

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績

中期業績

本公告由中華國際控股有限公司（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.49(6)條作出。

本公司董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司截至二零二五年六月三十日止六個月（「本期間」）未經審核綜合業績，連同二零二四年同期之比較數字，如下：

簡明綜合收益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	千港元	千港元
收入	2	15,502	14,259
其他收入及收益		28	284
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	9	40,464	(28,255)
行政開支		(12,792)	(14,381)
稅前溢利／（虧損）	3	43,202	(28,093)
所得稅開支	4	(2,638)	(2,690)
期間溢利／（虧損）		40,564	(30,783)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
		千港元	千港元
附註			
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		10,165	(9,583)
非控股權益		30,399	(21,200)
		<u>40,564</u>	<u>(30,783)</u>
本公司普通股權益持有人應佔每股			
溢利／(虧損)	6		
— 基本		<u>1.32港仙</u>	<u>(1.25)港仙</u>
— 攤薄		<u>1.32港仙</u>	<u>(1.25)港仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
期間溢利／(虧損)	40,564	(30,783)
其他全面收益／(開支)		
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面		
收益／(開支)：		
匯兌差額		
換算海外業務產生之匯兌差額	6,147	(4,644)
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面		
收益／(開支)淨額	6,147	(4,644)
期間全面收益／(開支)總額	46,711	(35,427)
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	19,051	(16,543)
非控股權益	27,660	(18,884)
	46,711	(35,427)

簡明綜合財務狀況表

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,036	3,103
按公允價值計入損益之一間實體的 股本權益	9	1,015,157	974,693
投資物業		352,440	339,624
非流動資產總值		1,370,633	1,317,420
流動資產			
貿易應收款項	7	13,343	20,859
預付款項、按金及其他應收款項		4,724	1,659
現金及現金等值項目		63,564	63,573
流動資產總值		81,631	86,091
流動負債			
貿易應付款項	8	(1,914)	(1,844)
其他應付款項及應計負債		(30,249)	(28,426)
應付稅項		(38,062)	(35,532)
流動負債總值		(70,225)	(65,802)
流動資產淨值		11,406	20,289
總資產減流動負債		1,382,039	1,337,709
非流動負債			
應付董事款項		(144,216)	(140,882)
其他長期應付款項		(40,100)	(52,767)
遞延稅項負債		(172,886)	(165,934)
非流動負債總值		(357,202)	(359,583)
淨資產		1,024,837	978,126

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	19,215	19,215
儲備	<u>320,252</u>	<u>301,201</u>
	339,467	320,416
非控股權益	<u>685,370</u>	<u>657,710</u>
總權益	<u><u>1,024,837</u></u>	<u><u>978,126</u></u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

截至二零二五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上市規則的適用披露規定以及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*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，並應與本公司截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致。

HKAS 21 (修訂本) 缺乏可兌換性

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，本公司及其附屬公司（統稱「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二零二四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。

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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>15,502</u>	<u>14,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,502</u>	<u>14,259</u>
分類業績	<u>51,328</u>	<u>(17,531)</u>	<u>(8,154)</u>	<u>(10,846)</u>	<u>43,174</u>	<u>(28,377)</u>
其他收入及收益					<u>28</u>	<u>284</u>
稅前溢利／(虧損)					<u>43,202</u>	<u>(28,093)</u>
所得稅開支					<u>(2,638)</u>	<u>(2,690)</u>
期間溢利／(虧損)					<u>40,564</u>	<u>(30,783)</u>

有關主要客戶之資料

於本期間，僅有一名客戶的收入超逾本集團總收入10%。本期間來自客戶A的收入為15,502,000港元（二零二四年：14,259,000港元）。

3. 稅前溢利／(虧損)

本集團之稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
物業、廠房及設備折舊	168	169
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9)	(40,464)	28,255
利息收入	(28)	(68)

4. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期－中國內地 企業所得稅 期間支出	1,967	1,924
遞延	671	766
期間稅項支出總額	2,638	2,690

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(二零二四年：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%(二零二四年：25%)繳納所得稅。

5. 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二四年：無)。

6. 本公司普通股權益持有人應佔每股溢利／(虧損)

本期間每股基本溢利乃根據本公司普通股權益持有人應佔溢利10,165,000港元(二零二四年：本公司普通股權益持有人應佔虧損9,583,000港元)及本期間已發行普通股數目768,616,520股(二零二四年：768,616,520股)計算。

於截至二零二五年及二零二四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：

	二零二五年六月三十日 (未經審核)		二零二四年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	13,343	100	13,997	67
超過6個月但不到一年	—	—	6,862	33
	<u>13,343</u>	<u>100</u>	<u>20,859</u>	<u>100</u>

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。

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：

	二零二五年六月三十日 (未經審核)		二零二四年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,914</u>	<u>100</u>	<u>1,844</u>	<u>100</u>

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. 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市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)的股本權益賬面值變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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)	974,693	1,030,472
於收益表確認的公允價值變動(附註3)	<u>40,464</u>	<u>(28,255)</u>
於六月三十日的賬面值(未經審核)	<u><u>1,015,157</u></u>	<u><u>1,002,217</u></u>

財務回顧

本公司錄得本期間之收入為15,502,000港元(二零二四年：14,259,000港元)。本公司普通股權益持有人於本期間應佔溢利為10,165,000港元(二零二四年：虧損9,583,000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2,906,000港元(二零二四年：331,000港元)。EBITDA於本期間增加乃由於本期間行政開支減少，而本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月(「上一期間」)就延遲刊發本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績公告而招致額外專業費用。

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、一間當時附屬公司之取消確認虧損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。

淨溢利

本集團於本期間之稅前溢利及稅後溢利分別為43,202,000港元(二零二四年：稅前虧損28,093,000港元)及40,564,000港元(二零二四年：稅後虧損30,783,000港元)。本公司由上一期間的稅前虧損轉為本期間的稅前溢利，主要是由於本期間實體股權的公允價值收益40,464,000港元(二零二四年：公允價值虧損28,255,000港元)所致，其主要由於本期間人民幣升值，因此實體權益由人民幣換算為港元後產生收益。該公允價值收益為非現金交易，並於本集團綜合收益表確認為未變現收益。

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6,026,000港元（二零二四年：經營活動所用之現金流量淨額3,658,000港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為63,564,000港元（二零二四年十二月三十一日：63,573,000港元）。

本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二五年六月三十日之資產負債比率為0.10（二零二四年十二月三十一日：0.10），乃按本集團應付董事款項144,216,000港元（二零二四年十二月三十一日：140,882,000港元）除以資產總值1,452,264,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,403,511,000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。

資產

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為11,406,000港元（二零二四年十二月三十一日：20,289,000港元）、1,024,837,000港元（二零二四年十二月三十一日：978,126,000港元）及1,452,264,000港元（二零二四年十二月三十一日：1,403,511,000港元）。

匯率風險

本集團之主要業務位於中國內地，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。

重大投資

於二零二五年六月三十日，本集團持有按公允價值計入損益之一間實體的股本權益1,015,157,000港元(二零二四年十二月三十一日：974,693,000港元)，佔本集團總資產約70%(二零二四年十二月三十一日：70%)。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40,464,000港元(二零二四年：虧損28,255,000港元)。除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無其他賬面值佔總資產5%或以上的重大投資(二零二四年十二月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團資產概無抵押(二零二四年十二月三十一日：無)。

或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無錄得任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：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股本公司股份中之新股份(「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。

新股發行所得款項淨額直至二零二五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	淨額 (百萬港元)	百分比	於 二零二五年 六月三十日		
			的已動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	於二零二五年六月三十日 未動用的所得款項 餘額 (百萬港元)	預計 動用時間
中國內地廣州重建項目之 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，自二零二四年五月十五日起生效。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。

於二零二五年六月三十日，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。

業務回顧

本集團主要於中國內地從事物業發展、投資及管理業務。本集團亦持續探索「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(曾為中國內地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。

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，並於二零二七年第二季度動工），預計重建開發項目將耗時約四年，分兩至三期完成，其中第一期最快將於二零二九年底完成，而最後一期將於二零三一年第一季度完成。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。

對廣州正大的清算呈請

「清算呈請」之背景

關於本集團前附屬公司廣州正大被「清算呈請」之背景（該呈請自二零零九年起發生）及其合法性問題，已詳細披露於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報（「二零二四年年報」）內。

於二零零九年，廣州市越秀房地產開發經營有限公司（「越房私企」）既非廣州正大登記股東，亦非已核實持有實質權益股東或已核實債權人，但以廣州正大已觸發「出現公司解散事由」違約事件為由，向廣東省廣州市中級人民法院（「廣州中院」）提交對廣州正大具爭議的清算呈請，但該違約事件從未發生，清算申請人亦從未根據法律要求先向法院提起訴訟確認該違約事件。

自二零二一年五月廣州中院發出民事裁定書駁回清算申請以來，廣州正大「清算呈請」進展情況概述如下。

二零二一年五月，廣州中院作出書面裁定，駁回越房私企的清算申請（「駁回清算裁定」）。

二零二一年八月，越房私企不服廣州中院裁定，依法向廣東省高級人民法院（「廣東高院」）提起上訴。於二零二二年一月法院召開了一次聆訊。

二零二三年五月（即從廣州中院發出駁回清算裁定後剛好兩年），廣東高院作出書面判決，撤銷「駁回清算裁定」並指令廣州中院繼續審理此案（即第16號案）（「撤銷駁回裁定」）。

二零二三年八月，廣州中院另立新案號（即第50號案），作出《指定清算組決定書》（「新清算決定」），指定廣東金圳律師事務所（「新清算組」）為廣州正大新清算組，對廣州正大進行另一次強制清算。

二零二三年九月，新清算組於法院指定網站發佈《接管公告》，要求廣州正大管理層向清算組配合移交賬冊、資產及公章等。廣州正大依法拒絕配合新清算組的工作。

二零二四年九月，新清算組於法院指定網站發佈《印章作廢公告》，宣佈廣州正大公章已從法院強制清算受理日（即二零零九年一月）起已作廢失效。

於二零二四年十二月，廣州市住房和城鄉建設局又再核發《拆遷許可證》，使廣州正大獲准於二零二五年繼續拆遷安置工作。

新清算組自二零二四年九月起並無發佈進一步通知。

廣州正大的業務迄今繼續正常運作。

關於「駁回清算裁定」、「撤銷駁回裁定」、「新清算決定」及本集團管理層聲明的進一步詳情已於二零二四年年報披露。

管理層聲明

總而言之，董事會認為如下：

- (i) 於(a)二零零九年清算呈請日期；(b)二零二一年上訴日期；及(c)迄今，清算申請人既非廣州正大的記名股東，亦非已核實持有實質權益股東或已核實債權人，依法並不符合申請清算先決條件；
- (ii) 「公司自願解散」可構成申請清算的先決條件之一；然而，正如廣州正大案件，該違約事件從未發生過，也從未按照法律要求由清算申請人先向法院提起訴訟確認該違約事件；
- (iii) 從法律上講，二零零九年啟動的清算申請及審訊程序是否符合當時中國現行法律法規，從一開始便存在爭議，因此清算的執行力一直存疑；實際上，前任清算組及新清算組十六年來一直未能對廣州正大執行有缺陷的清算；
- (iv) 廣州中院於二零二三年八月對新清算組的任命是否有清算受理裁定為依據存在爭議，因此對廣州正大進行清算的執行力存疑；
- (v) 新清算組至今尚未於市場監督管理局登記清算備案以作公示；
- (vi) 廣州正大及其唯一股東香港正大依法有權不與新清算組合作，前提是其抗辯理由符合被申請清算人利益；
- (vii) 事實上，迄今為止，廣州正大管理層（由其法人代表代表）仍控制著其運營、資產、賬目和公司印章；及
- (viii) 由於此案明顯「不公錯案」，廣州正大與香港正大將竭盡全力向法院呈請盡快依法再次「駁回清算申請」。

重大收購事項之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二四年年報內。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，本集團於二零二四年六月二十四日簽訂一份新的延期協議，將最後截止日期進一步延長至二零二六年六月三十日，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。倘若收購事項於二零二六年六月三十日失效，則任何一方不必對另一方承擔責任。二零二四延期協議的進一步詳情披露於本公司日期為二零二四年六月二十四日的公告。

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

在中國內地房地產市場大振盪風暴下，本集團是少數倖存者之一。這有賴集團一直以來謹守的低槓桿宗旨。在本期內，本集團的資產負債比率僅為 0.1。

中國內地房地產市場至今還未見底。據最新公開統計數據顯示，7月份全國百城二手住宅（每方米）平均價格為人民幣13,585元，按月跌0.77%，屬連續第39個月下跌，尚未有「見底」跡象。但上海市黃埔區一個豪宅樓盤近日開盤均價約為人民幣195,000元（每平方米），仍然瞬即賣光。這種市場兩極化現象，說明在市況低迷下，只要位處黃金地段，樓盤地理位置特殊，加上待建或重建項目質素上乘，仍不愁沒有客源。

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。

內地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兩三年才會有轉機。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，廣州越秀區重建項目時間表將會順延一年，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。

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，租務情況一向隱定，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。

由於廣州正大清算案顯然是「不公錯案」，本集團將致力向法院呈請再次駁回清算申請。

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光伏集電、儲電及充電解決方案。

今年是香港國家安全法頒佈五週年，董事會全力支持香港特區政府依法施政。

藉此機會，董事會祝賀香港首次舉辦全國運動會香港賽事取得成功。

僱員及酬金政策

於二零二五年六月三十日，本集團僱有約20名（二零二四年十二月三十一日：20名）僱員。本期間內總員工成本（包括董事酬金）為3,767,000港元（二零二四年：3,870,000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。

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所載之證券交易標準守則作為董事進行證券交易之操守守則。經作出特定查詢後，本公司確認各董事會於本期間一直遵守上述守則所規定之準則。

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

本集團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。

刊登截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告

本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告將寄發予股東及將於可行情況下盡快在香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)以及本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/zhonghua>)刊登。

承董事會命
何鑑雄
執行董事

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：(i)執行董事何鑑雄；(ii)非執行董事楊國瑞；及(iii)獨立非執行董事譚剛、黃妙婷及黃鉅輝。