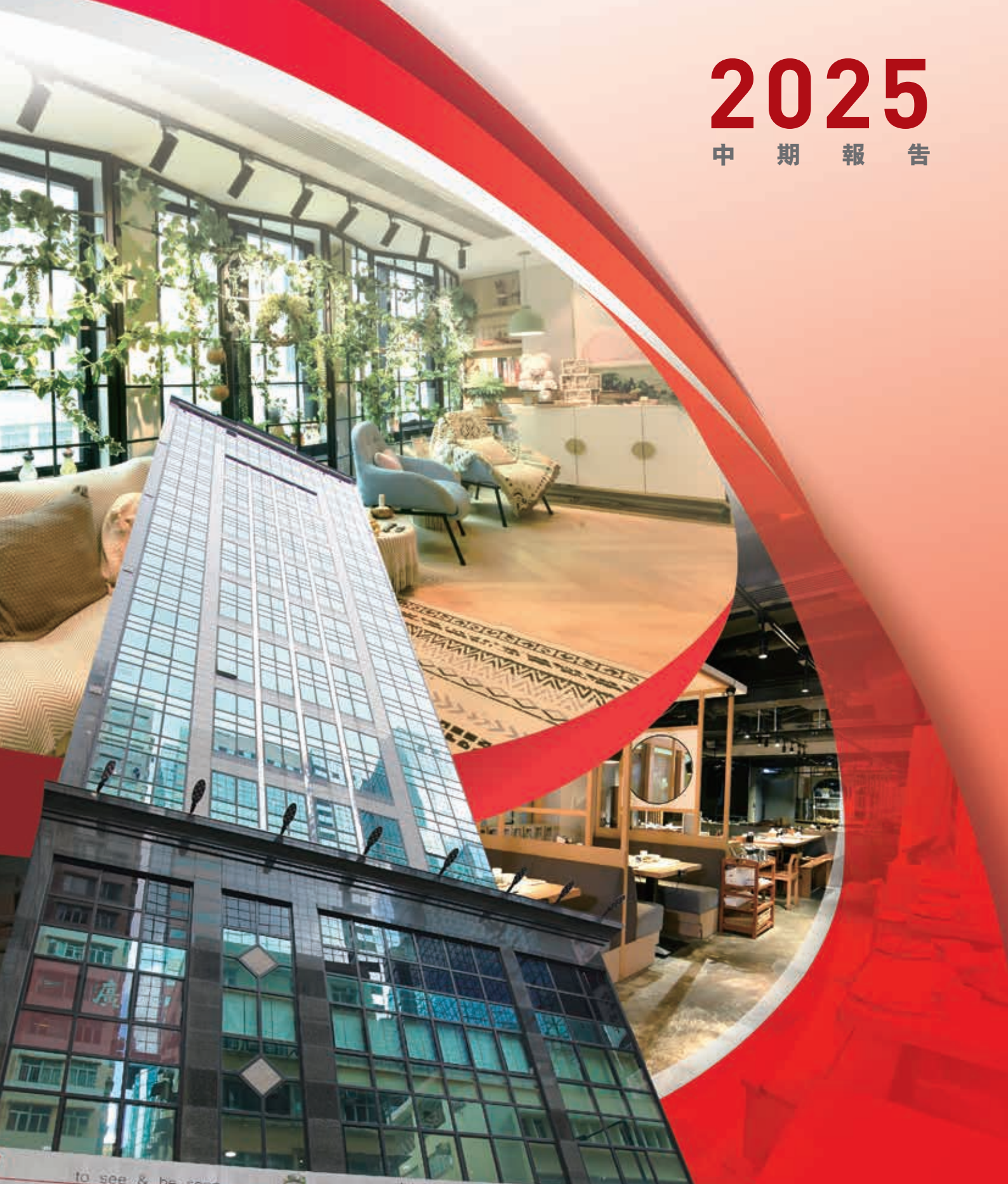


Zhongchang International Holdings Group Limited 中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號：859

2025

中 期 報 告



公司資料

董事會

執行董事

陳志偉先生(主席)
顧嘉莉女士(行政總裁)
黃正紅女士

非執行董事

黃強博士
王志强先生
于丹女士

獨立非執行董事

劉懷鏡先生
劉欣先生
葉棣謙先生

委員會

審核委員會

葉棣謙先生(主席)
劉欣先生
于丹女士

提名委員會

陳志偉先生(主席)
劉懷鏡先生
劉欣先生

薪酬委員會

劉欣先生(主席)
王志强先生
葉棣謙先生

授權代表

陳志偉先生
趙學廉先生

公司秘書

趙學廉先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港主要營業地點

香港
灣仔
軒尼詩道303號
協成行灣仔中心
17樓1701室

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

恒生銀行有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

法律顧問

香港法律：
摩根路易斯律師事務所

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

股份過戶登記總處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

股份過戶登記香港分處

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

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

管理層討論及分析

概覽

於截至二零二五年六月三十日止六個月（「**中期**」）內，中昌國際控股集團有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）之收益主要來自其在香港之投資物業之租金收入，該等物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

二零二五年上半年對香港而言是另一個充滿挑戰的時期。全球經濟不明朗、地緣政治局勢緊張、旅客及居民消費模式轉變，以及消費意欲持續下降，均對零售市場造成不利影響。本集團的業務前景與香港的零售消費情況高度相關。香港政府統計處公佈的臨時數字顯示，二零二五年上半年香港零售業銷售額較二零二四年同期下跌3.3%。

物業租賃業務

於中期內，本集團投資物業所帶來之租金收入約14.7百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約16.9百萬港元）。租金收入減少主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及與去年同期相比租用率下降所致。

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業組合之租用率（按總已租用面積佔本集團組合內總租用面積之百分比計量）達到約70.6%（二零二四年十二月三十一日：70.6%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約77.0%。

於中期內，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港（特別是銅鑼灣）之核心物業租賃業務之韌勁，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區。於中期內，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

管理層討論及分析

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末及二零二四年十二月三十一日之估值，以及本集團香港投資物業組合於中期與截至二零二四年六月三十日止六個月之收益貢獻比較：

	投資物業 於二零二五年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業 於二零二四年 十二月 三十一日 之估值 千港元	投資物業之 公平值減少 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	收益增加 ／(減少) %
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,257,000	1,270,000	(13,000)	11,308	12,978	(12.9)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	68,000	69,000	(1,000)	965	961	0.4
渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾	11,500	11,600	(100)	246	235	4.7
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	86,000	87,000	(1,000)	1,072	1,071	0.1
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	97,000	98,000	(1,000)	1,092	1,092	-
半山						
堅道119、121及125號金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	46,200	46,500	(300)	-	526	(100.0)
合計	1,565,700	1,582,100	(16,400)	14,683	16,863	(12.9)

⁽¹⁾ 24層商業大樓

⁽²⁾ 街舖

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,565.7百萬港元（二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元）。於中期內，投資物業之公平值虧損16.4百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約12.0百萬港元）於簡明綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於宏觀經濟環境帶來的挑戰所致。

管理層討論及分析

展望

展望未來，嚴峻經濟環境將在二零二五年下半年繼續為香港經濟帶來壓力。在零售業繼續適應消費模式轉變的同時，香港政府積極推動旅遊業及大型活動的發展，加上就業收入增加及內地經濟持續穩定增長，均有助刺激消費意欲及支持消費市場。本集團亦相信香港政府吸引人才及推廣香港作為商業總部的措施，將對零售市場帶來正面影響。我們將繼續增強營運效率，以確保在當前經濟情勢下的靈活性。

在持續不確定因素影響下，本集團將繼續專注於其物業租賃核心業務，並將繼續按穩健而審慎的方針行事。本集團當務之急是改善流動資金及財務狀況。本集團一直持續與金融機構磋商，以續展貸款或重新編排貸款之還款時間。本集團將繼續盡全力採取審慎之資本管理及流動性風險管理，以保留足夠之緩衝資金，迎接未來挑戰。

展望二零二五年下半年，本集團相信隨著本地消費及遊客人流改善，零售租賃預期將維持穩定。需求將主要由迎合大眾及中端市場的餐飲業者帶動。針對當地社區提供平價商品及服務的零售商將佔零售物業需求的頗大比例。由於本集團之投資物業主要位處香港銅鑼灣黃金購物區，本集團董事會（「董事會」）相信自身仍坐擁良好優勢，可於香港旅遊業及零售業復甦之時捕捉潛在的增長機會。

財務回顧

收益

於中期內，本集團之收益約為14.7百萬港元，較去年同期錄得之約16.9百萬港元減少約12.9%。租金收入減少主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及與去年同期相比租用率下降所致。

其他收入

中期之其他收入約為0.01百萬港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約1.1百萬港元）。減少主要是由於(i)銀行利息收入減少；及(ii)與去年同期相比，中期並無雜項收入。

員工成本

於中期內，本集團之員工成本約為1.4百萬港元，較去年同期錄得之約1.5百萬港元減少約7.5%。員工成本的減少主要是由於若干員工於中期內離職。

管理層討論及分析

其他經營開支

中期之其他經營開支約為2.3百萬港元，較去年同期錄得之約2.2百萬港元增加約4.0%。其他經營開支主要包括投資物業經營成本、專業費用及一般行政開支。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二五年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,565.7百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元)。於中期內，已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損16.4百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於宏觀經濟環境帶來的挑戰所致。

財務成本

於中期內，本集團財務成本約為25.0百萬港元，較去年同期錄得之約25.8百萬港元減少約3.0%。有關減少乃主要由於中期內銀行貸款利率的下降所致。

本公司擁有人應佔期間虧損

於中期內，本公司擁有人應佔期間虧損約為31.5百萬港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損約26.3百萬港元)。由於上述原因，中期虧損主要是由於投資物業之公平值虧損16.4百萬港元及產生之財務成本約25.0百萬港元。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。於二零二五年六月三十日，本集團之未償還銀行及其他借貸約800.2百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約792.0百萬港元)，其中所有未償還之銀行及其他借貸須於一年內償還。

於二零二五年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約7.7百萬港元(二零二四年十二月三十一日：約16.7百萬港元)。現金及現金等價物減少乃主要由於中期內支付銀行借貸利息。

本集團於二零二五年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約52.8%(二零二四年十二月三十一日：約51.5%)。本集團於二零二五年六月三十日之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.01(二零二四年十二月三十一日：約0.02)。於二零二五年六月三十日之流動比率較二零二四年十二月三十一日有所下降乃主要由於本集團現金及銀行結餘減少所致。

管理層討論及分析

於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約800.8百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約787.5百萬港元）。流動負債淨額主要源於須於一年內償還之本集團銀行及其他借貸之到期。本金額約為649.8百萬港元的銀行借貸的到期日已由二零二五年六月三十日延長至二零二六年三月三十一日。本集團持續經營之能力主要取決於本集團可動用財務資源是否充足。董事認為，本集團將有足夠營運資金以履行其在一年內到期之財務責任。

資本架構

於二零二五年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股普通股。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二五年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為745.3百萬港元，較於二零二四年十二月三十一日之資產淨值約776.7百萬港元減少約4.0%。按於二零二五年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約為0.66港元（二零二四年十二月三十一日：約0.69港元）。

財資政策

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

中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

企業擔保

於二零二五年六月三十日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127百萬港元（二零二四年十二月三十一日：1,127百萬港元）之銀行融資之抵押。

管理層討論及分析

集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共 1,565.7 百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- (b) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；及
- (c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱用 3 名僱員（二零二四年十二月三十一日：5 名僱員）。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團於中期內並無重大投資、主要收購及出售。

報告期後事項

自二零二五年六月三十日起及截至本報告日期，並無發生重大事項。

無重大變化

自二零二五年三月二十八日發佈截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表以來，集團的業務沒有發生重大變化。

上市規則規定之額外資料

購股權計劃

於中期內，本集團概無任何購股權計劃。

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

於二零二五年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二五年六月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊（「登記冊」）內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之人士、股東如下：

主要股東名稱／姓名	身份及權益性質	於二零二五年六月三十日	
		擁有權益之股份 及相關股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
		L（好倉） S（淡倉）	（附註1）
中國信達（香港）資產管理有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd. ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理股份有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
中央匯金投資有限責任公司（「匯金」） ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%

上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 根據本公司於二零二五年六月三十日之1,125,027,072股已發行普通股計算。
- (2) 中國信達(香港)資產管理有限公司為843,585,747股股份之實益擁有人。
- (3) 中國信達資產管理股份有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而後者為中國信達(香港)資產管理有限公司之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- (4) 據董事所深知、盡悉及確信，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited控制100%股權，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.控制100%股權。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。
- (5) 根據匯金於二零二五年二月十四日向香港聯交所存檔的法團大股東通知，匯金被視為持有中國信達資產管理股份有限公司擁有的本公司股份權益。

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，概無任何人士知會本公司，表示其於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

上市規則規定之額外資料

董事資料變動

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

遵守企業管治守則

本公司已採納不時根據上市規則附錄C1所載之最新企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文(「**守則條文**」)而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引。本公司於整個中期內一直遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由兩名獨立非執行董事(即葉棣謙先生(主席)及劉欣先生)以及一名非執行董事(即于丹女士)組成。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱且並無意見分歧。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
陳志偉

香港，二零二五年八月二十九日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
	附註		
收益	4	14,683	16,863
其他收入淨額	5	10	1,115
投資物業之公平值淨虧損	11	16,400	(12,016)
僱員成本	6	(1,386)	(1,498)
物業、廠房及設備折舊	6	—	(17)
使用權資產折舊	6	(428)	(428)
其他經營開支		(2,275)	(2,187)
來自經營業務之(虧損)/溢利	6	(5,796)	1,832
財務成本	7	(25,013)	(25,795)
除稅前虧損		(30,809)	(23,963)
所得稅開支	8	(657)	(2,366)
期間虧損		(31,466)	(26,329)
其他全面收入/(虧損)，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		74	(36)
期間其他全面收入/(虧損)，扣除稅項		74	(36)
期間全面虧損總額		(31,392)	(26,365)
本公司擁有人應佔期間虧損		(31,466)	(26,329)
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額		(31,392)	(26,365)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 期間虧損(港仙)	10	(2.80)	(2.34)

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
使用權資產		214	642
投資物業	11	1,565,700	1,582,100
		1,565,914	1,582,742
流動資產			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	3,287	2,064
可收回稅項		503	377
現金及現金等價物		7,731	16,738
		11,521	19,179
流動負債			
其他應付賬款、按金及應計開支	13	8,086	10,171
租賃負債		239	702
計息銀行及其他借貸	14	800,225	792,028
應付稅項		3,803	3,803
		812,353	806,704
流動負債淨額		(800,832)	(787,525)
資產總值減流動負債		765,082	795,217
非流動負債			
其他應付賬款及按金	13	5,169	4,607
遞延稅項負債		14,620	13,925
		19,789	18,532
資產淨值		745,293	776,685
資本及儲備			
股本	15	112,502	112,502
儲備	16	632,791	664,183
權益總額		745,293	776,685

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註 16)	匯兌儲備 千港元 (附註 16)	股東注資 千港元 (附註 16)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二五年一月一日	112,502	168,300	9,628	(12,494)	233,606	5,619	259,524	776,685
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(31,466)	(31,466)
其他全面收入，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	74	-	-	-	74
期間全面虧損總額	-	-	-	74	-	-	(31,466)	(31,392)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300*	9,628*	(12,420)	233,606*	5,619*	228,058	745,293

* 此等儲備賬包含簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備 632,791,000 港元。

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註 16)	匯兌儲備 千港元 (附註 16)	股東注資 千港元 (附註 16)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二四年一月一日	112,502	168,300	9,628	(12,388)	233,606	5,619	436,267	953,534
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(26,329)	(26,329)
其他全面虧損，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	(36)	-	-	-	(36)
期間全面虧損總額	-	-	-	(36)	-	-	(26,329)	(26,365)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300	9,628	(12,424)	233,606	5,619	409,938	927,169

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務所得現金流量淨額	8,189	12,370
來自投資活動之現金流量		
添置投資物業	—	(316)
已收利息	9	265
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	9	(51)
來自融資活動之現金流量		
償還銀行借貸	—	(100,000)
償還租賃負債	(484)	(484)
已付利息	(16,795)	(19,711)
融資活動所用現金淨額	(17,279)	(120,195)
現金及現金等價物減少淨額	(9,081)	(107,876)
期初現金及現金等價物	16,738	123,047
匯率變動影響	74	(36)
期末現金及現金等價物	7,731	15,135
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	7,731	7,626
原到期日少於三個月之無抵押定期存款	—	7,509
	7,731	15,135

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 一般資料

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

本公司乃一間投資控股公司，而本集團於香港之主要業務為投資物業租賃。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於本中期報告之公司資料一節內披露。

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

2. 編製基準

合規聲明

截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表是根據香港會計準則第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露編製。中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需之所有資料及披露並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營

於二零二五年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約800,832,000港元(二零二四年十二月三十一日：約787,525,000港元)。董事認為，控股股東有意向本公司提供持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，董事相信，本集團有足夠資源在自報告期間結束起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，彼等認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 會計政策變更及披露

編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間之財務報表中首次採納的下列經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下所述：

香港會計準則第21號之修訂說明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在計量日不可兌換時如何估計即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，使財務報表使用者能了解不可兌換貨幣之影響。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對中期簡明綜合財務報表並無產生任何影響。

4. 收益及分部資料

收益指香港投資物業之總租金收入。

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

本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之經營及可報告分部為物業投資－租賃香港之投資物業。因此，並無呈列經營分部。

5. 其他收入淨額

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	9	265
匯兌收益淨額	—	20
雜項收入	1	830
	10	1,115

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 來自經營業務之虧損

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
本集團來自經營業務之虧損已扣除／(計入)：		
董事酬金	270	270
其他僱員成本	1,116	1,228
僱員成本總額	1,386	1,498
物業、廠房及設備折舊	—	17
使用權資產折舊	428	428
投資物業之總租金收入	(14,683)	(16,863)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,458	1,234
	(13,225)	(15,629)

7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	24,992	25,738
租賃負債利息	21	57
	25,013	25,795

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
— 期間撥備	—	1,693
— 過往年度超額撥備	(38)	—
	(38)	1,693
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除	695	673
	657	2,366

除本集團其中一間屬利得稅兩級制下之合資格實體之附屬公司外，期內於香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%) 稅率計提香港利得稅撥備。該附屬公司首 2,000,000 港元 (截至二零二四年六月三十日止六個月：2,000,000 港元) 應課稅溢利按 8.25% (截至二零二四年六月三十日止六個月：8.25%) 計稅，其餘應課稅溢利按 16.5% (截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%) 計稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率 25% 繳交中國企業所得稅。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
虧損		

虧損

用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益持有人應佔虧損

(31,466)

(26,329)

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千股
股份數目		

股份數目

用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數

1,125,027

1,125,027

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 投資物業

位於香港之
已落成投資物業
千港元

公平值：

於二零二五年一月一日

1,582,100

於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損

(16,400)

於二零二五年六月三十日(未經審核)

1,565,700

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二四年十二月三十一日：泓亮諮詢及評估有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

泓亮諮詢及評估有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區的可比較物業之銷售交易進行分析)；及(ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金收入並按適當利率將全數收入資本化以得出資本價值)釐定。

於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少16,400,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約12,016,000港元)已直接於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表中確認。

於二零二五年六月三十日，賬面總值1,565,700,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,582,100,000港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行借貸之擔保。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
應收租金，扣除信用損失撥備(附註(i))	781	84
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(ii))	2,506	1,980
	3,287	2,064

附註：

- (i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

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

本集團應收租金之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
0至30日	351	23
31至60日	259	20
61至90日	105	21
91至180日	66	20
	781	84

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

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註(續)：

(ii) 此款項代表其他應收賬款、按金及預付款項：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
預付款項	209	35
按金及其他應收賬款	276,867	272,377
預付稅項	14	14
	277,090	272,426
減：信用損失撥備	(274,584)	(270,446)
	2,506	1,980

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	270,446	276,158
減值虧損淨額	—	162
匯兌調整	4,138	(5,874)
於六月三十日／十二月三十一日	274,584	270,446

13. 其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
已收租務按金	8,780	9,123
其他應付賬款及應計開支	4,220	5,440
	13,000	14,563
合約負債(附註)	255	215
	13,255	14,778
分析如下：		
非即期部分	5,169	4,607
即期部分	8,086	10,171
	13,255	14,778

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13. 其他應付賬款、按金及應計開支(續)

附註：

合約負債之詳情如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
已收租戶之短期預付款項	255	215

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末租戶之預付租金有關。

14. 計息銀行及其他借貸

二零二五年六月三十日(未經審核)				二零二四年十二月三十一日(經審核)			
	實際利率	到期日	千港元		實際利率	到期日	千港元
流動							
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業 拆息加1.25%	二零二六年 三月三十一日	650,371	香港銀行同業 拆息加1.25%	應要求		649,910
		二零二五年			二零二五年		
其他貸款－無抵押	12%	十二月三十一日	149,854	12%	十二月三十一日		142,118
			800,225				792,028

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	800,225	792,028

於二零二五年六月三十日，應付利息約20,416,000港元(二零二四年十二月三十一日：約12,218,000港元)已計入銀行及其他借貸內。

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

本集團之企業擔保之詳情載於本中期報告「企業擔保」一節。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 股本

	股份數目		金額	
	二零二五年 六月三十日 千股	二零二四年 十二月三十一日 千股	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
法定： 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足	1,125,027	1,125,027	112,502	112,502

16. 儲備

本集團於本期間及上期間之儲備數額及相關變動載於本中期報告第13頁之簡明綜合權益變動表。

特別儲備

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

匯兌儲備

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

股東注資

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

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 金融風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

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

金融資產	公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入數	重大不可觀察 輸入數據
	未經審核	經審核			
	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月 三十一日 千港元			

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

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

於二零二五年六月三十日之公平值架構

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

金融資產

按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-
---------------	---	---	---	---

於二零二四年十二月三十一日之公平值架構

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

金融資產

按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-
---------------	---	---	---	---

於中期內，第一層及第二層之間概無轉移。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 金融風險管理(續)

金融工具之公平值計量(續)

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

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

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

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

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	(未經審核)		(經審核)	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債				
計息銀行借貸	650,371	650,371	649,910	649,910
計息其他借貸(租賃負債除外)	149,854	149,854	142,118	142,118
	800,225	800,225	792,028	792,028

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本集團就中期內確認的租金收入約為14,683,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約16,863,000港元)，詳情載於財務報表附註4。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
一年內	21,723	20,392
一年後但兩年內	9,781	8,518
兩年後但三年內	5,562	3,276
三年後但四年內	2,559	1,186
四年後但五年內	296	—
	39,921	33,372

19. 重大關連方交易

根據中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達(香港)」)與本公司於二零二三年十二月二十八日訂立之貸款協議(「貸款協議」)，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆期限至二零二五年十二月三十一日、本金額最多為130,000,000港元、按單利年利率12%計息之無抵押貸款授信。

根據上述貸款協議，於二零二四年十二月三十日，中國信達(香港)向本公司授予一筆期限至二零二五年十二月三十一日、金額合計為130,000,000港元，按單利年利率12%計息之貸款。於二零二五年六月三十日，貸款本金及利息之未清償結餘約為149,854,000港元(二零二四年十二月三十一日：約142,118,000港元)。

除上述所披露及綜合財務報表其他部分所披露者外，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團與關連方並無重大未清償結餘。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

20. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	未經審核 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 二零二四年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未作撥備：		
向有限合夥出資	41,121	40,495

自二零一九年十二月三十一日起，之前對上述有限合夥的所有出資已被撤銷。本集團目前無意繼續經營上述有限合夥的業務。