香港交易及結算所有限公司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份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。

大中華控股(香港)有限公司
GREAT CHINA HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

截至二零二六年六月三十日止六個月之
中期業績公佈

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)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業績，連同二零二五年同期之選定比較資料如下：

中期簡明綜合全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
收益	*4*	**30,971**	26,026
銷售及服務成本		**(22,775)**	(18,542)
毛利		**8,196**	7,484
其他收入及收益	*4*	**83**	120
銷售及分銷開支		**(1,507)**	(1,928)
行政及經營開支		**(13,639)**	(15,090)
匯兑虧損淨額		**(30,235)**	(27,249)
財務費用	*5*	**(567)**	(545)
除税前虧損	*6*	**(37,669)**	(37,208)
所得税開支	*7*	**(1,046)**	(6,378)
期內虧損		**(38,715)**	(43,586)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 *千港元* **(未經審核)**	 二零二五年 *千港元* (未經審核)
期內其他全面收入			
可能於往後重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務而產生之匯兑差額		**55,115**	48,892
期內全面收入總額		**16,400**	5,306
以下人士應佔期內虧損：			
－本公司擁有人		**(38,715)**	(43,586)
－非控股權益		**–**	–
		(38,715)	(43,586)
以下人士應佔期內全面收入總額：			
－本公司擁有人		**16,400**	5,306
－非控股權益		**–**	–
		16,400	5,306
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	*9*	**(0.97)港仙**	(1.10)港仙

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月 三十日 *千港元* **(未經審核)**	於 二零二五年 十二月 三十一日 *千港元* (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**214,553**	207,039
使用權資產		**1,023**	1,726
投資物業		**205,993**	186,083
商譽		**161,983**	154,655
於聯營公司之權益		**–**	–
應收聯營公司之貸款淨額		**–**	–
發展中物業		**627,747**	605,518
非流動資產總額		**1,211,299**	1,155,021
流動資產			
持作出售物業		**742,184**	727,711
貿易應收款項	*10*	**2,146**	1,986
預付款項、按金及其他應收款項		**16,959**	16,067
現金及銀行結餘		**11,233**	16,962
流動資產總額		**772,522**	762,726
流動負債			
貿易應付款項	*11*	**29,435**	22,476
其他應付款項及應計費用		**118,484**	117,874
租賃負債		**1,055**	1,427
承兑票據		**16,800**	16,800
應付關連公司款項		**251,770**	241,937
應付主要股東款項		**788,378**	759,756
應付税項		**7,782**	8,649
流動負債總額		**1,213,704**	1,168,919
流動負債淨額		**(441,182)**	(406,193)
資產總額減流動負債		**770,117**	748,828

	附註	於 **二零二六年** **六月** **三十日** ***千港元*** **(未經審核)**	於 二零二五年 十二月 三十一日 *千港元* (經審核)
非流動負債			
租賃負債		**–**	332
遞延稅項負債		**148,876**	143,655
非流動負債總額		**148,876**	143,987
資產淨額		**621,241**	604,841
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		**983,266**	983,266
其他儲備		**(362,038)**	(378,438)
		621,228	604,828
非控股權益		**13**	13
權益總額		**621,241**	604,841

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 公司資料及編製基準

大中華控股(香港)有限公司(「本公司」)為一間於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心66樓6668室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業發展及投資。

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乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製(惟若干投資物業按公允價值計量),並以港元(「港元」,亦為本公司之功能貨幣)列示,除非另有指明,所有數值均已約整至最接近之千位數。

未經審核中期簡明綜合財務報表包括對了解本集團自二零二五年十二月三十一日起的財務狀況及表現變化非常重要的事件及交易的解釋,因此不包括根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)、香港普遍採納的會計原則及香港公司條例(第622章)編製整份財務報表所需的所有資料。其應與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一併閱讀。

編製符合香港會計準則第34號的未經審核中期簡明綜合財務報表需要本公司董事對未能即時從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

未經審核中期簡明綜合財務報表未經本公司獨立核數師審核/審閱,惟已由本公司的審核委員會審閱。

未經審核中期業績所載有關截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之財務資料(作為比較資料)並不構成本公司於該財政年度之法定年度財務報表,惟該等財務資料均取自有關賬目。須按照香港公司條例(第622章)第436條予以披露有關該等法定財務報表之其他資料如下:

本公司已按照香港公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長送呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司的核數師已對截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表作出匯報。該核數師報告並無保留意見或另行修改;亦無提述核數師在不出具保留意見報告之情況下強調須予注意之任何事項;且並無載有按照香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或407(3)條所指之陳述。

2. 會計政策之變動

除本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則外,編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採納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。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則會計準則之年度改進	第11冊
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及自然依賴型電力之合約

採納與本集團相關並於期內生效的新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本期間及過往會計期間的業績及財務狀況概無重大影響。

於獲授權編製未經審核中期簡明綜合財務報表日期,香港會計師公會已頒佈若干於本期間尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則會計準則,而本集團概無提前採納。

3. 經營分部資料

本集團根據經營業務地點擁有一個單一可報告分部,即位於中華人民共和國(「中國」)之物業發展及投資分部。由於本集團已經整合資源,亦概無獨立經營分部之財務資料可供呈報,故呈報予本集團主要營運決策者以分配資源及評估表現之資料旨在縱觀本集團整體之經營業績,因此,概無呈列經營分部資料。

4. 收益以及其他收入及收益

收益指截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之物業銷售收入、物業管理收入及租金收入總額。

收益以及其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
香港財務報告準則第15號之範圍內來自客戶合約之收益：		
物業銷售	**24,822**	20,724
物業管理收入	**5,424**	4,694
	30,246	25,418
其他來源之收益：		
租金收入總額	**725**	608
收益總額	**30,971**	26,026
其他收入及收益：		
銀行利息收入	**5**	18
其他	**78**	102
	83	120

5. 財務費用

財務費用之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
租賃負債之利息	**37**	56
主要股東貸款之利息	**115**	74
承兑票據利息	**415**	415
	567	545

6. 除税前虧損

本集團之除税前虧損乃經扣除以下項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及實物福利	**8,277**	7,990
退休金計劃供款	**1,025**	921
	9,302	8,911
已出售物業成本	**20,143**	16,111
物業、廠房及設備之折舊	**12**	21
使用權資產之折舊	**753**	1,120
核數師酬金	**444**	527
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	**99**	75

7. 所得税開支

由於本集團截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月產生税務虧損，故並無就香港利得税計提撥備。

本集團於中國成立的實體於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月按25%之法定税率繳納中國企業所得税(「企業所得税」)。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，企業所得税並無計提撥備，因本集團產生税務虧損。

中國土地增值税(「土地增值税」)乃根據相關中國法律及規例之規定計提撥備。土地增值税已按增值額之累進税率範圍計提撥備，且有若干可扣減項目。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
中國土地增值税	**1,046**	6,378
期內所得税開支總額	**1,046**	6,378

8. 股息

董事會並不建議派發截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之中期股息。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

根據以下數據計算每股基本及攤薄虧損：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	（未經審核）	（未經審核）
本公司擁有人應佔期內虧損*(百萬港元)*	**(38.7)**	(43.6)
已發行普通股之加權平均數*(百萬股)*	**3,975**	3,975
每股基本及攤薄虧損*(每股港仙)*	**(0.97)**	(1.10)

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月概無任何攤薄潛在普通股，故每股攤薄虧損之計算與每股基本虧損相同。

10. 貿易應收款項

貿易應收款項主要指售出物業的銷售所得款項及應收物業管理費。售出物業的銷售所得款項由買方根據買賣協議之條款支付。租賃物業之租金由租戶根據租賃協議之條款預繳。在一般情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團致力就其尚未收取之應收款項維持嚴格監控，同時降低信貸風險。管理層定期審閱逾期結餘。鑒於上述情況且由於本集團之貿易應收款項乃與多名不同類型之客戶相關，本集團概無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息及無抵押。貿易應收款項之賬面值與其公允價值相若。

於報告期末按發票日期呈列之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
30天內	**185**	893
31至60天	**32**	23
61至90天	**33**	25
超過90天	**1,896**	1,045
	2,146	1,986

逾期惟未減值之貿易應收款項之金額與上述貿易應收款項賬齡分析相同。

逾期惟未減值之應收款項乃與多名不同客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，而該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡易方法為預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計提撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。整體貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率及賬面總值的評估，本公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，因此並無就其計提虧損撥備。

11. 貿易應付款項

於報告期末按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於二零二六年六月三十日	於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
30天內	**5,043**	187
31至60天	**256**	187
61至90天	**1,477**	11
超過90天	**22,659**	22,091
	29,435	22,476

管理層討論及分析

業績

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額約30,970,000港元，較去年同期營業額約26,030,000港元增加約19%。營業額增加主要歸因於期內物業銷售之交付面積增加所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約38,720,000港元，相比去年同期則錄得本公司擁有人應佔虧損約43,590,000港元。本公司擁有人應佔虧損減少乃主要由於期內中國土地增值稅減少。

業務回顧

物業發展及投資業務

金麗灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有一所位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮜門鎮百安半島之度假村(「金麗灣度假村」)。金麗灣項目將分兩期開發，總建築面積約430,000平方米。第一期項目包括提供停車場的高層住宅，而第二期項目包括高層住宅、別墅及酒店式公寓等。

於本公佈日期，本公司已獲發第一期物業的預售許可證，並已就第一期物業設立銷售中心及展廳，並即將開幕。

深汕特別合作區有關當局正審議第二期物業的建設計劃。計劃獲批後，第二期建設工程將隨即開始。

唐海縣項目

本集團已於二零一三年一月收購唐山市曹妃甸區中泰信和房地產開發有限公司(「唐山曹妃甸」)之99.99%股權(「唐海收購事項」),唐山曹妃甸之主要資產包括唐海縣七農場通港水庫內側2號及3號島之土地使用權。

本集團已支付合共約人民幣92,490,000元作為唐海收購事項之代價。唐山曹妃甸之賣方須支付因轉讓唐山曹妃甸股權而產生之中國個人所得稅。於唐海收購事項完成日期,有關中國個人所得稅尚未繳納。賣方同意於彼等繳清有關尚未繳納之中國個人所得稅前,彼等將不會要求本公司支付代價餘額人民幣12,000,000元。

本集團已委託多家外部公司進行勘查並且開始設計工作。於本公佈日期,城鎮住宅的打樁及會所建設工程分期進行,而第二期別墅的基本建設工程均已竣工。值得注意的是,唐海縣項目所在地的地方政府已將唐海縣項目所在地的區域列為自然保護區,故本公司可能需要根據地方政府的指導方針修改項目的原規劃。本公司正積極與地方政府商討項目的整體規劃。

大亞灣項目

本公司透過其間接全資中國附屬公司擁有東方新天地大廈,其為一個擁有住宅單位、商場及停車場的綜合物業開發項目,總建築面積約69,171.7平方米,位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭鎮中興中路一號。截至二零二六年六月三十日止六個月,來自東方新天地廣場之商場及停車場的租金收入約720,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月:約610,000港元)已確認為收益。

汕尾項目

於二零一三年十月十六日，本集團透過本公司之全資附屬公司完成向本公司主席兼執行董事黃世再先生收購金寶城項目及紅海灣項目。有關金寶城項目及紅海灣項目之詳情載列如下：

(1) 金寶城項目

金寶城項目包括兩幅位於中國廣東省汕尾市區汕尾大道之土地(總土地面積約50,656平方米)及土地內三幢接近落成之12層住宅樓宇，其中包括(a)一幅鄰近汕尾大道香洲頭地段西側與紅海大道交界口之土地，及(b)一幅位於鄰近汕尾大道荷包嶺段西側實力汽車修配廠後面與紅海大道交界口之土地。

金寶城項目為一個住宅及商業綜合項目。金寶城項目住宅部分第一期、第二期及第三期之銷售及預售已開始。金寶城項目的物業銷售約23,010,000港元已作為截至二零二六年六月三十日止六個月的收益(截至二零二五年六月三十日止六個月：約20,720,000港元)獲確認。於二零二六年六月三十日，自預售金寶城項目所收取約28,270,000港元(二零二五年十二月三十一日：約33,310,000港元)已確認為合約負債。

(2) 紅海灣項目

紅海灣項目包括四幅鄰近中國廣東省汕尾市S241省道及X141縣級公路交界口之土地，總土地面積約273,534.2平方米，其中包括(a)一幅位於遮浪南澳旅遊區「湖仔山」東側之土地，(b)一幅位於遮浪街道宮前南澳路東之土地；及(c)兩幅位於遮浪街道南澳旅遊區灣灘坑之土地。目前，紅海灣項目已暫停開發。本公司正重新評估紅海灣項目的定位。本公司將視乎市況、本集團的資源分配及當地政府的發展指導，適時展開項目開發。

於二零二零年，紅海灣項目承建商中建二局第三建築工程有限公司(「承建商」)向汕尾市中級人民法院(「法院」)提出民事訴訟，向本集團提出終止與本集團訂立的施工協議，並申索總額約人民幣48,500,000元，包括聲稱已產生的建築成本及相關利息約人民幣15,800,000元、施工協議項下餘下工程的潛在溢利約人民幣12,700,000元及閒置時間成本約人民幣20,000,000元。紅海灣項目的其中一幅地塊被法院查封。經參照中國律師的法律意見，本集團可能須負責支付實際產生但尚未支付的建築成本，而該成本須由法院根據雙方提交的證據釐定，而非承建商所提出缺乏合理理據的申索金額。另外，汕尾大中華仍有權擁有被查封土地的擁有權。儘管如此，經管理層的最佳及保守估計後，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度在損益中就承建商申索的聲稱尚未支付建築成本計提撥備約人民幣14,000,000元(相當於約15,800,000港元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中級法院就該民事案件作出最終裁決，要求本集團向建造商支付合共約人民幣18,500,000元(相當於約20,300,000港元)。其後，本集團就該裁決向廣東省高級人民法院(「高院」)提出上訴，並獲高院受理。截至二零二四年十二月三十一日止年度，高院已作出裁決，要求本集團支付承建商合共約人民幣16,700,000元(相當於約18,100,000港元)。本集團其後向中華人民共和國最高人民法院提交書面重審呈請。於本公佈日期，該案件尚待開庭中。

合慶項目

於二零一三年十二月十六日，本公司及其全資附屬公司大中華地產(上海)有限公司(「大中華(上海)」)與綠地香港控股有限公司(「綠地香港」)及其附屬公司訂立合作協議，據此，合作協議之訂約方有條件同意聯合發展兩幅位於中國上海市之土地(「土地」)，其中包括一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至13-02地塊，西至上海市慶利路，南至13-02地塊，北至上海市環慶南路之土地；及(b)一幅位於中國上海浦東新區合慶鎮，四至範圍東至14-03地塊，西至上海市凌楊路，南至14-03地塊，北至上海市環慶南路之土地。該土地作商業及辦公室用途。

於二零一四年一月十日，根據合作協議之所有先決條件已告達成及完成已於同日發生。完成後，本公司及綠地香港分別持有該項目50%權益。該項投資已自完成之日起使用權益法入賬列作於聯營公司之權益及應收一間聯營公司貸款。有關詳情請參閱本公司日期為二零一三年十二月十六日之公佈及本公司日期為二零一四年一月三十日之通函。合慶項目的發展項目已完成。

於二零二五年一月，本公司接獲上海市第一中級人民法院(「法院」)出具的民事訴狀(「訴狀」)，告知法院已接納本公司作為原告人(「原告人」)向本公司的聯營公司上海合茂房地產發展有限公司(「合茂」)作為被告人(「被告人」)提起有關合作協議項下之股東貸款的訴訟。

根據訴狀，原告人根據訴狀提出的申索(「申索」)要求被告人支付原告人股東貸款約人民幣123,900,000元(相當於約134,200,000港元)、相關利息及本案件的所有訴訟費用由被告人承擔。

其後，法院裁定該案件應由香港法律管轄，並建議本公司自法院撤銷該案件。因此，本公司撤銷該案件。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，於為潛在法律程序蒐集相關資料的過程中，本集團注意到，土地及其上建造的物業大部分已被承諾出讓予綠地香港的債權人，用於清償綠地香港的附屬公司結欠之未償還債務。有鑑於此，本集團已於二零二六年二月向法院提起另一項民事索償(「二零二六年索償」)，法院於二零二六年三月受理二零二六年索償。根據二零二六年索償，本集團要求(其中包括)被告人償還股東貸款的本金及應計利息，所有被告人均須對還款承擔連帶責任。於本公佈日期，聆訊日期尚未確定。於二零二六年八月十三日，大中華(上海)就合茂控股公司鑫茂控股有限公司(「鑫茂」)欠付大中華(上海)的債務80,001,500港元向香港特別行政區高等法院提起清盤呈請(「該呈請」)，要求清盤鑫茂。該呈請已獲排期於二零二六年十月二十八日在香港特別行政區高等法院舉行聆訊。

關連交易－物業租賃協議

於二零二四年三月一日，(i)滙通天下控股(中國)有限公司(「滙通中國」)與大中華國際集團(中國)有限公司(「大中華國際」)訂立物業租賃協議一；(ii)大中華實業(惠州)有限公司(「大中華(惠州)」)與大中華國際訂立物業租賃協議二；及(iii)汕尾市大中華實業有限公司(「大中華(汕尾)」)與大中華國際訂立物業租賃協議三。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團已就該等物業租賃協議項下的租賃物業在其綜合財務狀況表內確認使用權資產。該等物業租賃協議已於二零二五年三月三十一日屆滿。

於二零二五年四月一日，本公司分別與滙通中國、大中華(惠州)及大中華(汕尾)重續物業租賃協議一、物業租賃協議二及物業租賃協議三，自二零二五年四月一日起為期兩年。

滙通中國、大中華(惠州)及大中華(汕尾)各自為本公司一間全資附屬公司。大中華國際由執行董事、控股股東及本集團主席黃世再先生間接全資擁有。因此，大中華國際為本公司的一名關連人士。根據上市規則第14A章，該等物業租賃協議項下擬進行之交易構成本公司的一次性關連交易。

根據該等物業租賃協議，(i)滙通中國應支付月租人民幣28,000元；(ii)大中華(惠州)應支付月租人民幣26,712元；及(iii)大中華(汕尾)應支付月租人民幣45,401元。該等交易的詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月一日的公佈。

業務展望

近年來，中國物業發展行業面臨極大困難及不確定性。這對本公司的未來策略規劃提出更高要求。本集團將根據市況及整體環境審視及調整其發展及銷售時間表。本集團之業務及未來策略將繼續專注於中高端商業及旅游物業發展及投資。有賴穩固基礎，本集團將繼續尋求高質素及符合成本效益之投資機會，以提高投資回報，並逐步分散其收入來源。

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行結餘及現金為約11,230,000港元(二零二五年十二月三十一日：約16,960,000港元)。於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產總額為約772,520,000港元(二零二五年十二月三十一日：約762,730,000港元)，其中包括持作出售物業、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘。於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債總額為約1,213,700,000港元(二零二五年十二月三十一日：約1,168,920,000港元)，其中包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、租賃負債、承兑票據、應付關連公司款項、應付主要股東款項及應付税項。於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債比率(即計息負債除以權益總額)約為3.8%(二零二五年十二月三十一日：約3.5%)。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團已訂約惟未於未經審核中期簡明綜合財務報表內撥備之資本承擔總額約425,190,000港元(二零二五年十二月三十一日：約410,910,000港元)，其中包括(i)建設及發展物業約204,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：約198,060,000港元)；及(ii)應付一間聯營公司之貸款注資約220,590,000港元(二零二五年十二月三十一日：約212,850,000港元)。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團已就向本集團買家提供的若干物業的按揭貸款向金融機構提供約179,740,000港元(二零二五年十二月三十一日：約173,440,000港元)的擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭貸款，本集團有責任償還未償還的按揭貸款及其應計利息以及違約買家欠付金融機構的任何罰款。其後，本集團有權接管相關物業的合法業權。該等擔保將在物業交付予買家並完成相關抵押物業登記後由金融機構解除。

擔保之公允價值並不重大，而本公司董事認為，倘買家拖欠付款，相關物業之可變現淨值將足以償還拖欠之按揭本金及累計利息及罰款，因此該等擔保概無於截至二零二六年及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中確認。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團概無抵押其任何資產(二零二五年十二月三十一日：無)。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團聘用100名僱員(不包括董事)(二零二五年十二月三十一日：102名僱員)，截至二零二六年六月三十日止六個月之相關員工成本約為8,430,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約8,040,000港元)。每年檢討之員工薪酬福利包括薪金╱工資以及其他福利(例如醫療保險、公積金及購股權)。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，本公司董事及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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有權益之身份	擁有權益之股份／相關股份數目 個人權益	法團權益	總計	佔本公司已發行股本概約百分比 *(附註1)*
黃世再先生*(附註2)*	實益擁有人	1,848,162,476	–	1,848,162,476	46.49%
黃文稀女士*(附註3)*	實益擁有人	337,852,996	282,133,413	619,986,409	15.60%
李知真先生*(附註4)*	實益擁有人及配偶權益	49,448,730	–	49,448,730	1.24%

附註：

1. 於本公司中擁有之持股百分比乃按於二零二六年六月三十日之已發行3,975,233,406股股份計算。

2. 所披露權益指黃先生於1,848,162,476股股份中之個人權益。

3. 所披露權益指(i)黃女士於337,852,996股股份中之個人權益；及(ii)黃女士擁有全部股權之智華集團有限公司所持有之282,133,413股股份。

4. 所披露權益指(i)李先生於29,095,000股股份中之直接權益；及(ii)透過其配偶權益而被視為於20,353,730股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，概無本公司董事及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)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，據本公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

於本公司股份之好倉

股東名稱	權益類別	所持股份總數	所佔已發行股份總數概約百分比
智華集團有限公司	公司*(附註2)*	282,133,413	7.10%

附註：

1. 於本公司之持股百分比乃按於二零二六年六月三十日之已發行3,975,233,406股股份計算。

2. 智華集團有限公司(「智華」)為一間由黃文稀女士擁有全部股權之公司。根據證券及期貨條例，黃女士被視為於智華所持有之282,133,413股股份中擁有權益。黃女士為智華之唯一董事。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)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3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月內已採納並全面遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之守則條文。

董事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」)，作為其董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認已於截至二零二六年六月三十日止六個月內遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

本公司已根據企業管治守則及上市規則之規定設立審核委員會(「審核委員會」),由全體三名獨立非執行董事,即鄭康棋先生(審核委員會主席)、梁坤先生及甘承倬先生組成。審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
大中華控股(香港)有限公司
主席
黃世再

香港,二零二六年八月三十一日

於本公佈日期,本公司董事如下:

執行董事	黃世再先生*(主席)* 黃文稀女士*(行政總裁)*
非執行董事	李知真先生
獨立非執行董事	鄭康棋先生 梁坤先生 甘承倬先生