



ZHONG HUA INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

中華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1064

2026 中期報告



巴林石篆刻印章「堅持就是勝利」
賀紅軍長征勝利九十週年

Precious Stone Engraving in Old Chinese Characters "Perseverance is Road to Triumph"
Tribute to the 90th Anniversary of the Victory of the Red Army's Long March

目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
12	權益披露
16	根據上市規則的披露
	未經審核簡明綜合財務報表
17	簡明綜合收益表
18	簡明綜合全面收益表
19	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量報表
23	簡明綜合財務報表附註

董事會

執行董事

何鑑雄

非執行董事

楊國瑞

獨立非執行董事

黃鉅輝

黃妙婷

譚剛

公司秘書

李道偉(CPA、BBA、LLM、MIM)

註冊辦事處

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

香港總辦事處及主要營業地點

香港
中環
干諾道中168至200號
信德中心
西座2911室

中國主要辦事處

重慶市
朝天門
朝東路
港渝廣場14樓

核數師

安永會計師事務所
執業會計師及
根據會計及財務匯報局條例
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥
香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心17樓

百慕達法律

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一座29樓

物業估值師

第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問
有限公司
香港
英皇道1111號
太古城
太古城中心一期12樓

泓亮諮詢及評估有限公司

香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室

主要往來銀行

中國民生銀行
南洋商業銀行有限公司

股份登記及過戶總處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court
22 Victoria Street
PO Box HM 1179
Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份登記及過戶分處

卓佳證券登記有限公司
香港
金鐘
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

公司網址

<https://www.irasia.com/listco/hk/zhonghua>

上市地及股份代號

香港聯合交易所有限公司主板：1064

管理層討論與分析

中華國際控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司截至二零二六年六月三十日止六個月（「本期間」）未經審核綜合業績，連同二零二五年同期（「上一期間」）之比較數字，如下：

財務回顧

本公司錄得本期間之收入為16,516,000港元（二零二五年：15,502,000港元）。本公司權益持有人於本期間應佔溢利為16,158,000港元（二零二五年：10,165,000港元）。本集團於本期間內營業額並無重大變動。

經調整EBITDA

於本期間，本集團之經調整EBITDA為溢利5,946,000港元（二零二五年：2,906,000港元）。經調整EBITDA是指未計利息、稅項及折舊前的盈利，且未計及投資物業公允價值變動及按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動之影響。EBITDA為衡量淨收入溢利能力的常用替代指標。通過排除折舊及攤銷以及稅項及債務支付成本，EBITDA嘗試代表本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）營運產生的現金溢利。基於此，本集團亦排除對本公司淨收入產生重大影響屬非現金性質的額外非現金項目（即(i)投資物業的公允價值變動；及(ii)按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值變動），以於檢討本公司表現時達到此目標。

權益持有人應佔溢利

本集團於本期間之稅前溢利及稅後溢利分別為60,006,000港元（二零二五年：43,202,000港元）及56,794,000港元（二零二五年：40,564,000港元）。

本期間溢利增加，主要由於本期間持有一間實體之股權公允價值收益54,236,000港元（二零二五年：40,464,000港元），該收益主要源自本期間進行匯率換算時人民幣升值所致。該公允價值收益屬非現金交易，並於本集團的簡明綜合收益表中列作未變現收益。

經計及本集團的非控股權益後，本集團本期間錄得本公司權益持有人應佔溢利16,158,000港元（二零二五年：10,165,000港元）。

財務回顧(續)

流動資金及財務資源

於本期間，本集團的營運主要以業務營運產生之現金流量撥付。本集團於本期間之經營活動所得之現金流量淨額為8,061,000港元(二零二五年：6,026,000港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為68,596,000港元(二零二五年十二月三十一日：59,405,000港元)。

本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二六年六月三十日之資產負債比率為0.09(二零二五年十二月三十一日：0.09)，乃按本集團應付董事款項130,128,000港元(二零二五年十二月三十一日：130,639,000港元)除以資產總值1,477,549,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,402,541,000港元)計算。本集團於過往年度之資產負債比率維持在相對較低之水平。本集團的財務資源能夠滿足自本報告日期起未來十二個月的資本開支及營運資金需求。

於本期間及上一期間，本集團承受的利率波動風險極低。

資產

於二零二六年六月三十日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為6,226,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,303,000港元)、1,061,164,000港元(二零二五年十二月三十一日：998,452,000港元)及1,477,549,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,402,541,000港元)。

匯率風險

本集團之主要業務位於中國，而該等營運附屬公司之財務報表以人民幣呈列。當該等以人民幣呈列之營運附屬公司之交易及財務報表合併至以港元呈報之本公司簡明綜合財務報表中時，本公司可能面臨匯率風險。本集團於過往年度並無採取諸如執行遠期對沖或外匯掉期工具之類的措施以對沖人民幣與港元之間不利的貨幣波動所產生之潛在影響。鑒於人民幣與港元之匯率於過往年度並無重大波動，本集團可合理地評估兩種貨幣之間的匯率趨勢，以在切實可行的情況下減少其對本公司簡明綜合財務報表之不利影響。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

重大投資

於二零二六年六月三十日，本集團持有按公允價值計入損益之一間實體的股本權益1,060,025,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,005,789,000港元)，佔本集團總資產約72%(二零二五年十二月三十一日：72%)。該投資由正大房地產開發有限公司(「香港正大」)持有，香港正大為本集團擁有25%股權的附屬公司，直接持有廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)全部股權，其詳情披露於下文「業務回顧」一節。於本期間之本公司簡明綜合收益表中確認於一間實體之股本權益之公允價值變動收益54,236,000港元(二零二五年：40,464,000港元)。除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本集團並無其他賬面值佔其總資產5%或以上的重大投資(二零二五年十二月三十一日：無)。

資產抵押

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

或然負債

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

中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二五年：無)。

所得款項用途更新

於二零二零年四月十五日，本公司於公告(「新股發行公告」)宣佈本公司與領泰投資有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司，並為一名獨立第三方)訂立一份認購協議(「認購協議」)，內容有關根據本公司於二零一九年六月十八日授予之一般授權按發行價每股0.15港元認購及發行108,000,000股本公司股本中之新股份(「新股發行」)。認購協議載列的所有先決條件均已達成且新股發行於二零二零年四月二十七日完成。有關新股發行的進一步詳情於新股發行公告中披露。

所得款項用途更新(續)

新股發行所得款項淨額直至二零二六年六月三十日的動用詳情如下：

新股發行公告所述擬定所得款項淨額用途類別			於 二零二六年 六月三十日 的已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	於二零二六年六月三十日 未動用的所得款項	
類別	淨額 (百萬港元)	百分比	淨額 (百萬港元)	餘額 (百萬港元)	預計 動用時間
中國廣州重建項目之重建成本	12.0	74.5%	—	12.0	二零二七年 六月三十日 或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	—	—
總計	16.1	100%	4.1	12.0	

廣州正大從本集團取消確認後，致使廣州正大不再被視為本集團的附屬公司。董事會將考慮最初分派用於廣州正大重建項目成本的12,000,000港元所得款項的擬定用途是否應重新分配予其他用途。一旦作出任何決定，本公司將作進一步公佈。

於二零二六年六月三十日，本集團於銀行以短期存款形式存放未動用所得款項淨額。除上文披露者外，概無未動用所得款項來自過往年度作出的任何股本證券發行。

發行股本證券

於本期間，本公司並未發行任何股本證券(包括可轉換為股本證券之證券)或出售庫存股份以換取現金。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要於中國從事物業發展、投資及管理業務。本集團亦持續於中國探索「新質生產力」相關項目的投資機會及商機。

物業投資

本集團於重慶之物業權益位於重慶市渝中區朝天門。港渝廣場為一幢15層高的商業樓宇，總建築面積約為49,400平方米，其中本集團擁有地庫之部份、第1至4層、第8及11層，總建築面積約為24,200平方米。該物業已於二零一六年進行全面翻新，目前為多層購物中心，主要經營男裝及鞋類批發及零售。每層大約有50至70間商舖，每間商舖面積介乎20至60平方米。大部份商舖出租予自來的第三方，租期約一年，可根據當時的市場租金自動續租。該購物中心（本集團擁有之樓層）幾乎已全部入夥，商舖流轉率維持在可接受水平。鑒於朝天門數十年來一直為重慶周邊城市及三峽地區之主要服裝經銷點之一，港渝廣場為該地區最受歡迎的男裝及鞋類批發點之一。

於本期間，港渝廣場提供了穩定現金流並基本上滿足了本集團的營運資金需求。鑒於投資物業處於重慶中央商務區(CBD)的黃金地段，董事會將努力提升物業的競爭優勢並有信心其將繼續在可預見的未來為本集團提供相對穩定收入。

物業發展

本集團的前附屬公司廣州正大擁有位於廣州市越秀區的物業權益。該發展用地（前稱廣州大都市鞋城）位於越秀區解放南路以東、大新路以南、一德路以北及謝恩里以西，距廣州交易會（曾為中國於一九七八年實施改革開放政策前唯一的出口窗口）舊館約3分鐘步行路程，距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

業務回顧(續)

物業發展(續)

待收回最後一幢由小業主佔用的7層高樓宇後，該重建項目擬開發為一座高檔商業綜合樓，包括雙子塔及3層地庫，用於批發及展廳設施、辦公及服務公寓用途，並配有停車場及裝卸區等配套設施，總建築面積約234,000平方米。

根據最新的施工時間表(假設已撤銷對廣州正大進行強制清算，並於二零二七年底動工)，預計重建開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期最快將於二零二九年底完成，而第二期將於二零三一年底完成。待獲得相關監管部門的檢查及安全許可後，預計新的商業綜合樓最早將於二零三零年初開業並為本集團帶來租金收入。

持作銷售物業

廣州正大(本集團的前附屬公司)擁有約190個住宅單位，每個單位面積介乎20平方米至70平方米，總建築面積約11,000平方米。該等住宅單位於二十世紀九十年代後期建造，目的是臨時安置給其於越秀區開發地段居住單位移交予廣州正大用以拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。

新業務項目

本集團一直持續探索「新質生產力」相關項目的投資及業務拓展機會。二零二五年底，本集團在建築工程部門中分拆出新分部，為大灣區公私營客戶提供一站式充電解決方案。項目發展還在探索階段，目前專注於重型貨運車充電站試點營運。預期新業務還需持續發展一兩年才能為本集團帶來重大盈利貢獻。

關於對廣州正大的清算呈請之法律最新資料

謹此敦請股東及投資者參閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報(「二零二五年年報」)，以瞭解有關清算呈請之背景、最新資料及管理層立場。下文所用詞彙應與二零二五年年報中所界定者具有相同涵義。

管理層討論與分析

業務回顧(續)

關於對廣州正大的清算呈請之法律最新資料(續)

自二零二三年八月立案以來，第二次清算已進行3年。倘計及二零零九年呈請的第一次清算，越房私企對廣州正大的清算呈請已持續約17年，惟清算組迄今仍未向廣州市市場監督管理局「報到」登記清算備案。原因不明。

經對第二次清算進行為期三年的搜證後，本公司認為：

- (1) 廣州正大於二零零八年從未觸發所謂「法定公司解散事由」，因此法律上並不符合清算呈請的第一項先決條件；
- (2) 於二零零九年(及迄今為止)，越房私企既非廣州正大之記名股東，亦非其實益權益股東，因此法律上並不符合清算呈請的第二項先決條件；
- (3) 法院合議庭迄今為止尚未對第二次清算作出「清算受理裁定」(如同第一次清算情況一樣)，因此第二任清算組對廣州正大「未能依法清算」；及
- (4) 本公司謹慎樂觀預期第二次清算將如同二零二一年第一次清算情況一樣，會被法院合議庭再次「駁回」。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二五年年報內。下文所用詞彙應與二零二五年年報中所界定者具有相同涵義。該收購事項的最新進展概述如下。

儘管香港正大的相關營運公司廣州正大多年來一直受充滿疑點的清算呈請滋擾，但本公司重申清算呈請並無事實及法律根據，因此有信心該訴訟將於可見將來(例如約兩年)裁定依法無效或駁回。在此基礎上，本集團於二零二六年六月二十九日簽訂一份新的延期協議，將最後截止日期進一步延長至二零二九年六月三十日，旨在就收購事項達成修訂條款。倘若達成一份經修訂時間表，預計收購事項將透過債務融資、股權融資、銀行借貸、私募股權基金或四種方式的組合而獲提供資金。倘若收購事項於二零二九年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。二零二六延期協議的進一步詳情披露於本公司日期為二零二六年六月二十九日的公告。

重大收購事項之近況簡報(續)

一旦作出是否根據收購協議行使收購更多部分的專有權的具體決定後，本公司將作進一步公告以說明對本公司整體的理由及裨益。

除上文所述者外，本集團並無於本期間進行其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

展望

二零二六年，全球經濟復甦步伐不一，地緣政治衝突持續，主要經濟體的中央銀行貨幣政策分化，人民幣匯率上行勢頭加深。中國內地經濟處於結構調整與新舊動能轉換的關鍵期。房地產市場整體承壓，商業物業租賃需求呈現區域分化，惟一線城市核心市區的黃金地段仍維持相對韌性。同時，中國政府持續推進城市更新、綠色低碳轉型及「新質生產力」發展，土地資源匱乏而業務組合多元化的企業則面臨著結構性機會。在此宏觀經濟背景下，本集團將以現有業務為基礎，審慎應對挑戰，積極把握政策紅利。

本集團的廣州市越秀區重建項目，因位處全市最核心商業地段，預設連接兩個地鐵站，與廣州市珠江河畔相距五分鐘步程，因此本集團有意將項目打造成區內最前衛商業綜合發展項目，具有環保、節能、減排及人文氣息等基本元素，以吸引追求卓越及環保的租戶群。為此，本集團已在北京市成立工作坊，專為爭取重建方案成為國家立項項目，如零碳排放項目、先進環保物料建築項目或智慧城市示範工程項目等。

中國房地產市場還存在庫存積壓及需求低迷的現象，估計這現象還會持續至少一至兩年才會有轉機。有鑒於此，加上拆遷工作還未完成及糾纏多年的清算糾紛還未完結，項目至二零二八年初才全面開工，務求第一期項目可於二零二九年第四季度完成，為恭賀國慶八十週年獻禮。

管理層討論與分析

展望(續)

至於本集團位於重慶市渝中區的商場，位於市中心朝天門核心地段，面對嘉陵江，與地標重慶萊福仕商場只有五分鐘步距，租務情況一向穩定，未有受到市況低迷的太大影響。但因為商場已落成近廿五年，外觀及設計上已開始落後。待廣州市越秀區重建項目完成後，本集團有意與另一業主合作將重慶現有商場重建。

本集團一直持續探索「新質生產力」相關項目的投資及業務拓展機會。因此，本集團有意在建築工程部門中分拆出新分部，為大灣區公私營客戶提供一站式充電解決方案。

僱員及酬金政策

於二零二六年六月三十日，本集團僱有約20名(二零二五年十二月三十一日：20名)僱員。本期間內總員工成本(包括董事酬金)為3,382,000港元(二零二五年：3,767,000港元)。薪酬委員會及董事會定期檢討有關董事及高級管理層的薪酬政策。本集團重視所有僱員並認可其貢獻，致力於透過提供可與市場基準媲美的有競爭力的薪酬待遇，與僱員建立公平及關愛之關係。除基本薪金外，本集團亦提供各種員工福利，包括醫療保險及公積金供款。本集團亦視乎集團整體表現向僱員發放酌情花紅。

本集團亦持續為僱員提供充分的培訓及發展資源，以便彼等了解最新市場及行業發展資訊，同時提高彼等的表現及在崗位中實現自我發展。

董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益

於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄10上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「證券交易標準守則」）須知會本公司及聯交所，以及須根據證券及期貨條例第352條規定載入登記冊之本公司董事及主要行政人員（如有）於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、相關股份或債券中之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例規定被認為或被視為擁有之權益及淡倉）如下：

於本公司股份之好倉

董事及主要 行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 股本百分比
何鑑雄（附註）	透過受控法團持有	110,600,000	14.39%
	直接實益擁有	7,000,000	0.91%
		<u>117,600,000</u>	<u>15.30%</u>

附註：

根據證券及期貨條例，何鑑雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：

- (i) Morcambe Corporation（一間由彼實益擁有之公司）持有之10,800,000股股份。
- (ii) 易致富有限公司（彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益）持有之87,120,000股股份。
- (iii) High Rank Enterprises Limited（彼持有約31.6%權益）持有之12,680,000股股份；及
- (iv) 7,000,000股股份乃由其持有。

權益披露

本公司相聯法團股份

於二零二六年六月三十日，下列董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股份之權益如下：

於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司關係	股份／ 股本衍生工具	所持股份／ 股本衍生工具數目		身份及 權益性質	佔相聯法團 已發行股本 百分比
				好倉	淡倉		
何鑑雄	超霸控股 有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13
	中華置業地產 投資有限公司	本公司之 附屬公司	無投票權 遞延股份	91	-	直接實益擁有	30.13

上述所有無投票權遞延股份無權獲派股息、接收有關公司之股東大會通告或出席任何大會或於大會上投票，或參與任何清盤資產分派。

除上文所披露者外，盡本公司所知，於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定設置之登記冊所記錄，概無任何本公司董事或主要行政人員（如有）於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、相關股份及債券中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事購買股份之權利

除上文「董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益」所披露者外，於本期間內任何時間，概無將可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之權利授予任何董事、彼等各自之配偶或未成年子女，而彼等亦概無行使該等權利。本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，使董事、彼等各自之配偶或未成年子女可自任何其他法人團體獲得該等權利。

主要股東

於二零二六年六月三十日，據本公司所深知，以下人士（本公司之董事或主要行政人員（如有）除外）擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之股份及相關股份中之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司股本百分比
葉家禮(附註1)	配偶權益	117,600,000	15.30
何湛雄(附註2)	透過受控法團持有	105,600,000	13.74
何伯雄(附註3)	透過受控法團持有	99,800,000	12.98
梁桂芬(附註4)	配偶權益	99,800,000	12.98
易致富有限公司(附註2及3)	直接實益擁有	87,120,000	11.33
領泰投資有限公司(附註5)	直接實益擁有	108,000,000	14.05
Guangshi Harvest Limited(附註6)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
中國光實國際投資有限公司(附註7)	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
新疆光實含弘股權投資管理有限公司	透過受控法團持有	108,000,000	14.05
雄強控股有限公司(附註8)	直接實益擁有	100,000,000	13.01
謝校祥	透過受控法團持有	100,000,000	13.01

權益披露

主要股東(續)

於本公司股份之好倉(續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例第XV部，葉家禮作為董事何鑑雄之妻子，被視為於該等股份中擁有權益。
2. 根據證券及期貨條例第XV部，何湛雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) Morgan Estate Assets Limited (一間由彼實益擁有之公司) 持有之5,800,000股股份。
 - (ii) 易致富有限公司 (一間由彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益之公司) 持有之87,120,000股股份。
 - (iii) High Rank Enterprises Limited (彼持有約31.6%權益) 持有之12,680,000股股份。
3. 根據證券及期貨條例第XV部，何伯雄被視為以下列身份於該等股份中擁有權益：
 - (i) 易致富有限公司 (彼擁有33 $\frac{1}{3}$ %權益) 持有之87,120,000股股份。
 - (ii) High Rank Enterprises Limited (彼持有約31.6%權益) 持有之12,680,000股股份。
4. 根據證券及期貨條例第XV部，梁桂芬被視為以何伯雄之妻子之身份於該等股份中擁有權益。
5. 領泰投資有限公司由Guangshi Harvest Limited全資擁有。
6. Guangshi Harvest Limited由中國光實國際投資有限公司全資擁有。
7. 中國光實國際投資有限公司由新疆光實弘股權投資管理有限公司全資擁有。
8. 雄強控股有限公司由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無除本公司董事或主要行政人員(如有)(其權益載於上文「董事／主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份中之權益」一節)外之任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予登記之本公司股份或相關股份及債權證之權益或淡倉。

根據上市規則的披露

企業管治常規

董事會認為，於整個期間，本公司大致上遵守上市規則附錄C1所載的企業管治常規守則。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的證券交易標準守則作為其董事進行證券交易的行為守則。經向董事進行具體查詢後，本公司確認，董事於整個期間內均已遵守上述守則所載的規定標準。

買賣或贖回本公司上市證券

本期間內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

由審核委員會審閱

本公司本期間的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之審核委員會審閱。

批准中期報告

本中期報告已於二零二六年八月二十七日獲董事會批准。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	2	16,516	15,502
其他收入及收益		7	28
按公允價值計入損益之一間實體的 股本權益之公允價值變動	11	54,236	40,464
行政開支		(10,753)	(12,792)
稅前溢利	3	60,006	43,202
所得稅開支	4	(3,212)	(2,638)
期間溢利		56,794	40,564
歸屬於：			
本公司權益持有人		16,158	10,165
非控股權益		40,636	30,399
		56,794	40,564
本公司權益持有人應佔每股溢利	6		
— 基本		2.10港仙	1.32港仙
— 攤薄		2.10港仙	1.32港仙

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
期間溢利	56,794	40,564
其他全面收益		
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面收益：		
換算海外業務產生之匯兌差額	5,918	6,147
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面收益淨額	5,918	6,147
期間全面收益總額	62,712	46,711
歸屬於：		
本公司權益持有人	24,645	19,051
非控股權益	38,067	27,660
	62,712	46,711

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,807	2,888
按公允價值計入損益之一間實體的 股本權益	11	1,060,025	1,005,789
投資物業		331,200	319,680
非流動資產總值		1,394,032	1,328,357
流動資產			
貿易應收款項	7	12,645	12,177
預付款項、按金及其他應收款項		2,276	2,602
現金及現金等值項目		68,596	59,405
流動資產總值		83,517	74,184
流動負債			
貿易應付款項	8	(2,019)	(1,949)
其他應付款項及應計負債		(30,524)	(29,160)
應付稅項		(44,748)	(40,772)
流動負債總值		(77,291)	(71,881)
流動資產淨值		6,226	2,303
總資產減流動負債		1,400,258	1,330,660

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動負債		
應付董事款項	(130,128)	(130,639)
其他長期應付款項	(46,667)	(45,297)
遞延稅項負債	(162,299)	(156,272)
非流動負債總值	(339,094)	(332,208)
淨資產	1,061,164	998,452
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	19,215	19,215
儲備	321,529	296,884
	340,744	316,099
非控股權益	720,420	682,353
總權益	1,061,164	998,452

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合權益變動表

	歸屬於本公司權益持有人								非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價賬 千港元	購股權儲備 千港元	撥入盈餘 千港元	匯兌波動儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元		
於二零二六年一月一日(經審核)	19,215	17,344*	-*	80,258*	65,594*	1,300*	132,388*	316,099	682,353	998,452
期間溢利	-	-	-	-	-	-	16,158	16,158	40,636	56,794
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	8,487	-	-	8,487	(2,569)	5,918
期間全面收益總額	-	-	-	-	8,487	-	16,158	24,645	38,067	62,712
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	19,215	17,344*	-*	80,258*	74,081*	1,300*	148,546*	340,744	720,420	1,061,164
於二零二五年一月一日(經審核)	19,215	17,344	180	80,258	54,953	1,172	147,294	320,416	657,710	978,126
期間溢利	-	-	-	-	-	-	10,165	10,165	30,399	40,564
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	8,886	-	-	8,886	(2,739)	6,147
期間全面收益總額	-	-	-	-	8,886	-	10,165	19,051	27,660	46,711
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	21	(21)	-	-	-
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	19,215	17,344	180	80,258	63,839	1,193	157,438	339,467	685,370	1,024,837

* 該等儲備賬包括本公司簡明綜合財務狀況表內之合併儲備321,529,000港元(二零二五年十二月三十一日：296,884,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合現金流量報表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
經營業務所得之現金流量	8,061	6,026
融資活動之現金流量		
應付董事款項及融資活動所用之 現金流量淨額減少	(976)	(8,329)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	7,085	(2,303)
期初之現金及現金等值項目	59,405	63,573
外匯匯率變動之影響	2,106	2,294
期末之現金及現金等值項目	68,596	63,564
現金及現金等值項目結餘分析		
簡明綜合財務狀況表內所列的現金及 銀行結餘	68,596	63,564

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零二六年六月三十日止六個月的本公司簡明綜合財務報表是按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「HKAS」）第34號—中期財務報告及上市規則的適用披露規定編製的。該等簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表所需之一切資料及披露，並應與本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱覽。

1.1 會計政策及披露之變動

除就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則外，編製本公司中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納者一致。

HKFRS 9及HKFRS 7（修訂本）	金融工具分類及計量之修訂
HKFRS 9及HKFRS 7（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力之合約
HKFRS會計準則的年度改進—第11冊	HKFRS 1、HKFRS 7、HKFRS 9、HKFRS 10及HKAS 7之修訂

採納經修訂香港財務報告準則會計準則對當前或以往會計期間已獲編製及呈列的業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 經營分類資料

就管理而言，本集團按所提供之服務劃分業務單位，兩個可報告經營分類如下：

- (a) 物業投資及發展分類，投資可以從出租及銷售位於中國內地的物業產生收入潛力之物業；及
- (b) 企業及其他分類，向集團公司提供管理服務。

經營分類之會計政策與本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所述者一致。

因本集團90%以上之收入源自中國內地之客戶，故並無呈報地區分類資料。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 經營分類資料(續)

下表為本集團按經營分類呈列之有關收入及業績之資料：

截至六月三十日止六個月

	物業投資及發展		企業及其他		總計	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	16,516	15,502	–	–	16,516	15,502
分類業績	67,084	51,328	(7,085)	(8,154)	59,999	43,174
其他收入及收益					7	28
稅前溢利					60,006	43,202
所得稅開支					(3,212)	(2,638)
期間溢利					56,794	40,564

有關主要客戶之資料

於本期間，來自一名客戶的物業投資及發展分類的收入佔本集團總收入10%以上，為16,516,000港元(二零二五年：15,502,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 稅前溢利

本集團之稅前溢利乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
物業、廠房及設備折舊	176	168
按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之 公允價值變動(附註11)	(54,236)	(40,464)
利息收入	(7)	(28)
	<u>176</u>	<u>168</u>

4. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
即期－中國內地 企業所得稅		
期間支出	2,820	1,967
遞延	392	671
	<u>3,212</u>	<u>2,638</u>
期間稅項支出總額	3,212	2,638

由於本集團於本期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故未就香港利得稅作出撥備(二零二五年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在司法權區之現行稅率計算。於中國內地成立之附屬公司須按稅率25%(二零二五年：25%)繳納所得稅。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二五年：無)。

6. 本公司權益持有人應佔每股溢利

本期間每股基本溢利乃根據本公司權益持有人應佔溢利16,158,000港元(二零二五年：10,165,000港元)及本期間發行在外普通股數目768,616,520股(二零二五年：768,616,520股)計算。

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

7. 貿易應收款項

本集團之貿易應收款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二六年六月三十日 (未經審核)		二零二五年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	12,645	100	12,177	100

本集團一般授予其客戶3個月至12個月信貸期。

本集團貿易應收款項之賬齡根據收入確認日計算。本集團並無就其貿易應收款項餘額持有任何抵押品或其他提升信貸質素之物品。貿易應收款項為免息項目。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

8. 貿易應付款項

本集團之貿易應付款項於報告期完結日之賬齡分析如下：

	二零二六年六月三十日 (未經審核)		二零二五年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
一年內	18	1	18	1
超過一年	2,001	99	1,931	99
	2,019	100	1,949	100

本集團貿易應付款項之賬齡根據收取貨物或提供服務當日起計算。貿易應付款項為免息項目。

9. 訴訟

本集團的重要訴訟詳情已於本報告的「管理層討論與分析」一節披露。

10. 關連人士交易

除財務報表其他部分所詳述者外，本集團本期間之關連人士交易如下：

本公司一間附屬公司從一名執行董事所控制的私人公司按成本價獲得在香港使用辦公室的權利(非獨家)，產生授權費899,000港元(二零二五年：899,000港元)。於二零二六年六月三十日，應付關連公司款項5,979,000港元(二零二五年十二月三十一日：5,080,000港元)已計入簡明綜合財務狀況表之「其他應付款項及應計負債」。

上述交易構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。董事會認為是項交易乃在本集團日常業務過程中進行。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益

本期間本集團於廣州正大的股本權益賬面值變動如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按公允價值計入損益之金融資產		
按公允價值計量按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(非上市)：		
於一月一日的賬面值(經審核)	1,005,789	974,693
於收益表確認的公允價值變動(附註3)	54,236	40,464
於六月三十日的賬面值(未經審核)	1,060,025	1,015,157

管理層負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值至少每年審閱及批准一次，或按需要更頻密地進行。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

本集團按公允價值計入損益之一間實體的股本權益之公允價值乃使用重大不可觀察輸入數據估計。公允價值計量歸類至第三級。於二零二六年六月三十日，公允價值乃根據折現淨變現價值(即廣州正大變現資產及清償負債的現金流量折現法)釐定，乃考慮到(1)廣州正大相關資產及負債的公允價值；(2)根據現行稅務規則及其他相關法律法規，出售資產(特別是物業)的相關開支、付款及稅項；及(3)四至五年左右收回投資。現金流量預測所用的折現率為3.5%(二零二五年十二月三十一日：3.5%)。折現率上升1%將導致其於二零二六年六月三十日的公允價值減少約30,141,000港元(二零二五年十二月三十一日：33,286,000港元)。折現率下降1%將導致其於二零二六年六月三十日的公允價值增加約31,329,000港元(二零二五年十二月三十一日：34,765,000港元)。

獨立合資格估值師(泓亮諮詢及評估有限公司以及曙亮測量師有限公司)受聘協助管理層根據近期市場交易及收回折現率分別估算廣州正大的相關投資物業及持作銷售物業的公允價值。估計該等物業的公允價值時，估值師假設該等物業的當前用途為最高及最佳用途。此外，管理層亦於必要時徵詢專業意見，包括但不限於法律顧問及其他專業人士，並在編製上述預期未來現金流量評估的過程中遵循其建議。

董事會認為，記錄在綜合財務狀況表的由上述估值技術產生的估計公允價值和記錄在簡明綜合收益表的公允價值相關變動屬合理，並認為該等項目為於報告期末最為適當的價值。

本期間內，第一級與第二級之間並無公允價值計量的轉移，以及第三級並無轉入或轉出(二零二五年：無)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

廣州正大主要相關資產估值所用的估值技巧及主要輸入數據概要如下：

			不可觀察輸入數據的 加權平均數／範圍	
	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 (經審核)
投資物業	餘值法	每平方米單位價格	26,450港元至 48,795港元	25,530港元至 47,097港元
		每平方米完工估計成本	6,555港元至 8,970港元	6,327港元至 8,658港元
		收回折現率	25%	25%
持作銷售物業	市場法	每平方米單位價格	12,324港元至 13,889港元	11,895港元至 13,406港元
		收回折現率	25%	25%

根據餘值法，公允價值按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括建築成本、或然成本、財務成本、營銷成本及於完成發展項目時將動用的專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質量。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比較物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

根據市場法，公允價值乃將估值的物業與其他可比較而近期已交易的物業直接作比較而進行估計。然而，考慮到房地產物業的性質各異，通常須作出適當調整以考慮可能影響所考慮物業價格的任何定性差異。

其後，兩種方法均將收回折現率應用於物業的公允價值，即自在市場上按現狀出售已收回物業起規定期限內可能合理預期實現的價格調整。