

Zhongchang International Holdings Group Limited 中昌國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：859

2026

中期報告



公司資料

董事會

執行董事

陳志偉先生(主席)
顧嘉莉女士(行政總裁)
吳昊先生(於二零二六年一月二十三日獲委任)
黃正紅女士(於二零二六年一月二十三日辭任)

非執行董事

吳俊先生(於二零二六年三月十七日獲委任)
王志强先生
于丹女士
黃強博士(於二零二六年三月十七日辭任)

獨立非執行董事

劉懷鏡先生
劉欣先生
葉棣謙先生

委員會

審核委員會

葉棣謙先生(主席)
劉欣先生
于丹女士

提名委員會

陳志偉先生(主席)
劉懷鏡先生
劉欣先生
葉棣謙先生
于丹女士

薪酬委員會

劉欣先生(主席)
王志强先生
葉棣謙先生

授權代表

陳志偉先生
趙學廉先生(於二零二六年九月十七日辭任)
崔獻之先生(於二零二六年九月十七日獲委任)

公司秘書

趙學廉先生(於二零二六年九月十七日辭任)
崔獻之先生(於二零二六年九月十七日獲委任)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

香港主要營業地點

香港
灣仔
軒尼詩道303號
協成行灣仔中心
17樓1701室

註冊辦事處

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

主要往來銀行

(按英文字母順序排列)

恒生銀行有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行

法律顧問

香港法律：
摩根路易斯律師事務所

百慕達法律：
Conyers Dill & Pearman

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記香港分處

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

公司網站

<http://www.zhongchangintl.hk>

股份代號

859

管理層討論及分析

概覽

於中期內，中昌國際控股集團有限公司（以下稱為「**本公司**」，連同其附屬公司統稱為「**本集團**」）之收益主要來自其在香港之投資物業之租金收入，該等物業主要位於香港島銅鑼灣之黃金零售及購物地段。

二零二六年上半年對本集團而言是另一個充滿挑戰的時期。全球經濟不明朗、地緣政治局勢緊張、旅客及居民消費模式轉變，電商競爭日趨激烈，出境旅遊及深圳跨境購物導致需求減少，該等因素持續對本地零售市場構成壓力。本集團之業務前景與香港零售消費情況高度相關。根據香港政府統計處之初步估計，二零二六年上半年香港總零售額較二零二五年同期增加9.6%。然而，按價值計，二零二六年上半年香港食肆總收益較二零二五年同期增加0.8%，惟按數量計，則為減少0.1%。零售業整體情緒仍顯謹慎，尤其在涉及重大租約承擔方面則更為謹慎。在本地住宅物業市場回暖及消費者信心普遍提升的帶動下，本地需求已見起色，惟復甦步伐不一。

物業租賃業務

於中期內，本集團投資物業所帶來之租金收入約13.0百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約14.7百萬港元）。租金收入減少主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及與去年同期相比租用率下降所致。

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業組合之租用率（按總已租用面積佔本集團組合內可出租面積之百分比計量）約63.7%（二零二五年十二月三十一日：約67.2%）。渣甸中心依然是本集團之核心及穩定收入來源，其帶來之收益佔本集團中期總收益約74.1%。

於中期內，本集團仍舊專注於進一步加強其於香港（特別是銅鑼灣）之核心物業租賃業務之韌勁，以保障其長期競爭力，確保在充滿挑戰之市場中仍能持續發展。本集團之投資物業主要位於香港銅鑼灣黃金購物區。於中期內，本集團之租戶主要從事餐飲、美容院及其他零售業務。

管理層討論及分析

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末及二零二五年十二月三十一日之估值，以及本集團香港投資物業組合於中期與截至二零二五年六月三十日止六個月之收益貢獻比較：

	投資物業於 二零二六年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業於 二零二五年 十二月 三十一日 之估值 千港元	投資物業之 公平值減少 千港元	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	收益增加 ／(減少) %
銅鑼灣						
渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾	1,137,000	1,149,000	(12,000)	9,659	11,308	(14.6)
渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾	65,300	66,800	(1,500)	998	965	3.4
渣甸街38及40號1樓 ⁽³⁾	6,800	6,800	—	256	246	4.1
渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾	82,900	83,700	(800)	1,025	1,072	(4.4)
渣甸街57號地下 ⁽²⁾	70,800	71,000	(200)	1,092	1,092	—
半山						
堅道119、121及125號金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾	31,600	31,800	(200)	—	—	—
合計	1,394,400	1,409,100	(14,700)	13,030	14,683	(11.3)

⁽¹⁾ 24層商業大樓

⁽²⁾ 街舖

⁽³⁾ 樓上舖

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,394.4百萬港元(二零二五年十二月三十一日：1,409.1百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損14.7百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：16.4百萬港元)於簡明綜合損益及其他全面收入表確認。投資物業之公平值虧損乃主要由於宏觀經濟環境所帶來的挑戰所致。

管理層討論及分析

展望

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

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

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

財務回顧

收益

於中期內，本集團之收益約為13.0百萬港元，較去年同期錄得之約14.7百萬港元減少約11.3%。租金收入減少主要由於若干現有租賃協議續約之租金下調以及與去年同期相比租用率下降所致。

其他收入

中期之其他收入約為0.04百萬港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約0.01百萬港元）。增加主要是由於與去年同期相比，中期雜項收入增加。

員工成本

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

管理層討論及分析

其他經營開支

中期之其他經營開支約為2.7百萬港元，較去年同期錄得之約2.3百萬港元增加約18.9%。其他經營開支主要包括投資物業經營成本、專業費用及一般行政開支。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二六年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,394.4百萬港元(二零二五年十二月三十一日：1,409.1百萬港元)。於中期內，已於簡明綜合損益及其他全面收入表確認投資物業之公平值虧損14.7百萬港元。投資物業的公平值虧損主要是由於宏觀經濟環境所帶來的挑戰所致。

財務成本

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

本公司擁有人應佔期間虧損

於中期內，本公司擁有人應佔期間虧損約為28.6百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損約31.5百萬港元)。由於上述原因，中期虧損主要是由於投資物業之公平值虧損14.7百萬港元及產生之財務成本約22.6百萬港元。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行及其他借貸為其業務營運提供資金。

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

於二零二六年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約10.1百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約11.1百萬港元)。現金及現金等價物減少乃主要由於中期內支付銀行借貸利息。

計息銀行貸款及其他借款明細如下：

- (1) 於二零二六年六月三十日，根據本公司控股股東中國信達(香港)資產管理有限公司(「**中國信達(香港)**」)與本公司於二零二三年十二月二十八日及二零二五年八月二十九日訂立之貸款協議，中國信達(香港)已根據正常商業條款向本公司授出本金額合共為200.0百萬港元之無擔保貸款，按固定利率計息。於二零二六年六月三十日，上述股東貸款之應計利息約為40.87百萬港元。上述股東貸款之到期日為二零二七年三月三十一日。

管理層討論及分析

- (2) 於二零二六年六月三十日，結欠恒生銀行之未償還貸款本金連同應計利息合共約為588.4百萬港元。於二零二六年六月二十六日，本公司全資附屬公司益輝置業有限公司作為借貸人，與恒生銀行有限公司就二零一八年三月二十日簽訂之信貸協議訂立一份修訂協議。根據修訂協議及按協定時間償還本金及利息，計息銀行借貸之最終到期日已延至二零二九年三月三十一日，擔保安排則維持不變。

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

於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約384.2百萬港元(二零二五年十二月三十一日：約814.0百萬港元)。流動負債淨額主要源於須於一年內償還之本集團銀行及其他借貸到期。本集團持續經營之能力主要取決於本集團可動用財務資源是否充足。鑒於本公司控股股東有意持續向本公司提供財務支援。因此，董事認為，本集團將有足夠營運資金以履行其在一年內到期之財務責任。

資本架構

於二零二六年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股普通股。於中期內，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二六年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為547.5百萬港元，較於二零二五年十二月三十一日之資產淨值約575.9百萬港元減少約4.9%。按於二零二六年六月三十日之已發行普通股總數1,125,027,072股計算，每股資產淨值約為0.49港元(二零二五年十二月三十一日：約0.51港元)。

財資政策

本集團之交易往來及其貨幣資產及負債主要以港元及人民幣計值。本集團定期審視其主要資金狀況，確保有足夠財務資源以履行其財務責任。本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

企業擔保

於二零二六年六月三十日，本公司向恒生銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127百萬港元(二零二五年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

管理層討論及分析

集團資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共 1,394.4 百萬港元之香港投資物業，作為本集團獲得銀行借貸之抵押；
- (b) 若干附屬公司之股份押記，作為該等公司各自之銀行借貸之擔保；及
- (c) 本集團所持投資物業之租金轉讓契據。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團僱用 3 名僱員（二零二五年十二月三十一日：3 名僱員）。本集團根據其僱員之表現、經驗及工作職責給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團於中期內並無重大投資、主要收購及出售。

報告期後事項

於二零二六年六月三十日後及截至本報告日期，並無發生重大事項。

無重大變化

自二零二六年三月二十七日發佈截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表以來，集團的業務沒有發生重大變化。

上市規則規定之額外資料

購股權計劃

於中期内，本集團概無任何購股權計劃。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，各董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉；或根據本公司所採納載於上市規則附錄C3之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零二六年六月三十日，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或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊（「登記冊」）內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

主要股東名稱／姓名	身份及權益性質	於二零二六年六月三十日	
		擁有權益之股份 及相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ⁽¹⁾
		L（好倉） S（淡倉）	
中國信達（香港）資產管理有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	L – 843,585,747	74.98%
Bonds & Sons Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	L – 111,642,295	9.93%
Bonds & Sons International Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd. ⁽⁴⁾	受控法團權益	L – 111,642,295	9.93%
中國信達資產管理股份有限公司 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%
中央匯金投資有限責任公司（「匯金」） ⁽⁵⁾	受控法團權益	L – 843,585,747	74.98%



上市規則規定之額外資料

- (1) 根據本公司於二零二六年六月三十日之1,125,027,072股已發行普通股計算。
- (2) 中國信達(香港)資產管理有限公司為843,585,747股股份之實益擁有人。
- (3) 中國信達資產管理股份有限公司控制中國信達(香港)控股有限公司之100%股權，而後者為中國信達(香港)資產管理有限公司之唯一股東，並根據證券及期貨條例被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司持有之843,585,747股股份中擁有權益。
- (4) 據董事所深知、盡悉及確信，Bonds & Sons Holdings Limited由Bonds & Sons International Limited控制100%股權，而Bonds & Sons International Limited則由Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.控制100%股權。因此，Bonds Chan Family Holdings (PTC) Ltd.及Bonds & Sons International Limited根據證券及期貨條例被視為於Bonds & Sons Holdings Limited持有之111,642,295股股份中擁有權益。
- (5) 根據匯金於二零二五年二月十四日向香港聯交所存檔的法團大股東通知，匯金被視為持有中國信達資產管理股份有限公司擁有的本公司股份權益。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，概無任何人士知會本公司，表示其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或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

上市規則規定之額外資料

董事資料變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條須予披露的中期期間及直至本中期報告日期止之董事資料變動載列如下：

- (1) 黃正紅女士已辭任執行董事，自二零二六年一月二十三日起生效；
- (2) 吳昊先生已獲委任為執行董事，自二零二六年一月二十三日起生效；
- (3) 黃強博士已辭任非執行董事，自二零二六年三月十七日起生效；及
- (4) 吳俊先生已獲委任為非執行董事，自二零二六年三月十七日起生效。

遵守企業管治守則

本公司認同企業透明度及問責認同制的重要性。本公司已採納不時根據上市規則附錄C1所載之最新企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」）而編製的企業管治守則作為本公司企業管治之指引，並於整個中期內一直遵守企業管治守則。

遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於中期內一直全面遵守標準守則。

審核委員會審閱

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）由兩名獨立非執行董事（即葉棣謙先生（主席）及劉欣先生）以及一名非執行董事（即于丹女士）組成。審核委員會已審閱本集團所採納之會計準則及實務、風險及內部管控以及財務報告相關事項，並已就此與管理層進行討論，且已審閱本報告所載之中期綜合財務資料。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本中期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
中昌國際控股集團有限公司
主席兼執行董事
陳志偉

香港，二零二六年八月二十八日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	4	13,030	14,683
其他收入淨額	5	44	10
投資物業之公平值淨虧損	11	(14,700)	(16,400)
僱員成本	6	(1,044)	(1,386)
使用權資產折舊	6	—	(428)
其他經營開支		(2,705)	(2,275)
來自經營業務之虧損	6	(5,375)	(5,796)
財務成本	7	(22,557)	(25,013)
除稅前虧損		(27,932)	(30,809)
所得稅開支	8	(677)	(657)
期間虧損		(28,609)	(31,466)
其他全面收入，扣除稅項			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		189	74
期間其他全面收入，扣除稅項		189	74
期間全面虧損總額		(28,420)	(31,392)
本公司擁有人應佔期間虧損		(28,609)	(31,466)
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額		(28,420)	(31,392)
本公司普通權益持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄			
— 期間虧損(港仙)	10	(2.54)	(2.80)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	1,394,400	1,409,100
		1,394,400	1,409,100
流動資產			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	4,113	3,878
可收回稅項		251	251
現金及現金等價物		10,110	11,129
		14,474	15,258
流動負債			
其他應付賬款、按金及應計開支	13	9,360	9,939
計息銀行及其他借貸	14	385,583	815,535
應付稅項		3,750	3,749
		398,693	829,223
流動負債淨額		(384,219)	(813,965)
資產總值減流動負債		1,010,181	595,135
非流動負債			
其他應付賬款及按金	13	3,711	4,653
計息銀行借貸	14	443,731	—
遞延稅項負債		15,289	14,612
		462,731	19,265
資產淨值		547,450	575,870
資本及儲備			
股本	15	112,502	112,502
儲備		434,948	463,368
權益總額		547,450	575,870

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

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註16)	匯兌儲備 千港元 (附註16)	股東注資 千港元 (附註16)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二六年一月一日	112,502	168,300	9,628	(12,374)	233,606	5,619	58,589	575,870
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(28,609)	(28,609)
其他全面收入，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	189	-	-	-	189
期間全面虧損總額	-	-	-	189	-	-	(28,609)	(28,420)
於二零二六年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300*	9,628*	(12,185)*	233,606*	5,619*	29,980*	547,450

* 此等儲備賬包含簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備434,948,000港元。

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註16)	匯兌儲備 千港元 (附註16)	股東注資 千港元 (附註16)	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零二五年一月一日	112,502	168,300	9,628	(12,494)	233,606	5,619	259,524	776,685
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(31,466)	(31,466)
其他全面收入，扣除稅項： 其後可能重新分類至損益之項目： 換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	74	-	-	-	74
期間全面虧損總額	-	-	-	74	-	-	(31,466)	(31,392)
於二零二五年六月三十日(未經審核)	112,502	168,300	9,628	(12,420)	233,606	5,619	228,058	745,293

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

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
經營業務所得現金流量淨額	7,569	8,189
來自投資活動之現金流量		
已收利息	1	9
投資活動所得現金流量淨額	1	9
來自融資活動之現金流量		
償還銀行借貸	(3,000)	—
償還租賃負債	—	(484)
已付利息	(5,778)	(16,795)
融資活動所用現金淨額	(8,778)	(17,279)
現金及現金等價物減少淨額	(1,208)	(9,081)
期初現金及現金等價物	11,129	16,738
匯率變動影響	189	74
期末現金及現金等價物	10,110	7,731
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	10,110	7,731

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

本公司於一九九九年十二月十六日根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司乃一間投資控股公司，而本集團於香港之主要業務為於香港租賃投資物業。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司之功能貨幣為港元（「港元」），而其於中國之營運之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。除非另有註明，簡明綜合財務報表以港元列示。簡明綜合財務報表未經審核。

2. 編製基準

合規聲明

截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表是根據香港會計準則第34號中期財務報告編製及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須披露的相關資料。中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需之所有資料及披露並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

持續經營

於二零二六年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約384,219,000港元（二零二五年十二月三十一日：約813,965,000港元）。董事認為，本公司控股股東有意向本公司提供持續財務支持，讓本公司能夠履行其到期負債。因此，董事相信，本集團有足夠資源在自報告期間結束起計不少於12個月的可預見未來繼續經營。因此，彼等認為採用持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

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

3. 會計政策變更及披露

編製中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間之財務報表中首次採納的下列經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響如下所述：

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

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. 收益及分部資料

收益指香港投資物業總租金收入。

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事（作為主要經營決策者）定期審閱，以達致分配資源予各分部及評估其表現之目的而使用之本集團經營資料。

本集團根據香港財務報告準則第8號經營分部之經營及可報告分部為物業投資－租賃香港之投資物業。因此，並無呈列經營分部。

5. 其他收入淨額

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

6. 來自經營業務之虧損

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
本集團來自經營業務之虧損已扣除／（計入）：		
董事酬金	270	270
其他僱員成本	774	1,116
僱員成本總額	1,044	1,386
使用權資產折舊	—	428
投資物業之總租金收入	(13,030)	(14,683)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,688	1,458
	(11,342)	(13,225)

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. 財務成本

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

8. 所得稅開支

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

除本集團其中一間屬利得稅兩級制下之合資格實體之附屬公司外，期內於香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%) 稅率計提香港利得稅撥備。該附屬公司首 2,000,000 港元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：2,000,000 港元) 應課稅溢利按 8.25% (截至二零二五年六月三十日止六個月：8.25%) 計稅，其餘應課稅溢利按 16.5% (截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%) 計稅。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團之中國附屬公司須按稅率 25% (截至二零二五年六月三十日止六個月：25%) 繳交中國企業所得稅。

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

9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千港元
虧損		

虧損

用作計算每股基本及攤薄虧損之本公司普通權益持有人

應佔虧損

(28,609)

(31,466)

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 千股
股份數目		

股份數目

用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數

1,125,027

1,125,027

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

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

11. 投資物業

位於香港之
已落成
投資物業
千港元

公平值：

於二零二六年一月一日

1,409,100

於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損

(14,700)

於二零二六年六月三十日(未經審核)

1,394,400

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業之公平值按經由與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(二零二五年十二月三十一日：泓亮諮詢及評估有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

泓亮諮詢及評估有限公司之負責估值師為香港測量師學會會員，其具備合適資格及對相關位置之物業有近期估值經驗。公平值乃根據(i)銷售比較法(涉及對該物業鄰近地區的可比較物業之銷售交易進行分析)；及(ii)收入資本化法(涉及估計該物業之租金收入並按適當利率將全數收入資本化以得出資本價值)釐定。

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

相應之投資物業公平值減少14,700,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：16,400,000港元)已直接於中期之簡明綜合損益及其他全面收入表中確認。

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

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. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
應收租金(附註(i))	2,142	1,816
減：信用損失撥備(附註(ii))	(372)	(372)
	1,770	1,444
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備(附註(iii))	2,343	2,434
	4,113	3,878

附註：

(i) 有關款項為租賃投資物業之應收租金。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等應收租金有關之任何信貸風險減至最低。

本集團應收租金之賬齡分析(扣除虧損撥備)如下：

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

已逾期但並無減值之應收租金與若干與本集團有良好往績記錄之獨立租戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(ii) 貿易應收款項之信用損失撥備變動如下：

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

(iii) 此款項代表其他應收賬款、按金及預付款項：

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

其他應收賬款、按金及預付款項之信用損失撥備變動如下：

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

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

13. 其他應付賬款、按金及應計開支

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

附註：

合約負債之詳情如下：

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

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末租戶之預付租金有關。

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. 計息銀行及其他借貸

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

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

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

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

於二零二六年六月三十日，應付利息約 42,504,000 港元（二零二五年十二月三十一日：約 29,725,000 港元）已計入銀行及其他借貸內。

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關詳情載於本中期報告「集團資產抵押」一節。

本集團之企業擔保之詳情載於本中期報告「企業擔保」一節。

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. 股本

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

16. 儲備

本集團於本期間及上期間之儲備數額及相關變動載於本中期報告第13頁之簡明綜合權益變動表。

特別儲備

特別儲備指以附屬公司之股份面值超逾於二零零零年四月本集團重組時與本公司已發行之股份面值交換之差額，抵銷所收購之附屬公司之股份溢價。

匯兌儲備

匯兌儲備指由換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按就匯兌儲備採納之會計政策處理。

其他儲備

可換股票據權益儲備指本公司所發行可換股票據的權益部分（換股權）。由於該等可換股票據並未轉換，可換股票據權益儲備已重新分類至其他儲備。

股東注資

股東注資指從一名前控股股東吳鎮科先生收購一間間接全資附屬公司Uptodate Management Limited之折讓金額約233,606,000港元之總和。

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

17. 金融風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何計量該等金融資產及金融負債之公平值(尤其是所使用之估值技術及輸入數據)。

金融資產	公平值		估值技術及 主要輸入數	重大不可觀察 輸入數據
	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月 三十一日 千港元		
		公平值架構		

按公平值計入損益之 金融資產	-	-	第三層	資產淨值	不適用(附註)
-------------------	---	---	-----	------	---------

附註：

本集團已釐定資產淨值為相當於報告期間結束時之公平值。

於二零二六年六月三十日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

金融資產

按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-
---------------	---	---	---	---

於二零二五年十二月三十一日之公平值架構

	第一層 千港元	第二層 千港元	第三層 千港元	總計 千港元
--	------------	------------	------------	-----------

金融資產

按公平值計入損益之金融資產	-	-	-	-
---------------	---	---	---	---

於中期內，第一層及第二層之間概無轉移。

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

17. 金融風險管理(續)

金融工具之公平值計量(續)

(ii) 並非按經常性基準以公平值計量之本集團金融資產及金融負債之公平值(惟須披露公平值)

金融資產及金融負債之公平值釐定如下：

- (a) 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模式根據貼現現金流量分析釐定；及
- (b) 衍生工具之公平值按報價計算。倘無該等價格，則非期權衍生工具將以其有效期適用之孳息曲線進行貼現現金流量分析釐定，而期權衍生工具則採用期權定價模式進行貼現現金流量分析釐定。

除下表所詳述外，董事認為，於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值約相當於其各自之公平值。

	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	(未經審核)		(經審核)	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債				
計息銀行借貸	588,446	588,446	589,810	589,810
計息其他借貸(租賃負債除外)	240,868	240,868	225,725	225,725
	829,314	829,314	815,535	815,535

18. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，包括香港的商業物業。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

本集團就中期內確認的租金收入約為13,030,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約14,683,000港元)，詳情載於財務報表附註4。

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

18. 經營租賃(續)

本集團作為出租人(續)

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
一年內	15,549	20,688
一年後但兩年內	8,744	11,124
兩年後但三年內	3,909	4,944
三年後但四年內	296	1,386
	28,498	38,142

19. 重大關連方交易

根據中國信達(香港)與本公司於二零二三年十二月二十八日訂立之貸款協議(「二零二三年貸款協議」)，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆無抵押貸款授信，期限至二零二四年十二月三十一日、本金額最多為130,000,000港元、按單利年利率12%計息及可重續至二零二五年十二月三十一日。

根據中國信達(香港)與本公司於二零二五年八月二十九日訂立之另一項貸款協議(「二零二五年貸款協議」)，中國信達(香港)已同意向本公司授出一筆額外無抵押貸款授信，期限至二零二六年三月三十一日、本金額最多為70,000,000港元，按單利年利率10%計息及可重續至二零二七年三月三十一日。根據二零二五年貸款協議，中國信達(香港)向本公司授出總額為70,000,000港元的貸款。此外，根據二零二五年協議條款，二零二三年貸款協議之未償還本金額130,000,000港元之到期日已延至二零二六年三月三十一日及進一步延至二零二七年三月三十一日。

於上述貸款協議項下，於二零二六年六月三十日，貸款本金及利息的未償還結餘約為240,868,000港元(於二零二五年十二月三十一日：約為225,725,000港元)。

除上述所披露及綜合財務報表其他部分所披露者外，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團與關連方並無重大未償還結餘。

20. 資本承擔

於報告期間結束時，本集團擁有以下重大資本承擔：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 千港元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 千港元
已訂約，但未作撥備： 向有限合夥出資	43,175	41,518

自二零一九年十二月三十一日起，之前對上述有限合夥的所有出資已被撤銷。本集團目前無意繼續經營上述有限合夥的業務。