

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

未經審核中期業績公佈

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」)宣佈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月(「中期」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零二五年六月三十日止六個月的比較數字載列如下。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		未經審核	
		截至	截至
		二零二六年	二零二五年
		六月三十日	六月三十日
		止六個月	止六個月
	附註	千港元	千港元
收益	4	13,030	14,683
其他收入淨額	5	44	10
投資物業之公平值淨虧損	11	(14,700)	(16,400)
僱員成本	6	(1,044)	(1,386)
使用權資產折舊	6	—	(428)
其他經營開支		(2,705)	(2,275)
來自經營業務之虧損	6	(5,375)	(5,796)
財務成本	7	(22,557)	(25,013)
除稅前虧損		(27,932)	(30,809)
所得稅開支	8	(677)	(657)
期間虧損		(28,609)	(31,466)

		未經審核	
		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
附註			
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>189</u>	<u>74</u>
期間其他全面收入，扣除稅項		<u>189</u>	<u>74</u>
期間全面虧損總額		<u>(28,420)</u>	<u>(31,392)</u>
本公司擁有人應佔期間虧損		<u>(28,609)</u>	<u>(31,466)</u>
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額		<u>(28,420)</u>	<u>(31,392)</u>
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	<u>(2.54)</u>	<u>(2.80)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	1,394,400	1,409,100
		1,394,400	1,409,100
流動資產			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	4,113	3,878
可收回稅項		251	251
現金及現金等價物		10,110	11,129
		14,474	15,258
流動負債			
其他應付賬款、按金及應計開支	13	9,360	9,939
計息銀行及其他借貸	14	385,583	815,535
應付稅項		3,750	3,749
		398,693	829,223

		未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
流動負債淨額		<u>(384,219)</u>	<u>(813,965)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,010,181</u>	<u>595,135</u>
非流動負債			
其他應付賬款及按金	13	3,711	4,653
計息銀行借貸	14	443,731	—
遞延稅項負債		<u>15,289</u>	<u>14,612</u>
		<u>462,731</u>	<u>19,265</u>
資產淨值		<u><u>547,450</u></u>	<u><u>575,870</u></u>
資本及儲備			
股本	15	112,502	112,502
儲備		<u>434,948</u>	<u>463,368</u>
權益總額		<u><u>547,450</u></u>	<u><u>575,870</u></u>

附註：

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。

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

截至二零二六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號中期財務報告編製及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須披露的相關資料。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二零二五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

於二零二六年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約384,219,000港元（二零二五年十二月三十一日：約813,965,000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，彼等認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

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二零二五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。

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融資產分類與計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10 號及香港會計準則第7號之修訂

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：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂有關金融工具分類和計量之修訂澄清當實體對合約現金流量之權利屆滿或被轉讓時，金融資產即予以終止確認，而金融負債則於結算日予以終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇權，在符合特定條件之情況下，可於結算日前終止確認使用電子支付系統結算之金融負債。該等修訂澄清如何評估具有與環保、社會及管治掛鉤以及其他類似或然特徵之金融資產之合約現金流量特性。此外，該等修訂亦澄清具有無追索權特徵之金融資產及合約掛鉤工具之分類要求。該等修訂亦包含對指定為按公平值計入其他全面收入之權益工具投資及具有或然特徵之金融工具之額外披露。由於本集團過往年度就金融資產及金融負債之終止確認所採納的會計政策已符合該等修訂，且本集團並無持有該等修訂所涉及的金融資產，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂涉及依賴自然能源生產電力之合約澄清範圍內合約「自用」規定之應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目之指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。由於本集團概無任何合約屬於該等修訂之適用範圍，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 對香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號（及隨附之香港財務報告準則第7號實施指南）、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之局部範圍修訂。該等修訂包括為提高相關香港財務報告準則會計準則之一致性而作出之澄清、簡化、更正或變更。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 收益及分部資料

收益指香港投資物業總租金收入。

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 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	1	9
雜項收入	43	1
	<u>44</u>	<u>10</u>

6. 來自經營業務之虧損

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 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	774	1,116
僱員成本總額	<u>1,044</u>	<u>1,386</u>
使用權資產折舊	-	428
投資物業之總租金收入	(13,030)	(14,683)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,688	1,458
	<u>(11,342)</u>	<u>(13,225)</u>

7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	22,557	24,992
租賃負債利息	—	21
	<u>22,557</u>	<u>25,013</u>

8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 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	—	—
— 過往年度超額撥備	—	(38)
	—	(38)
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除	677	695
	<u>677</u>	<u>657</u>

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%（截至二零二五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（截至二零二五年六月三十日止六個月：2,000,000港元）應課稅溢利按8.25%（截至二零二五年六月三十日止六個月：8.25%）計稅，其餘應課稅溢利按16.5%（截至二零二五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%（截至二零二五年六月三十日止六個月：25%）繳交中國企業所得稅。

9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息（截至二零二五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 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
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	<u>(28,609)</u>	<u>(31,466)</u>
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千股
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	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二六年及二零二五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。
本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零二六年一月一日

1,409,100

於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損

(14,700)

於二零二六年六月三十日(未經審核)

1,394,400

於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，投資物業之公平值一般根據收入資本化法釐定，並參照按市場所得於相若位置及在類似狀況下同類物業之可比較租金及銷售交易，以評估投資物業之市值。於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少14,700,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：16,400,000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。

於二零二六年六月三十日，賬面總值1,394,400,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,409,100,000港元)之投資物業已抵押，以作為本集團取得銀行借貸之擔保。

12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
應收租金 (附註(i))	2,142	1,816
減：信用損失撥備 (附註(ii))	(372)	(372)
	<u>1,770</u>	<u>1,444</u>
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>2,343</u>	<u>2,434</u>
	<u><u>4,113</u></u>	<u><u>3,878</u></u>

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 (扣除虧損撥備) 如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
0至30日	213	268
31至60日	178	257
61至90日	193	291
91至180日	546	622
181日至365日	<u>640</u>	<u>6</u>
	<u><u>1,770</u></u>	<u><u>1,444</u></u>

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。

(ii) 貿易應收款項之信用損失撥備變動如下：

	未經審計 二零二六年 六月三十日 千港元	經審計 二零二五年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	372	—
減值虧損	—	372
於六月三十日／十二月三十一日	<u>372</u>	<u>372</u>

(iii) 此款項代表其他應收賬款、按金及預付款項：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
預付款項	256	25
按金及其他應收賬款	290,379	279,634
預付稅項	15	14
減：信用損失撥備	<u>290,650</u> <u>(288,307)</u>	<u>279,673</u> <u>(277,239)</u>
總計	<u>2,343</u>	<u>2,434</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：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	277,239	270,446
匯兌調整	<u>11,068</u>	<u>6,793</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>288,307</u>	<u>277,239</u>

13. 其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
已收租務按金	7,937	8,941
其他應付賬款及應計開支	<u>4,905</u>	<u>5,445</u>
	12,842	14,386
合約負債(附註)	<u>229</u>	<u>206</u>
	<u>13,071</u>	<u>14,592</u>
分析如下：		
非流動部分	3,711	4,653
流動部分	<u>9,360</u>	<u>9,939</u>
	<u>13,071</u>	<u>14,592</u>

附註：

合約負債之詳情如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
已收租戶之短期預付款項	<u>229</u>	<u>206</u>

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

	二零二六年六月三十日(未經審核)		二零二五年十二月三十一日(經審核)	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元
流動	香港銀行同業		香港銀行同業	
銀行貸款－有抵押	拆息加1.25%	144,715	拆息加1.25%	589,810
其他貸款－無抵押	10%至12%	240,868	10%至12%	225,725
		<u>385,583</u>		<u>815,535</u>
非流動	香港銀行同業			
銀行貸款－有抵押	拆息加1.25%	443,731	-	-
		<u>829,314</u>		<u>815,535</u>

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	385,583	815,535
於第二年	19,644	-
於第三年至第五年內	424,087	-
	<u>829,314</u>	<u>815,535</u>

於二零二六年六月二十六日，本公司附屬公司益輝置業有限公司作為借貸人，與恒生銀行有限公司就二零一八年三月二十日簽訂之信貸協議訂立一份修訂協議。根據修訂協議及按協定時間償還本金及利息，計息銀行借貸之最終到期日已延至二零二九年三月三十一日，擔保安排則維持不變。

於二零二六年六月三十日，應付利息約42,504,000港元(二零二五年十二月三十一日：約29,725,000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，有關詳情載於本公佈「集團資產抵押」一節。

本集團之企業擔保之詳情載於本公佈「企業擔保」一節。

15. 股本

	股份數目		金額	
	二零二六年	二零二五年	未經審核	經審核
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	十二月三十一日	六月三十日	十二月三十一日
	千股	千股	千港元	千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>	<u>112,502</u>	<u>112,502</u>

管理層討論及分析

概覽

於中期內，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。

二零二六年上半年對本集團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，電商競爭日趨激烈，出境旅遊及深圳跨境購物導致需求減少，該等因素持續對本地零售市場構成壓力。本集團之業務前景與香港零售消費情況高度相關。根據香港政府統計處之初步估計，二零二六年上半年香港總零售額較二零二五年同期增加9.6%。然而，按價值計，二零二六年上半年香港食肆總收益較二零二五年同期增加0.8%，惟按數量計，則為減少0.1%。零售業整體情緒仍顯謹慎，尤其在涉及重大租約承擔方面則更為謹慎。在本地住宅物業市場回暖及消費者信心普遍提升的帶動下，本地需求已見起色，惟復甦步伐不一。

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13.0百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約14.7百萬港元）。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。

於二零二六年六月三十日，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可出租面積之百分比計量）約63.7%（二零二五年十二月三十一日：約67.2%）。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74.1%。

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。

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末及二零二五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二零二五年六月三十日止六個月之收益貢獻比較：

	投資物業於 二零二六年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業於 二零二五年 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 二零二六年 六月三十日 止六個月 之收益 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	收益增加 ／(減少) %
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,137,000	1,149,000	(12,000)	9,659	11,308	(14.6)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	65,300	66,800	(1,500)	998	965	3.4
渣甸街38及40號1樓 ⁽³⁾	6,800	6,800	-	256	246	4.1
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	82,900	83,700	(800)	1,025	1,072	(4.4)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	70,800	71,000	(200)	1,092	1,092	-
半山						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	31,600	31,800	(200)	-	-	-
合計	1,394,400	1,409,100	(14,700)	13,030	14,683	(11.3)

(1) 24層商業大樓

(2) 街舖

(3) 樓上舖

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,394.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：1,409.1百萬港元）。於中期內，投資物業之公平值虧損14.7百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：16.4百萬港元）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所帶來的挑戰所致。

展望

展望未來，在宏觀經濟及地緣政治不確定因素持續，以及消費模式出現結構性轉變之情況下，預期零售業經營環境將繼續充滿挑戰。儘管零售業正持續適應訪港旅客及本地居民消費模式之轉變，惟香港政府積極推動旅遊業及舉辦大型活動，聯同中央政府之消費刺激措施及內地經濟之持續穩健增長，將有助提振消費意欲並支持本地消費市場。本集團亦深信，香港政府為吸引人才及推動香港發展為商業總部所採取之措施將對零售市場帶來正面影響。

面對持續之不確定因素，本集團將繼續聚焦於物業租賃核心業務，並秉持審慎穩健之原則。本集團將繼續竭力實施審慎之資本管理及流動性風險管理，以保持充足儲備應對未來挑戰。

展望二零二六年下半年，入境旅遊穩健發展，住宅房地產市場趨於穩定，預期將帶來積極的財富效應，將提振消費者信心及本地消費。本集團將繼續積極調整租戶組合及提升營運效率。鑑於本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣之黃金購物地段，本集團相信，在香港旅遊及零售業復甦期間，本集團仍能把握潛在增長機會。

財務回顧

收益

於中期內，本集團之收益約為13.0百萬港元，較去年同期錄得之約14.7百萬港元減少約11.3%。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0.04百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約0.01百萬港元）。增加主要是由於與去年同期相比，中期雜項收入增加。

員工成本

於中期內，本集團之員工成本約為1.0百萬港元，較去年同期錄得之約1.4百萬港元減少約24.7%。員工成本減少主要是由於若干員工於截至二零二五年六月三十日止六個月期間離職。

其他經營開支

中期之其他經營開支約為2.7百萬港元，較去年同期錄得之約2.3百萬港元增加約18.9%。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

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,394.4百萬港元(二零二五年十二月三十一日：1,409.1百萬港元)。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14.7百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於宏觀經濟環境所帶來的挑戰所致。

財務成本

於中期內，本集團財務成本約為22.6百萬港元，較去年同期錄得之約25.0百萬港元減少約9.8%。有關減少乃主要由於中期內銀行貸款利率下降所致。

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28.6百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損約31.5百萬港元)。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14.7百萬港元及產生之財務成本約22.6百萬港元。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團之未償還銀行及其他借貸約829.3百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約815.5百萬港元)，其中約385.6百萬港元之未償還銀行及其他借貸須於一年內償還，而約443.7百萬港元之未償還銀行借貸則須於一年後償還。

於二零二六年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約10.1百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約11.1百萬港元)。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。

計息銀行貸款及其他借款明細如下：

- (1) 於二零二六年六月三十日，根據本公司控股股東中國信達(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及二零二五年八月二十九日訂立之貸款協議，中國信達(香港)已根據正常商業條款向本公司授出本金額合共為200.0百萬港元之無擔保貸款，按固定利率計息。於二零二六年六月三十日，上述股東貸款之應計利息約為40.87百萬港元。上述股東貸款之到期日為二零二七年三月三十一日。
- (2) 於二零二六年六月三十日，結欠恒生銀行之未償還貸款本金連同應計利息合共約為588.4百萬港元。於二零二六年六月二十六日，本公司全資附屬公司益輝置業有限公司作為借貸人，與恒生銀行有限公司就二零一八年三月二十日簽訂之信貸協議訂立一份修訂協議。根據修訂協議及按協定時間償還本金及利息，計息銀行借貸之最終到期日已延至二零二九年三月三十一日，擔保安排則維持不變。

本集團於二零二六年六月三十日之資產負債比率(按總負債除以總資產計算)約為61.1%(二零二五年十二月三十一日：約59.6%)。本集團於二零二六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0.04(二零二五年十二月三十一日：約0.018)。於二零二六年六月三十日之流動比率較二零二五年十二月三十一日有所增加乃主要由於計息銀行借貸之最終到期日獲延長後，該等計息銀行借貸部分被重新分類至非流動負債。

於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約384.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約814.0百萬港元)。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到期。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。鑒於本公司控股股東有意持續向本公司提供財務支援。因此，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

於二零二六年六月三十日，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。

於二零二六年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為547.5百萬港元，較於二零二五年十二月三十一日之資產淨值約575.9百萬港元減少約4.9%。按於二零二六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0.49港元（二零二五年十二月三十一日：約0.51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。本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

企業擔保

於二零二六年六月三十日，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1,127百萬港元（二零二五年十二月三十一日：1,127百萬港元）之銀行融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共1,394.4百萬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

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團僱用3名僱員（二零二五年十二月三十一日：3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

於二零二六年六月三十日後及截至本公佈日期，並無發生重大事項。

無重大變化

自二零二六年三月二十七日發佈截至二零二五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。

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。

遵守企業管治守則

本公司認同企業透明度及問責制的重要性。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，並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。

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。審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及實務、風險及內部管控以及財務報告相關事項，並已就此與管理層進行討論，且已審閱本公告所載之中期綜合財務資料。

刊登中期業績公佈及中期報告

本中期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。本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告將應股東要求於適當時間寄發予股東並將於上述網站內刊載。

致謝

最後，本人謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去六個月對本集團之支持及鼓勵。本人亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出之貢獻。

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，二零二六年八月二十八日

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、王志强先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。