



美瑞健康国际产业集团  
Meilleure Health International Industry Group

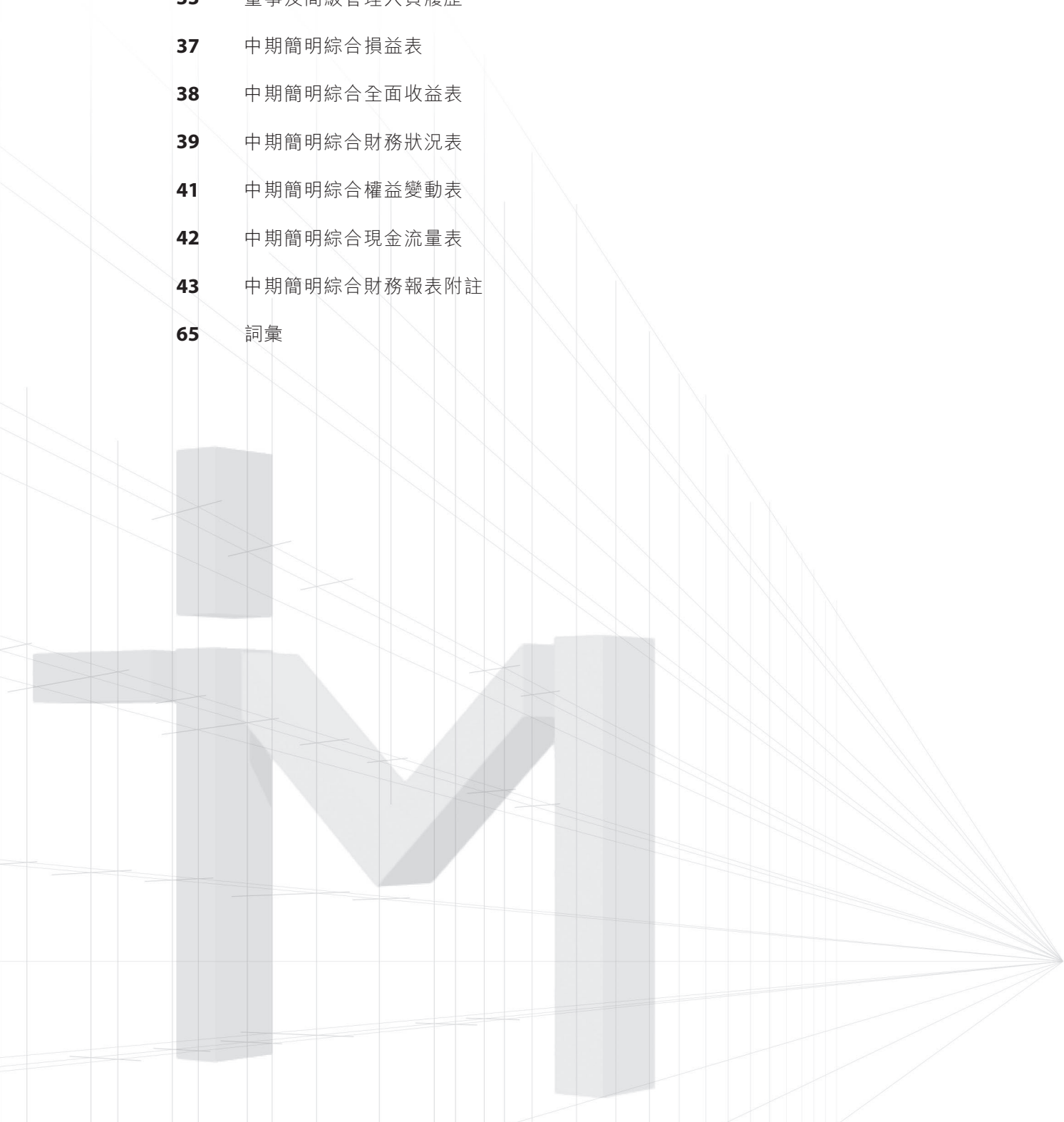
# 中期報告 2026

Meilleure Health International Industry Group Limited  
美瑞健康國際產業集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號: 2327)

# 目錄

|           |              |
|-----------|--------------|
| <b>2</b>  | 公司資料         |
| <b>3</b>  | 管理層討論及分析     |
| <b>21</b> | 其他資料         |
| <b>33</b> | 董事及高級管理人員履歷  |
| <b>37</b> | 中期簡明綜合損益表    |
| <b>38</b> | 中期簡明綜合全面收益表  |
| <b>39</b> | 中期簡明綜合財務狀況表  |
| <b>41</b> | 中期簡明綜合權益變動表  |
| <b>42</b> | 中期簡明綜合現金流量表  |
| <b>43</b> | 中期簡明綜合財務報表附註 |
| <b>65</b> | 詞彙           |



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

周旭洲先生 (聯席主席)  
曾文濤博士 (聯席主席)  
周文川女士 (副主席兼行政總裁)

### 非執行董事

毛振華博士

### 獨立非執行董事

周志偉教授  
陳實先生  
吳鵬先生

## 授權代表

周旭洲先生  
周文川女士

## 聯席公司秘書

朱美兒女士  
蔡貴昆先生

## 審核委員會

周志偉教授 (主席)  
毛振華博士  
陳實先生

## 薪酬委員會

陳實先生 (主席)  
周志偉教授  
曾文濤博士

## 提名委員會

周旭洲先生 (主席)  
周文川女士  
周志偉教授  
陳實先生  
吳鵬先生

## 戰略委員會

毛振華博士 (主席)  
周旭洲先生  
曾文濤博士

## 註冊辦事處

Richmond House  
12 Par-la-Ville Road  
Hamilton HM 08  
Bermuda

## 根據公司條例第XIV部登記之香港總辦事處及主要營業地點

香港  
金鐘  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
2906室

## 核數師

執業會計師  
中匯安達會計師事務所有限公司  
於財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師  
(香港法例第588章)

## 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
南洋商業銀行有限公司

## 股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited  
Richmond House  
12 Par-la-Ville Road  
Hamilton HM 08  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

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

## 公司網址

[www.meilleure.com.cn](http://www.meilleure.com.cn)

## 股份代號

2327

# 管理層討論及分析

## 業績

董事會欣然提呈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，連同二零二五年同期之比較數字。

## 財務回顧

本集團的財務資料概要如下：

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益         | <b>164,570</b>         | 17,453                 |
| 毛利         | <b>28,457</b>          | 14,161                 |
| 毛利率(%)     | <b>17.3</b>            | 81.1                   |
| 其他收入及收益淨額  | <b>25,070</b>          | 22,647                 |
| 經營開支總額(附註) | <b>16,921</b>          | 13,254                 |
| 融資成本       | <b>4,387</b>           | 4,804                  |
| 除稅前溢利      | <b>30,189</b>          | 15,907                 |
| 除稅後溢利      | <b>28,334</b>          | 15,144                 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | <b>28,344</b>          | 15,157                 |

附註： 經營開支總額包括(i)銷售及分銷開支；及(ii)行政開支。

## 收益

截至二零二六年六月三十日止六個月的收益約為164.6百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：17.5百萬港元），主要來自(i)健康醫療相關業務；(ii)貿易業務；及(iii)物業相關業務。

收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約17.5百萬港元增加約840.6%至截至二零二六年六月三十日止六個月約164.6百萬港元。收益增加約147.1百萬港元，主要由於(i)已完工物業銷售增加約151.9百萬港元；而該增幅部分被(ii)租金收入減少約1.8百萬港元及(iii)健康醫療相關業務收入減少約2.5百萬港元所抵銷。

## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之毛利約為28.5百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：14.2百萬港元），較截至二零二五年六月三十日止六個月增加約100.7%。毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月約81.1%下降至截至二零二六年六月三十日止六個月約17.3%。

毛利增加約14.3百萬港元乃主要由於(i)物業相關業務毛利增加18.1百萬港元（主要源於已完工物業銷售增加）；而該增幅部分被(ii)健康醫療相關業務毛利減少3.7百萬港元（主要源於健康醫療相關產品銷售減少）所抵銷。

另一方面，毛利率下降乃主要由於(i)物業銷售之毛利率低於本集團其他業務分部之毛利率及(ii)於截至二零二六年六月三十日止六個月來自健康醫療相關業務的收入佔本集團總收入的比例較截至二零二五年六月三十日止六個月有所下降，而健康醫療相關業務之毛利率高於本集團其他業務分部之毛利率。

### 其他收入及收益淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月之其他收入及收益淨額約為25.1百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：22.6百萬港元），較截至二零二五年六月三十日止六個月增加約2.5百萬港元或約11.1%，該增加主要由於：(i)其他收入由截至二零二五年六月三十日止六個月之約1.2百萬港元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月之約6.5百萬港元；惟增幅部分被(ii)按公允價值計入損益之投資之公允價值收益減少2.2百萬港元；及(iii)利息收入減少0.6百萬港元所抵銷。

### 經營開支總額

截至二零二六年六月三十日止六個月之經營開支總額約為16.9百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：13.3百萬港元），較截至二零二五年六月三十日止六個月增加約3.6百萬港元或約27.1%。該增加主要由於澳洲住宅物業發展項目預售的佣金開支增加約3.9百萬港元所致。

## 管理層討論及分析

### 融資成本

截至二零二六年六月三十日止六個月之融資成本約為4.4百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：4.8百萬港元），較截至二零二五年六月三十日止六個月減少約0.4百萬港元或約8.3%。該減少主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月的銀行貸款平均利率較截至二零二五年六月三十日止六個月有下降，銀行貸款利息因而減少約0.5百萬港元。

### 除稅後溢利

截至二零二六年六月三十日止六個月之除稅後溢利約為28.3百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：15.1百萬港元），較截至二零二五年六月三十日止六個月增加約13.2百萬港元或約87.4%。該增加乃主要由於：

- (i) 本集團澳洲房地產項目開始逐步交樓，本集團物業相關業務之分部溢利由截至二零二五年六月三十日止六個月的約6.1百萬港元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的約20.8百萬港元；及
- (ii) 貿易及其他應收款項虧損撥備由截至二零二五年六月三十日止六個月之減值虧損約1.3百萬港元轉變為截至二零二六年六月三十日止六個月之減值虧損撥回約0.1百萬港元所產生的正面財務影響。

增幅部分被以下各項所抵銷：(i) 按公允價值計入損益之投資之公允價值由截至二零二五年六月三十日止六個月的公允價值收益約0.9百萬港元轉變為截至二零二六年六月三十日止六個月的公允價值虧損約1.3百萬港元所產生的負面財務影響；及(ii) 利息收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的約14.8百萬港元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約14.2百萬港元。

### 業務回顧

#### 健康醫療相關業務

健康醫療相關業務包括銷售健康醫療相關產品及CBD下游產品以及提供醫療美容服務及健康醫療管理服務。截至二零二六年六月三十日止六個月內健康醫療相關業務所得收益約為4.4百萬港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約6.6百萬港元減少約33.3%。本分部業績由截至二零二五年六月三十日止六個月的收益約0.1百萬港元轉為截至二零二六年六月三十日止六個月的虧損約0.1百萬港元。該減少乃主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月內健康醫療相關產品的銷售訂單減少，導致毛利減少約3.7百萬港元，惟部分被其他收入於截至二零二六年六月三十日止六個月增加約3.2百萬港元所抵銷。

# 管理層討論及分析

## 貿易業務

貿易業務包括銷售建築材料及可再生能源產品、健康醫療相關產品銷售代理服務及提供可再生能源產品採購服務。截至二零二六年六月三十日止六個月貿易業務所得收益約為0.1百萬港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約0.8百萬港元減少約87.5%。本分部業績由截至二零二五年六月三十日止六個月虧損約1.0百萬港元扭轉為截至二零二六年六月三十日止六個月溢利約0.8百萬港元。該增加主要歸因於貿易及其他應收款項虧損撥備由截至二零二五年六月三十日止六個月的減值虧損約1.3百萬港元轉為截至二零二六年六月三十日止六個月的減值虧損撥回約0.8百萬港元所產生的正面財務影響。

## 物業相關業務

截至二零二六年六月三十日止六個月物業相關業務所得收益約為160.1百萬港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月約10.0百萬港元增加約1,501.0%。本分部於截至二零二六年六月三十日止六個月的溢利約為20.8百萬港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的溢利約6.1百萬港元增加約241.0%。該變動乃主要由於物業銷售於截至二零二六年六月三十日止六個月產生毛利約20.3百萬港元，而該增加部分被(i)租金收入減少約1.8百萬港元；(ii)佣金費用增加約3.9百萬港元；及(iii)出售投資物業產生之虧損約1.7百萬港元。

本集團全資擁有位於Lot A & B, 626 Heidelberg Road, Alphington, VIC, 3078, Australia的住宅物業發展項目。該項目總佔地面積約11,488平方米，距離墨爾本中央商務區僅6.5公里，地理位置優越，該地塊總建築面積約18,752平方米，將開發109個聯排別墅住宅單位。

截至二零二六年六月三十日止六個月，該項目仍在進行中，部分已完工物業開始逐步交樓。於本中期報告日期，該項目之土建工程已經完成。該項目之預售已於二零二二年十一月展開，可快速變現土地儲備價值，實現本集團業務增長，提升品牌價值。

## 股本投資業務

本分部於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得虧損約2.6百萬港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損約0.8百萬港元增加約225.0%。該變動乃主要由於(i)分佔合營企業虧損由截至二零二五年六月三十日止六個月之約0.9百萬港元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月之約3.0百萬港元；及(ii)股權投資實體的收益及溢利減少，導致按公允價值計入損益之投資之公允價值由截至二零二五年六月三十日止六個月之公允價值收益約0.9百萬港元轉變為截至二零二六年六月三十日止六個月之公允價值虧損約1.3百萬港元，因而產生負面財務影響；而該減少部分被出售於一家合營企業之部分投資產生的收益約3.1百萬港元所抵銷。

# 管理層討論及分析

## 財務狀況回顧

|                    | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |                                  |                                   |
| 投資物業               | 678,272                          | 663,388                           |
| 於一家合營企業之投資         | 31,311                           | 46,407                            |
| 按公允價值計入損益之投資       | 36,241                           | 35,970                            |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本投資 | 8,842                            | 8,499                             |
| 於聯營公司之投資           | 3,694                            | 4,011                             |
| 預付款項、按金及其他應收款項     | 7,078                            | 6,785                             |
| 其他                 | 33,255                           | 34,759                            |
| <b>非流動資產總額</b>     | <b>798,693</b>                   | 799,819                           |
| <b>流動資產</b>        |                                  |                                   |
| 預付款項、按金及其他應收款項     | 640,551                          | 605,198                           |
| 發展中待售物業            | 310,558                          | 373,072                           |
| 銀行及現金結餘            | 7,763                            | 13,079                            |
| 貿易應收款項             | 22,747                           | 16,099                            |
| 受限制銀行存款            | 3,092                            | 7,105                             |
| 其他                 | 2,657                            | 1,214                             |
| <b>流動資產總額</b>      | <b>987,368</b>                   | 1,015,767                         |
| <b>資產總額</b>        | <b>1,786,061</b>                 | 1,815,586                         |
| <b>負債</b>          |                                  |                                   |
| 銀行貸款               | 290,968                          | 380,395                           |
| 遞延稅項負債             | 99,865                           | 96,484                            |
| 應付股息               | 16,221                           | —                                 |
| 應計費用及其他應付款項        | 44,668                           | 41,217                            |
| 合約負債               | 18,458                           | 33,362                            |
| 其他                 | 12,860                           | 15,885                            |
| <b>負債總額</b>        | <b>483,040</b>                   | 567,343                           |
| <b>資產淨值</b>        | <b>1,303,021</b>                 | 1,248,243                         |

## 管理層討論及分析

於二零二六年六月三十日，本集團的非流動資產約為798.7百萬港元（二零二五年十二月三十一日：799.8百萬港元），減少約1.1百萬港元，主要由於在一家合營企業的投資減少約15.1百萬港元。該減幅部分被投資物業增加約14.9百萬港元所抵銷。流動資產約為987.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：1,015.8百萬港元），減少約28.4百萬港元，主要由於發展中待售物業減少約62.5百萬港元所致。減幅部分被預付款項、按金及其他應收款項增加約35.4百萬港元所抵銷。

於二零二六年六月三十日，本集團的負債總額約為483.0百萬港元（二零二五年十二月三十一日：567.3百萬港元），減少約84.3百萬港元，主要由於(i)銀行借款減少約89.4百萬港元；(ii)合約負債減少約15.0百萬港元；及(iii)應付關聯方款項減少約2.7百萬港元。減幅部分被(i)應付股息增加約16.2百萬港元；(ii)遞延稅項負債增加約3.5百萬港元；及(iii)應計費用及其他應付款項增加約3.5百萬港元所抵銷。

### 資產淨值

於二零二六年六月三十日，本集團的資產淨值總額約為1,303.1百萬港元（二零二五年十二月三十一日：1,248.3百萬港元），增加約54.8百萬港元，主要由於(i)換算海外業務產生之匯兌收益約44.6百萬港元；及(ii)截至二零二六年六月三十日止六個月錄得溢利約28.3百萬港元。增幅部分被(i)確認分派股息約16.2百萬港元；及(ii)購回股份約2.0百萬港元所抵銷。

### 流動資金及財務資源

|                  | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營活動所得／(所用)之現金淨額 | 16,065                 | (13,361)               |
| 投資活動所得／(所用)之現金淨額 | 87,034                 | (22,067)               |
| 融資活動(所用)／所得之現金淨額 | (108,672)              | 15,092                 |
| 現金及現金等價物減少淨額     | (5,573)                | (20,336)               |
| 匯率變動之影響          | 257                    | 339                    |
| 期初之現金及現金等價物      | 13,079                 | 29,944                 |
| 期末之現金及現金等價物      | 7,763                  | 9,947                  |

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物總額約為7.8百萬港元（二零二五年十二月三十一日：13.1百萬港元），當中約88.8%以澳元列值、8.4%以人民幣列值、1.1%以港元列值、0.9%以歐元列值、0.6%以瑞士法郎列值及0.2%以美元列值（二零二五年十二月三十一日：49.4%以港元列值、39.1%以人民幣列值、10.3%以澳元列值、0.6%以瑞士法郎列值、0.4%以歐元列值及0.2%以美元列值）。

## 管理層討論及分析

截至二零二六年六月三十日止六個月，經營活動所得現金淨額約為16.1百萬港元，主要為本集團日常營運於截至二零二六年六月三十日止六個月所產生的現金淨額。

投資活動所得現金淨額約為87.0百萬港元，主要由於(i)若干獨立第三方向本集團償還短期計息貸款約68.5百萬港元；(ii)出售於一家合營企業之部分投資所得款項14.0百萬港元；及(iii)受限制銀行存款減少4.2百萬港元。

融資活動所用現金淨額約為108.7百萬港元，主要為以下項目之淨額：(i)新銀行貸款所得款項約44.0百萬港元；(ii)償還銀行貸款約146.1百萬港元；(iii)支付貸款利息約4.4百萬港元；及(iv)購回股份約2.0百萬港元。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行貸款總額約為291.0百萬港元（二零二五年十二月三十一日：380.4百萬港元），主要用作本集團之營運資金。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無未動用的銀行融資。

下表載列本集團銀行貸款的組成：

|           | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-----------|------------------------|--------------------------|
| 浮息人民幣銀行貸款 | 50,763                 | 57,663                   |
| 浮息澳元銀行貸款  | 103,786                | 185,133                  |
| 定息人民幣銀行貸款 | 136,419                | 137,599                  |
|           | <b>290,968</b>         | 380,395                  |

下表載列本集團銀行貸款的到期情況：

|       | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------|------------------------|--------------------------|
| 一年內   | 193,231                | 271,317                  |
| 一年至兩年 | 35,082                 | 33,429                   |
| 兩年至五年 | 42,070                 | 51,281                   |
| 五年以上  | 20,585                 | 24,368                   |
|       | <b>290,968</b>         | 380,395                  |

## 管理層討論及分析

基於本集團有穩定的現金流，加上充足的銀行及現金結餘，董事會認為本集團擁有足夠的流動資金及財務資源，可滿足未來財政年度未來資本開支、日常營運及營運資金需求。

### 本集團之資本架構

本集團之資本架構包括本公司擁有人應佔權益（即已發行股本及儲備）。

### 財政政策

本集團在制定財政政策方面採取審慎的財務管理方法，從而在截至二零二六年六月三十日止六個月維持穩健的流動資金狀況。本集團持續對其客戶進行信貸評估及財務狀況評估，務求降低信貸風險。為管理本集團的流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構可滿足其不時的資金需要。

### 資產負債比率

本集團於二零二六年六月三十日之資產負債比率（即債務淨額（包括銀行貸款、貿易應付款項、合約負債、應計費用及其他應付款項、應付關聯人士款項以及應付股息，減銀行及現金結餘以及受限制銀行存款）除以本公司擁有人應佔權益及債務淨額之總和的百分比）約為21.3%（二零二五年十二月三十一日：26.4%）。

於二零二六年六月三十日，本集團擁有債務淨額約352.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：447.1百萬港元），而本公司擁有人應佔權益約為1,303.3百萬港元（二零二五年十二月三十一日：1,248.5百萬港元）。

### 資本開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無就購置物業、廠房及設備產生任何資本開支（截至二零二五年六月三十日止六個月：0.58百萬港元）。

### 資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團有關應付聯營公司注資對發展中待售物業之建築成本承擔約為72.5百萬港元（二零二五年十二月三十一日：22.9百萬港元）（已訂約但未於中期簡明綜合財務報表撥備）。

# 管理層討論及分析

## 集團資產之抵押

下表載列於所示日期就若干銀行融資而已質押資產的賬面淨值：

|         | 於二零二六年<br>六月三十日<br>千港元 | 於二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 投資物業    | 509,056                | 500,743                  |
| 發展中待售物業 | 124,985                | 197,266                  |
| 受限制銀行存款 | 3,092                  | 7,105                    |
|         | <b>637,133</b>         | 705,114                  |

## 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。

## 本集團之投資策略概述

本集團仍堅信大健康產業有巨大潛力。本集團秉承「用科技和專業服務更多人的健康與美麗」為企業願景。因此，本集團管理其投資組合的主要目的是抓住大健康產業的市場機遇。

另一方面，本集團分配若干資金用於多項投資，以盡量提高回報。

## 重大收購及出售

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大借貸交易

### 商業模式及信貸風險評估政策

為提高本集團現金及現金等價物的回報率，提高本集團的投資收入及溢利，本集團向其客戶及一名關聯人士提供短期計息貸款及長期計息循環融資。

## 管理層討論及分析

通過本公司管理層的業務及社會網絡，本集團物色潛在客戶，包括企業客戶及個人客戶。本集團已建立嚴格的信貸風險管理和內部監控程序以管理其借貸交易，並只對信用水準和經營狀況良好、且需要短期融資的客戶提供貸款。該等信貸風險管理和內部監控程序主要包括以下階段，即(i)盡職審查及客戶信貸風險評估；(ii)評估及審批程序；及(iii)貸款後監督及貸款收回：

### **(i) 盡職審查及客戶信貸風險評估**

企業財資部憑藉考慮新客戶的財務狀況、貸款目的、最終實益擁有人及股東背景及商業信譽等資料來評估任何新客戶的背景及信譽。企業財資部亦會對其進行盡職審查、信譽核查、還款能力評估；企業財資部會研究及分析客戶背景資料包括但不限於其經營歷史、股東、最終實益擁有人、財務資料、收入證明、銀行流水、納稅申報表、獨立專業信用報告、經營風險、法律風險、網路媒體調查報告、所在行業報告等。

### **(ii) 評估及審批程序**

企業財資部對貸款申請進行信貸評估及審查並釐定貸款條款（經考慮客戶的信貸風險、其可收回性、本集團的財務成本及現行市場利率等因素），相關的評估報告及貸款條款將交給本集團的財務總監審閱後，報告給周文川女士（我們的行政總裁及執行董事），周文川女士將負責批准金額較少的貸款。

倘潛在貸款金額較大（即根據上市規則第14章的規模測試評估可構成須予披露交易或以上），在此情況下，有關潛在貸款將由周文川女士報告，而彼將向董事會詳細說明該等潛在貸款及其就此提供的建議以供討論及批准，董事（包括獨立非執行董事）其後考慮該等貸款是否符合正常商業條款、是否公平合理，以及是否符合本公司及其股東的整體利益。屆時將履行上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准規定的要求（如適用）。

此外，對於任何可能涉及上市規則第14A章所定義的關連人士的潛在貸款，該等貸款將立即向董事會報告，以供董事會進行上述的規模測試及評估。屆時將履行上市規則第14A章下的申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定（如適用）。

# 管理層討論及分析

## (iii) 貸款後監督及貸款收回

企業財資部對逾期金額進行定期審查並採取跟進行動（按每月及持續基準），以盡量減少本集團面臨的信貸風險，並就支付貸款利息的最後期限與客戶密切跟進。債務人的賬齡分析按月編製，並受到密切監察以盡量減少與該等債務人相關的任何信貸風險。企業財資部繼而將每月向周文川女士匯報本集團的貸款組合狀況，以便周文川女士密切監察本集團的貸款組合以監控信貸風險，如有異常情況，周文川女士將報告給董事會，商討進一步的行動。

企業財資部在處理拖欠款項方面有規範的程序。如有任何輕微違約，企業財資部將向其客戶發送提醒及／或催款函。倘貸款拖欠持續，將啟動催收程序，企業財資部將聘請律師就追討貸款提供意見及就逾期貸款採取適當執法行為。

## 應收貸款之主要條款

於二零二六年六月三十日，應收未償還貸款之詳情如下：

| 客戶         | 到期日                      | 質押<br>抵押品 | 年利率                           | 於二零二六年六月三十日 |                 |
|------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|-------------|-----------------|
|            |                          |           |                               | 賬面值<br>千港元  | 佔應收貸款<br>總額之百分比 |
| 光宇兆能       | 二零二六年十二月三十一日或之前<br>(附註1) | 無         | 一年期<br>貸款市場<br>報價利率<br>加3.05% | 230,740     | 52.3%           |
| 其他借款人(附註2) |                          |           |                               |             |                 |
| 借款人A       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 3%                            | 11,537      | 2.6%            |
| 借款人B       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 6%                            | 41,533      | 9.4%            |
| 借款人C       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 4.5%                          | 39,226      | 8.9%            |
| 借款人D       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 8%                            | 11,537      | 2.6%            |
| 借款人E       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 8%                            | 5,057       | 1.2%            |
| 借款人F       | 二零二六年十二月三十一日或之前          | 無         | 8%                            | 11,537      | 2.6%            |
| 借款人G       | 二零二六年十月三十日或之前            | 無         | 5%                            | 46,148      | 10.5%           |
| 借款人H       | 二零二六年十一月三日或之前            | 無         | 5.3%                          | 43,841      | 9.9%            |
|            |                          |           |                               | 210,416     | 47.7%           |
|            |                          |           |                               | 441,156     | 100%            |

## 管理層討論及分析

附註：

1. 於二零二三年十一月二十七日，本公司與光宇兆能訂立融資協議，據此，本公司同意自行或透過其指定貸款附屬公司向光宇兆能授予最多人民幣200,000,000元的循環貸款融資，提取期間按一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%計息。同日，周旭洲先生（作為擔保人）簽立一份擔保契約，為本公司提供個人擔保，以確保光宇兆能履行融資協議項下之還款義務。該項交易已於二零二四年一月三十一日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十七日之公告及本公司日期為二零二四年一月十七日之通函。
2. 於二零二六年六月三十日，其餘8名借款人的應收未償還貸款總額為210,416,000港元。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等借款人各自於訂立上述交易時相互獨立且並無聯繫。

### 應收貸款之減值及撇銷

根據應收貸款之信貸評估結果，本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月已確認虧損撥備約1,196,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：1,104,000港元），且於截至二零二六年六月三十日止六個月並無就應收貸款作出撇銷（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

### 所持有之重大投資

於二零二六年六月三十日，本集團的投資組合約為80.4百萬港元（二零二五年十二月三十一日：95.2百萬港元），於中期簡明綜合財務狀況表內記錄於不同類別，包括：

- 於聯營公司及一家合營企業的投資（採用權益法計量）；
- 按公允價值計入其他全面收益之股本投資；
- 按公允價值計入損益之投資；及
- 衍生金融資產。

於二零二六年六月三十日，由於本集團的投資組合中並無單一投資之賬面值佔本集團資產總值超過5%，故概無單一投資被視為重大投資。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

除上文「資本承擔」一節所披露者外，於二零二六年六月三十日，董事會概無批准其他重大投資或添置資本資產之計劃。

本集團將透過內部產生的資金及其他融資活動（包括但不限於銀行借款）為未來收購提供資金。

## 管理層討論及分析

### 匯率波動及相關對沖之風險

本集團之收益、開支以及貨幣資產及負債主要以人民幣、港元、歐元、瑞士法郎及澳元列值。上述貨幣匯率之任何重大波動均可能對本集團產生財務影響。本集團密切監察外匯匯率波動，惟董事認為本集團當前面臨的外匯匯率波動風險敞口極小。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何外匯遠期合約及金融工具。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何有關外匯遠期合約之未變現收益或虧損。

### 僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團合共有43名僱員（二零二五年十二月三十一日：42名僱員）。

本集團之薪酬政策與現行市場慣例一致，並按個別僱員（包括董事）工作表現及經驗釐定。除基本工資外，其他員工福利包括退休金及醫療計劃。薪酬政策以及董事及本集團高級管理層成員之薪酬待遇由薪酬委員會審核。

本公司採納二零一九年購股權計劃，據此，合資格參與者可獲授購股權以認購本公司股份。

本公司採納二零二六年股份獎勵計劃，據此，合資格參與者可獲授本公司股份。

本公司認為，能夠招募及挽留經驗豐富及嫺熟的勞工對本集團的增長及發展而言至關重要。本集團為新僱員提供培訓，以令彼等熟悉其工作環境及工作文化。本集團亦為僱員安排旨在培養彼等技能的在職培訓，以滿足戰略目標及客戶要求。除為本集團員工提供在職培訓的機會外，本集團致力於為員工營造和諧融洽的工作及生活環境。

### 近期發展

作為國家新興戰略產業之一，大健康的概念早已跳出傳統醫療的邊界，頻繁出現在各類新聞媒體上。儘管沒有標準的定義，但這種「開放」屬性反而為其賦予了更廣闊的想像空間。大健康不是某一個行業的專屬標籤，而是一場橫跨多領域的產業融合，從中催生出了各式各樣的解讀：傳統醫藥企業將其從單一的藥品銷售延伸到全病程的健康管理服務，互聯網平台利用流量優勢搭建起覆蓋線上問診、藥品配送的數位網路，地產運營商把社區空間改造成集養老康復、運動健身于一體的健康生活場景，食品、護膚等領域也將健康屬性融入產品研發的核心邏輯裡。在此背景下，大健康的內涵不斷被實踐填充，它可以是

## 管理層討論及分析

健康相關皆是同行的寬泛概念，可以是防治結合預防為主的思維迭代，可以是全生命週期身心健康的生活態度，也可以是定制化精準健康管理的創新模式。行業參與者們在不斷的嘗試下共同探索可持續的商業化路徑，形成多元交錯的產業生態。

二零二六年，大健康產業在政策紅利、技術突破與社會需求的多重驅動下，行業增長邏輯已從規模擴張全面轉向價值驅動，公開數據顯示，二零二五年中國大健康產業規模已達10.03萬億元，預計二零二六年將增長至10.66萬億元，同比增長6.3%。

政策端，二零二六年七月，國務院正式印發《國民健康「十五五」規劃》，該規劃圍繞優化全人群全方位全週期健康服務、持續築牢高水準衛生健康安全屏障、加快完善優質高效整合型醫療衛生服務體系、著力培育衛生健康高質量發展新動能、深入推進以健康為中心的高效能治理等五個方面部署了多項重點任務，提出到二零三零年人均預期壽命達到80歲，主要健康指標進入高收入國家行列的目標。這份綱領性文件錨定二零三五年健康中國建設總目標，系統勾勒出大健康產業的發展基調，為產業按下了全域提速、全面升級的快速鍵，也預示著大健康產業告別粗放增長，邁入政策護航、提質增效的全新時代。

技術端，以人工智能、大數據互聯為代表的新科技風暴正在從底層邏輯系統性重塑大健康產業，帶來全方位的顛覆性變革。傳統模式的部分模塊，包括線下鋪店跑馬圈地的商業模式、依靠人力堆疊的信息處理模式、依賴經驗進行判斷干預的決策模式等，逐漸暴露出成本效率相對低下、覆蓋範圍有限、難以應對大數據時代精確化需求等短板，這些局限性正敦促行業參與者不斷反思並探索新的路徑，如何打通健康數據孤島，如何讓優質的健康服務深度下沉，如何在提升效率的同時仍能給客戶提供有溫度的定制化精準服務。整個大健康產業，正站在傳統經驗與前沿科技的交匯點上，以更開放的姿態擁抱時代的進步，在不斷的探索中錨定全新發展方向。

需求端，全民健康認知的持續提升疊加老齡化背景，老年群體健康訴求聚焦常態化健康監測、慢性病長期管控、居家康養陪護，中青年群體偏好職場亞健康改善、情緒調節、顏值管理、個性化健康路徑等。兩類群體不同的需求導向，成為推動大健康產業從同質化規模擴張轉向分人群精準價值供給的核心動力。

## 管理層討論及分析

當下中國經濟正處於深度轉型與結構優化的關鍵階段。儘管全球經濟復蘇乏力、貿易保護主義持續升溫、產業鏈供應鏈重構加速。中央以適度寬鬆的貨幣政策為核心，加大逆週期和跨週期調節，側重中長期經濟的統籌協調與高品質發展，在推動本土優勢產業有序出海的同時擴大內需夯實產業底盤，同步落地系列產業支援政策，使我國經濟展現出了較強的韌性和彈性。在此背景下，本集團將牢牢把握產業升級的歷史性機遇，堅守皮膚健康管理的戰略支點，堅持沉澱研發核心壁壘、築牢長期品牌價值，探索前沿新科技與全週期健康管理業務的融合創新，持續優化皮膚健康管理的功效護膚品和醫美相結合的產品與商業模式。

### 經營概覽

#### 健康醫療相關業務分部—細胞治療和健康管理業務

本集團在細胞治療領域持續佈局，分別於二零一九年戰略入股國家級高新技術企業茵冠生物，於二零二零年成立美艾康，佈局細胞免疫療法領域。

作為深圳本土的細胞治療行業領先企業，茵冠生物依託雄厚的研發創新實力深耕細胞醫療產業領域，儲備有行業領先的專業技術，打造幹細胞、免疫細胞、外泌體和「基因工程+」四大技術平台，擁有「國家高新技術企業」、全國「科技型中小企業」、「深圳市專精特新中小企業」等榮譽。在研發領域，茵冠生物幹細胞新藥IND申報，已有7款細胞藥物臨床試驗申請獲國家藥監局受理。在技術領域，茵冠生物申報的血液保存液及其製備方法和用途、人臍帶間充質幹細胞的製備方法、間充質幹細胞的製備方法及應用、一種牙髓間充質幹細胞培養方法、一種人工智慧協同自動化設備的監控方法與系統等多項專利獲得國家智慧財產權局授權。此外，茵冠生物申報的「基於細胞外泌體的藥物偶聯載藥平台建設項目」獲深圳市戰略性新興產業扶持。在參與涉企政策制定方面，茵冠生物作為主要起草單位，參與起草的《人源細胞庫建設與管理評估》團體標準於二零二六年內發佈。另外，茵冠生物也與桂林醫學院附屬醫院、常州市第一人民醫院、東南大學附屬中大醫院、深圳大學總醫院等多家醫療機構開展臨床合作，加快科技成果臨床轉化過程。

## 管理層討論及分析

二零二六年茵冠生物取得多項重要進展。二零二六年一月，茵冠生物研發的「人臍帶間充質幹細胞注射液」（治療用生物製品1類）正式獲得藥物臨床批件，適應症方向為早發性卵巢功能不全，此次獲批的產品是茵冠生物第三款獲批進入臨床試驗的細胞藥物。同月，茵冠生物參與起草《人源細胞庫建設與管理評估》團體標準正式發佈。四月，茵冠生物亮相珠港澳生物醫藥產業創新發展大會，並與珠海市人民醫院在現場完成「CGT臨床研究與轉化項目」合作簽約。五月，茵冠生物牽頭起草的《軟瓊脂克隆形成試驗》正式發佈。七月，茵冠生物第七款幹細胞新藥IND獲受理。

美艾康自成立後亦取得多項進展，二零二二年美艾康與中國人民解放軍總醫院第五醫學中心、南寧市第四人民醫院、上海市公共衛生臨床中心、雲南傳染病醫院開展臨床研究合作，克服新冠肺炎疫情帶來的不利影響，完成十七例病例入組，並改進了臨床方案細化了臨床試驗流程。同時美艾康圍繞該項目核心技術正在申報相關專利集群，目前已有一項回輸注射器專利得到審批，同時細胞處理的相關專利已經在申報審核過程中，累計完成132例臨床實驗，資料顯示顯著療效。

在下游產品服務和高端健康管理方面，本集團下的深圳診所和南京診所提供以功能醫學為理論基礎的國際化高端健康管理服務，擁有一支經驗豐富的專業團隊，收穫了一批忠實用戶。報告期內，診所運營穩健，同時不斷優化管理制度、提高服務品質、拓展新客戶群。

隨著我國細胞行業相關政策法規的不斷推出，以及國內開展的細胞和基因治療臨床研究逐年增加，對於相關產品產業化和臨床應用的呼聲也越來越高。儘管行業發展模式和監管路徑尚不完全明晰，但細胞行業在疾病治療領域的巨大潛力不容置疑，市場需求有較大的釋放空間。本集團將繼續深化在細胞治療研發及其應用領域的佈局，探索細胞治療產品的商業化路徑，實現健康管理業務與其他板塊業務的協同發展。

### 健康醫療相關業務分部—皮膚健康管理業務

近年來，人們對於美的更高追求推動了顏值時代的到來，各類相關的新興消費場景不斷出現。輕醫美憑藉價格低、效果明顯、恢復期短的特性，充分滿足了當代人變美訴求，在高速滲透的同時，為使用者帶來了優質的服務和體驗。在此背景下，本集團基於自身在皮膚健康管理方面積累的產品研發、醫護團隊、運營管理、品牌及管道優勢，於二零二一年下半年推出精選醫美+護膚組合品牌「肌小簡」。

## 管理層討論及分析

肌小簡品牌開創性的跨界融合醫美和功效護膚兩大領域，秉承「極專業，超高效，零套路」的理念，以護膚科技創新為引領，開創極智護膚新理念。肌小簡將醫美項目及產品互補整合，融合醫美的「治」和護膚品的「防」，推出「60%輕醫美+40%精簡高效護膚」組合，為使用者提供一體化的高性價比的整體護膚解決方案。同時，本集團與國際知名原料公司帝斯曼、亞仕蘭建立了密切合作關係，並先後推出了光電整全修復系列、醫用械字型大小敷料系列、外泌體高端抗衰系列等多個肌小簡品牌產品線。線下肌小簡入駐知名連鎖醫美大型集團聯合麗格。線上肌小簡與淘寶、抖音、小紅書的一些頭部主播達成合作。

肌小簡輕醫美診所已運營多年，推出的「肌小簡×超光子」獨家項目以肌小簡光電修復系列產品為基礎，為超光子醫美項目術前、術中、術後全流程提供一體化護膚解決方案，獲得了客戶的廣泛認可和推薦。在醫療美容設備方面，本集團與全球知名鐳射美容領導者科醫人(Lumenis)達成戰略合作關係，成為其臨床示範基地；與醫療器械設備翹楚品牌半島攜手打造了「輕醫美黃金搭檔」半島舒敏治療儀特色項目。在研發方面，本集團與具有CNAS檢測標準實驗室的深圳杉海創新建立密切合作關係，組建超分子實驗室研發以超分子技術為核心的護膚產品線。本集團還成功攜手目前全球最大的重組膠原蛋白生產商聚源生物，達成重組膠原蛋白領域戰略合作關係。

本集團將繼續在皮膚健康管理領域加大投入，秉持專業、高效的經營理念，以客戶為中心持續推動產品力和服務力的有效提升，致力於打造線上線下一體化、醫美和功效護膚相結合的科學護膚頭部品牌。力爭借助這場因為人群反覆運算、認知反覆運算、技術反覆運算所興起的護膚革命，顛覆一代人的護膚習慣，重塑護膚領域產業格局。

### 海外業務

本集團積極推進國際化戰略，建立本土化的經營管理團隊拓展海外業務。歐洲業務方面，早在二零一九年，本集團在瑞士成立附屬公司，組建本土專業團隊拓展歐洲市場。二零二一年，瑞士自主研發、生產的CBD高端健康消費品牌AlpReleaf正式在歐洲上市發售。AlpReleaf的產品以高品質的CBD為科技核心，以為用戶提供更優越生活品質為宗旨，推出了舒緩、助眠、緩解肌肉酸痛等多個系列的產品，並獲得歐洲聯盟和英國正式認證，可銷售範圍涵蓋歐洲二十二個國家。倚仗歐洲本土化團隊和現有的成熟銷售網路，本集團相信這些戰略舉措能夠最大程度地發揮瑞士品牌的優勢，幫助品牌在不斷變化的市場環境下取得持續成功。

## 管理層討論及分析

澳洲業務方面，位於澳洲Yarrabend的精品聯排別墅項目由本集團獨資開發，與澳洲知名的建築公司Level 10 Pty Ltd.，一流設計公司Rothelowman等合作打造，地處宜居聖地墨爾本亞拉河畔，周邊商業設施完善，交通便利。二零二二年首期開盤，銷售工作和後續施工穩步推進。本集團在二零二六年上半年開始陸續交付第一期。

於報告期末，本集團海外業務穩步發展。本集團將持續加強國際化戰略佈局，加快拓展國際業務，強化品牌深度，發力管道拓張，將海外業務做大做優，為本集團發展帶來持續的內生活力。

### 展望

二零二六年是「十五五」開局之年。面對外部不穩定不確定因素明顯增多、地緣衝突影響外溢擴散，中國經濟仍表現穩健，彰顯出強勁的發展韌性和活力。對本集團而言，資產方面，於二零二六年六月三十日，本集團擁有流動資產淨值約702.0百萬港元。在業務層面，本集團繼續專注於健康醫療領域，不斷優化皮膚健康管理產品及其商業模式，同時積極拓展銷售管道，加強合作，夯實業務基礎。此外，本集團將探索任何能提供穩健現金流或高增長的良好商機。同時，本集團海外業務規模也在穩步擴大，經銷管道不斷拓寬，品牌建設持續完善。面對未來，本集團充滿信心與期待，本集團將堅持長期主義，立足於在客戶資源、品牌聲譽與渠道矩陣等方面積累的優勢，強化內部治理，主動擁抱變革機遇，以穩健步伐開拓新局，推動業務持續增長。

本公司繼續透過股息及購回股份等不同方式向股東提供資本回報。董事會已宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股0.15港仙。

## 其他資料

### 股息

董事會已宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息（「**中期股息**」）每股本公司股份0.15港仙（截至二零二五年六月三十日止六個月：每股0.15港仙），總額約6,084,000港元，將於二零二六年九月三十日（星期三）派付予於二零二六年九月十六日（星期三）名列本公司股東名冊之股東。中期股息並無於截至二零二六年六月三十日止六個月之綜合財務報表中列作應付股息，惟將就截至二零二六年十二月三十一日止年度列作分配。

### 暫停過戶登記

為確定股東享有中期股息之權利，本公司將於二零二六年九月十一日（星期五）至二零二六年九月十六日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。為符合資格享有中期股息，所有填妥之過戶表格連同有關股票須不遲於二零二六年九月十日（星期四）下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。中期股息預計將於二零二六年九月三十日（星期三）派付予於二零二六年九月十六日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

### 購股權計劃

為了向合資格員工及參與者提供激勵及獎勵，本公司於二零二零年股東特別大會上批准及採納購股權計劃。二零一九年購股權計劃於二零一九年六月二十八日生效，即聯交所批准二零一九年購股權計劃項下購股權獲行使時發行之股份之上市及買賣的日期。二零一九年購股權計劃須遵守上市規則第17章之規定。

#### 條款概要

以下為二零一九年購股權計劃之主要條款概要。董事確認，購股權計劃條款符合上市規則第17章規定。

#### (a) 目的

二零一九年購股權計劃旨在激勵或獎勵為本集團作出貢獻或潛在貢獻之合資格人士（定義見下文(b)段）。

#### (b) 參與者

董事會可酌情釐定向合資格參與者授出購股權（「**購股權**」），以按二零一九年購股權計劃條款認購董事會可能釐定之相關數目新股份。合資格參與者（「**合資格參與者**」）包括本公司、任何附屬公司、被投資實體及主要股東之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事（包括獨立非執行董事）以及董事會全權認為將會或已經對本公司及／或任何附屬公司作出貢獻之任何本公司以及任何附屬公司的顧問、諮詢人、代理、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴。

### (c) 可供發行股份總數

於根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他計劃將授出之所有購股權獲行使時可能發行之股份數目上限，合共不得超過於採納二零一九年購股權計劃之決議案通過當日已發行股份總數之10%（即427,175,263股股份，佔截至本中期報告日期已發行股份總數（不包括庫存股份）約10.4%）。在本公司發出通函並獲股東於股東大會上批准及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定後，董事會可：

- (i) 隨時將該上限增加至於股東在股東大會上批准當日已發行股份之10%；及／或
- (ii) 向獲董事會特別指定之合資格參與者授出超過10%上限之購股權。

於根據二零一九年購股權計劃及本公司其他計劃已授出及尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可能發行之股份數目上限在任何時間均不得超過不時已發行股份（不包括庫存股份）之30%。倘根據本公司任何計劃（包括二零一九年購股權計劃）授出購股權會導致超過上文所述30%上限，則不得授出購股權。

### (d) 向任何一名個人授出之購股權數目上限

於截至授出日期止（包括該日）任何12個月期間，於根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及未行使之購股權）獲行使時發行及可能須發行予各合資格參與者之股份總數，不得超過於授出日期已發行股份總數之1%。倘董事會決定向合資格參與者提呈購股權要約，而會導致該合資格參與者於截至該授出日期止（包括該日）12個月期間已經及將會獲授之所有購股權（包括已行使、已註銷及未行使之購股權）獲行使後已經及將會發行之股份超過此1%上限，則授出有關購股權須(i)由本公司向其股東發出通函，須符合相關上市規則及／或上市規則不時訂明之其他規定；及(ii)經股東於股東大會上批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或如有關合資格參與者為關連人士（定義見上市規則），則為其聯繫人）須放棄投票。

### (e) 行使價

有關提呈予合資格參與者各項購股權之行使價應為董事會全權酌情釐定之價格，惟該價格不得低於下列各項中之較高者：

- (i) 股份於授出日期（必須為聯交所開門進行證券買賣業務日子）在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 股份之面值。

## 其他資料

### **(f) 行使購股權之時間**

根據上市規則條文及其他適用法律法規，於提呈授出購股權時，董事會可全權酌情施加除二零一九年購股權計劃所載之外董事會認為恰當的有關購股權的任何條件、約束或限制（載於要約函件中），包括（於不影響上述一般原則的情況下）證明及／或維持有關本公司及／或承授人達致業績、經營或財務目標的合格標準、條件、約束或限制，承授人在履行若干條件或維持責任方面的滿意表現或行使全部或任何股份的購股權權利歸屬前的時間或期間，惟有關條款或條件不得與二零一九年購股權計劃的任何其他條款或條件抵觸。謹此說明，根據上述董事會可釐定的有關條款及條件（包括有關購股權的歸屬、行使或其他事項的條款及條件），於購股權可獲行使前並無須持有購股權的最短期限，而購股權可獲行使前承授人亦毋須達致任何業績目標。

董事會將全權酌情釐定購股權之可行使期間，惟購股權於由授出及接納起計10年後不得行使。於批准二零一九年購股權計劃當日起計10年後不得授出購股權。受限於本公司於股東大會上提早終止或董事會提早終止，二零一九年購股權計劃將一直有效及生效，自採納日期起計為期10年。

### **(g) 接納購股權**

本公司於相關接納日期或之前接獲經承授人正式簽署之要約文件（構成購股權之接納書）複本及向本公司支付之股款1.00港元（或董事會可能釐定之其他貨幣款額）作為授出購股權之代價時，購股權即被視為已經授出並獲承授人接納，且已經生效。有關股款在任何情況下一概不予退還。

## 其他資料

下表披露於截至二零二六年六月三十日止六個月內各董事、本公司僱員及其他合資格參與者根據二零一九年購股權計劃持有之購股權之變動情況：

| 參與者類別               | 授出日期<br>(附註1)  | 行使期                      | 行使價<br>港元 | 購股權數目                  |          |          |          |          | 於二零二六年<br>六月三十日<br>尚未行使 | 緊接授出<br>日期前的<br>每股收市價<br>港元 |
|---------------------|----------------|--------------------------|-----------|------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------------|-----------------------------|
|                     |                |                          |           | 於二零二六年<br>一月一日<br>尚未行使 | 期內授出     | 期內行使     | 期內失效     | 期內註銷     |                         |                             |
| <b>(a) 董事</b>       |                |                          |           |                        |          |          |          |          |                         |                             |
| 曾文濤博士               | 12.5.2020(附註2) | 12.5.2021–11.5.2030(附註4) | 0.33      | 2,500,500              | –        | –        | –        | –        | 2,500,500               | 0.32                        |
| 周文川女士               | 24.6.2020(附註3) | 24.6.2021–23.6.2030(附註5) | 0.33      | 4,500,000              | –        | –        | –        | –        | 4,500,000               | 0.345                       |
| <b>董事合計</b>         |                |                          |           | <b>7,000,500</b>       | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>7,000,500</b>        |                             |
| <b>(b) 僱員</b>       |                |                          |           |                        |          |          |          |          |                         |                             |
| 合共                  | 12.5.2020(附註2) | 12.5.2021–11.5.2030(附註4) | 0.33      | 501,000                | –        | –        | –        | –        | 501,000                 | 0.32                        |
|                     | 12.5.2020(附註2) | 12.5.2021–11.5.2030(附註6) | 0.33      | 3,210,000              | –        | –        | –        | –        | 3,210,000               | 0.32                        |
| <b>僱員合計</b>         |                |                          |           | <b>3,711,000</b>       | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>3,711,000</b>        |                             |
| <b>(c) 其他(附註10)</b> |                |                          |           |                        |          |          |          |          |                         |                             |
| 合共                  | 12.5.2020(附註2) | 12.5.2021–11.5.2030(附註4) | 0.33      | 750,000                | –        | –        | –        | –        | 750,000                 | 0.32                        |
|                     | 12.5.2020(附註2) | 12.5.2022–11.5.2030(附註7) | 0.33      | 504,000                | –        | –        | –        | –        | 504,000                 | 0.32                        |
|                     | 12.5.2020(附註2) | 不適用(附註8)                 | 0.33      | 5,004,000              | –        | –        | –        | –        | 5,004,000               | 0.32                        |
| <b>其他合計</b>         |                |                          |           | <b>6,258,000</b>       | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>6,258,000</b>        |                             |
| <b>二零一九年購股權計劃合計</b> |                |                          |           | <b>16,969,500</b>      | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>–</b> | <b>16,969,500</b>       |                             |

附註：

- 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。

## 其他資料

6. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
7. 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
8. 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。購股權於歸屬當日（即二零二零年五月十一日）可行使。
9. 於二零二六年六月三十日，根據二零一九年購股權計劃向二名承授人（非本集團僱員）授出共計6,258,000份購股權。二名承授人能夠被分類為兩類。授予各類別承授人之購股權之數目詳情以及董事會向各類別承授人授予購股權之原因如下：

(i) **投資實體之董事**

於二零二六年六月三十日，本集團投資實體（即茵冠生物）之董事姜舒女士持有合共5,754,000份尚未行使之購股權。姜舒女士為中國國民，負責監察茵冠生物經營。

據董事所深知、全悉及盡信，姜舒女士為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本集團自二零一九年二月開始投資茵冠生物。茵冠生物之投資規模乃由二零二六年六月三十日於茵冠生物之投資賬面值（31,311,000港元）除以二零二六年六月三十日本集團之總資產（1,786,061,000港元）計算得出，約為1.75%，而董事會認為對本集團而言屬重大。此外，於二零二六年六月三十日，本集團持有茵冠生物的19.5%股份，因此，茵冠生物之業務表現對本集團之業務表現有顯著影響。茵冠生物從事幹細胞產品之研發以及提供健康管理諮詢及醫療服務。本集團及茵冠生物或探索交叉銷售機遇，其將為雙方產生協同效應。據此，本公司認為茵冠生物為具有重大戰略價值之重要投資。

茵冠生物使用權益會計法於本公司之賬目中列賬。

鑑於茵冠生物對本集團之重要性以及承授人於茵冠生物中履行之關鍵職務及責任，董事會認為，授出購股權以激勵彼提升表現效率並令彼之利益與本集團之利益一致屬可取。

於向姜舒女士授出之所有購股權待茵冠生物之若干業績目標達成後，方可作實。該等目標包括茵冠生物截至二零二零年、二零二一年及二零二三年十二月三十一日止年度之年度業績目標並就茵冠生物開發之若干藥物產品取得若干研發成果。該等藥物產品為幹細胞產品，該等產品之成功研發及商業化標誌著幹細胞領域之顯著突破。其能夠顯著提升茵冠生物之財務業績，藉此提升本集團之財務業績。該等業績目標將投資實體之業績與姜舒女士將收取之好處相連，藉此激勵彼提升投資實體之業績。

### (ii) 管理顧問

於二零二六年六月三十日，本集團管理顧問金磊先生持有合共504,000份尚未行使之購股權，其向本集團提供管理顧問服務。金磊先生為中國國民，居住於中國。

於彼獲委任為本集團管理顧問之前，彼曾任投資實體之僱員。期間，彼負責項目採購、業務發展、管理工作團隊及協助行政總裁完成本公司之戰略計劃。

據董事深知、全悉及盡信，金磊先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

金磊先生擁有涉及本集團業務經營之專業知識及技能，包括戰略規劃、金融管理及控制、融資、市場營銷、團隊管理、內部協調及政府關係。彼擔任重要角色以令本集團能夠順暢運作。董事會認為，向彼授出購股權作為激勵以挽留彼並刺激彼提升表現並令彼之利益與本集團之利益一致屬可取。

並無為金磊先生設置業績目標。由於金磊先生負責監察本集團業務經營之若干方面，董事會認為，較為本集團僱員設置業績目標而言，為彼設置業績目標之意義較小。儘管如此，董事會認為，鑑於金磊先生為本集團作出之重大貢獻及潛在貢獻，且考慮到就金磊先生於本集團之職位及職責而言所授出購股權數目較小及購股權將於四年內分四批等額歸屬，向金磊先生授出購股權對本公司及其股東整體而言屬公平合理。此外，購股權將有助令金磊先生之利益與本公司及其股東之利益一致。

儘管並無設置業績目標，向管理顧問授出購股權亦能夠達致二零一九年購股權計劃之目的。購股權可獎勵管理顧問之過往貢獻。由於向彼授出之購股權將於未來四年分四批等額歸屬於彼，授出購股權亦將有助保留其服務。此可令彼之利益與本公司及其股東之利益一致；因此，此亦能夠激勵管理顧問提升為本集團服務之表現。

## 其他資料

本公司根據二零一九年購股權計劃於採納日期可能發行的股份總數為427,175,263股本公司股份，佔本公司於本中期報告日期已發行股本（不包括庫存股份）約10.4%。於報告期初及報告期末，根據二零一九年購股權計劃授權限額可授出的購股權數目分別為11,965,500份及11,965,500份。

截至二零二六年六月三十日止六個月，二零一九年購股權計劃項下概無任何購股權獲授出、獲行使、已歸屬、被沒收或被註銷。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月，根據二零一九年購股權計劃授出的購股權可發行的股份數目除以已發行股份（不包括庫存股份）加權平均數（即4,055,792,282股股份）為零。二零一九年購股權計劃的餘下年期約為三年。

本公司二零一九年購股權計劃之詳情載於本中期報告所載中期簡明綜合財務報表附註21。

### 二零二六年股份獎勵計劃

於二零二六年四月二十一日舉行的本公司股東特別大會上，股東批准一項普通決議案，以採納二零二六年股份獎勵計劃，該計劃自採納日期起生效，為期十年。二零二六年股份獎勵計劃的主要條款概要載於日期為二零二六年三月二十七日的致股東通函內。截至二零二六年六月三十日止六個月，概無根據二零二六年股份獎勵計劃授出任何股份獎勵。

董事會宣佈，於二零二六年七月三日，本公司根據二零二六年股份獎勵計劃授出合共5,328,000股獎勵股份。有關獎勵股份的詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月三日的公告。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二六年六月三十日，在任董事及本公司主要行政人員擁有以下按照證券及期貨條例第352條規定由本公司存置之登記冊所記錄之本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定）之股份、相關股份或債券之權益及短倉，或擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉）或根據上市規則須予披露之標準守則須另行知會本公司及聯交所之上述權益：

## (a) 於已發行股份之權益

| 董事姓名          | 身份              |                       | 持有之股份總數<br>(附註1)  | 佔已發行<br>股份總數<br>百分比 |
|---------------|-----------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
|               | 實益擁有人<br>(附註1)  | 受控制法團<br>之權益<br>(附註1) |                   |                     |
| 周旭洲先生 (附註2、3) | 146,366,470 (L) | 2,424,056,291 (L)     | 2,570,422,761 (L) | 63.38%              |
| 曾文濤博士 (附註3)   | 75,000,000 (L)  | —                     | 75,000,000 (L)    | 1.85%               |
| 周文川女士 (附註3)   | 40,851,000 (L)  | —                     | 40,851,000 (L)    | 1.01%               |
| 毛振華博士 (附註4)   | —               | 113,890,000 (L)       | 113,890,000 (L)   | 2.81%               |

附註：

- 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
- 該等股份由U-Home Group International Limited及Zhongjia U-Home Investment Limited持有。
- 周旭洲先生、曾文濤博士及周文川女士為執行董事。
- 113,890,000股由達安投資有限公司實益擁有。達安投資有限公司由於香港註冊成立之有限公司中誠信（香港）投資服務有限公司全資擁有。中誠信（香港）投資服務有限公司由於中國成立之有限責任公司中誠信投資集團有限公司全資擁有。中誠信投資集團有限公司由於中國成立之有限責任公司湖北東亞實業有限公司擁有80%。湖北東亞實業有限公司由於中國成立之有限責任公司武漢華兵置業有限公司擁有80%。武漢華兵置業有限公司由非執行董事毛振華博士擁有99%。根據證券及期貨條例，毛振華博士被視為於達安投資有限公司所持股份擁有權益。

## 其他資料

### (b) 於購股權之權益

| 董事姓名        | 直接實益擁有<br>之購股權數目<br>(附註1) |
|-------------|---------------------------|
| 曾文濤博士 (附註2) | 2,500,500 (L)             |
| 周文川女士 (附註2) | 4,500,000 (L)             |

附註：

- 「L」字指該人士於相關股份中之長倉。
- 曾文濤博士及周文川女士為執行董事，已根據二零一九年購股權計劃獲授購股權，詳情載於上文「購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事及本公司主要行政人員或彼等各自之聯繫人士擁有本公司按照證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊所記錄之本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券之任何權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有之權益或短倉）或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之上述權益及短倉。

### 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及短倉

於二零二六年六月三十日，本公司接獲以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）知會，彼等於本公司股份及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之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或被記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊，或已另行知會本公司：

#### 於已發行股份之權益

| 主要股東名稱                                      | 身份       | 權益總額<br>(附註1)     | 佔已發行<br>股份總數百分比 |
|---------------------------------------------|----------|-------------------|-----------------|
| U-Home Group International Limited (附註2)    | 實益擁有人    | 964,172,530 (L)   | 23.78%          |
| Zhongjia U-Home Investment Limited<br>(附註3) | 實益擁有人    | 1,459,883,761 (L) | 36.00%          |
| Shunda Investment Limited (附註2、3)           | 受控制法團之權益 | 2,424,056,291 (L) | 59.77%          |

## 其他資料

| 主要股東名稱     | 身份       | 權益總額<br>(附註1)     | 佔已發行<br>股份總數百分比 |
|------------|----------|-------------------|-----------------|
| 周旭洲先生 (附註) | 受控制法團之權益 | 2,424,056,291 (L) | 59.77%          |
|            | 實益擁有人    | 146,366,470 (L)   | 3.61%           |

附註：

1. 「L」字指該人士於股份中之長倉，而「S」字指該人士於股份中之短倉。
2. U-Home Group International Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周旭洲先生被視為於 U-Home Group International Limited 所持股份擁有權益。
3. Zhongjia U-Home Investment Limited 由 Shunda Investment Limited 全資及實益擁有，而該公司由周旭洲先生全資及實益擁有。根據證券及期貨條例，Shunda Investment Limited 及周旭洲先生被視為於 Zhongjia U-Home Investment Limited 所持股份擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並無接獲任何人士（董事或本公司主要行政人員除外）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XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接擁有附有權利可於所有情況在股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益，亦無接獲記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東登記冊之人士之有關知會，亦無任何人士以其他方式另行知會本公司。

### 董事認購股份或債券之權利

除於上文「購股權計劃」及「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉」分節所披露者外，於截至二零二六年六月三十日止六個月內或截至本中期報告日期，任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女概無獲授任何可透過購入本公司股份或債券之方式而獲益之權利，亦無行使任何該等權利，而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，以致董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或出售庫存股份

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司於聯交所合共購回7,500,000股股份（「股份購回」），總代價（未計開支）為2,037,600港元。截至二零二六年六月三十日，已購回的5,328,000股股份尚未註銷，並由本公司作為庫存股份持有。於報告期後及直至本中期報告日期，本公司已於二零二六年七月三日宣佈授出5,328,000股獎勵股份，該等股份來自其庫存股份。進一步詳情載於本公司日期為二零二六年七月三日的公告。董事認為股份購回會令每股資產淨值及／或每股盈利增加。

## 其他資料

除上文所披露者外，於報告期內及直至本中期報告日期，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回於聯交所上市的本公司任何證券，亦無出售本公司任何庫存股份。

上述股份購回之詳情如下：

| 購回月份    | 所購回股份總數   | 每股購回價    |          | 總代價<br>(未計開支)<br>港元 |
|---------|-----------|----------|----------|---------------------|
|         |           | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |                     |
| 二零二六年一月 | 7,500,000 | 0.285    | 0.265    | 2,037,600           |

### 企業管治

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司已採納上市規則附錄C1所載《企業管治守則》內之原則並遵守所有適用守則條文。

### 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所載之標準守則，作為有關董事進行證券交易之操守守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事均確認，截至二零二六年六月三十日止六個月，彼等已遵守標準守則所規定之標準。

### 審核委員會

審核委員會包括兩名獨立非執行董事及一名非執行董事，即周志偉教授（主席）、陳實先生及毛振華博士。

審核委員會已經與本集團的管理層審閱本集團所採納會計原則及慣例，亦已經討論內部監控及財務報告等事項，包括審閱截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料及本中期報告。

### 報告期後重要事項

除本中期報告其他地方所披露者外，於二零二六年六月三十日（即報告期末）後及直至本中期報告日期概無發生任何影響本集團之重要事項。

### 董事及主要行政人員資料變更

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段須予披露的任何董事資料之變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 致謝

本人謹代表董事會對本集團全體員工之卓越貢獻、股東之信任及商業伙伴之支持致以衷心之謝意。

承董事會命  
執行董事及行政總裁  
周文川

香港，二零二六年八月二十七日

## 董事及高級管理人員履歷

### 執行董事

**周旭洲先生**，70歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事，於二零一三年九月二十三日獲委任為董事會主席，並於二零一九年六月二十日調任為聯席主席。彼為提名委員會主席及戰略委員會成員。

周先生於一九八五年在武漢大學取得碩士學位。周先生自二零二五年十一月起獲委任為武漢大學終身董事。周先生主要負責領導本集團之戰略規劃及財務規劃。周先生為周文川女士之父親。

**曾文濤博士**，63歲，於二零一七年十月十八日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一九年五月二十七日調任為執行董事及於二零一九年六月二十日獲委任為聯席主席。彼為薪酬委員會及戰略委員會成員。

曾博士畢業於武漢大學及持有經濟學博士學位。曾博士於一九九零年創立海南三友房地產有限公司，並擔任總經理。於一九九五年，彼創立武漢銀海置業有限公司，該公司主要從事房地產開發及技術投資，並擔任其行政總裁。彼自二零一七年三月起一直擔任中珈資本（武漢）投資管理有限公司之行政總裁。彼現時為中南財經政法大學之兼職教授、中南財經政法大學教育發展基金會會員以及董輔弼基金會之常任理事會會員。彼曾擔任第十二及第十三屆武漢市工商聯副主席以及第十一及第十二屆武漢市人民政治協商會議委員。曾博士自二零一七年七月起已為武漢大學校友企業家聯誼會健康產業聯盟（一間致力在為武漢大學校友之企業家中推廣於健康產業合作之組織）之理事。透過擔任該職位，曾博士已獲得對健康業務之了解及已於健康產業與若干企業家及市場參與者建立良好關係。於二零一八年，曾博士獲委任為武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院健康經濟學研究員，該委任展示上述機構對曾博士於健康經濟學之知識之認可，並使曾博士能夠使用其管理經驗對於健康經濟學範疇之研究工作作出貢獻。

**周文川女士**，43歲，於二零一三年八月三十日獲委任為執行董事及於二零一三年九月二十三日獲委任為行政總裁。彼為提名委員會成員。

周女士於二零一一年在香港中文大學取得工商管理碩士學位，並於二零零八年及二零零七年分別取得英屬哥倫比亞大學之理學碩士學位及食品學與營養學雙學位。周女士現時為在讀博士研究生。周女士為周旭洲先生之女兒。

## 董事及高級管理人員履歷

### 非執行董事

**毛振華博士**，62歲，於二零一五年十月五日獲委任為非執行董事。彼為戰略委員會主席及審核委員會成員。

毛博士現任中國誠信信用管理有限公司（「中誠信」）董事長、中國人民大學教授、中國人民大學經濟研究所所長、武漢大學教授、武漢大學董輔弼經濟社會發展研究院院長及香港大學經濟及工商管理學院教授。毛博士畢業於武漢大學獲經濟學博士學位。毛博士曾先後在湖北省政府、海南省政府和國務院研究室從事經濟分析、政策研究工作。

毛博士於一九九二年創辦中誠信，此後彼先後任其總經理、董事長兼總經理、首席執行官及董事長。彼為中誠信國際信用評級有限責任公司之主要股東及控制人。在毛博士的領導下，中誠信已發展成為一家以信用服務為特色，主要從事於金融、房地產和實業投資業務的綜合型企業集團。

目前，毛博士還擔任中國通商集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1719）、中駿集團控股有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：1966）、大象銀行有限公司（前稱象象銀行有限公司）（前稱天星銀行有限公司）及引力金融科技有限公司的獨立非執行董事。毛博士於二零二三年五月三十日獲委任為香港特別行政區特首政策組研究策略專家組成員。

### 獨立非執行董事

**周志偉教授**，64歲，於二零一三年八月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。

周教授已取得工商管理博士學位、工商管理碩士學位、法律學士學位及理學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。周教授現任泛亞創業投資平台之主席及香港生物科技協會副主席。彼亦兼任香港中文大學、香港城市大學及新加坡國立大學之客席教授。周教授現為中國三峽國際股份有限公司及游萊互動集團有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：2022）的獨立非執行董事。周教授於直接投資及企業資本方面具有逾三十年經驗。

## 董事及高級管理人員履歷

**陳實先生**，65歲，於二零二四年四月十日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。

陳先生於一九八二年八月及一九八五年七月分別在武漢大學取得經濟學學士學位及碩士學位。彼於一九八九年七月在中國社會科學院研究生院取得經濟學博士學位。陳先生擁有逾30年的工作經驗。陳先生於一九八九年七月至一九九四年十一月擔任海南省人民政府社會經濟發展研究中心政策處副處長，其後晉升為處長。彼於一九九四年十二月至一九九八年二月擔任一洲集團有限公司副總經理。彼其後於一九九八年三月至二零零一年十二月擔任榮澤印染實業有限公司副總經理。於二零零二年一月至二零一三年二月，陳先生擔任香港康瑞投資有限公司總裁。彼此前於二零一二年十一月至二零一三年七月為博大金融控股有限公司董事，以及於二零一四年三月至二零一六年五月為賽維太陽能有限公司（一家於紐約證券交易所有限公司上市的公司）的非執行董事。彼自二零一二年二月起一直為亞布力陽光度假村（控股）有限公司（一家於加拿大多倫多創業交易所上市的前公司，並已於二零二三年一月十九日退市）的董事，以及自二零一九年七月起擔任天成國際集團控股有限公司（一家於聯交所主板上市的前公司，股份代號：109，並已於二零二二年五月四日退市）的執行董事兼行政總裁。彼先於二零一三年三月至二零一三年九月獲委任為順風國際清潔能源有限公司（股份代號：1165，一家於聯交所上市的公司）的非執行董事，其後於二零一七年八月一日至二零二四年十二月三十一日獲委任為執行董事。

**吳鵬先生**，44歲，於二零一九年五月二十七日獲委任為獨立非執行董事。彼為提名委員會成員。

吳先生於二零零四年七月畢業於清華大學獲信息系統專業學士學位，並於二零一零年一月獲博士學位（主要研究範疇為供應鏈管理）。自二零零五年九月至二零一零年一月，吳先生任職中國教育部人文社科重點研究基地及清華大學現代管理研究中心之研究助理，彼在當中參與醫藥產品供應鏈管理策略研究。在此職位，吳先生對中國一眾大型醫藥公司之生產及操作程序進行調查及研究，並在其供應鏈管理獲得深入瞭解。自二零一零年三月至二零一二年十一月，吳先生為華南理工大學工商管理學院講師，主力參與綠色供應鏈管理之教學及研究。在此期間，自二零一零年十一月至二零一二年四月，吳先生亦為劍橋大學The Martin Centre for Architectural and Urban Studies之博士後，彼在當中參與低碳供應鏈及低碳城市規劃及設計研究工作。自二零一二年十二月起，吳先生已任教綠色供應鏈管理，並在四川大學商學院從事此範疇的研究工作，自二零一二年十二月至二零一七年九月先任副教授，後自二零一七年九月起任教授。於二零一二年至二零一七年五年期間，吳先生曾參與產業鏈協調優化諮詢項目，藉此，彼進一步獲得供應鏈管理研究範疇之經驗。吳先生自二零一八年十月起已為中國管理科學與工程學會理事。吳先生現為LightInTheBox Holding Co., Ltd.（一家於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：LITB）的獨立董事。

## 董事及高級管理人員履歷

### 聯席公司秘書

**朱美兒女士**，33歲，於二零二五年十二月三十一日獲委任為聯席公司秘書。朱女士為鴻鵠律師事務所之公司秘書事務經理。彼具備為不同行業上市公司提供全面公司秘書服務的豐富經驗，涵蓋地產發展、物業管理、金融服務及電子商務等領域。朱女士曾任職於國際律師事務所及知名企業服務供應商。

朱女士持有倫敦大學法律學士學位及香港都會大學會計學工商管理學士學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。執行董事周文川女士為朱女士於本公司的主要聯繫人。

**蔡貴昆先生**，34歲，於二零二五年十二月三十一日獲委任為聯席公司秘書。蔡先生擁有超過10年審計、會計及公司秘書相關的經驗，現任本公司全資附屬公司美瑞實業發展有限公司的高級財務經理，並主要負責集團財務及其他公司秘書相關工作。此外，蔡先生亦曾於審計師事務所工作。

蔡先生持有香港都會大學專業會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員。

# 中期簡明綜合損益表

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            |                        |
|------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                        | 附註 | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                     | 5  | 164,570                | 17,453                 |
| 銷售貨品及提供服務的成本           |    | (136,113)              | (3,292)                |
| 毛利                     |    | 28,457                 | 14,161                 |
| 出售於一家合營企業之部分投資的收益／(虧損) |    | 3,097                  | (127)                  |
| 出售投資物業的虧損              |    | (1,724)                | —                      |
| 其他收入及收益淨額              |    | 25,070                 | 22,647                 |
| 銷售及分銷開支                |    | (5,303)                | (1,978)                |
| 行政開支                   |    | (11,618)               | (11,276)               |
| 資產減值虧損                 |    | (386)                  | (461)                  |
| 應收款項減值虧損撥回／(減值虧損)撥回淨額  |    | 84                     | (1,166)                |
| 融資成本                   | 6  | (4,387)                | (4,804)                |
| 應佔聯營公司虧損               |    | (83)                   | (152)                  |
| 應佔合營企業虧損               |    | (3,018)                | (937)                  |
| 除稅前溢利                  |    | 30,189                 | 15,907                 |
| 所得稅開支                  | 7  | (1,855)                | (763)                  |
| 期內溢利                   | 8  | 28,334                 | 15,144                 |
| 下列人士應佔：                |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                 |    | 28,344                 | 15,157                 |
| 非控股權益                  |    | (10)                   | (13)                   |
|                        |    | 28,334                 | 15,144                 |
| 每股盈利                   |    |                        |                        |
| 基本及攤薄                  | 10 | 0.70港仙                 | 0.37港仙                 |

# 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            |                        |
|------------------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                                    | 附註 | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 期內溢利                               | 8  | 28,334                 | 15,144                 |
| 其他全面收益／(虧損)：                       |    |                        |                        |
| 不會重新分類至損益之項目：                      |    |                        |                        |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本投資之<br>公允價值變動，扣除稅項 |    | -                      | (7,789)                |
| 可能重新分類至損益之項目：                      |    |                        |                        |
| 換算海外業務所產生的匯兌差額：                    |    |                        |                        |
| 一 附屬公司                             |    | 43,444                 | 33,965                 |
| 一 聯營公司及合營企業                        |    | 1,205                  | 1,175                  |
|                                    |    | 44,649                 | 35,140                 |
| 期內其他全面收益，扣除稅項                      |    | 44,649                 | 27,351                 |
| 期內全面收益總額                           |    | 72,983                 | 42,495                 |
| 下列人士應佔：                            |    |                        |                        |
| 本公司擁有人                             |    | 73,028                 | 42,534                 |
| 非控股權益                              |    | (45)                   | (39)                   |
|                                    |    | 72,983                 | 42,495                 |

# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                    | 附註 | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |    |                                 |                                  |
| 物業、廠房及設備           | 11 | 2,180                           | 2,635                            |
| 使用權資產              |    | 478                             | 643                              |
| 投資物業               | 12 | 678,272                         | 663,388                          |
| 於聯營公司之投資           |    | 3,694                           | 4,011                            |
| 於一家合營企業之投資         |    | 31,311                          | 46,407                           |
| 按公允價值計入損益之投資       |    | 36,241                          | 35,970                           |
| 按公允價值計入其他全面收益之股本投資 |    | 8,842                           | 8,499                            |
| 衍生金融資產             |    | 277                             | 266                              |
| 預付款項、按金及其他應收款項     | 14 | 7,078                           | 6,785                            |
| 遞延稅項資產             |    | 30,320                          | 31,215                           |
|                    |    | <b>798,693</b>                  | 799,819                          |
| <b>流動資產</b>        |    |                                 |                                  |
| 存貨                 |    | 2,657                           | 1,214                            |
| 發展中待售物業            |    | 310,558                         | 373,072                          |
| 貿易應收款項             | 13 | 22,747                          | 16,099                           |
| 預付款項、按金及其他應收款項     | 14 | 640,551                         | 605,198                          |
| 受限制銀行存款            | 15 | 3,092                           | 7,105                            |
| 銀行及現金結餘            |    | 7,763                           | 13,079                           |
|                    |    | <b>987,368</b>                  | 1,015,767                        |

# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                  | 附註 | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>      |    |                                 |                                  |
| 貿易應付款項           | 16 | 9                               | 251                              |
| 合約負債             |    | 18,458                          | 33,362                           |
| 應計費用及其他應付款項      |    | 44,668                          | 41,217                           |
| 應付股息             | 9  | 16,221                          | –                                |
| 應付關聯人士款項         | 17 | 9,211                           | 11,953                           |
| 銀行貸款             | 18 | 193,231                         | 271,317                          |
| 租賃負債             |    | 315                             | 302                              |
| 即期稅項負債           |    | 3,215                           | 3,118                            |
|                  |    | <b>285,328</b>                  | 361,520                          |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>702,040</b>                  | 654,247                          |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <b>1,500,733</b>                | 1,454,066                        |
| <b>非流動負債</b>     |    |                                 |                                  |
| 銀行貸款             | 18 | 97,737                          | 109,078                          |
| 租賃負債             |    | 110                             | 261                              |
| 遞延稅項負債           |    | 99,865                          | 96,484                           |
|                  |    | <b>197,712</b>                  | 205,823                          |
| <b>資產淨值</b>      |    | <b>1,303,021</b>                | 1,248,243                        |
| <b>資本及儲備</b>     |    |                                 |                                  |
| 股本               | 19 | 40,607                          | 40,938                           |
| 庫存股份             | 20 | (1,446)                         | (9,199)                          |
| 儲備               |    | 1,264,165                       | 1,216,764                        |
| 本公司擁有人應佔權益       |    | <b>1,303,326</b>                | 1,248,503                        |
| 非控股權益            |    | (305)                           | (260)                            |
| <b>權益總額</b>      |    | <b>1,303,021</b>                | 1,248,243                        |

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                  | (未經審核)    |             |              |              |                   |                   |                     |             |                   |             |           |              |             |
|------------------|-----------|-------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------|-----------|--------------|-------------|
|                  | 本公司擁有人應佔  |             |              |              |                   |                   |                     |             |                   |             |           |              |             |
|                  | 股本<br>千港元 | 庫存股份<br>千港元 | 股份溢價賬<br>千港元 | 撥入盈餘賬<br>千港元 | 股份<br>付款儲備<br>千港元 | 法定<br>盈餘儲備<br>千港元 | 股本投資<br>重估儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 外幣<br>換算儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元 | 非控股權益<br>千港元 | 權益總額<br>千港元 |
| 於二零二五年一月一日       | 40,938    | (335)       | 572,574      | 409,712      | 4,109             | 25,016            | (25,319)            | 5,280       | (131,467)         | 301,096     | 1,201,604 | (240)        | 1,201,364   |
| 期內全面收益總額         | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | (7,789)             | -           | 35,166            | 15,157      | 42,534    | (39)         | 42,495      |
| 以股本結算的購股權安排      | -         | -           | -            | -            | 62                | -                 | -                   | -           | -                 | -           | 62        | -            | 62          |
| 應佔一家合營企業儲備       | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | -                   | 254         | -                 | -           | 254       | -            | 254         |
| 釋放股份付款儲備         | -         | -           | -            | -            | (35)              | -                 | -                   | -           | -                 | 35          | -         | -            | -           |
| 購回股份             | -         | (8,864)     | -            | -            | -                 | -                 | -                   | -           | -                 | -           | (8,864)   | -            | (8,864)     |
| 釋放股本投資重估儲備       | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | 31,155              | -           | -                 | (31,155)    | -         | -            | -           |
| 已確認為分派之股息(附註9)   | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | -                   | -           | -                 | (16,375)    | (16,375)  | -            | (16,375)    |
| 期內權益變動           | -         | (8,864)     | -            | -            | 27                | -                 | 23,366              | 254         | 35,166            | (32,338)    | 17,611    | (39)         | 17,572      |
| 於二零二五年六月三十日      | 40,938    | (9,199)     | 572,574      | 409,712      | 4,136             | 25,016            | (1,953)             | 5,534       | (96,301)          | 268,758     | 1,219,215 | (279)        | 1,218,936   |
| 於二零二六年一月一日       | 40,938    | (9,199)     | 572,574      | 409,712      | 2,911             | 25,016            | 55                  | 5,737       | (85,900)          | 286,659     | 1,248,503 | (260)        | 1,248,243   |
| 期內全面收益總額         | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | -                   | -           | 44,684            | 28,344      | 73,028    | (45)         | 72,983      |
| 分佔一家合營企業儲備       | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | -                   | 57          | -                 | -           | 57        | -            | 57          |
| 購回股份             | -         | (2,041)     | -            | -            | -                 | -                 | -                   | -           | -                 | -           | (2,041)   | -            | (2,041)     |
| 註銷股份(附註19及20(a)) | (331)     | 9,794       | (9,463)      | -            | -                 | -                 | -                   | -           | -                 | -           | -         | -            | -           |
| 已確認為分派之股息(附註9)   | -         | -           | -            | -            | -                 | -                 | -                   | -           | -                 | (16,221)    | (16,221)  | -            | (16,221)    |
| 期內權益變動           | (331)     | 7,753       | (9,463)      | -            | -                 | -                 | -                   | 57          | 44,684            | 12,123      | 54,823    | (45)         | 54,778      |
| 於二零二六年六月三十日      | 40,607    | (1,446)     | 563,111      | 409,712      | 2,911             | 25,016            | 55                  | 5,794       | (41,216)          | 298,782     | 1,303,326 | (305)        | 1,303,021   |

# 中期簡明綜合現金流量表

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<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營活動所得／(所用)之現金淨額          | 16,065                 | (13,361)               |
| 向按公允價值計入損益之投資注資           | (104)                  | —                      |
| 受限制存款減少                   | 4,193                  | —                      |
| 向第三方墊付貸款                  | —                      | (39,087)               |
| 第三方償還貸款                   | 68,549                 | —                      |
| 已收利息                      | 273                    | 12,966                 |
| 出售物業、廠房及設備的所得款項           | 100                    | —                      |
| 購置物業、廠房及設備                | —                      | (580)                  |
| 出售於一家合營企業之部分投資的所得款項       | 14,023                 | 4,038                  |
| 出售按公允價值計入其他全面收益之股本投資的所得款項 | —                      | 596                    |
| 投資活動所得／(所用)之現金淨額          | 87,034                 | (22,067)               |
| 銀行貸款所得款項                  | 43,986                 | 48,336                 |
| 償還銀行貸款                    | (146,072)              | (19,338)               |
| 已付利息                      | (4,372)                | (4,769)                |
| 償還租賃負債                    | (173)                  | (274)                  |
| 購回股份的付款                   | (2,041)                | (8,863)                |
| 融資活動(所用)／所得之現金淨額          | (108,672)              | 15,092                 |
| 現金及現金等價物減少淨額              | (5,573)                | (20,336)               |
| 匯率變動之影響                   | 257                    | 339                    |
| 期初之現金及現金等價物               | 13,079                 | 29,944                 |
| 期末之現金及現金等價物               | 7,763                  | 9,947                  |
| 現金及現金等價物分析                |                        |                        |
| 銀行及現金結餘                   | 7,763                  | 9,947                  |

# 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. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。其主要營業地點則為香港金鐘金鐘道89號力寶中心第1座2906室。本公司之股份在聯交所主板上市。

本集團之主要業務為從事經營健康醫療相關業務、建築材料及新能源產品貿易、提供房地產銷售代理服務、物業投資及租賃、住宅物業發展以及提供新能源產品採購服務。

## 2. 編製基準

該等中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及上市規則所規定之適用披露所編製。

該等中期簡明綜合財務報表應與二零二五年年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與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採用者一致。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈並與本集團之業務有關且於二零二六年一月一日開始之會計年度已生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策、本集團中期簡明綜合財務報表之呈列及就本期間及過往年度所呈報之金額並無造成重大變動。

## 4. 公允價值計量

公允價值為於計量日期在市場參與者之間進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。以下為使用公允價值層級計量公允價值之披露，有關層級將用以計量公允價值之估值技術之輸入數據分為三個層級：

第一級輸入數據： 本集團可於計量日期取得之同類資產或負債在活躍市場上之報價（未經調整）。

第二級輸入數據： 資產或負債之可直接或間接觀察所得輸入數據，第一級所包括之報價除外。

第三級輸入數據： 資產或負債之不可觀察輸入數據。

# 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

## 4. 公允價值計量 (續)

本集團之政策乃於事件或情況改變導致轉撥當日確認轉入及轉出三級中任何一級。

(a) 於二零二六年六月三十日的公允價值層級披露 (未經審核)：

| 描述                 | 利用下列項目進行的公允價值計量： |               |               | 總計            |
|--------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 第一級<br>千港元       | 第二級<br>千港元    | 第三級<br>千港元    | 二零二五年<br>千港元  |
| <b>經常性公允價值計量：</b>  |                  |               |               |               |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產 |                  |               |               |               |
| — 非上市股本投資          | —                | —             | 8,842         | 8,842         |
| 按公允價值計入損益之金融資產     |                  |               |               |               |
| — 非上市股本投資          | —                | 23,134        | 13,107        | 36,241        |
| — 衍生金融資產           |                  |               |               |               |
| — 認購期權             | —                | —             | 111           | 111           |
| — 認沽期權             | —                | —             | 166           | 166           |
| <b>經常性公允價值計量總額</b> | <b>—</b>         | <b>23,134</b> | <b>22,226</b> | <b>45,360</b> |

於二零二五年十二月三十一日的公允價值層級披露 (經審核)：

| 描述                 | 利用下列項目進行的公允價值計量： |               |               | 總計            |
|--------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 第一級<br>千港元       | 第二級<br>千港元    | 第三級<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元  |
| <b>經常性公允價值計量：</b>  |                  |               |               |               |
| 按公允價值計入其他全面收益之金融資產 |                  |               |               |               |
| — 非上市股本投資          | —                | —             | 8,499         | 8,499         |
| 按公允價值計入損益之金融資產     |                  |               |               |               |
| — 非上市股本投資          | —                | 23,372        | 12,598        | 35,970        |
| — 衍生金融資產           |                  |               |               |               |
| — 認購期權             | —                | —             | 107           | 107           |
| — 認沽期權             | —                | —             | 159           | 159           |
| <b>經常性公允價值計量總額</b> | <b>—</b>         | <b>23,372</b> | <b>21,363</b> | <b>44,735</b> |

# 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

## 4. 公允價值計量 (續)

(b) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬 (未經審核) :

| 描述                        | 非上市股本<br>投資 (分類為<br>按公允價值<br>計入其他<br>全面收益之<br>金融資產)<br>千港元 | 非上市股本<br>投資 (分類為<br>按公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 衍生<br>金融資產<br>— 認購期權<br>(分類為按<br>公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 衍生<br>金融資產<br>— 認沽期權<br>(分類為按<br>公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 二零二六年<br>總計<br>千港元 |
|---------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| 於一月一日                     | 8,499                                                      | 12,598                                             | 107                                                            | 159                                                            | 21,363             |
| 於下表確認之收益或虧損總額             |                                                            |                                                    |                                                                |                                                                |                    |
| 損益 (#)                    | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 其他全面虧損                    | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 添置                        | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 自第三級轉出                    | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 匯兌差額                      | 343                                                        | 509                                                | 4                                                              | 7                                                              | 863                |
| 於六月三十日                    | 8,842                                                      | 13,107                                             | 111                                                            | 166                                                            | 22,226             |
| (#) 包括於報告期末所持資產之<br>收益或虧損 | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |

# 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

## 4. 公允價值計量 (續)

(b) 根據第三級按公允價值計量的資產對賬 (未經審核) : (續)

| 描述                    | 非上市股本<br>投資 (分類為<br>按公允價值<br>計入其他<br>全面收益之<br>金融資產)<br>千港元 | 非上市股本<br>投資 (分類為<br>按公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 衍生<br>金融資產<br>— 認購期權<br>(分類為按<br>公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 衍生<br>金融資產<br>— 認沽期權<br>(分類為按<br>公允價值<br>計入損益之<br>金融資產)<br>千港元 | 二零二五年<br>總計<br>千港元 |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| 於一月一日                 | 6,122                                                      | 25,441                                             | 150                                                            | 15                                                             | 31,728             |
| 於下表確認之收益或虧損總額         |                                                            |                                                    |                                                                |                                                                |                    |
| 損益 (#)                | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 其他全面虧損                | (596)                                                      | -                                                  | -                                                              | -                                                              | (596)              |
| 自第三級轉出                | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |
| 匯兌差額                  | 173                                                        | 755                                                | 4                                                              | 1                                                              | 933                |
| 於六月三十日                | 5,699                                                      | 26,196                                             | 154                                                            | 16                                                             | 32,065             |
| (#) 包括於報告期末所持資產之收益或虧損 | -                                                          | -                                                  | -                                                              | -                                                              | -                  |

於其他全面虧損確認之收益或虧損總額在中期簡明綜合全面收益表中的「按公允價值計入其他全面收益之股本投資之公允價值變動，扣除稅項」列示。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月，第一級與第二級之公允價值計量之間並無轉撥，亦無其他金融資產轉入或轉出第三級。

(c) 本集團所用估值過程以及公允價值計量所用估值技術及輸入數據之披露：

本集團管理層負責就財務報告進行所需之資產及負債之公允價值計量 (包括第三級公允價值計量)。本集團管理層直接向董事會報告該等公允價值計量。本集團管理層及董事會每年至少兩次就中期及年度財務報告討論估值過程及結果。

## 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

### 4. 公允價值計量 (續)

(c) 本集團所用估值過程以及公允價值計量所用估值技術及輸入數據之披露：(續)

管理層已評估銀行及現金結餘、受限制銀行存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入應計費用及其他應付款項之金融負債、應付關聯人士款項以及分類為流動負債之銀行貸款，認為其公允價值均與賬面值相若，主要因為該等工具皆於短期內到期。

金融資產的公允價值乃按有意願之雙方於當前交易中（強制或清盤出售除外）該工具可交換之金額計入。採用下列方法及假設對公允價值進行估計：

非上市股權投資公允價值基於由可觀察市場價格或比率支持之假定採用基於市場的估值方法進行估算。估值要求董事根據行業、規模、槓桿及策略確定可比公眾公司（同業），並為每家識別出的可比公司計算適當的價格倍數。倍數透過將可比公司的企業價值除以盈利指標來計算。然後根據公司特定的事實及情況，考慮諸如流動性不足和可比公司之間的規模差異等因素對買賣倍數進行調整。於公允價值評估中應用缺乏市場流通性折讓（「缺乏市場流通性折讓」），即市場參與者於為投資定價時會考慮並由本集團釐定的溢價與折讓。經調整的倍數用作非上市股權投資的相應股權及盈利指標，以計量公允價值。董事認為，透過估值方法得出的估計公允價值（計入綜合財務狀況表）及公允價值的相關變動（計入損益及其他全面收益）乃屬合理，且為報告期末最合適之估值。

### 5. 收益及分部資料

本集團有四個（截至二零二五年六月三十日止六個月：四個）可呈報分部，如下：

- (a) 健康醫療相關業務－健康管理服務、醫療美容服務以及健康醫療相關產品及CBD下游產品銷售；
- (b) 貿易業務－建築材料及新能源產品貿易、提供新能源產品採購服務以及健康醫療相關產品銷售代理服務；
- (c) 物業相關業務－房地產銷售代理、投資物業租賃以及住宅物業發展及銷售；及
- (d) 股本投資業務－投資組合管理。

# 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

## 5. 收益及分部資料 (續)

### 分部收益及業績

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團收益及業績分析：

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)

|           | 健康醫療<br>相關業務<br>千港元 | 貿易業務<br>千港元 | 物業<br>相關業務<br>千港元 | 股本<br>投資業務<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------|
| 來自外來客戶之收益 | 4,350               | 95          | 160,125           | -                 | 164,570   |
| 分部溢利/(虧損) | (139)               | 793         | 20,759            | (2,621)           | 18,792    |
| 利息收入      |                     |             |                   |                   | 14,261    |
| 融資成本      |                     |             |                   |                   | (4,387)   |
| 未分配收入     |                     |             |                   |                   | 5,856     |
| 未分配開支     |                     |             |                   |                   | (4,333)   |
| 除稅前溢利     |                     |             |                   |                   | 30,189    |

截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)

|               | 健康醫療<br>相關業務<br>千港元 | 貿易業務<br>千港元 | 物業<br>相關業務<br>千港元 | 股本<br>投資業務<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------|
| 來自外來客戶之收益     | 6,601               | 810         | 10,042            | -                 | 17,453    |
| 分部溢利/(虧損)     | 65                  | (1,016)     | 6,056             | (841)             | 4,264     |
| 利息收入          |                     |             |                   |                   | 14,829    |
| 以股本結算的購股權開支撥備 |                     |             |                   |                   | (62)      |
| 融資成本          |                     |             |                   |                   | (4,804)   |
| 未分配收入         |                     |             |                   |                   | 5,759     |
| 未分配開支         |                     |             |                   |                   | (4,079)   |
| 除稅前溢利         |                     |             |                   |                   | 15,907    |

# 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

## 5. 收益及分部資料 (續)

### 分部資產及負債

以下為按可呈報及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

#### 分部資產

|            | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 健康醫療相關業務   | 19,518                          | 23,591                           |
| 貿易業務       | 49,067                          | 48,349                           |
| 物業相關業務     | 1,041,016                       | 1,085,910                        |
| 股本投資業務     | 170,167                         | 106,942                          |
| 可呈報分部之資產總值 | 1,279,768                       | 1,264,792                        |
| 遞延稅項資產     | 30,320                          | 31,215                           |
| 未分配企業資產    | 475,973                         | 519,579                          |
| 綜合資產總值     | 1,786,061                       | 1,815,586                        |

#### 分部負債

|            | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 健康醫療相關業務   | 33,995                          | 39,204                           |
| 貿易業務       | 113,450                         | 111,354                          |
| 物業相關業務     | 210,420                         | 308,003                          |
| 股本投資業務     | 2,164                           | 942                              |
| 可呈報分部之負債總額 | 360,029                         | 459,503                          |
| 遞延稅項負債     | 99,865                          | 96,484                           |
| 即期稅項負債     | 3,215                           | 3,118                            |
| 未分配企業負債    | 19,931                          | 8,238                            |
| 綜合負債總額     | 483,040                         | 567,343                          |

# 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

## 5. 收益及分部資料 (續)

### 收益

|                  | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銷售健康醫療相關產品       | 1,408                  | 2,121                  |
| 健康醫療管理服務收入       | 1,158                  | 1,985                  |
| 醫療美容服務收入         | 1,524                  | 2,317                  |
| 銷售已完工物業          | 151,943                | —                      |
| 銷售新能源產品          | 95                     | 589                    |
| 健康醫療相關產品銷售代理服務收入 | —                      | 221                    |
| 銷售CBD下游產品        | 260                    | 178                    |
| 來自客戶合約之收益        | 156,388                | 7,411                  |
| 租金收入             | 8,182                  | 10,042                 |
| 收益總額             | 164,570                | 17,453                 |

# 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

## 5. 收益及分部資料 (續)

分拆來自客戶合約之收益

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)

| 分部             | 健康醫療<br>相關業務<br>千港元 | 物業<br>相關業務<br>千港元 | 貿易業務<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|----------------|---------------------|-------------------|-------------|----------------|
| <b>主要產品／服務</b> |                     |                   |             |                |
| 銷售健康醫療相關產品     | 1,408               | —                 | —           | 1,408          |
| 醫療美容服務         | 1,524               | —                 | —           | 1,524          |
| 健康醫療管理服務       | 1,158               | —                 | —           | 1,158          |
| 銷售CBD下游產品      | 260                 | —                 | —           | 260            |
| 銷售可再生能源產品      | —                   | —                 | 95          | 95             |
| 銷售已完工物業        | —                   | 151,943           | —           | 151,943        |
| <b>總計</b>      | <b>4,350</b>        | <b>151,943</b>    | <b>95</b>   | <b>156,388</b> |
| <b>地區市場</b>    |                     |                   |             |                |
| 中國             | 4,090               | —                 | —           | 4,090          |
| 澳洲             | —                   | 151,943           | —           | 151,943        |
| 其他             | 260                 | —                 | 95          | 355            |
| <b>總計</b>      | <b>4,350</b>        | <b>151,943</b>    | <b>95</b>   | <b>156,388</b> |
| <b>收益確認時間</b>  |                     |                   |             |                |
| 於某一時間點         | 3,192               | 151,943           | 95          | 155,230        |
| 於一段時間內         | 1,158               | —                 | —           | 1,158          |
| <b>總計</b>      | <b>4,350</b>        | <b>151,943</b>    | <b>95</b>   | <b>156,388</b> |

# 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

## 5. 收益及分部資料 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)

| 分部             | 健康醫療<br>相關業務<br>千港元 | 貿易業務<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|----------------|---------------------|-------------|--------------|
| <b>主要產品／服務</b> |                     |             |              |
| 銷售健康醫療相關產品     | 2,121               | —           | 2,121        |
| 醫療美容服務         | 2,317               | —           | 2,317        |
| 健康醫療管理服務       | 1,985               | —           | 1,985        |
| 銷售CBD下游產品      | 178                 | —           | 178          |
| 健康醫療相關產品銷售代理服務 | —                   | 221         | 221          |
| 銷售可再生能源產品      | —                   | 589         | 589          |
| <b>總計</b>      | <b>6,601</b>        | <b>810</b>  | <b>7,411</b> |
| <b>地區市場</b>    |                     |             |              |
| 中國             | 6,423               | —           | 6,423        |
| 其他             | 178                 | 810         | 988          |
| <b>總計</b>      | <b>6,601</b>        | <b>810</b>  | <b>7,411</b> |
| <b>收益確認時間</b>  |                     |             |              |
| 於某一時間點         | 4,616               | 810         | 5,426        |
| 於一段時間內         | 1,985               | —           | 1,985        |
| <b>總計</b>      | <b>6,601</b>        | <b>810</b>  | <b>7,411</b> |

## 6. 融資成本

|            | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行貸款利息     | 4,256                  | 4,769                  |
| 應付關聯方款項之利息 | 116                    | —                      |
| 租賃負債利息     | 15                     | 35                     |
|            | <b>4,387</b>           | <b>4,804</b>           |

# 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

## 7. 所得稅開支

|                 | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>即期所得稅開支</b>  |                        |                        |
| — 過往年度香港利得稅超額撥備 | (10)                   | —                      |
| — 中國企業所得稅       | 8                      | 268                    |
| — 澳洲利息收入預扣稅     | 382                    | 286                    |
| <b>遞延所得稅開支</b>  | <b>1,475</b>           | 209                    |
|                 | <b>1,855</b>           | 763                    |

由於本集團於期內並無產生任何源自香港的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

其他司法管轄區的企業所得稅乃就兩個期間於集團實體經營所在的司法管轄區產生之估計應課稅溢利按該等司法管轄區現行稅率計提撥備。

## 8. 期內溢利

本集團期內溢利乃於扣除／（計入）以下性質、規模或發生次數不尋常的項目後列賬：

|                          | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 應收款項（減值虧損撥回）／減值虧損淨額      | (84)                   | 1,166                  |
| 於一家聯營公司投資的減值虧損           | 386                    | 461                    |
| 出售於一家合營企業之部分投資的（收益）／虧損   | (3,097)                | 127                    |
| 按公允價值計入損益的投資之公允價值虧損／（收益） | 1,253                  | (868)                  |
| 匯兌（收益）淨額                 | (5,527)                | (5,794)                |
| 以股本結算的購股權開支撥備            | —                      | 62                     |

## 9. 股息

董事會已宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股0.15港仙（截至二零二五年六月三十日止六個月：每股0.15港仙）。

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司股東已批准截至二零二五年十二月三十一日止財政年度末期股息每股0.4港仙。該已確認分派之末期股息約為16,221,000港元，已於二零二六年八月二十八日派付。

# 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

## 10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃基於以下數據計算：

|                          | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 盈利                       |                        |                        |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的本公司擁有人應佔溢利 | <b>28,344</b>          | 15,157                 |

|                              | 截至六月三十日止六個月          |                 |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
|                              | 二零二六年<br>(未經審核)      | 二零二五年<br>(未經審核) |
| 股份數目                         |                      |                 |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數 (附註a) | <b>4,055,792,282</b> | 4,064,710,835   |

附註：

- (a) 截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，由於本公司股份的平均市價低於假設行使價（包括日後根據二零一九年購股權計劃將向本集團提供的任何服務的公允價值），因此，不會產生攤薄影響。

## 11. 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備變動如下：

|                          | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 賬面淨值                     |                                 |                                  |
| 於二零二六年一月一日／二零二五年一月一日     | <b>2,635</b>                    | 2,678                            |
| 添置                       | -                               | 583                              |
| 出售                       | <b>(98)</b>                     | -                                |
| 期／年內計提折舊                 | <b>(451)</b>                    | (737)                            |
| 匯兌差額                     | <b>94</b>                       | 111                              |
| 賬面淨值                     |                                 |                                  |
| 於二零二六年六月三十日／二零二五年十二月三十一日 | <b>2,180</b>                    | 2,635                            |

# 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

## 12. 投資物業

|                          | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 賬面值                      |                                 |                                  |
| 於二零二六年一月一日／二零二五年一月一日     | <b>663,388</b>                  | 610,292                          |
| 添置                       | -                               | 8,037                            |
| 出售                       | <b>(11,682)</b>                 | (2,867)                          |
| 公允價值收益                   | -                               | 21,727                           |
| 匯兌差額                     | <b>26,566</b>                   | 26,199                           |
| 賬面值                      |                                 |                                  |
| 於二零二六年六月三十日／二零二五年十二月三十一日 | <b>678,272</b>                  | 663,388                          |

## 13. 貿易應收款項

貿易應收款項按發票日期並扣除撥備後之賬齡分析如下：

|         | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 零至三十天   | <b>1,680</b>                    | 4,331                            |
| 三十一至九十天 | <b>11,935</b>                   | 10,407                           |
| 九十天以上   | <b>9,132</b>                    | 1,361                            |
|         | <b>22,747</b>                   | 16,099                           |

# 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

## 14. 預付款項、按金及其他應收款項

|                  | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收貸款(附註)         | 441,156                         | 491,243                          |
| 應收貸款利息           | 48,507                          | 33,178                           |
| 虧損撥備             | 489,663<br>(1,389)              | 524,421<br>(2,410)               |
| 應收貸款及利息淨額        | 488,274                         | 522,011                          |
| 預付供應商款項          | 45,308                          | 44,277                           |
| 託管賬戶存款           | 19,544                          | 29,849                           |
| 與以下項目相關之應收代價：    |                                 |                                  |
| — 出售於一家合營企業的部分投資 | 6,782                           | 6,501                            |
| 應收履約保證金          | 5,768                           | 5,544                            |
| 其他應收款項           | 5,543                           | 2,443                            |
| 其他應收稅項           | 1,196                           | 1,434                            |
| 已付按金             | 75,214                          | 185                              |
| 虧損撥備             | 647,629<br>—                    | 612,244<br>(261)                 |
|                  | 647,629                         | 611,983                          |
| 分析為：             |                                 |                                  |
| 流動資產             | 640,551                         | 605,198                          |
| 非流動資產            | 7,078                           | 6,785                            |
|                  | 647,629                         | 611,983                          |

附註：

於二零二六年六月三十日，向光宇兆能提供一筆賬面值約為230,740,000港元（二零二五年十二月三十一日：221,780,000港元）的應收貸款，以人民幣計值，按一年期貸款市場報價利率加年利率3.05%計息，並須於二零二六年或之前全數償還。應收貸款由周旭洲先生提供之個人擔保作抵押。

其餘應收貸款的賬面總值約為210,416,000港元（二零二五年十二月三十一日：269,463,000港元），該等貸款是向第三方發放，以人民幣計值，固定年利率介乎3%至8%（二零二五年十二月三十一日：介乎3%至8%），並須於各自貸款協議日期起計一年內全數償還。

# 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

## 15. 受限制銀行存款

本集團於二零二六年六月三十日的受限制銀行存款3,092,000港元（二零二五年十二月三十一日：7,105,000港元）為存放於銀行的存款，以作為本集團於相關金融機構所獲銀行貸款的擔保。該筆存款以澳元列值，故承受外幣風險。

## 16. 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期之賬齡分析如下：

|       | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------|---------------------------------|----------------------------------|
| 零至九十天 | -                               | 241                              |
| 九十天以上 | 9                               | 10                               |
|       | 9                               | 251                              |

## 17. 應付關聯人士款項

550,000澳元之結餘（相當於3,152,000港元）為無抵押、按8%計息及須於二零二六年九月十九日悉數償還。其他則為無抵押、不計息且無固定還款期。

## 18. 銀行貸款

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團獲得總額為43,986,000港元的兩筆銀行貸款作為額外營運資金，並已償還銀行貸款146,072,000港元。新貸款以人民幣列值、按固定年利率2.95%計息及須於一年內悉數償還。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團獲得總額為48,336,000港元的六筆銀行貸款作為額外營運資金，並已償還銀行貸款19,338,000港元。新貸款以人民幣列值、按固定年利率介乎2.9%至5.62%計息及須由二零二五年至二零三零年分期償還。

# 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

## 19. 股本

|                                                  | 股份數目           | 金額<br>千港元 |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------|
| 法定：                                              |                |           |
| 每股面值0.01港元之普通股                                   |                |           |
| 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、<br>二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日 | 10,000,000,000 | 100,000   |
| 已發行及繳足：                                          |                |           |
| 每股面值0.01港元之普通股                                   |                |           |
| 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及<br>二零二六年一月一日            | 4,093,756,636  | 40,938    |
| 註銷股份                                             | (33,072,000)   | (331)     |
| 於二零二六年六月三十日                                      | 4,060,684,636  | 40,607    |

## 20. 庫存股份

|                                       | 股份數目         | 金額<br>千港元 |
|---------------------------------------|--------------|-----------|
| 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及<br>二零二六年一月一日 | 30,900,000   | 9,199     |
| 購回股份                                  | 7,500,000    | 2,041     |
| 註銷股份(附註a)                             | (33,072,000) | (9,794)   |
| 於二零二六年六月三十日                           | 5,328,000    | 1,446     |

附註：

- (a) 截至二零二六年六月三十日，於本期間及過往報告期間購回之33,072,000股股份已獲註銷。於註銷所購回之33,072,000股普通股後，本公司之已發行股本按面值減少約331,000港元，而購回該等已註銷股份所支付之溢價9,794,000港元（包括交易成本）則自本公司之股份溢價中扣除。

## 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

### 21. 股份付款

#### 以股本結算的購股權計劃

二零一九年購股權計劃乃根據二零一九年六月二十日通過的一項決議案採納，將於二零二九年六月十九日屆滿，其主要目的為激勵本集團、其投資實體及主要股東的僱員、行政人員、高級職員或董事；及本集團的顧問、諮詢人、代理商、供應商、客戶、分銷商、承包商、業務合作夥伴及合營合作夥伴（統稱「合資格參與者」）。因此，二零一九年購股權計劃的剩餘年期約為3年。

因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司其他計劃於任何時間授出而尚未行使的所有未行使購股權而可能發行的股份數目，最高不得超過不時本公司已發行股份總數的30%。於截至授出日期（包括該日）止任何十二個月期間，因行使根據二零一九年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）而向每名合資格參與者發行及可能發行之股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份之1%。授予任何超過此限額之其他購股權須獲得股東於股東大會上批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）批准。此外，於任何十二個月期間，向本公司主要股東或任何獨立非執行董事或彼等任何聯繫人授出之任何購股權超過本公司於任何時間已發行股份之0.1%或總面值（按本公司股份於授出當日之股價計算）超過5百萬港元，須事先經股東於股東大會上批准。

授出購股權之要約可自要約日期起三十日內接受，惟承授人須支付合共1港元之象徵式代價。購股權可根據二零一九年購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出及接納購股權日期起計十年。

董事會全權酌情就提呈予合資格參與者之每份購股權釐定行使價，惟該價格不得低於以下之較高者：

- (i) 本公司股份於授出日期（必須為聯交所開市進行證券買賣業務的日子）在聯交所每日報價表所報之官方收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及
- (iii) 本公司股份之面值。

購股權並不賦予持有人享有股息或在股東大會上投票的權利。

# 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

## 21. 股份付款 (續)

### 以股本結算的購股權計劃 (續)

購股權之變動詳情如下：

| 參與者類別       | 授出日期<br>(附註a)  | 行使期                      | 行使價<br>港元 | (未經審核)<br>購股權數目        |      |                         |
|-------------|----------------|--------------------------|-----------|------------------------|------|-------------------------|
|             |                |                          |           | 於二零二六年<br>一月一日<br>尚未行使 | 期內失效 | 於二零二六年<br>六月三十日<br>尚未行使 |
| 董事          | 12.5.2020(附註b) | 12.5.2021–11.5.2030(附註d) | 0.33      | 2,500,500              | –    | 2,500,500               |
|             | 24.6.2020(附註c) | 24.6.2021–23.6.2030(附註e) | 0.33      | 4,500,000              | –    | 4,500,000               |
| 僱員          | 12.5.2020(附註b) | 12.5.2021–11.5.2030(附註d) | 0.33      | 501,000                | –    | 501,000                 |
|             | 12.5.2020(附註b) | 12.5.2021–11.5.2030(附註f) | 0.33      | 3,210,000              | –    | 3,210,000               |
| 其他          | 12.5.2020(附註b) | 12.5.2021–11.5.2030(附註d) | 0.33      | 750,000                | –    | 750,000                 |
|             | 12.5.2020(附註b) | 12.5.2022–11.5.2030(附註g) | 0.33      | 504,000                | –    | 504,000                 |
|             | 12.5.2020(附註b) | 不適用(附註h)                 | 0.33      | 5,004,000              | –    | 5,004,000               |
| 計劃合計        |                |                          |           | 16,969,500             | –    | 16,969,500              |
| 於期末可行使      |                |                          |           | 11,965,500             |      | 11,965,500              |
| 加權平均行使價(港元) |                |                          |           | 0.33                   | 0.33 | 0.33                    |

## 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

### 21. 股份付款 (續)

#### 以股本結算的購股權計劃 (續)

附註：

- (a) 購股權之歸屬期由授出日期起計直至行使期開始止。
- (b) 於二零二零年五月十二日，本公司根據二零一九年購股權計劃向若干合資格參與者授出61,248,000份購股權。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- (c) 於二零二零年五月十二日，本公司建議根據二零一九年購股權計劃向周文川女士授出18,000,000份購股權。於二零二零年股東特別大會上，有關批准建議向周文川女士授出購股權的決議案獲本公司獨立股東以投票表決方式正式通過。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十二日及二零二零年六月二十四日之公告以及本公司日期為二零二零年六月三日之通函。
- (d) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (e) 須待董事會釐定之若干年度業績目標達成後，所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於二零二零年股東特別大會日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於二零二零年股東特別大會日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於二零二零年股東特別大會日期起四十八個月後歸屬。
- (f) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起十二個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起四十八個月後歸屬。
- (g) 所授出購股權須於相關期間分四批歸屬：(i) 其中25%將於接納日期起二十四個月後歸屬；(ii) 另外25%將於接納日期起三十六個月後歸屬；(iii) 另外25%將於接納日期起四十八個月後歸屬；及(iv) 餘下25%將於接納日期起六十個月後歸屬。
- (h) 所授出購股權須於若干歸屬條件達成後立即歸屬，有關條件包括達致涉及若干藥品之若干研發成就、完成指定任務及相關實體之令人滿意之業務表現（視乎董事會意見而定）。購股權於歸屬當日（即二零三零年五月十一日）可行使。

於截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月，概無購股權獲行使或屆滿。

# 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

## 21. 股份付款 (續)

### 以股本結算的購股權計劃 (續)

該等公允價值乃使用二項式模式計算。該模式的輸入數據如下：

| 授出日期      | 二零二零年<br>五月十二日 | 二零二零年<br>六月二十四日 |
|-----------|----------------|-----------------|
| 授出日期之股份價格 | 0.33港元         | 0.33港元          |
| 行使價       | 0.33港元         | 0.33港元          |
| 預期年期      | 十年             | 十年              |
| 預期波幅      | 58.66%         | 58.74%          |
| 預期派息率     | 零              | 零               |
| 年度無風險利率   | 0.66%          | 0.70%           |
| 次優係數      | 2.2至2.8        | 2.8             |
| 預期歸屬後沒收率  | 0%至8.57%       | 0%              |

預期波幅乃根據本公司股價於過往十年之歷史波幅的計算而釐定。該模式所用之預計年期已根據本集團之最佳估計，就不可轉讓、行使限制及行為因素所造成之影響予以調整。

估計購股權之公允價值時，乃使用二項式模式。用於計算購股權公允價值之變量及假設乃以董事之最佳估計為基礎。購股權之價值可因若干主觀假設之不同變數而變化。

授予顧問的購股權旨在獎勵彼等對本集團作出貢獻或潛在貢獻，從而激勵彼等改善績效，從而為本集團帶來利益。該等福利的公允價值無法可靠估計，因此參照所授予購股權的公允價值予以計量。

# 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

## 22. 關聯人士交易

- (a) 除中期簡明綜合財務報表另有披露之關聯人士交易及結餘外，本集團於期內擁有下列關聯人士交易：

|                   |      | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------|------|------------------------|------------------------|
|                   |      | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
|                   | 附註   |                        |                        |
| 本集團之同系附屬公司：       | (i)  |                        |                        |
| 向本集團支付之貸款利息收入     | (ii) | <b>6,840</b>           | 6,531                  |
| 向本集團購買            | (ii) | <b>48</b>              | 378                    |
| 向本集團支付之健康醫療管理服務收入 | (ii) | <b>56</b>              | 471                    |
| 由本集團支付之租金費用       | (ii) | <b>900</b>             | 619                    |
| 由本集團支付之貸款利息費用     | (ii) | <b>116</b>             | –                      |
| 本集團主要管理人員（不包括董事）： |      |                        |                        |
| 向本集團支付之醫療美容服務收入   |      | –                      | 16                     |
| 其他關聯人士：           | (i)  |                        |                        |
| 向本集團支付之醫療美容服務收入   | (ii) | –                      | 2                      |

附註：

- (i) 該等關聯人士為(i)其中一名董事擁有及控制的公司；(ii)其中一名董事為主要管理人員的實體；或(iii)其中一名董事的近親。
- (ii) 該等關聯人士交易構成上市規則第14A章定義之關連交易或持續關連交易。

- (b) 與關聯人士之其他交易：

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團若干銀行貸款乃由一家關聯公司（由其中一名董事控制）擁有之若干樓宇以及周旭洲先生、周文川女士及其中一名董事的近親提供之個人擔保作抵押。

# 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

## 22. 關聯人士交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

|               | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|
|               | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 短期僱員福利        | 2,309                  | 2,839                  |
| 離職後福利         | 71                     | 67                     |
| 以股本結算之購股權開支撥備 | -                      | 7                      |
| 已付主要管理人員薪酬總額  | 2,380                  | 2,913                  |

## 23. 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無擁有任何重大或然負債（二零二五年十二月三十一日：零）。

## 24. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

|                | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備：       |                                 |                                  |
| 向聯營公司注資        | 11,018                          | 10,465                           |
| 發展中待售物業之建築成本承擔 | 61,479                          | 12,439                           |
|                | 72,497                          | 22,904                           |

## 25. 批准中期簡明綜合財務報表

中期簡明綜合財務報表於二零二六年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。

# 詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| 術語            |   | 釋義                                            |
|---------------|---|-----------------------------------------------|
| 「十五五規劃」       | 指 | 中國國民經濟和社會發展第十五個五年規劃                           |
| 「二零一九年購股權計劃」  | 指 | 由本公司於二零一九年六月二十日採納並於二零一九年六月二十八日生效之購股權計劃        |
| 「二零二六年股份獎勵計劃」 | 指 | 本公司於二零二六年四月二十一日採納之股份獎勵計劃                      |
| 「二零二零年股東特別大會」 | 指 | 於二零二零年六月二十四日（星期三）舉行之股東特別大會                    |
| 「AlpReleaf」   | 指 | 本集團品牌「AlpReleaf」，於歐洲二十二個國家推出多款高端CBD健康消費商品     |
| 「澳元」          | 指 | 澳元，澳洲法定貨幣                                     |
| 「審核委員會」       | 指 | 董事會之審核委員會                                     |
| 「董事會」         | 指 | 董事會                                           |
| 「CBD」         | 指 | 大麻二酚                                          |
| 「瑞士法郎」        | 指 | 瑞士法郎，瑞士法定貨幣                                   |
| 「行政總裁」        | 指 | 本公司之行政總裁                                      |
| 「中國」或「我國」     | 指 | 中華人民共和國，就本中期報告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區    |
| 「聯席主席」        | 指 | 董事會聯席主席                                       |
| 「本公司」         | 指 | 美瑞健康國際產業集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市 |
| 「企業財資部」       | 指 | 本集團之企業財資部                                     |
| 「新冠肺炎」        | 指 | 二零一九冠狀病毒病                                     |

| 術語              | 釋義                                                                                                  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「接納日期」          | 指 接納根據二零一九年購股權計劃授出之購股權之要約日期                                                                         |
| 「董事」            | 指 本公司之董事                                                                                            |
| 「提取期間」          | 指 自二零二四年一月一日（或在符合融資協議所規定先決條件的較後日期）起至(i)二零二六年十二月三十一日；及(ii)循環融資於發生融資協議條文項下違約事件後終止當日（以較早者為準）（不包括該日）止期間 |
| 「歐元」            | 指 歐元，歐盟成員國的法定貨幣                                                                                     |
| 「違約事件」          | 指 融資協議所載違約事件                                                                                        |
| 「執行董事」          | 指 本公司之執行董事                                                                                          |
| 「融資協議」          | 指 本公司與光宇兆能於二零二三年十一月二十七日就提供循環貸款融資而訂立的融資協議                                                            |
| 「按公允價值計入其他全面收益」 | 指 按公允價值計入其他全面收益                                                                                     |
| 「按公允價值計入損益」     | 指 按公允價值計入損益                                                                                         |
| 「股東大會」          | 指 本公司之股東大會                                                                                          |
| 「本集團」或「我們」      | 指 本公司及其附屬公司                                                                                         |
| 「健康中國二零三零」      | 指 健康中國二零三零規劃綱要                                                                                      |
| 「港元」            | 指 港元，香港法定貨幣                                                                                         |
| 「香港會計師公會」       | 指 香港會計師公會                                                                                           |
| 「香港」            | 指 中國香港特別行政區                                                                                         |
| 「獨立非執行董事」       | 指 本公司之獨立非執行董事                                                                                       |
| 「中期報告」          | 指 本公司之中期報告                                                                                          |

# 詞彙

| 術語         |   | 釋義                                                           |
|------------|---|--------------------------------------------------------------|
| 「肌小簡」      | 指 | 本集團品牌「肌小簡」，在中國針對年輕消費者市場而推出各種輕醫療美容服務，並為了完善療程而提供一系列護膚產品以達致最佳效果 |
| 「聯席公司秘書」   | 指 | 本公司聯席公司秘書                                                    |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                    |
| 「貸款市場報價利率」 | 指 | 全國銀行間同業拆借中心不時發佈的貸款市場報價利率                                     |
| 「美艾康」      | 指 | 北京美艾康科技有限公司，一家於中國成立之有限公司                                     |
| 「標準守則」     | 指 | 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》                               |
| 「提名委員會」    | 指 | 董事會之提名委員會                                                    |
| 「非執行董事」    | 指 | 本公司之非執行董事                                                    |
| 「研發」       | 指 | 研究及開發                                                        |
| 「薪酬委員會」    | 指 | 董事會之薪酬委員會                                                    |
| 「報告期」      | 指 | 截至二零二六年六月三十日止六個月                                             |
| 「循環融資」     | 指 | 本公司根據融資協議將向光宇兆能授出的無抵押循環貸款融資最多人民幣200,000,000元                 |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國法定貨幣                                                   |
| 「證券及期貨條例」  | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改                            |
| 「股東特別大會」   | 指 | 本公司之股東特別大會                                                   |
| 「股份」       | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股                                         |
| 「股東」       | 指 | 股份持有人                                                        |

## 詞彙

| 術語      | 釋義                                                      |
|---------|---------------------------------------------------------|
| 「平方米」   | 指 平方米                                                   |
| 「聯交所」   | 指 香港聯合交易所有限公司                                           |
| 「戰略委員會」 | 指 董事會之戰略委員會                                             |
| 「庫存股份」  | 指 具有上市規則賦予該詞之涵義                                         |
| 「光宇兆能」  | 指 光宇兆能新能源集團有限公司，一家於中國成立之有限公司，由本公司間接全資附屬公司蕪湖瑞麻擁有3.168%權益 |
| 「美元」    | 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣                                         |
| 「副主席」   | 指 董事會副主席                                                |
| 「茵冠生物」  | 指 深圳市茵冠生物科技有限公司，一家於中國成立之有限公司                            |
| 「蕪湖瑞麻」  | 指 蕪湖瑞麻天宇投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司               |
| 「%」     | 指 百分比                                                   |