

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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)

截至二零二五年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

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」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「報告期間」或「二零二五財政年度」)之業績，連同截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四財政年度」)之比較數字載列如下：

綜合損益及其他全面收入表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------|----|------------------|--------------|
| | | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
| 收益 | 3 | 28,915 | 32,638 |
| 其他收入 | 5 | 13 | 1,251 |
| 投資物業之公平值淨虧損 | | (173,000) | (149,451) |
| 僱員成本 | 6 | (2,531) | (3,119) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 6 | - | (17) |
| 使用權資產折舊 | 6 | (642) | (857) |
| 金融資產之減值虧損淨額 | 6 | (372) | (162) |
| 其他經營開支 | | (6,307) | (5,859) |
| 經營業務虧損 | 6 | (153,924) | (125,576) |
| 財務成本 | 7 | (46,362) | (50,510) |
| 除稅前虧損 | | (200,286) | (176,086) |
| 所得稅開支 | 8 | (649) | (657) |
| 年度虧損 | | (200,935) | (176,743) |

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------|-------------------|------------------|
| | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 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 | <u>120</u> | <u>(106)</u> |
| 年度其他全面收入，扣除稅項 | <u>120</u> | <u>(106)</u> |
| 年度全面虧損總額 | <u>(200,815)</u> | <u>(176,849)</u> |
| 本公司擁有人應佔年度虧損 | <u>(200,935)</u> | <u>(176,743)</u> |
| 本公司擁有人應佔年度全面虧損總額 | <u>(200,815)</u> | <u>(176,849)</u> |
| 本公司普通權益持有人應佔每股虧損 | | |
| — 基本及攤薄 (港仙) | 10 <u>(17.86)</u> | <u>(15.71)</u> |

綜合財務狀況表

| | | 於二零二五年 十二月三十一日 | 於二零二四年 十二月三十一日 |
|-----------------------|----|-------------------|-------------------|
| | 附註 | 千港元 | 千港元 |
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 使用權資產 | | - | 642 |
| 投資物業 | | 1,409,100 | 1,582,100 |
| | | 1,409,100 | 1,582,742 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收賬款、按金及 預付款項 | 11 | 3,878 | 2,064 |
| 可收回稅項 | | 251 | 377 |
| 現金及現金等價物 | | 11,129 | 16,738 |
| | | 15,258 | 19,179 |

| | | 於二零二五年 十二月三十一日 千港元 | 於二零二四年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬款、按金及應計開支 | 12 | 9,939 | 10,171 |
| 租賃負債 | | - | 702 |
| 計息銀行及其他借貸 | | 815,535 | 792,028 |
| 應付稅項 | | 3,749 | 3,803 |
| | | <u>829,223</u> | <u>806,704</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(813,965)</u> | <u>(787,525)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>595,135</u> | <u>795,217</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付賬款及按金 | 12 | 4,653 | 4,607 |
| 遞延稅項負債 | | 14,612 | 13,925 |
| | | <u>19,265</u> | <u>18,532</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>575,870</u></u> | <u><u>776,685</u></u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 112,502 | 112,502 |
| 儲備 | | 463,368 | 664,183 |
| 權益總額 | | <u><u>575,870</u></u> | <u><u>776,685</u></u> |

附註：

1. 公司資料

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，而本集團之主要業務為於香港租賃投資物業。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及解釋公告)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表採用歷史成本法編製，惟投資物業及按公平值計入損益之金融資產按公平值計量。該等財務報表以港元呈列，除另有說明外，所有價值已約整至最接近的千位數。

持續經營

於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約813,965,000港元(二零二四年：約787,525,000港元)。董事認為，本公司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，董事認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象之權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。倘本公司擁有投資對象不足大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象之權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人之合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生之權利；及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期間及一致的會計政策編製而成。附屬公司之業績自本集團取得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該項控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入之各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘出現虧絀。所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關之現金流量均於綜合賬目時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制因素中一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。倘於附屬公司的擁有權權益變動並無失去控制權，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則終止確認相關資產(包括商譽)、負債、非控股權益及匯兌波動儲備，並確認所保留任何投資之公平值及損益內任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收入內確認之本集團應佔部分則按倘本集團直接出售有關資產或負債所規定之相同基準適當地重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露變更

本集團已於本年度財務報表首次採納香港會計準則第21號*缺乏可交換性*。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

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海外附屬公司及聯營公司用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂對本集團財務報表並無產生任何影響。

3. 收益

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 香港投資物業總租金收入 | <u>28,915</u> | <u>32,638</u> |

4. 經營分部資料

經營分部及各分部項目於財務報表所呈報的金額乃從定期向本集團最高級執行管理層提供以對本集團不同業務種類及地區進行資源分配及表現評估的財務資料中識別。

個別重大經營分部不會就財務報告目的而進行彙合，惟各分部具有類似的經濟特徵，以及產品與服務的性質、生產過程的性質、客戶類型或級別、分銷產品或提供服務所用的方法及監管環境的性質類似的情況除外。不屬個別重大的經營分部倘符合絕大部分此等條件則可能進行彙合。

本集團經營單一業務，即於香港租賃投資物業。因此，並無呈列分部分析。

有關主要客戶之資料

於報告年度概無客戶個別貢獻收益10%以上。

5. 其他收入

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 11 | 357 |
| 匯兌差額 | - | 64 |
| 雜項收入 | 2 | 830 |
| | <u>13</u> | <u>830</u> |
| 其他收入總額 | <u>13</u> | <u>1,251</u> |

6. 經營業務虧損

本集團經營業務虧損已扣除／(計入)下列各項：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 董事酬金 | 540 | 540 |
| 其他僱員成本： | | |
| 薪金及津貼 | 1,837 | 2,434 |
| 退休福利計劃供款 | 44 | 58 |
| 其他實物福利 | 110 | 87 |
| | <u>2,531</u> | <u>3,119</u> |
| 僱員成本總額 | <u>2,531</u> | <u>3,119</u> |
| 銀行利息收入 | (11) | (357) |
| 投資物業之公平值淨虧損 | 173,000 | 149,451 |
| 匯兌差額淨額 | 76 | (64) |
| 核數師酬金 | | |
| － 核數服務 | 1,028 | 1,050 |
| 物業、廠房及設備折舊 | - | 17 |
| 使用權資產折舊 | 642 | 857 |
| 並不包括在租賃負債計量之租賃付款 | 369 | 293 |
| 金融資產之減值虧損淨額 | 372 | 162 |
| 投資物業總租金收入 | (28,915) | (32,638) |
| 減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 3,153 | 2,627 |
| | <u>(25,762)</u> | <u>(30,011)</u> |

7. 財務成本

財務成本分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行及其他貸款利息 | 46,338 | 50,414 |
| 租賃負債利息 | 24 | 96 |
| | <u>46,362</u> | <u>50,510</u> |

8. 所得稅開支

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 即期稅項 | | |
| 香港 | | |
| — 年度撥備 | — | — |
| — 過往年度超額撥備 | (38) | (18) |
| | <u>(38)</u> | <u>(18)</u> |
| 遞延稅項 | | |
| — 於綜合損益及其他全面收入表扣除 | 687 | 675 |
| | <u>687</u> | <u>675</u> |
| 總計 | <u>649</u> | <u>657</u> |

截至二零二五年十二月三十一日止年度之香港利得稅撥備按本年度估計應課稅溢利之16.5% (二零二四年：16.5%) 計算。根據香港特區政府推行之兩級稅制，一間於香港註冊成立之間接全資附屬公司獲得8.25%之稅階稅率優惠。

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，中國附屬公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之稅率為25%。

9. 股息

董事不建議就截至二零二五年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二四年：無)。

10. 本公司普通權益持有人應佔每股虧損

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：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| 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 | <u>(200,935)</u> | <u>(176,743)</u> |
| | 股份數目 | |
| | 二零二五年 千股 | 二零二四年 千股 |
| 用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數 | <u>1,125,027</u> | <u>1,125,027</u> |

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日止年度並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| 應收租金(附註(i)) | 1,816 | 84 |
| 減：信用損失撥備(附註(ii)) | <u>(372)</u> | <u>-</u> |
| | 1,444 | 84 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(iii)) | <u>2,434</u> | <u>1,980</u> |
| 總計 | <u>3,878</u> | <u>2,064</u> |

(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，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(扣除信用損失撥備)之賬齡分析如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 0至30日 | 268 | 23 |
| 31至60日 | 257 | 20 |
| 61至90日 | 291 | 21 |
| 91至180日 | 622 | 20 |
| 181至365日 | 6 | — |
| 總計 | <u>1,444</u> | <u>84</u> |

已逾期但並無減值之應收租金與若干於本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。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，故管理層認為無需就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(ii) 貿易應收賬款之信用損失撥備變動如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 於一月一日 | — | — |
| 減值虧損 | 372 | — |
| 於十二月三十一日 | <u>372</u> | <u>—</u> |

(iii) 有關款項為其他應收賬款、按金及預付款項：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 預付款項 | 25 | 35 |
| 按金及其他應收賬款 | 279,634 | 272,377 |
| 預付稅項 | 14 | 14 |
| | <u>279,673</u> | <u>272,426</u> |
| 減：信用損失撥備 | <u>(277,239)</u> | <u>(270,446)</u> |
| 總計 | <u>2,434</u> | <u>1,980</u> |

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|----------|----------------|----------------|
| 於一月一日 | 270,446 | 276,158 |
| 減值虧損 | - | 162 |
| 匯兌調整 | 6,793 | (5,874) |
| | <u>277,239</u> | <u>270,446</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>277,239</u> | <u>270,446</u> |

12. 其他應付賬款、按金及應計開支

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 已收租務按金 | 8,941 | 9,123 |
| 其他應付賬款及應計開支 | 5,445 | 5,440 |
| | <u>14,386</u> | <u>14,563</u> |
| 合約負債(附註) | 206 | 215 |
| | <u>14,592</u> | <u>14,778</u> |
| 分析為： | | |
| 非流動部分 | 4,653 | 4,607 |
| 流動部分 | 9,939 | 10,171 |
| | <u>9,939</u> | <u>10,171</u> |

附註：

合約負債之詳情載列如下：

| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 已收租戶之短期預付款項 | <u>206</u> | <u>215</u> |

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末提供租金優惠及／或租戶之預付租金有關。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要於香港從事投資物業租賃業務。於報告期間，本集團之收益主要來自其香港投資物業之租金收入。本集團之投資物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

二零二五年對本集團而言是充滿挑戰的一年。儘管二零二五年香港錄得實質本地生產總值增長率3.5%，但結構性壓力正阻礙著本地零售業的發展。根據香港政府統計處公佈的臨時數字，二零二五年全年香港零售業銷售總額估計為3,805億港元，相較於二零二四年，價值僅增長1.0%，而銷售數量方面則保持在相近水平。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市民出境外遊和跨境到深圳購物令需求下降共同對本地零售業市場造成不利影響。於報告期間，本集團繼續受到二零二四年香港零售業銷售總額下跌7.3%的影響，導致本集團之租用率有所下降。

物業租賃業務

於二零二五財政年度，本集團錄得香港投資物業所得租金收入約28.9百萬港元，較二零二四財政年度的約32.6百萬港元減少約11.4%。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二零二五財政年度租用率下降所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業組合實現租用率（按已出租之總租用面積佔本集團組合的可出租面積之百分比計量）約67.2%（二零二四年十二月三十一日：約70.6%）。租用率下降主要由於整體市況疲弱。渣甸中心仍為本集團穩定的核心收入來源，於二零二五財政年度佔本集團總收益約76.6%。

本集團之收益增長及租用率是用以評估其核心租賃業務表現之關鍵計量標準。為應對經濟形勢，本集團於二零二五財政年度採取嚴格的成本控制措施。下表概列本集團之香港物業租賃業務於二零二四財政年度及二零二五財政年度之關鍵績效指標。

| 關鍵績效指標 | 定義 | 業務表現 | |
|--------|-----------------------|---------------|--------------|
| | | 二零二五 財政年度 | 二零二四 財政年度 |
| 收益增長 | 本年度之租金收益與去年相比 | -11.4% | -3.6% |
| 租用率 | 年末已出租之可出租面積佔可出租面積之百分比 | 67.2% | 70.6% |
| 經營成本比率 | (僱員成本加其他經營開支) 除以收益 | 30.6% | 27.6% |

於二零二五年，本集團繼續專注於進一步加強其於香港(尤其是銅鑼灣)核心的物業租賃業務之韌性，務求保持長期競爭力及確保在這充滿挑戰之市場中達至可持續發展。本集團之投資物業主要位處香港銅鑼灣黃金購物區。於二零二五財政年度，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

下表概列本集團之香港投資物業組合於二零二五財政年度及二零二四財政年度結束時之估值，以及本集團香港投資物業組合於二零二五財政年度及二零二四財政年度之收益貢獻比較。

| | 於十二月三十一日 | | | 收益 | | 收益增加/ (減少) % |
|--|------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| | 投資物業估值 | | 投資物業 公平值減少 千港元 | 二零二五 財政年度 千港元 | 二零二四 財政年度 千港元 | |
| | 二零二五年 千港元 | 二零二四年 千港元 | | | | |
| 銅鑼灣 | | | | | | |
| 渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾ | 1,149,000 | 1,270,000 | (121,000) | 22,144 | 24,962 | (11.3) |
| 渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾ | 66,800 | 69,000 | (2,200) | 1,960 | 1,924 | 1.9 |
| 渣甸街38及40號1樓 ⁽³⁾ | 6,800 | 11,600 | (4,800) | 498 | 472 | 5.5 |
| 渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾ | 83,700 | 87,000 | (3,300) | 2,129 | 2,144 | (0.7) |
| 渣甸街57號地下 ⁽²⁾ | 71,000 | 98,000 | (27,000) | 2,184 | 2,184 | - |
| 半山 | | | | | | |
| 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾ | 31,800 | 46,500 | (14,700) | - | 952 | (100.0) |
| 總計 | 1,409,100 | 1,582,100 | (173,000) | 28,915 | 32,638 | (11.4) |

(1) 24層商業大樓

(2) 街舖

(3) 樓上舖

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業由獨立專業估值師重新估值為1,409.1百萬港元(二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元)。於二零二五財政年度，投資物業之公平值虧損173.0百萬港元(二零二四財政年度：約149.5百萬港元)於綜合損益及其他全面收入表中確認。投資物業錄得公平值虧損乃主要由於宏觀環境充滿挑戰所致。

展望

展望未來，艱難的經營及經濟環境將繼續對本集團二零二六年的業績帶來壓力。在零售業繼續適應旅客及居民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，配合中央政府的消費刺激措施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。

根據香港政府統計處公佈的臨時數字，二零二五年十二月香港零售業銷售總額強勁復甦，較上年同期增長6.6%。在強勁的經濟增長勢頭及更趨穩定的本地房地產市場支撐下，本地消費意欲有所改善，加上入境旅客持續蓬勃增長，將繼續有利於零售業務。由於本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區，本集團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。

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。本集團正與金融機構磋商，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，以應對未來挑戰。因應對市場狀況，本集團將繼續積極調整租戶組合並提高營運效率。

財務回顧

收益

於二零二五財政年度，本集團之收益約為28.9百萬港元，較二零二四財政年度之約32.6百萬港元減少約11.4%。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二零二五財政年度租用率下降所致。

其他收入

二零二五財政年度之其他收入約為0.01百萬港元（二零二四財政年度：約1.25百萬港元），較二零二四財政年度減少約1.24百萬港元。有關減少主要是由於相比二零二四財政年度，二零二五財政年度銀行利息收入減少所致。

僱員成本

於二零二五財政年度，本集團之僱員成本約為2.5百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約3.1百萬港元減少約18.9%。僱員成本減少主要是由於若干員工於二零二五財政年度離職所致。

其他經營開支

二零二五財政年度之其他經營開支約為6.3百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約5.9百萬港元增加約7.6%。其他經營費用按性質劃分的構成主要分類如下：

| | 二零二五 財政年度 千港元 | 二零二四 財政年度 千港元 |
|----------|---------------------|---------------------|
| 投資物業經營成本 | 3,153 | 2,627 |
| 專業費用 | 1,520 | 1,647 |
| 一般行政開支 | 1,558 | 1,585 |
| 匯兌虧損淨額 | 76 | — |
| | <u>6,307</u> | <u>5,859</u> |

專業費用較二零二四財政年度減少約7.7%。一般行政開支較二零二四財政年度減少約1.7%。

投資物業經營成本增加主要由於二零二五財政年度出租率下降導致樓宇管理費增加。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二五年十二月三十一日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,409.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：1,582.1百萬港元）。於二零二五財政年度，本集團於綜合損益及其他全面收入表中確認投資物業之公平值虧損約173.0百萬港元。投資物業錄得公平值虧損主要是由於宏觀經濟充滿挑戰所致。

財務成本

於二零二五財政年度，本集團之財務成本約為46.4百萬港元，較二零二四財政年度錄得之約50.5百萬港元減少約8.2%。該減少主要是由於二零二五財政年度之銀行貸款利率下降所致。

本公司擁有人應佔年度虧損

二零二五財政年度之本公司擁有人應佔年度虧損約為200.9百萬港元（二零二四財政年度：虧損約176.7百萬港元）。由於上述原因，二零二五財政年度之虧損主要由於投資物業之公平值虧損約173.0百萬港元及所產生之融資成本約46.4百萬港元所致。

流動資金及財務資源

本集團一般以其內部資源以及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團有未償還銀行及其他借貸約815.5百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約792.0百萬港元），其中所有未償還之有銀行及其他借貸須於一年內償還。

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘約11.1百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約16.7百萬港元）。現金及銀行結餘減少乃主要由於二零二五財政年度內支付銀行借貸利息所致。

本集團於二零二五年十二月三十一日之資產負債比率（按總負債除以總資產計算）約為59.6%（二零二四年十二月三十一日：約51.5%）。本集團於二零二五年十二月三十一日之流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為0.018（二零二四年十二月三十一日：約0.024）。於二零二五年十二月三十一日之流動比率較二零二四年十二月三十一日下降，主要是由於本集團之現金及銀行結餘減少所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約814.0百萬港元（二零二四年十二月三十一日：約787.5百萬港元）。流動負債淨額主要因本集團須於一年內償還之銀行及其他借貸到期。本集團持續經營之能力主要取決於本集團之可動用財務資源是否充足。董事認為，本公司控股股東有意向本公司提供持續財務支持。因此，董事認為，本集團具備充足的營運資金以應付其於一年內到期之財務責任。

資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本公司之已發行股本為1,125,027,072股股份。於報告期間，本公司之已發行股本並無任何變動。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為575.9百萬港元，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25.9%。按於二零二五年十二月三十一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0.51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，從而確保具備足夠的財務資源履行其財務責任。本集團並無使用任何金融工具作任何對沖用途。

股息

董事不建議就二零二五財政年度派付任何股息(二零二四財政年度：無)。

企業擔保

於二零二五年十二月三十一日，本公司向恒生銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額為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。

集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共1,409.1百萬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，作為該等公司各自獲得銀行借貸之擔保；及
- (c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，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、重要收購及出售

本集團於報告期間內並無進行任何重大投資、重要收購或出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何特定重大投資或資本資產的未來計劃。

報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期，概無發生任何重大事件。

遵守企業管治守則

本公司認同企業透明度與問責制的重要。本公司已不時採納根據上市規則附錄C1所載最新企業管治守則(「**企業管治守則**」)之守則條文(「**守則條文**」)所編製之企業管治守則，作為本公司企業管治之指引，並於整個報告期內遵守企業管治守則。

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**」)，作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事均已確認，彼等於整個報告期間內一直全面遵守標準守則。

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報告期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由兩名獨立非執行董事葉棣謙先生(審核委員會主席)及劉欣先生以及一名非執行董事于丹女士組成。審核委員會已檢討及與管理層討論本集團所採納之會計準則及慣例、風險及內部監控以及財務申報事宜，並已審閱載於本公佈之二零二五財政年度綜合財務資料。

安永會計師事務所之工作範圍

本初步公佈所載有關本集團二零二五財政年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註之數字，已獲得本集團核數師安永會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團綜合財務資料所呈列的數額。安永會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此安永會計師事務所並無就此初步公佈作出具體保證。

股東週年大會

本公司將於適當時候公佈股東週年大會（「股東週年大會」）之舉行日期。本公司股東應參閱本公司即將寄發的本公司通函、股東週年大會通告及隨附的代表委任表格中關於股東週年大會的詳情。

刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊登於本公司網站www.zhongchangintl.hk及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。年報將寄發予要求索取之本公司股東，並將於適當時間在上述網站上登載。

致謝

最後，我們謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去一年對本集團之支持及鼓勵。我們亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出貢獻。

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，二零二六年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生（主席）、顧嘉莉女士及吳昊先生，非執行董事吳俊先生、王志強先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。