



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

2025 中期報告



Greetings to the birth of Giant Panda twins in Hong Kong

China presented the second pair of Giant Panda to the United States of America in 1972 (the first pair was presented in 1941), which initiated the “giant panda diplomacy” between China and the western world for about half a century.

The caption is a pair of coloured porcelain giant panda toothpick pots made in China in 1970's with genuine ivory skewers and mini condiment spoons handcrafted in Hong Kong in 1970's. The skewers are for picking pickles like vinegar marinated Chinese shallot and pickled cucumber and condiment spoons are for spooning table condiments like spicy salt and mustard.

A collection of the Zhong Hua group

港產大熊貓龍鳳胎出生誌慶

1972年中國向美國送贈第二對大熊貓（第一對送贈於1941年），開展了近半世紀中國與西方國家的「熊貓外交」序幕。

圖中為一對20世紀70年代中國製造彩釉熊貓牙籤筒，牙籤筒內載有20世紀70年代香港手工精製真象牙籤子及味料小匙；籤子用以撷取餐前小食如酸喬頭及漬青瓜等，小匙則用以舀取桌上味料如淮鹽及芥辣等。

中華集團藏品

目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
15	權益披露
19	根據上市規則的披露
	未經審核簡明綜合財務報表
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合財務狀況表
24	簡明綜合權益變動表
25	簡明綜合現金流量報表
26	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

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
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

中國內地主要辦事處

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
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（「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。

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，並於本公司綜合收益表確認為未變現收益。

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。

管理層討論與分析

財務回顧(續)

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其總資產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)。

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)。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一二年十二月十九日採納並於二零二二年十二月十八日失效。本期間，概無購股權根據購股權計劃之條款獲行使、註銷或失效。截至二零二五年六月三十日，於二零二二年十二月根據購股權計劃授出之5,000,000份購股權尚未行使。倘該等購股權獲悉數行使，本公司將發行5,000,000股新股份，佔本報告日期本公司已發行股份總數約0.65%。

購股權計劃(續)

購股權於本期間之授出、獲行使及維持尚未獲行使之變動情況如下：

參與者名稱 或類別	於二零二五年 一月一日	購股權數目		本期間 失效	於二零二五年 六月三十日	購股權 授出日期 (附註1)	購股權 行使期間 (附註1)	購股權 行使價 (附註2)
		本期間 已授出	本期間 獲行使					
								每股港元
前非執行董事								
林戈	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零二二年 十二月二日	3年/ 二零二二年 十二月二日至 二零二五年 十二月一日	0.09

購股權計劃表附註：

- (1) 購股權已於授出日期歸屬。
- (2) 購股權之行使價須就供股或發行紅股或本公司股本其他類似變動作調整。
- (3) 於緊接購股權授出日期前，股份收市價為每股股份0.082港元。

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。

管理層討論與分析

所得款項用途更新(續)

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	於二零二五年六月三十日 未動用的所得款項	
			(百萬港元)	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。

管理層討論與分析

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之年報(「二零二四年年報」)內。

於二零零九年一月，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。

對廣州正大的清算呈請(續)

「清算呈請」之背景(續)

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)，廣東高院作出書面裁定，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》，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配合清算組移交賬冊、資產及公章等工作。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進行拆遷安置業務。

管理層討論與分析

對廣州正大的清算呈請(續)

「清算呈請」之背景(續)

新清算組自二零二四年九月起並無另再發佈公佈。

廣州正大的業務迄今繼續如常運作。

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；(b)二零二一年上訴日；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，就廣州正大案而言，該違約事件從未發生過，也從未按照法律規定由清算申請人先向法院提起訴訟確認該違約事件；
- (iii) 法律上，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，前清算組及新清算組十六年來一直未能對廣州正大執行有先天缺陷的清算；
- (iv) 廣州中院於二零二三年八月指定新清算組時是否依法已有清算受理裁定存在爭議，因此對廣州正大進行清算的執行力存疑；
- (v) 新清算組至今尚未依法向廣州市市場監督管理局作出「清算備案登記」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；

對廣州正大的清算呈請(續)

管理層聲明(續)

- (vii) 事實上，迄今為止，廣州正大管理層(由其法人代表代表)仍控制著其營運、資產、賬目和公司印章；及
- (viii) 由於此案顯然是「不公錯案」，廣州正大與香港正大將竭盡全力向法院作出呈請，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。

管理層討論與分析

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。這有賴本集團一直以來謹守的低槓桿宗旨。在本期間內，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。

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。

權益披露

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

於二零二五年六月三十日，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C3上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「證券交易守則」）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。
- (iv) 7,000,000股股份乃由其持有。

本公司相聯法團股份

於二零二五年六月三十日，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	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 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

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，於二零二五年六月三十日，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分部及證券交易守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

權益披露

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

於二零二五年六月三十日，據本公司所知，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

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含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，於二零二五年六月三十日，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股份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所載之證券交易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

本中期報告已於二零二五年八月二十九日獲董事會批准。

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	
		二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
	附註		
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	11	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)
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)
		40,564	(30,783)
本公司普通股權益持有人應佔 每股溢利／(虧損)	6		
－ 基本		1.32港仙	(1.25)港仙
－ 攤薄		1.32港仙	(1.25)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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 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)

未經審核簡明綜合財務報表

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	11	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

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
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
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	19,215	19,215
儲備	320,252	301,201
	339,467	320,416
非控股權益	685,370	657,710
總權益	1,024,837	978,126

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	權益總額
	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
期間溢利	-	-	-	-	-	-	10,165	10,165	30,399
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	8,886	-	-	8,886	(2,739)
期間全面收益總額	-	-	-	-	8,886	-	10,165	19,051	27,660
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
於二零二四年一月一日 (經審核)	19,215	17,344	180	80,258	64,218	809	193,790	375,814	687,285
期間虧損	-	-	-	-	-	-	(9,583)	(9,583)	(21,200)
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(6,960)	-	-	(6,960)	2,316
期間全面開支總額	-	-	-	-	(6,960)	-	(9,583)	(16,543)	(18,884)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	19,215	17,344	180	80,258	57,258	809	184,207	359,271	668,401

* 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320,252,000港元(二零二四年十二月三十一日：301,201,000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	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
經營業務所得／(所用)之現金流量	<u>6,026</u>	<u>(3,658)</u>
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	<u>(8,329)</u>	<u>(6,088)</u>
現金及現金等值項目減少淨額	<u>(2,303)</u>	<u>(9,746)</u>
期初之現金及現金等值項目	63,573	90,761
外匯匯率變動之影響	<u>2,294</u>	<u>(2,252)</u>
期末之現金及現金等值項目	<u><u>63,564</u></u>	<u><u>78,763</u></u>
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	<u><u>63,564</u></u>	<u><u>78,763</u></u>

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。

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)。

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／(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 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 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11)	(40,464)	28,255
利息收入	(28)	(68)
	<u>168</u>	<u>169</u>

4. 所得稅

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

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)。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

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	1,914	100	1,844	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。

未經審核簡明綜合財務報表

簡明綜合財務報表附註(續)

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(二零二四年：922,000港元)。於二零二五年六月三十日，應付關連公司款項4,181,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,283,000港元)已計入綜合財務狀況表之「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。

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)	40,464	(28,255)
於六月三十日的賬面值(未經審核)	1,015,157	1,002,217

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。於二零二五年六月三十日，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)五年左右收回投資。現金流量預測所用的折現率為3.5%(二零二四年十二月三十一日：3.6%)。折現率上升1%將導致其於二零二五年六月三十日的公允價值減少約42,989,000港元(二零二四年十二月三十一日：41,236,000港元)。折現率下降1%將導致其於二零二五年六月三十日的公允價值增加約45,335,000港元(二零二四年十二月三十一日：43,485,000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(二零二四年：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)
投資物業	餘值法	每平方米單位價格	28,270港元至 50,380港元	27,242港元至 48,548港元
		每平方米完工估計成本	7,150港元至 9,790港元	6,890港元至 9,434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	12,474港元至 14,058港元	12,020港元至 13,547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。