在估計物業的公允值時，物業當前的用途為其最常用及最佳用途。公允值乃採用收入法得出，該方法將現有租約所產生的淨租金收益及／或對於當前市場上可得連同租約未來復歸收益潛力作出撥備後的淨租金收益資本化，從而按適當資本化率釐定市場價值。本集團管理層與睿力緊密合作，透過使用自市場租金所得出的7%(二零二二年三月三十一日：7%)資本化率輸入值，務求就公允值計量確立及釐定適當的估值輸入值。

13. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 來自客戶合約之應收賬款 | 5,645 | 2,057 |
| 減：信貸虧損撥備 | (618) | (182) |
| | 5,027 | 1,875 |

13. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項(續)

應收賬款(續)

本集團向其珠寶業務的客戶提供介乎30至180天之平均信貸期並向其能源業務的客戶提供介乎5至365天之平均信貸期。於報告期末基於發票日期扣除信貸虧損撥備後呈列之應收賬款賬齡分析如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|
| 30天內 | 2,928 | 1,369 |
| 31至90天 | 1,317 | - |
| 91至180天 | - | - |
| 超過180天 | 782 | 506 |
| | 5,027 | 1,875 |

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，本集團並無已逾期應收賬款。

截至二零二二年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入值及假設值的釐定基準以及所用的估計技術，與編製本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年度財務報表所遵循者相同。

其他應收款項、按金及預付款項

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 其他應收款項 | 2,543 | 7,712 |
| 購買液化天然氣所支付之按金 | 22,113 | 24,661 |
| 其他按金 | 389 | 455 |
| 預付款項 | 8,650 | 6,155 |
| | 33,695 | 38,983 |

14. 應付賬款及其他應付款項及應計費用

應付賬款

於報告期末基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析如下：

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|
| 30天內 | 4,085 | 346 |
| 31至90天 | 54 | - |
| 91至180天 | - | - |
| 超過180天 | 284 | 241 |
| | 4,423 | 587 |

採購貨品之平均信貸期為365天。

其他應付款項及應計費用

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 其他應付款項 | 3,501 | 7,068 |
| 向供應商支付之可退回按金 | 14,769 | 16,461 |
| 應計費用 | 2,314 | 2,108 |
| | 20,584 | 25,637 |

15. 來自一名控股股東及一名股東之貸款

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 就報告目的分析為： | | |
| — 流動負債 | 4,656 | 4,978 |
| — 非流動負債 | 104,423 | 117,697 |
| | 109,079 | 122,675 |

於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，來自一名股東之貸款獲分類為流動負債，其為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零二二年九月三十日，來自一名控股股東的貸款獲分類為非流動負債，其為無抵押、免息及須於二零二三年十月至二零二五年九月期間償還(二零二二年三月三十一日：獲分類為非流動負債，其為無抵押、免息及須於二零二三年十月至二零二五年九月期間償還)。

於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團自一名控股股東獲得金額為15,644,000港元的新貸款(截至二零二一年九月三十日止六個月：13,359,000港元)，而自一名控股股東所獲得金額為57,460,000港元的若干貸款(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)的還款日期獲延長至二零二五年六月至二零二五年九月期間。當該控股股東的新貸款開始以及該控股股東的貸款還款日期延長時，對該等貸款所作的調整分別為2,059,000港元及5,893,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：分別為559,000港元及無)記入本集團簡明綜合權益變動表「股東注資儲備」下的儲備的貸方賬目。

16. 銀行借貸

| | 於二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 於二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應償還有抵押銀行借貸： | | |
| 一年內 | 2,547 | 2,760 |
| 一年以上但不超過兩年 | 2,700 | 2,924 |
| 兩年以上但不超過五年 | 9,109 | 9,867 |
| 五年以上 | 6,095 | 8,615 |
| | 20,451 | 24,166 |
| 減：列作流動負債之12個月內到期結算款項 | (2,547) | (2,760) |
| | 17,904 | 21,406 |

銀行借貸按浮動利率計息，其於二零二二年九月三十日的年利率為5.85%（二零二二年三月三十一日：5.85%）。

於二零二二年三月三十一日，本集團已向銀行抵押賬面總值為93,489,000港元（二零二二年三月三十一日：100,138,000港元）的若干物業、廠房及設備、投資物業以及使用權資產，作為銀行借貸的抵押品。

17. 股本

| | 股份數目 千股 | 金額 千港元 |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| 每股面值0.01港元之普通股 | | |
| 法定： | | |
| 於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年九月三十日 | 10,000,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零二一年四月一日 | 372,264 | 3,723 |
| 發行普通股(附註) | 15,300 | 153 |
| 於二零二二年三月三十一日及二零二二年九月三十日 | 387,564 | 3,876 |

附註：於二零二一年六月四日，本公司根據日期為二零二一年四月十九日之認購協議條款按發行價每股0.75港元發行及配發15,300,000股股份。所發行之新股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位。

18. 購股權計劃

本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在表揚及肯定參與者對本公司作出之貢獻、激勵參與者提升表現及效率以為本集團締造利益、以及與對本集團發展作出有利貢獻之參與者維持或建立業務關係。

本集團可向為本集團業務作出寶貴貢獻之任何參與者根據彼等之表現及／或服務年期，或被視為屬本集團之寶貴資源之任何參與者根據彼等之工作經驗及行業知識，或預期將能夠為本集團之蓬勃發展、業務發展或增長作出貢獻之任何參與者根據彼等之業務連繫及網絡授出購股權。

購股權計劃自二零一六年九月九日起生效，由採納日期起有效期為十年，惟計劃被取消或修訂則除外。每位合資格參與者於接受所授出購股權時須向本公司支付10.00港元。

18. 購股權計劃(續)

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但有待行使之全部尚未行使購股權而可予發行之股份數目整體上限合計不得超過本公司不時已發行股份之30%。於任何12個月期間因行使各合資格參與者所獲授購股權而已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司已發行股份總數之1%。倘若向合資格參與者進一步授出購股權將導致截至及包括進一步授出當日止之12個月期間因行使向有關合資格參與者所授出及將授出之全部購股權而已發行或將予發行之股份總數超過本公司已發行股份1%，該進一步授出必須獲股東於股東大會獨立批准，而有關合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。

購股權行使價由本公司董事會之委員會釐定，惟不得低於下列各項之最高者：(a)於授出日期聯交所發出之每日報價表所示股份收市價；(b)緊接授出日期前五個交易日聯交所發出之每日報價表所示股份之平均收市價；或(c)股份面值。

於二零二一年九月二十三日，本公司向合資格僱員授出4,000,000份購股權，行使價為每股1.12港元。所授出的購股權已於二零二一年九月二十三日悉數歸屬，並可於二零二一年九月二十三日至二零三一年九月二十二日期間行使。

於二零二一年九月二十三日授出之購股權之公允值乃採用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

| | |
|-------|-------------|
| 授出日期 | 二零二一年九月二十三日 |
| 股價 | 每股1.12港元 |
| 行使價 | 每股1.12港元 |
| 無風險利率 | 1.27% |
| 預期股息率 | 0% |
| 預期波動 | 57.86% |
| 屆滿日期 | 二零三一年九月二十二日 |
| 到期時間 | 10年 |

預期波動乃採用可資比較公司及本公司於估值日期之平均過往波動釐定。

於二零二一年九月二十三日授出的購股權的估計公允值為2,095,000港元。

購股權的公允值乃以二項式模式估計。計算購股權公允值所用的變數及假設乃基於董事／估值師的最佳估計。購股權價值會隨著若干主觀假設的不同變數而有所變化。

18. 購股權計劃(續)

於本中期期間，本集團並無確認任何以權益結算以股份為基礎付款(截至二零二一年九月三十日止六個月：2,095,000港元)。

下表披露本公司董事及合資格僱員於各期間內所持有之購股權詳情及其所持購股權之變動。

(a) 於二零一八年十月十九日授出之購股權

| 承授人 | 授出日期 | 行使價 | 行使期 | 購股權數目 | | |
|------------|----------------|-------|--------------------------|------------------------|------|-------------------------|
| | | | | 於二零二二年 四月一日 尚未行使 | 期內沒收 | 於二零二二年 九月三十日 尚未行使 |
| 董事 | 二零一八年 十月十九日 | 0.636 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 990,000 | - | 990,000 |
| 僱員 | 二零一八年 十月十九日 | 0.636 | 二零一九年一月一日至 二零二八年十月十八日 | 500,000 | - | 500,000 |
| | | | | 1,490,000 | - | 1,490,000 |
| 於期初/期終可予行使 | | | | 1,490,000 | | 1,490,000 |
| 加權平均行使價 | | | | 0.636港元 | | 0.636港元 |

(b) 於二零二一年九月二十三日授出之購股權

| 承授人 | 授出日期 | 行使價 | 行使期 | 購股權數目 | | |
|------------|-----------------|------|-------------------------------------|------------------------|------|-------------------------|
| | | | | 於二零二二年 四月一日 尚未行使 | 期內沒收 | 於二零二二年 九月三十日 尚未行使 |
| 僱員 | 二零二一年 九月二十三日 | 1.12 | 二零二一年九月 二十三日至 二零三一年 九月二十二日 | 4,000,000 | - | 4,000,000 |
| | | | | 4,000,000 | - | 4,000,000 |
| 於期初/期終可予行使 | | | | 4,000,000 | | 4,000,000 |
| 加權平均行使價 | | | | 1.12港元 | | 1.12港元 |

19. 出售附屬公司

於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團按現金代價9港元出售其於NEF Power Inc. 及Choice Grand Limited之所有股權，前者公司從事購買及分銷太陽能產品之能源業務，後者公司並無進行任何業務。兩家附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

| | 二零二一年 千港元 |
|-----------------------------|----------------|
| 有關失去對以下資產及負債之控制權之分析： | |
| 存貨 | 2,265 |
| 其他應收款項 | 129 |
| 銀行結餘及現金 | 105 |
| 其他應付款項 | (3,876) |
| 所出售負債淨額 | (1,377) |
| 出售附屬公司之收益： | |
| 已收代價 | - |
| 所出售負債淨額 | 1,377 |
| 出售收益 | 1,377 |
| 出售時產生之現金流出淨額： | |
| 現金代價 | - |
| 減：所出售銀行結餘及現金 | (105) |
| | (105) |

20. 關連方交易

除於該等簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於兩段期間內訂立以下關連方交易：

主要管理人員報酬

本公司董事及其他主要管理人員之期內酬金如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------|------------------------|------------------------|
| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 1,049 | 1,053 |
| 離職後福利 | 61 | 61 |
| | 1,110 | 1,114 |

21. 主要非現金交易

- (a) 於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團提早終止一份租賃協議(截至二零二一年九月三十日止六個月：訂立一份新租賃協議)，並因終止確認使用權資產615,000港元及租賃負債544,000港元，而錄得提早終止租賃之虧損362,000港元(包括租賃按金291,000港元被沒收)(截至二零二一年九月三十日止六個月：確認使用權資產83,000港元及租賃負債83,000港元)，此提早終止屬非現金交易。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註12。
- (b) 於截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團自一名控股股東獲得新貸款以及自一名控股股東所獲得的若干貸款的還款日期獲延長，對該等貸款所作的調整分別為2,059,000港元及5,893,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：分別為559,000港元及無)屬非現金交易。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註15。

22. 承擔

於二零二二年八月十九日，本公司的間接非全資附屬公司海南華港新能源開發有限公司(「買方」)與間接擁有成都凱邦源商貿有限公司(為本公司的間接非全資附屬公司)49%股權的張兵先生(「賣方」)及成都華漢能源有限公司(「目標公司」)訂立35%股權協議(「該協議」)，以收購目標公司的35%股權。根據該協議，賣方已同意出售(而買方須購買)目標公司的35%股權(「交易事項」)。交易事項的代價52,000,000港元須由買方支付，以促使本公司向賣方配發及發行免息可換股債券(「可換股債券」)。

目標公司擁有安徽華港博臣新能源有限公司(「合營公司」)的50%股權，該公司主要於中國安徽省蒙城縣從事建設及運營天然氣管網、運行及維護管廊、提供居民供暖、以及採購、輸送、及銷售天然氣等業務。

與賣方相互協定後，本公司可於可換股債券發行日期滿三週年之日(「到期日」)前任何時間及不定時贖回可換股債券。可換股債券的持有人將有權於發行可換股債券日期直至到期日前5個營業日的營業時間結束為止的期間，於任何時間及不定時將可換股債券的全部或部分本金額(以1,000,000港元的完整倍數或相當於可換股債券全部未償還本金額的較低金額為單位)轉換為本公司新普通股(「換股股份」)。初步換股價為每股換股股份0.74港元(可予調整)，相當於52,000,000港元將可轉換為70,270,270股換股股份。除非先前已轉換、購買及註銷，否則本公司須於到期日以現金支付可換股債券項下的未償還本金額。

於二零二二年十一月十五日，買方、賣方及目標公司就該協議進一步訂立補充協議(「補充協議」)。根據補充協議的條款，在合營公司取得《燃氣經營許可證》前，不會轉移及/或轉讓可換股債券。倘合營公司未能於二零二四年六月三十日或之前取得燃氣經營許可證，可換股債券將於二零二四年七月一日自動註銷，而本公司將於二零二四年七月六日或之前，以無代價轉讓目標公司的35%股權予賣方，而賣方亦將以無代價退還可換股債券予本公司。

交易事項將於條件達成或(如適用)獲豁免後完成，該等條件包括取得所需的香港或其他地方相關政府或監管機關或機構的批准、同意及/或豁免。倘任何先決條件於二零二三年三月三十一日之前未能按照該協議的條款達成，該協議可藉其中一方向該協議其他方發出書面通知予以終止。