



CONTINENTAL
HOLDINGS LIMITED
恒和珠寶集團有限公司

INTERIM REPORT 2025/2026
二零二五至二零二六年中期報告

(Stock Code: 00513)
(股份代號: 00513)

目錄

頁次

簡明綜合損益及其他全面收益表	2
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合現金流量表	6
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合中期財務報表附註	8
管理層討論與分析	25
其他資料	31

(中英文版本如有歧異，概以英文本為準)

恒和珠寶集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	4	221,815	329,326
銷售成本		<u>(156,799)</u>	<u>(267,112)</u>
毛利		65,016	62,214
銷售及分銷成本		(7,289)	(9,263)
行政費用		(51,649)	(51,508)
其他收入、其他收益及虧損淨額		6,596	3,992
以公平值計入損益之金融資產公平值之變動		-	696
財務成本	5	(14,694)	(26,166)
應佔一間聯營公司業績		<u>-</u>	<u>73</u>
除所得稅前虧損	6	(2,020)	(19,962)
所得稅開支	7	<u>(126)</u>	<u>(380)</u>
期內虧損		<u>(2,146)</u>	<u>(20,342)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目：			
以公平值計入其他全面收益之 債務工具公平值之變動		-	(62)
於出售以公平值計入其他全面收益之 債務工具時重新分類至損益		-	105
換算海外業務之匯兌差額		5,337	(3,458)
其後不會重新分類至損益之項目：			
以公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值之變動		<u>-</u>	<u>960</u>
期內其他全面收益，扣除稅項		<u>5,337</u>	<u>(2,455)</u>
期內全面收益總額		<u><u>3,191</u></u>	<u><u>(22,797)</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

	未經審核 截至十二月三十一日止 六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
附註		
應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	34	(16,968)
非控制權益	(2,180)	(3,374)
	<u>(2,146)</u>	<u>(20,342)</u>
應佔期內全面收益總額：		
本公司擁有人	5,371	(19,508)
非控制權益	(2,180)	(3,289)
	<u>3,191</u>	<u>(22,797)</u>
	港仙	港仙
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之 每股盈利／(虧損)	9	
基本	<u>0.01</u>	<u>(2.48)</u>
攤薄	<u>0.01</u>	<u>(2.48)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 於二零二五年 十二月 三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		21,926	21,877
使用權資產		25,267	27,951
投資物業	10	1,714,400	1,714,400
無形資產		6,480	6,533
探礦權	11	476,971	469,307
於聯營公司之權益		–	–
於合營企業之權益	12	1,037	1,037
以公平值計入其他全面收益之金融資產		13,868	13,868
遞延稅項資產		840	840
		<u>2,260,789</u>	<u>2,255,813</u>
流動資產			
發展中物業及待售物業	13	267,129	279,398
存貨		129,370	147,599
貿易應收款項	14	61,438	84,251
預付款項、按金及其他應收款項		16,509	25,660
以公平值計入損益之金融資產		–	–
現金及現金等額		81,616	36,358
		<u>556,062</u>	<u>573,266</u>
流動負債			
貿易應付款項	15	(58,111)	(66,633)
其他應付款項及應計費用		(42,928)	(42,341)
合約負債		(377)	(243)
銀行貸款	16	(728,412)	(796,081)
租賃負債		(3,814)	(5,150)
控股股東提供之貸款	19	(61,283)	(10,000)
應付關聯公司款項	18	(38,853)	(38,396)
應付合營企業款項	12	(1,036)	(1,036)
以公平值計入損益之金融負債		(16)	(211)
稅項撥備		(1,789)	(1,718)
		<u>(936,619)</u>	<u>(961,809)</u>
流動負債淨值		<u>(380,557)</u>	<u>(388,543)</u>
總資產減流動負債		1,880,232	1,867,270

簡明綜合財務狀況表(續)

		未經審核 於二零二五年 十二月 三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
	附註		
非流動負債			
租賃負債		(2,785)	(4,073)
應付非控制權益款項	17	(107,423)	(93,675)
應付關聯公司款項	18	(5,103)	(5,021)
控股股東提供之貸款	19	-	(4,385)
遞延稅項負債		(112,868)	(111,254)
		<u>(228,179)</u>	<u>(218,408)</u>
資產淨值		<u>1,652,053</u>	<u>1,648,862</u>
權益			
股本	20	560,673	560,673
儲備		1,007,152	1,001,781
本公司擁有人應佔權益		<u>1,567,825</u>	<u>1,562,454</u>
非控制權益		84,228	86,408
權益總額		<u>1,652,053</u>	<u>1,648,862</u>

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
經營活動所得之現金淨額	57,834	137,546
投資活動(所用)／所得之現金淨額	(936)	22,703
融資活動所用之現金淨額	<u>(11,011)</u>	<u>(151,354)</u>
現金及現金等額增加	45,887	8,895
於七月一日之現金及現金等額	36,358	49,156
外幣匯率變動之影響，淨額	<u>(629)</u>	<u>1,336</u>
於十二月三十一日之現金及現金等額	<u>81,616</u>	<u>59,387</u>
現金及現金等額之結餘分析：		
現金及銀行結餘	<u>81,616</u>	<u>59,387</u>

簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	購股權 儲備 千港元	不可分派 儲備 千港元	其他儲備 千港元	特別儲備 千港元	注資儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	以公平值	保留溢利 千港元	總計 千港元	非控制權益 千港元	權益總額 千港元
									計入其他 全面收益 儲備 千港元				
於二零二五年 七月一日之結餘	560,673	4,730	273,606	(7,759)	(2,103)	28,567	(23,373)	36,385	(6,470)	698,198	1,562,454	86,408	1,648,862
購股權屆滿後失效	-	(2,390)	-	-	-	-	-	-	-	2,390	-	-	-
與擁有人之交易	-	(2,390)	-	-	-	-	-	-	-	2,390	-	-	-
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	34	(2,180)	(2,146)
其他全面收益： 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	5,337	-	-	-	5,337	-	5,337
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	5,337	-	-	34	5,371	(2,180)	3,191
於二零二五年 十二月三十一日之結餘	560,673	2,340	273,606	(7,759)	(2,103)	28,567	(18,036)	36,385	(6,470)	700,622	1,567,825	84,228	1,652,053
於二零二四年 七月一日之結餘	560,673	5,200	273,606	(7,396)	(2,103)	28,567	(33,702)	36,385	(6,302)	962,551	1,817,479	163,180	1,980,659
購股權屆滿後失效	-	(470)	-	-	-	-	-	-	-	470	-	-	-
附屬公司擁有權益變動 但控制權未變動	-	-	-	(363)	-	-	(102)	-	-	-	(465)	(5,364)	(5,829)
與擁有人之交易	-	(470)	-	(363)	-	-	(102)	-	-	470	(465)	(5,364)	(5,829)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,968)	(16,968)	(3,374)	(20,342)
其他全面收益： 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(3,543)	-	-	-	(3,543)	85	(3,458)
以公平值計入其他全面收益 之金融資產公平值之變動	-	-	-	-	-	-	-	-	898	-	898	-	898
於出售以公平值計入其他全面 收益之債務工具時重新分類 至損益	-	-	-	-	-	-	-	-	105	-	105	-	105
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	(3,543)	-	1,003	(16,968)	(19,508)	(3,289)	(22,797)
於二零二四年 十二月三十一日之結餘	560,673	4,730	273,606	(7,759)	(2,103)	28,567	(37,347)	36,385	(5,299)	946,053	1,797,506	154,527	1,952,033

簡明綜合中期財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」,以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定編製。

於編製簡明綜合中期財務報表時,本公司董事認為,儘管本集團於期內產生虧損約2,146,000港元,且截至同日,本集團流動負債超出其流動資產約380,557,000港元,但本集團仍有能力繼續按持續經營基準經營。於二零二五年十二月三十一日,本集團有銀行貸款728,412,000港元,其中約585,341,000港元將於一年後到期或須按要求償還或重續。

於評估使用持續經營基準編製簡明綜合中期財務報表的適當性時,本公司董事已審慎周詳考慮本集團的未來流動資金及表現以及本集團的可獲融資來源,並於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營基準經營時,計及以下計劃及措施:

1. 於報告日期後,本集團進一步出售待售物業的兩個單位,所得款項約為14,900,000港元。銷售所得款項將作為本集團的額外營運資金;
2. 於報告日期後,本集團已完成以現金代價人民幣33,370,000元(相當於約36,470,000港元)出售其全資附屬公司大盈有限公司(「目標公司」)之全部已發行股份,該等資產淨值主要由採礦權及目標公司所欠付之全部貸款組成。出售所得款項將部分用於償還銀行借款,以及餘額將作為本集團的額外營運資金;
3. 於二零二五年六月,本公司控股股東(「控股股東」)向本公司授出60,000,000港元貸款額度,以支援本集團截至二零二六年九月三十日的營運資金需求;董事認為,控股股東現時之意向為在有需要時延長該融資額度;
4. 本公司之關連方已同意,在本集團所有其他第三方負債清償完畢前,不會要求償還貸款;
5. 按本集團過往的相關銀行貸款履約記錄,包括及時結算銀行貸款及/或可提供的充足抵押資產,本公司董事預期獲分類為流動負債的銀行貸款可按期償還或可於到期後予以重續;及
6. 本集團將不懈努力提升其營運,並採取措施加強各類經營開支的成本控制,改善其經營活動現金流,強化本集團營運資金。

1. 編製基準(續)

董事認為，經計及上述計劃及措施後，本集團擁有充足的營運資金可為其經營提供資金及履行其適時到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適宜。

倘本集團無法實現上述計劃及措施，其可能無法按持續經營基準經營，該情況下則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債作出撥備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響未反映於本綜合財務報表。

除投資物業及若干金融資產以公平值計量外，簡明綜合中期財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按歷史成本基準編製。

編製簡明綜合中期財務報表時採納之會計政策及編製基準與本集團截至二零二五年六月三十日止年度之全年財務報表所採用者一致。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之解釋附註。該等附註載有自本集團截至二零二五年六月三十日止年度之全年財務報表以來，對理解本集團財務狀況及業績變動有重要性之事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製之完整財務報表所需之所有資料。

與截至二零二五年六月三十日止年度有關之財務資料乃作為比較資料而載入簡明綜合中期財務報表，並不構成本公司該年度之法定全年綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)(「公司條例」)第436條須予披露與該等法定財務報表有關之進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長遞交截至二零二五年六月三十日止年度之財務報表。本公司核數師已就該等財務報表發表報告。

核數師報告並無保留意見；並無載述核數師於並無就其報告發表保留意見之情況下，提請注意之強調事項；及並無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

2. 主要會計政策概要

(a) 本集團採納之新修訂準則

於本中期間內，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則及修訂。所應用之準則及修訂與本集團於二零二五年七月一日開始之中期期間之中期財務報表有關及對該等財務報表具有效力。

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂準則及準則修訂

下列可能與本集團財務報表有關並已經頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，於編製簡明綜合中期財務報表之財政期間尚未生效，亦未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	對金融工具分類及計量的修訂 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 出售或注入資產 ³

¹ 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定可供採納的強制生效日期

3. 分部資料

本集團基於主要營運決策者審閱之報告釐定營運分部，該等報告用於評估表現及分配資源。

本公司之執行董事被認定為主要營運決策者。執行董事已將本集團四大(二零二四年：四大)業務類別定為營運分部。

本集團已識別以下可呈報分部：

- 珠寶業務；
- 物業投資及發展；
- 採礦業務；及
- 投資

由於各產品及業務類別需要不同資源及市場推廣方法，因此該等營運分部各自獨立管理。所有分部間轉讓(如有)按公平價格進行。

	未經審核									
	截至十二月三十一日止六個月									
	珠寶業務		物業投資及發展		採礦業務		投資		綜合	
二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
分部收益：										
銷售予外界客戶／										
來自外界客戶之收益	196,853	162,355	24,939	165,882	-	-	23	1,089	221,815	329,326
分部業績	17,579	7,759	(12,540)	(21,008)	(4,764)	(6,987)	149	2,379	424	(17,857)
未分配開支									(948)	(973)
財務成本									(1,496)	(1,132)
除所得稅前虧損									(2,020)	(19,962)

4. 收益

期內，來自本集團主要業務之收益如下：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
與客戶之間的合約產生之收益		
確認收益於某一時點		
— 貨品銷售	196,853	162,355
— 物業銷售	14,490	152,886
來自其他來源之收益		
租金收入	10,449	12,996
利息收入	23	331
投資之股息收入	—	758
	<u>221,815</u>	<u>329,326</u>

5. 財務成本

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
利息支出：		
銀行貸款	14,839	27,183
控股股東提供之貸款	826	—
租賃負債之利息	214	360
應付關聯公司款項所產生之應歸利息開支	—	325
其他利息	40	—
	<u>15,919</u>	<u>27,868</u>
總借貸成本		
	<u>15,919</u>	<u>27,868</u>
減：資本化之利息		
— 發展中物業(附註13)	(1,225)	(1,702)
	<u>14,694</u>	<u>26,166</u>

6. 除所得稅前虧損

本集團除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下項目達致：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
已售出存貨成本	156,799	267,112
以下各項的折舊		
—物業、廠房及設備	1,158	1,686
—使用權資產	2,626	2,991
低價值資產租賃支出	505	409
存貨撥備*	791	895
淨外匯虧損	977	1,480
出售物業、廠房及設備之收益	—	(68)
貿易應收款項之預期信貸虧損撥備	880	741
物業、廠房及設備之撇銷	13	177

* 存貨撥備已計入「銷售成本」內

7. 所得稅開支

在簡明綜合損益及其他全面收益表內扣除之所得稅開支金額為：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
即期稅項		
香港	211	372
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(50)	41
	161	413
遞延稅項		
中華人民共和國	(35)	(33)
所得稅開支總額	126	380

香港利得稅以期內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二四年：16.5%)計算。其他地區應課稅溢利之稅項乃基於本集團經營業務所在之司法權區之現行法例、詮釋及慣例，按該等司法權區現時適用之稅率計算。

8. 股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止六個月派付任何中期股息(二零二四年：無)。

9. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃基於下列數據計算：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
用以計算每股基本盈利／(虧損)之 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>34</u>	<u>(16,968)</u>
	股份數目	
	二零二五年	二零二四年
用以計算每股基本盈利／(虧損)之 普通股加權平均數	<u>683,118,258</u>	683,118,258
購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	—	—
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之 普通股加權平均數	<u>683,118,258</u>	<u>683,118,258</u>

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃基於本公司擁有人應佔溢利／(虧損)34,000港元(二零二四年：虧損16,968,000港元)及期內已發行普通股加權平均數683,118,258股(二零二四年：683,118,258股)計算。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月，由於購股權具反攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利／(虧損)時並無假設購股權獲行使。

10. 投資物業

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
期初賬面金額	1,714,400	1,990,400
添置	—	58
公平值調整之虧損淨額	—	(276,058)
	<u>1,714,400</u>	<u>1,714,400</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面金額為1,714,400,000港元(二零二五年六月三十日：1,714,400,000港元)之投資物業已質押，作為本集團獲授之若干銀行貸款之擔保。

11. 採礦權

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
期初賬面淨額	469,307	484,054
期／年內減值撥回	—	(26,599)
匯兌調整	7,664	11,852
	<u>476,971</u>	<u>469,307</u>
賬面總額	932,992	918,002
累計攤銷	(4,224)	(4,156)
累計減值撥備	(451,797)	(444,539)
	<u>476,971</u>	<u>469,307</u>

12. 於合營企業之權益

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
應佔資產淨值	<u>1,037</u>	<u>1,037</u>
應付合營企業款項	<u>(1,036)</u>	<u>(1,036)</u>

該等款項為無抵押、免息及須按要求還款。

13. 發展中物業及待售物業

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
發展中物業	216,495	215,244
待售物業	<u>50,634</u>	<u>64,154</u>
	<u>267,129</u>	<u>279,398</u>

於二零二五年十二月三十一日，預期為數約216,495,000港元(二零二五年六月三十日：215,244,000港元)之發展中物業預期不會自報告日期末起計未來十二個月內變現。

於二零二五年十二月三十一日，本集團發展中物業及待售物業之賬面淨額合共267,129,000港元，其中216,495,000港元(二零二五年六月三十日：279,398,000港元)已質押，作為本集團獲授之若干銀行貸款之擔保。

14. 貿易應收款項

本集團一般按照行業慣例並於考慮客戶之信譽、還款紀錄及經營年期後釐訂授予客戶之信貸條款。每名客戶均設有最高信貸額。本集團對其未償還應收款項維持嚴格控制。逾期款項由高級管理層定期審閱。

於報告日期，扣除撥備後基於銷售確認日期之貿易應收款項賬齡分析如下：

	0-30日 千港元	31-60日 千港元	61-90日 千港元	90日以上 千港元	總額 千港元
於二零二五年十二月三十一日之 未經審核結餘	<u>16,496</u>	<u>23,418</u>	<u>10,504</u>	<u>11,020</u>	<u>61,438</u>
於二零二五年六月三十日之 經審核結餘	<u>29,059</u>	<u>30,793</u>	<u>21,569</u>	<u>2,830</u>	<u>84,251</u>

15. 貿易應付款項

貿易應付款項之信貸條款因應與不同供應商協定之條款而不同。於報告日期，基於發票日期之本集團貿易應付款項賬齡分析如下：

	0-30日 千港元	31-60日 千港元	61-90日 千港元	90日以上 千港元	總額 千港元
於二零二五年十二月三十一日之 未經審核結餘	<u>9,830</u>	<u>7,225</u>	<u>9,660</u>	<u>31,396</u>	<u>58,111</u>
於二零二五年六月三十日之 經審核結餘	<u>14,528</u>	<u>11,168</u>	<u>15,019</u>	<u>25,918</u>	<u>66,633</u>

16. 銀行貸款

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款如下：

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
流動負債		
於一年內到期償還之銀行貸款部分		
— 有擔保	5,000	33,415
— 有抵押及有擔保	138,071	732,416
	143,071	765,831
於一年後到期償還但載有按要求還款條文之 銀行貸款部分		
— 有抵押及有擔保	585,341	30,250
	728,412	796,081
非流動負債		
於一年後到期償還之銀行貸款部分		
— 有抵押及有擔保	—	—
	—	—
於二零二五年十二月三十一日，銀行貸款之 還款時間表如下：		
須於一年內償還	143,071	765,831
須於第二年償還	70,750	7,881
須於第三至第五年(包括首尾兩年)償還	514,591	22,369
	728,412	796,081

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款信貸融資由下列項目作抵押／擔保：

- 本集團投資物業、發展中物業及若干物業、廠房及設備以及使用權資產之法定押記；
- 本公司及非控制權益分別簽立之公司擔保；

16. 銀行貸款(續)

- (c) 本公司間接附屬公司之普通股；
- (d) 轉讓若干投資物業之租金收入；及
- (e) 轉讓發展中物業之銷售所得款項。

本集團以港元計值之銀行貸款信貸融資728,412,000港元(二零二五年六月三十日：777,666,000港元)及以美元計值之銀行貸款信貸融資零港元(二零二五年六月三十日：18,415,000港元)等額之浮動年利率介乎1.4%至6.9%(二零二五年六月三十日：1.6%至6.6%)。

17. 應付非控制權益款項

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
非流動負債		
應付非控制權益款項	107,423	93,675

應付款項為無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。

18. 應付關聯公司款項

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
流動負債		
應付關聯公司款項(附註(a))	38,853	38,396
非流動負債		
應付關聯公司款項(附註(b))	5,103	5,021

- (a) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於由報告日期起計未來十二個月內償還。
- (b) 應付關聯公司款項為無抵押、免息及毋須於由報告日期起計未來十二個月內償還。

19. 控股股東提供之貸款

	附註	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
流動負債			
控股股東提供之貸款		<u>61,283</u>	<u>10,000</u>
非流動負債			
控股股東提供之貸款		<u>-</u>	<u>4,385</u>

截至二零二五年十二月三十一日，鄭小燕女士墊付一筆56,826,000港元之貸款。該等貸款為無抵押，按香港銀行同業拆息加年息1.2%計息，並於二零二六年九月三十日到期償還。

截至二零二五年十二月三十一日，鄭小燕女士墊付一筆人民幣4,000,000元(相等於約4,457,000港元)(二零二五年六月三十日：人民幣4,000,000元(相等於約4,385,000港元))之貸款，該貸款為無抵押、免息及於二零二六年十月二十五日到期償還。

20. 股本

	普通股數目	總計 千港元
已發行及繳足：		
於二零二五年六月三十日及		
二零二五年十二月三十一日	<u>683,118,258</u>	<u>560,673</u>

股本於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內並無變動。

21. 購股權計劃

本公司於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃(「二零一零年購股權計劃」)，該計劃已於二零二零年七月十二日屆滿。因此，本公司於二零二零年十二月二十二日採納一項新購股權計劃(「二零二零年購股權計劃」)。自二零二零年購股權計劃獲採納以來，並無根據二零二零年購股權計劃授出任何購股權。

二零一零年購股權計劃下尚未行使購股權之詳情如下：

於二零二五年十二月三十一日

授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於期末
			於期初	期內授出	期內行使	期內失效	
二零一五年七月七日	二零一五年 七月七日至 二零二五年 七月六日	2.45	4,000,000	-	-	(4,000,000)	-
二零一六年十一月三日	二零一六年 十一月三日至 二零二六年 十一月二日	1.49	4,000,000	-	-	-	4,000,000
二零二零年 六月二十二日	二零二零年 六月二十二日至 二零二零年 六月二十一日	0.52	1,200,000	-	-	-	1,200,000
			<u>9,200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>5,200,000</u>

於二零二五年六月三十日

授出日期	行使期	每股 行使價 港元	購股權數目				於年末
			於年初	年內授出	年內行使	年內失效	
二零一四年 七月二十五日	二零一四年 七月二十五日至 二零二四年 七月二十四日	1.21	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
二零一五年 七月七日	二零一五年 七月七日至 二零二五年 七月六日	2.45	4,000,000	-	-	-	4,000,000
二零一六年 十一月三日	二零一六年 十一月三日至 二零二六年 十一月二日	1.49	4,000,000	-	-	-	4,000,000
二零二零年 六月二十二日	二零二零年 六月二十二日至 二零二零年 六月二十一日	0.52	1,200,000	-	-	-	1,200,000
			<u>10,200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>9,200,000</u>

於二零二五年十二月三十一日六個月期間，4,000,000份購股權(二零二四年：1,000,000份購股權)已失效，且並無購股權獲授出及行使。

尚未行使購股權之加權平均行使價為1.27港元(二零二五年六月三十日：1.78港元)，而尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期約為0.5年(二零二五年六月三十日：1年)。

22. 金融工具之公平值計量

下表提供有關如何釐定該等金融資產及負債公平值的資料，以及按照公平值計量輸入值之可觀察程度，公平值計量所應歸入之公平值架構內之層級(第1至3層)。

- 第1層： 相同資產於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第2層： 為第1層報價以外，其他直接(即價格)或間接(即從價格推衍)可觀察之工具及衍生工具之輸入值；及
- 第3層： 並非根據可觀察之市場數據之工具之輸入值(無法觀察之輸入值)。

金融資產及負債整體所歸入之公平值架構層級，乃基於對公平值計量具有重大意義之最低層級輸入值釐定。於簡明綜合財務狀況表按公平值計量之金融資產及負債於公平值架構之分類如下：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
於二零二五年十二月三十一日				
以公平值計入其他全面收益之金融資產：				
—在香港非上市之股本投資	—	—	13,791	13,791
—在其他地方上市之股本投資	77	—	—	77
以公平值計入損益之金融負債：				
—衍生金融工具	—	(16)	—	(16)
	<u>77</u>	<u>(16)</u>	<u>13,791</u>	<u>13,852</u>
於二零二五年六月三十日				
以公平值計入其他全面收益之金融資產：				
—在香港非上市之股本投資	—	—	13,791	13,791
—在其他地方上市之股本投資	77	—	—	77
以公平值計入損益之金融負債：				
—衍生金融工具	—	(211)	—	(211)
	<u>77</u>	<u>(211)</u>	<u>13,791</u>	<u>13,657</u>

期內，第1層與第2層之間並無公平值計量轉撥，亦無項目轉入或轉出第3層(二零二五年六月三十日：無)。

23. 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二五年六月三十日：無)。

24. 租賃安排

作為出租人

本集團根據租賃安排出租若干物業(附註10)，經磋商後之租期介乎一至三年。該等租賃不包括或然租金。於二零二五年十二月三十一日，本集團有根據與租戶訂立之不可撤銷租賃之未來最低租賃應收款項總額，到期情況如下：

	未經審核 於二零二五年 十二月三十一日 千港元	經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元
一年內	20,651	15,836
一年後但兩年內	14,067	6,473
兩年後但三年內	6,038	816
	<u>40,756</u>	<u>23,125</u>

25. 關聯方交易

除本簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，本集團於中期期間內已訂立下列關聯方交易：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日六個月期間，應付鄭小燕女士與控股股東提供之貸款有關的利息開支為826,000港元(二零二四年：零)。
- (b) 主要管理人員補償。

計入僱員福利開支之主要管理人員補償包括下列項目：

	未經審核	
	截至十二月三十一日止六個月	
	於二零二五年	於二零二四年
	千港元	千港元
短期僱員福利	4,448	4,438
離職後福利	153	153
	<u>4,601</u>	<u>4,591</u>

- (c) 於二零二五年十二月三十一日，應付非控制權益款項中包括一筆應付一間由鄭小燕女士及陳偉立先生擁有之關聯公司之款項76,467,000港元(二零二四年：55,814,000港元)。

管理層討論與分析

經營業績

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團之綜合收益由去年中期期間之329,326,000港元減少約107,511,000港元或32.64%至221,815,000港元。收益減少主要歸因於物業銷售減少。於回顧期內，本公司擁有人應佔溢利為34,000港元，而去年同期本公司擁有人應佔虧損為16,968,000港元。截至二零二五年十二月三十一日止六個月之每股基本盈利為0.01港仙(二零二四年：每股基本虧損為2.48港仙)。

業務回顧

珠寶業務分部回顧

在報告期內，珠寶市場繼續在充滿挑戰的環境營運。受持續的宏觀經濟與地緣政治因素影響，加上金價波動但創紀錄高位，經濟增長不及預期，持續抑制消費者消費模式。儘管市場情緒逐漸顯現穩定跡象，開支仍然保持謹慎，導致消費者推遲購買，並促使零售商保持保守的庫存策略。上升反映本集團在拓展產品線及專注於營運效率所作的努力。生產流程的精簡化以及嚴格的生產及行政職能成本管控，對該分部的業績作出貢獻，有效緩解外部壓力對利潤率與盈利能力的影響。

儘管面臨此等逆境，本集團珠寶分部仍展現韌性增長。收益由去年報告期間的162,355,000港元增加約34,498,000港元或21.25%至本期間的196,853,000港元。分部溢利亦顯著提升，由去年同期的7,759,000港元增至截至二零二五年十二月三十一日止六個月的17,579,000港元。

物業分部回顧

本集團的物業分部涵蓋多元化的組合，包括住宅、商業及零售資產。期內各類別表現各異，反映香港物業市場的整體狀況。

物業分部的收益約為24,939,000港元，其中14,490,000港元來自物業銷售，10,449,000港元來自租金收入。較於二零二四年同期錄得的165,882,000港元減少約140,943,000港元。下降主要歸因於期內住宅項目恒珀的銷售貢獻減少。

恒珀 — 位於九龍長沙灣昌華街1號，本集團持有此25層高住宅樓宇並設有2層零售平台之90%權益。項目總樓面面積約為29,147平方呎，合共42個住宅單位。截至本公告日期，已交付39個單位。期內，因交付2個單位而確認收益14,490,000港元。另有合約銷售價值約14,900,000港元的兩個單位預定交付，預計將於截至二零二六年六月三十日止財政年度下半年確認收益。最後剩餘單位現正發售中。

界限街項目 — 於二零二一年十二月，本集團已收購六項位於九龍界限街164-164A號之物業。地盤面積約為5,054平方呎，可發展總樓面面積約為25,270平方呎。現有建築物之拆除工作已完成，地盤擬重新發展為一個住宅項目。

恒匯中心 — 位於香港灣仔道232號，本集團持有此28層高、總樓面面積約為86,970平方呎之高級寫字樓及零售綜合大樓之75%權益。儘管面臨供應過剩及融資成本高企的市場挑戰，本集團於報告期內仍成功獲得更多優質租客。

其他投資物業 — 本集團的投資物業組合包括位於元朗青山道65號之12個樓層商業空間，以及位於尖沙咀赫德道19-23號之兩間商舖及多個辦公單位。該等資產於期內持續為本集團帶來穩定租金收入。

出售紅莊金礦

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十三日、二零二五年十月十五日及二零二五年十二月十二日刊發之公告、日期為二零二五年十二月三十一日之通函，以及日期為二零二六年一月二十二日刊發有關出售本集團於紅莊金礦之權益之投票結果公告。

根據買賣協議訂立的所有先決條件均已達成，而出售事項亦已於二零二六年一月二十七日完成。交易完成後，採礦集團的各公司不再為本公司的附屬公司，其財務業績亦將不再併入本集團的財務報表。

出售事項產生的實際淨收益或虧損將於截至二零二六年六月三十日止年度之年度業績中釐定及披露。

出售事項所得款項擬用於部分償還銀行借款；以支持本集團的日常營運；及加強並深化本集團對核心業務的專注。

業務展望

展望未來，預期國際及本地營運環境仍將充滿不確定性，本集團對市場狀況持審慎態度。珠寶市場持續受到金價居高不下且波動劇烈的衝擊，直接衝擊消費者對奢侈品及黃金珠寶的購買意願。儘管面臨此等壓力，已有初步跡象顯示消費者正逐步適應高價環境，並逐步接受珠寶首飾價格的調整。為此，本集團將持續改善及調整生產流程以提升效率，透過多元化產品線及設計以滿足客戶不斷演變的偏好。

本地房地產市場仍顯疲弱，儘管香港住宅市場已現逐步趨穩跡象，其他市場則持續面臨低迷局面。本集團維持多元化且平衡的物業組合，涵蓋住宅、商業及零售類別。鑒於本地房地產市場現時疲弱，本集團持續採取審慎策略，同時積極物色信譽良好的租客及買家。即便整體市場面臨下行壓力，管理層持續保持開放態度，尋求能進一步強化組合的機遇，以創造穩定收入及長期回報。本集團將持續審慎管理其物業組合，以確保房地產組合結構健康且均衡。

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年十二月三十一日止六個月派付任何中期股息(二零二四年：無)。

流動資金、財務資源及資產負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按債項淨額除以權益總額加債項淨額計算)為0.3442(二零二五年六月三十日：0.3585)。債項淨額按銀行及其他借貸總和減現金及現金等額計算。現金及現金等額為81,616,000港元(二零二五年六月三十日：36,358,000港元)，主要以港元、美元、人民幣及英鎊計值。涉及應付合營企業款項、應付關聯公司款項、控股股東提供之貸款、應付非控制權益款項及租賃負債之其他借貸約為220,297,000港元(二零二五年六月三十日：161,736,000港元)。以港元計值之銀行貸款約為728,412,000港元(二零二五年六月三十日：796,081,000港元以港元及美元計值)。有關就銀行貸款質押資產之詳情載於「資產質押」一節。

依循本集團之審慎財務管理，董事認為本集團有充裕營運資金應付持續營運需求。

資產質押

於二零二五年十二月三十一日，本集團以港元計值之銀行貸款為728,412,000港元(二零二五年六月三十日：777,666,000港元)，以本集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、若干使用權資產以及發展中物業作抵押，以本公司若干附屬公司之普通股作質押，並以本公司簽立之公司擔保作擔保。另一方面，以美元計值之銀行貸款金額為零港元(二零二五年六月三十日：相等於18,415,000港元)，以本公司簽立之公司擔保作擔保。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本公司就借予附屬公司之銀行貸款提供573,037,000港元(二零二五年六月三十日：630,928,000港元)之擔保。根據有關擔保，倘銀行未能收回有關貸款，則本公司須承擔向銀行還款之責任。於報告日期，由於董事認為該等貸款未能償還之可能性不大，故並無就本公司於擔保合約下之責任作出撥備。

資本結構

本集團借貸全部以港元、美元及人民幣計值。港元借貸之利息參照香港銀行同業拆息或最優惠利率釐定，美元借貸之利息參照擔保隔夜融資利率釐定，而人民幣借貸之利息則參照中國人民銀行之貸款基準利率釐定。本集團亦採用遠期外匯合約以儘量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。本集團之資本結構於截至二零二五年十二月三十一日止六個月並無變動。鑒於本集團目前之財務狀況，在並無出現不可預見之情況下，管理層預計無需改變資本結構。

控股股東提供之墊款

本公司作為借款人與本公司執行董事兼控股股東鄭小燕女士（「鄭女士」）作為貸款人訂立貸款融資協議，向本公司提供最高60,000,000港元的貸款。該貸款為無抵押，按年利率香港銀行同業拆息加1.2%計息，並須於二零二六年九月三十日償還，惟可由雙方協議延長還款期。

僱員人數及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用約428名（二零二五年六月三十日：443名）僱員，當中大部分位於中國。本集團主要按照業內一般慣例釐定僱員薪酬。為吸引、挽留及鼓勵合資格僱員（包括董事），本公司已採納購股權計劃。

購股權計劃

本公司於二零一零年七月十三日採納一項購股權計劃（「二零一零年購股權計劃」），該計劃已於二零二零年七月十二日屆滿。因此，本公司於二零二零年十二月二十二日採納一項新購股權計劃（「二零二零年購股權計劃」）。自二零二零年購股權計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出任何購股權。

於二零二五年十二月三十一日，二零一零年購股權計劃下有效而尚未行使之購股權涉及5,200,000股股份。

於截至二零二五年十二月三十一日止期間，二零二零年購股權計劃下由本公司董事及僱員持有之尚未行使購股權之詳情如下：

承授人姓名	授出日期 (日/月/年)	行使期 (日/月/年)	每股行使價 (港元)	緊接授 出前每股 股份收市價 (港元)	購股權數目				
					於二零二五年 七月一日之 結餘	期內授出	期內行使	期內失效	於二零二五年 十二月 三十一日 之結餘
陳偉立先生	07/07/2015	07/07/2015 - 06/07/2025	2.45	2.00	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
	03/11/2016	03/11/2016 - 02/11/2026	1.49	1.50	1,000,000	-	-	-	1,000,000
陳慧琪女士	07/07/2015	07/07/2015 - 06/07/2025	2.45	2.00	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
	03/11/2016	03/11/2016 - 02/11/2026	1.49	1.50	1,000,000	-	-	-	1,000,000
任達榮先生	07/07/2015	07/07/2015 - 06/07/2025	2.45	2.00	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
	03/11/2016	03/11/2016 - 02/11/2026	1.49	1.50	1,000,000	-	-	-	1,000,000
黃君挺先生	07/07/2015	07/07/2015 - 06/07/2025	2.45	2.00	1,000,000	-	-	(1,000,000)	-
	03/11/2016	03/11/2016 - 02/11/2026	1.49	1.50	1,000,000	-	-	-	1,000,000
其他僱員	22/06/2020	22/06/2020-21/06/2030	0.52	0.51	1,200,000	-	-	-	1,200,000
					<u>9,200,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,000,000)</u>	<u>5,200,000</u>

除上文所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止期間起始或結束時，二零二零年購股權計劃下並無其他尚未行使之購股權，期內任何時間亦無授出、行使或註銷其他購股權或有其他購股權失效。

金融風險及相關對沖

本集團採取保守策略進行金融風險管理，而其承受之市場風險乃控制在最低水平。除英國之附屬公司外，本集團所有交易及借貸主要以美元、港元及人民幣計值。期內，本集團訂有遠期外匯合約以盡量減低因英鎊匯率波動而產生之匯率風險。管理層將持續監控因英鎊及近期人民幣波動而產生之外匯風險，並於必要時採取適當措施。

其他資料

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至二零二五年十二月三十一日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事於股份、相關股份及債券中之權益及短倉

於二零二五年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記名冊內記錄，董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債券中之權益及短倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）已另行知會本公司及聯交所之權益及短倉載列如下：

1. 於本公司之權益

董事姓名	本公司之普通股數目				佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	公司權益	相關權益	總計	
陳偉立	270,000	-	1,000,000 (附註2)	1,270,000	0.19%
鄭小燕	-	506,339,522 (附註1)	-	506,339,522	74.12%
陳慧琪	-	-	1,000,000 (附註2)	1,000,000	0.15%
黃君挺	-	-	1,000,000 (附註2)	1,000,000	0.15%
陳炳權	20,000	-	-	20,000	0.003%
任達榮	240,000	-	1,000,000 (附註2)	1,240,000	0.18%

附註：

1. 該等權益由鄭小燕女士擁有70%之公司Tamar Investments Group Limited（「Tamar」）持有。鄭小燕女士及陳偉立先生均為Tamar之董事。
2. 該等權益指董事獲授之購股權涉及之本公司相關股份權益。

2. 於相聯法團之權益

Tamar Investments Group Limited

董事姓名	個人權益	相聯法團之普通股數目		總計	佔相聯法團 已發行股本 百分比
		公司權益	相關權益		
鄭小燕	70	-	-	70	70%
陳偉立	16	-	-	16	16%
陳慧琪	7	-	-	7	7%
陳美琪	7	-	-	7	7%

除上文所披露者外，於報告日期，董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有須記入本公司按證券及期貨條例第XV部第352條存置之登記名冊之任何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任何權益或短倉。

主要股東

於二零二五年十二月三十一日，就本公司所知，根據證券及期貨條例第XV部條文須予以披露的人士或公司(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份擁有的權益或短倉或本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記名冊所記錄的人士或公司(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份或相關股份擁有的權益或短倉如下：

股東名稱	身份／權益性質	股份總數	佔本公司 已發行股本 百分比
Tamar Investments Group Limited	實益擁有人	506,339,522	74.12%

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事並無獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)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336條存置之登記名冊所記錄的權益或短倉。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄C1《企業管治守則》所載之所有守則條文，並於截至二零二五年十二月三十一日止六個月一直遵守所有適用守則條文，惟以下偏離情況除外：

1. 守則條文C.2.1

守則條文C.2.1訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

執行董事陳偉立先生（「陳先生」）身兼本公司主席一職。陳先生現時負責制定本集團之發展方向，並領導董事會。彼確保董事會能夠有效地運作及履行職責，並及時討論所有重要及適當事宜。陳先生亦負責確保本公司全體董事妥為知悉董事會會議上討論之事宜，並確保本公司全體董事及時接收足夠及完備可靠之資料。

陳偉立先生之母親鄭小燕女士為本公司董事總經理，負責本集團之日常管理及市場推廣業務。

雖然本公司未有設立行政總裁一職，惟董事會認為現行之職責分工已足夠，足以確保權力及授權取得平衡。

2. 守則條文D.2.2

守則條文D.2.2訂明發行人應設立內部審核功能。沒有內部審核功能之發行人須每年檢討是否需要增設此項功能，並於《企業管治報告》內解釋為何沒有這項功能。

本公司於截至二零二五年十二月三十一日止六個月並無設立內部審核功能。經計及本集團營運之規模及複雜程度，本公司認為現行組織架構及管理層緊密監察可為本集團提供足夠之內部監控及風險管理。董事會轄下之審核委員會定期檢討本集團內部監控系統及風險管理之成效。董事會將每年檢討是否需要設立內部審核功能。

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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事確認，彼等於截至二零二五年十二月三十一日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司審核委員會現時由本公司五名獨立非執行董事組成。

審核委員會已就本集團所採納之會計政策及基準以及本集團之財務監控、風險管理及內部監控系統進行商討，並已審閱截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。未經審核綜合中期財務報表已獲審核委員會批准。

代表董事會
恒和珠寶集團有限公司
主席
陳偉立

香港，二零二六年二月二十七日