



**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

**2024 中期報告**



**Château Rouget 1949 (Ex-Château in 2014) Pomerol France**  
**The Celebration Wine for the 75th Anniversary of the Establishment of**  
**The People's Republic of China**

慶祝中華人民共和國成立七十五週年獻禮酒  
法國波美侯區盧吉莊1949年(2014年酒莊窖出)

# 目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
17	權益披露
21	根據上市規則的披露
	<b>未經審核簡明綜合財務報表</b>
23	簡明綜合收益表
24	簡明綜合全面收益表
25	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合權益變動表
28	簡明綜合現金流量報表
29	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

秦偉賢(ACG, HKACG)

### 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

### 中國大陸主要辦事處

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  
註冊公眾利益實體及核數師

### 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

威格斯資產評估顧問有限公司  
香港  
九龍  
觀塘  
觀塘道388號  
創紀之城一期  
渣打銀行中心27樓

### 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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 香港股份登記及過戶分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
金鐘  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 公司網址

[www.zhonghuagroup.com](http://www.zhonghuagroup.com)

### 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」或「董事會」）謹此宣佈，本公司截至二零二四年六月三十日止六個月（「本期間」）未經審核綜合業績，連同二零二三年同期（「上一期間」）之比較數字（*經重列*），如下：

謹此提述本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（「二零二三年年報」）。除非另有指明，本報告所用詞彙與二零二三年年報所界定者具有相同涵義。

## 財務回顧

本公司錄得本期間之收益為14,259,000港元（二零二三年：14,624,000港元（*經重列*））。本公司普通權益持有人於本期間應佔淨虧損為9,583,000港元（二零二三年：480,475,000港元（*經重列*））。

### 經調整EBITDA

於本期間，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之經調整EBITDA為溢利331,000港元（二零二三年：2,822,000港元（*經重列*））。EBITDA於本期間減少主要是由於本集團就延遲約三個月發出之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。通過撇除折舊及攤銷以及稅項及債務支付成本，EBITDA嘗試代表本公司營運產生的現金溢利。基於此，本公司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)投資物業公允價值變動；(ii)一間當時附屬公司之取消確認虧損；及(iii)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），以於評估本公司表現時達到此目標。

### 淨虧損

本集團於本期間之稅前虧損及稅後虧損分別為28,093,000港元（二零二三年：1,751,703,000港元（*經重列*））及30,783,000港元（二零二三年：1,861,665,000港元（*經重列*））。本公司於本期間之稅前虧損減少主要是由於(i)本期間並無錄得一間當時附屬公司之取消確認虧損（二零二三年：1,708,355,000港元（*經重列*））；(ii)本期間錄得一間實體的股本權益之公允價值虧損28,255,000港元（二零二三年：無（*經重列*））；及(iii)本期間並無產生自本集團投資物業之重估虧絀（二零二三年：45,200,000港元（*經重列*））。

## 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及借貸撥付。本集團於本期間之經營活動所用之現金流淨額為3,658,000港元(二零二三年：經營活動所得之現金流量淨額5,117,000港元(經重列))。

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為78,763,000港元(二零二三年十二月三十一日：90,761,000港元)。

本集團過往年度面臨的利率波動風險甚微。

本集團於二零二四年六月三十日之資產負債比率為0.10(二零二三年十二月三十一日：0.10)，乃按本集團應付董事款項142,256,000港元(二零二三年十二月三十一日：148,183,000港元)除以資產總值1,451,330,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,496,606,000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

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨值、淨資產及資產總值分別為22,460,000港元(二零二三年十二月三十一日：29,785,000港元)、1,027,672,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,063,099,000港元)及1,451,330,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,496,606,000港元)。

### 匯率風險

本集團之主要業務位於中國大陸，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不時重大波動，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。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團資產概無抵押(二零二三年十二月三十一日：無)。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧(續)

### 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無錄得任何重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 過往期間調整

本集團已識別基於以下原因而導致之過往期間調整：

### (a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬

基於廣東省高院於二零二三年五月十五日簽發之撤銷駁回裁定(不損廣州市正大房地產開發有限公司(「廣州正大」)之固有權益)，廣州市中院於二零二三年八月七日簽發一項新決定，指令廣東金圳律師事務所(「新清算組」)強制清算廣州正大(當時為本集團之主要營運附屬公司)(「指定新清算組決定」)(不損廣州正大之固有權益)。

隨著於二零二三年九月發出接管公告後，新清算組似乎尚未採取進一步行動。截至本報告當日，在《國家企業信用信息公示系統》備案之廣州正大清算組名稱並非新清算組而是廣東國鼎律師事務所(即前清算組，其理應於二零二一年五月當廣州市中院簽發駁回清算裁定後暫停職務)。與此同時，廣州正大至今仍如過往多年般如常運作。

## 過往期間調整(續)

### (a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬(續)

考慮到在可見將來廣州正大之營運可能會因指定新清算組決定而受到滋擾，直至及當上述決定被證明法律上無效或被依法駁回為止，董事會於二零二四年四月十五日舉行之董事會會議上認為，管理層未必能證明本集團能夠符合HKFRS 10 綜合財務報表就其對廣州正大之控制權所訂明之所有準則，因此本集團自二零二三年五月十五日起失去按 HKFRS 10 綜合財務報表所訂明定義下對廣州正大之控制權，而廣州正大作為當時之附屬公司乃被取消確認併入綜合賬。於廣州正大之股權其後被歸類為按公允價值計入損益之金融資產，並於本公司於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表內列為「按公允價值計入損益之一間實體的股本權益」。因此，取消確認廣州正大(當時之附屬公司)導致錄得約1,708,000,000港元之重大虧損，此為廣州正大股權之公允價值與廣州正大相關資產及負債之原賬面值(按二零二三年年報所披露)之間之差額。此虧損為非現金交易及未變現虧損，其透過損益於本集團之儲備賬變動中反映。於本公司綜合財務報表錄得之此虧損對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之流動資金並無任何影響。

本公司於上一期間之簡明綜合財務報表乃按本公司日期為二零二三年八月三十日之中期報告(「二零二三年中期報告」)所披露先前基於廣州正大之綜合入賬編製。由於上文所述之因素及考量導致自二零二三年五月十五日起取消確認廣州正大併入綜合賬，本集團於上一期間之簡明綜合財務報表所呈列之金額已予重列，以反映廣州正大於二零二三年五月十五日起被取消確認併入綜合賬之相關狀況及會計處理。

### (b) 行使購股權時發行之股份

於二零二三年一月九日，因行使購股權而按認購價每股0.09港元以現金向購股權持有人發行及配發55,000,000股股份。其他儲備及購股權儲備金額分別為4,950,000港元及1,642,000港元(之前為1,822,000港元)乃轉撥至股本及股份溢價分別為1,375,000港元(之前為5,500,000港元)及5,217,000港元(之前為1,272,000港元)。

因此，本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合權益變動表所呈列之金額已予重列，以修正所識別之失誤表述。重列後，總權益並無任何變動。



# 管理層討論與分析

## 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二三年：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。購股權計劃之詳情於二零二三年年報內披露。購股權計劃於本期間內並無任何條款變動。於本期間內並無授出、失效／註銷或行使購股權。於二零二四年六月三十日有5,000,000份購股權尚未行使，行使價為每股0.09港元，並可於授出日期(即二零二二年十二月二日)起計三年內行使。

## 集資活動

於二零二零年四月十五日，本公司宣佈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，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。

## 集資活動(續)

新股發行所得款項淨額直至二零二四年六月三十日的動用詳情如下：

本公司日期為二零二零年四月十五日的公告所述擬定所得款項用途類別	淨額 (百萬港元)	百分比	於	於二零二四年六月三十日	
			二零二四年六月三十日	的已動用所得款項淨額 (百萬港元)	未動用的所得款項餘額 (百萬港元)
中國廣州重建項目之重建成本	12.0	74.5%	-	12.0	二零二五年六月三十日或之前
一般營運資金	4.1	25.5%	4.1	-	-
<b>總計</b>	<b>16.1</b>	<b>100%</b>	<b>4.1</b>	<b>12.0</b>	

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。

於二零二四年六月三十日，本集團於持牌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淨額來自過往年度作出的任何股本證券發行。

## 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。

# 管理層討論與分析

## 業務回顧(續)

### 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24,400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，商舖流轉率維持在較低水平。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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，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。因此，本集團於本期間錄得經調整EBITDA約331,000港元。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穩定收入。

### 物業發展

本集團的前附屬公司廣州正大擁有乃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(曾為中國大陸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。其亦距廣州的地標珠江河畔約5分鐘步行路程。

截至目前，除一幢樓宇尚未完成拆遷及少數鄰近的商舖繼續照常營業外，廣州大都市鞋城已經拆卸，且開發地盤已租賃予第三方作持牌臨時停車場之用。

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22層多功能甲級商業綜合樓，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。

## 業務回顧(續)

### 物業發展(續)

根據最新的施工時間表(假設於二零二五年第一季動工)，預計該開發項目將耗時約四年，分兩期完成，其中第一期將於二零二七年底完成，而第二期將於二零二九年第一季完成。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二零二八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，目的是臨時安置將其於越秀區開發場地的居住單位移交予廣州正大拆遷的業主，但至今仍空置或可作現貨銷售。

### 廣州正大目前狀態

根據在廣州市市場監督管理局登記的官方記錄，廣州正大的登記狀態至今仍為「在營(開業)」企業，且本公司執行董事何鑑雄自一九九三年成立以來一直擔任法定代表人。

儘管指定新清算組決定已生效，廣州正大仍如常營運和房屋拆遷許可證已於二零二三年十二月續期(可每年續期)，廣州正大獲准繼續拆遷至二零二四年十二月。重建用地已租予第三方作持牌停車場用途。有關廣州正大重建項目的進一步詳情，已於上文「物業發展」一節披露。

董事會謹此提醒各股東注意：

- (i) (a)自二零二三年五月十五日起，廣州正大從本公司綜合財務報表中取消確認之前及之後；(b)於二零二四年六月三十日；及(c)至今，本集團於正大房地產開發有限公司(「香港正大」)(香港正大持有廣州正大100%股權)的實際權益(即25%)並無變動；
- (ii) 香港正大持有廣州正大100%股權，並至今保留對廣州正大的日常經營及財務運作，可預見的未來香港正大仍將維持對廣州正大的有關運作；

# 管理層討論與分析

## 業務回顧(續)

### 廣州正大目前狀態(續)

- (iii) 至今，廣州正大的相關資產(主要為兩幅有待重建的土地及約190個住宅單位)的法定業權並無變動，而第三方就此提出的任何爭議(如有)將視乎法律訴訟的最終及絕對結果(倘清算繼續，則不受清算組全權酌情決定規限)而定，而該等法律訴訟預計將至少持續數年；及
- (iv) 廣州正大的業務迄今如常運作，於可預見未來其經營仍將維持不變。

## 對廣州正大發出「清算呈請」之簡報

本節旨在闡述對本集團一間當時附屬公司廣州正大發出清算呈請最新發展情況簡報。

本公司二零二三年年報所載題為「對廣州正大發出之清算呈請」的章節已概述對「廣州正大發出清算呈請」之背景及發展情況。務請股東細閱上文有關「清算呈請」的合法性問題的章節。

### 過去數月採取之行動

本集團於二零二四年六月二十八日(即二零二三年年報之刊發日期)後已採取以下行動應對撤銷駁回裁定：

- (i) 廣州正大不時向廣東省高院和廣州市中院的領導作出投訴，指出其過去幾年對廣州正大一直司法不公。最近一次投訴是在二零二四年八月作出。
- (ii) 於二零二四年四月，持有廣州正大100%股本權益的香港正大向廣州市中院提交起訴狀，內容主要包括：
  - (i) 確認廣州市越秀國有資產經營有限公司(「越秀國資」)(越房國企賣方)是否依法保留廣州市越秀房地產開發經營公司(「越房國企」)在廣州正大的權益作為國有資產，以及越秀國資(第一被告)與香港正大(原告)在合作經營廣州正大項目中是否存在法律關係；
  - (ii) 確認香港正大與廣州市越秀房地產開發經營有限公司(「越房私企」)(第二被告)在合作經營廣州正大項目中是否並不存在法律關係；及
  - (iii) 向越秀國資索賠利息損失人民幣41,000,000元。

有關訴訟已於二零二四年八月開始審理，而訴訟至今尚未審結。

- (iii) 廣州正大及香港正大均向本公司確認，如新清算組接觸彼等，彼等將盡力保護各自的法律權利(如有)。自於二零二三年九月發出接管公告後，新清算組似乎尚未採取進一步行動。

## 對廣州正大發出「清算呈請」之簡報(續)

### 過去數月採取之行動(續)

(iv) 廣州正大及香港正大已一直在採取法律、行政及其他實際行動解決上述僵局。

倘針對廣州正大之清算有任何更新，本公司將在切實可行情況下盡快作出進一步公佈。

### 管理層聲明

除二零二三年年報所披露之管理層聲明外，管理層(按二零二三年年報所界定)謹請股東垂注以下事項：

- (i) 《中華人民共和國公司法》(「《公司法》」)為成文法律，對公司、股東、董事及其他利害關係人具有法律約束力。該法自一九九四年實施以來，其已經過四次修訂(最近一次於二零二四年七月施行)，惟有關強制清算的修訂不大。除與「清償公司債務後的剩餘財產，有限責任公司按照股東的出資比例分配」有關的條文外，《公司法》並無訂明清算的詳細機制及程序。
- (ii) 最高人民法院《關於審理公司強制清算案件工作座談會紀要》(「《座談會紀要》」)乃由最高人民法院於二零零九年九月公佈，當中對強制清算程序作出解釋，而法院在處理強制清算案件時應遵守其原則。
- (iii) 廣州正大根據《中華人民共和國中外合作經營企業法》於一九九三年成立為「有限責任企業法人」，並於二零零六年按照當時法律改組為《公司法》下的「有限責任公司」。因此，廣州正大成為一間合作企業與有限責任公司的混合體，其中方合作方(即越房國企)保留合作企業合作方及公司發起人身份，但並非已經驗資的出資方。換言之，越房國企在法律上並非廣州正大的已出資股東。另一方面，外方合作方(即香港正大)身兼多個身份，包括合作企業合作方、管理人、公司發起人及已出資股東，實繳資本為150,000,000港元，佔有在廣州市市場監督管理局登記廣州正大股權的100%權益。

# 管理層討論與分析

## 對廣州正大發出「清算呈請」之簡報(續)

### 管理層聲明(續)

(iv) 《座談會紀要》就強制清算訂明以下三個基本原則：

- (a) 清算申請人必須向主審法官證明(i)其擁有被申請清算企業的「**明確股東權益**」；及(ii)在向法院提交清算申請之時，被申請清算企業已發生「**企業解散事由**」。倘此兩項先決條件或具有爭議性，則法院應當拒絕受理訴求，但清算申請人可待該兩項先決條件在另行審訊中經法院確認或裁定後，重新向法院提交訴求。廣州正大的情況並非如此；
- (b) 被申請清算企業及其他利害關係人(即清算申請人以外的股東)應被法院傳召出席清算前聽證會，倘被申請清算企業及其他利害關係人有合理理由反對訴求，則該清算申請應被拒絕受理。廣州正大的情況並非如此；及
- (c) 倘法院受理訴求，則法院應就是否批准對被申請清算企業強制清算作出裁定，而該裁定應以書面作出並出具受理或拒絕受理的原因。換言之，在沒有書面裁定的情況下，法院不應為被申請清算企業指定清算組。廣州正大的情況並非如此。

(v) 根據廣州市中院於二零二一年五月作出的駁回清算裁定(此被視為法院自糾行為)，認為廣州正大(被申請清算企業)是否發生「**企業解散事由**」及越房私企(清算申請人)是否擁有廣州正大的「**明確股東權益**」均存在爭議，而該等先決條件從未經訴訟或仲裁予以確認，因此駁回由越房私企於約十二年前提起的清算申請。然而，該決定並無交代(其中包括)：(a)為何在沒有強制清算書面裁定的情況下指定清算組；(b)為何法院在受理清算申請之前沒有召開清算前聽證會；及(c)為何在駁回清算之前，被申請清算企業可受到充滿疑點的清算滋擾約十年。

## 對廣州正大發出「清算呈請」之簡報(續)

### 管理層聲明(續)

- (vi) 越房私企(清算申請人)其後提起上訴，並獲廣東省高院於二零二三年五月作出撤銷駁回裁定。該裁定認為，(a)根據法院先前在清算呈請日之後(並非之前)作出的另一裁定，清算申請人為被申請清算企業的股東(但未有實繳出資)；(b)根據清算申請人提交的口頭證據(而非原審批機關提供的書面確認)，被申請清算企業發生「企業解散事由」，並據此予以撤銷駁回清算裁定。然而，上述裁定並無確認清算申請人於廣州正大的股權(即實繳出資額)，而是建議(而非裁定)由清算組於清算過程中進行確認。該決定應被視為一項司法程序裁定，而非法律上的強制清算裁定。
- (vii) 廣州市中院於二零二三年八月簽發的指定新清算組決定乃基於廣東省高院的指令作出，但亦欠缺法律要求的強制清算書面裁定支持。
- (viii) 根據指定新清算組決定而指定的新清算組目前尚未在備案信息欄目(即國家企業信用信息公示系統所公示的廣州正大清算信息)中備案其個人信息。同時，廣州正大之運作如常，其法定代表人自一九九三年成立以來一直未有變更。

## 重要訴訟之近況簡報

本集團參與一項重大收購事項，其詳情披露於二零二三年年報內。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(例如約一年)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。二零二四年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。



# 管理層討論與分析

## 重要訴訟之近況簡報(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佈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。

## 重大訴訟之近況

隨著於二零二三年五月廣州正大從本集團取消確認後，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無進行新訴訟或有未決訴訟。

二零二三年十二月三十一日之後，本集團附屬公司香港正大於二零二四年四月在廣州市中院對越秀國資發起訴訟，其詳情披露於上文「過去數月採取之行動」一節。

## 展望

隨着全國大多一線城市已相繼取消購買商品房限制措施後，今年第二季起商品房用家及投資者開始有了購房意欲。由於全國內需市場比起五年前還是相對遜色，全國房地產市場因而還在鞏固期。預期房地產市場還需幾年時間才可從熊市反彈。董事會將密切注意市場動向以調整集團的物業組合及重建時間表。

自今年三月起，中央政府已大力鼓勵「推動新質生產力加快發展」政策。「新生產力」乃指產品意念創新、生產流程創新，而「質生產力」泛指更具成本效益及更具環保概念的產品及生產流程。達至新質生產力未必需要資本密集。董事會認為將傳統產業鏈提升及轉型也可達至「發展新質生產力」目標。於二零二四年七月舉行的三中全會\*亦強調以「繼續深化改革」及「加快發展新質生產力」為未來五年首要任務。為迎接這個新機遇，董事會將積極發掘資本預算合理的合適投資或商業項目以達至「發展新質生產力」目標。

\* 中國共產黨第二十屆中央委員會第三次全體會議

## 展望(續)

香港方面，由於息口仍持續處於歷史高位，導致轉口貿易及內需市場持續下滑而房地產市場則仍處於鞏固期。美國聯儲局近期表示是時候修訂其利率政策，故市場普遍預期美國聯邦利率將於二零二四年十一月總統大選前下調，而香港或會跟隨此減息步伐。隨著今年上半年頒佈施行基本法第廿三條，香港現時在國家安全上將更有保障，由治及興，因而香港將可在經濟轉型路口上重整優勢，為經濟創造新篇章。董事會全力支持香港特區政府依法施政。

籍此機會，董事會恭賀中華人民共和國成立七十五週年以及香港奧運健兒今年夏季在巴黎獲得驕人成績。

## 僱員及酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團僱有約20名(二零二三年十二月三十一日：20名)僱員。本期間內總員工成本(包括董事酬金)為3,870,000港元(二零二三年：3,630,000港元(經重列))。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

於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部規定及根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十董事進行證券交易標準守則（「證券交易守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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	佔本公司已發行股本百分比
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331/3%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股股份乃於其行使7,000,000份購股權時由其個人持有。

## 本公司相聯法團股份

於二零二四年六月三十日，下列本公司董事所擁有之本公司若干附屬公司無投票權遞延股之權益如下：

### 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 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，於二零二四年六月三十日，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所載之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

於二零二四年六月三十日，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
Strong Hero Holdings Limited(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331/3%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331/3%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. Strong Hero Holdings Limited由謝校祥全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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

## 企業管治守則

於整個期間，本公司大致上遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。

本公司的企業管治常規詳情已於二零二三年年報的企業管治報告披露。

迄今為止，本公司董事會由五名成員組成，即一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事，全體董事加入董事會均超過10年。

根據企業管治守則第B.2.4條，如所有獨立非執行董事均在任超過九年，則本公司應當於下屆股東週年大會上委任一名額外的獨立非執行董事。

本公司提名委員會（「提名委員會」）認為，現任所有三名獨立非執行董事均具備良好的品格、誠信、能力及專業知識，能夠盡職盡責地履行職責，為董事會的多元化做出貢獻。尤其是，概無證據表明擔任獨立非執行董事為董事會長期服務（即超過九年）會對其獨立性產生任何影響，相反，其為本公司的寶貴資產。總括而言，提名委員會對現任所有三名獨立非執行董事在董事會的表現以及過往數年在董事會三個委員會的任職情況深表讚賞。

此外，提名委員會經評估現任所有三名獨立非執行董事的獨立性書面確認書後，認為彼等將根據上市規則第3.13條的規定保持獨立性，能夠對本公司事務提供獨立、平衡及客觀的意見。

提名委員會亦留意到，獨立非執行董事的人數佔本公司董事會人數的60%，並認為目前的董事會組成超過上市規則第3.11(2)條規定的三分之一原則。

董事會同意提名委員會的意見及建議，認為現任所有三名獨立非執行董事仍將保持獨立，符合企業管治守則常規之精神。

# 根據上市規則的披露

## 證券交易之標準守則

本公司已為董事會採納證券交易守則。經向董事作出特定查詢後，本公司確認董事於本期間一直遵守證券交易守則所規定之準則。

## 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

本中期報告已於二零二四年八月二十八日獲董事會批准。



# 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	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
	附註		
收入	2	14,259	14,624
其他收入及收益		284	229
投資物業之公允價值變動	14	-	(45,200)
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	13	(28,255)	-
一間當時附屬公司之出售虧損	12	-	(1,708,355)
行政開支		(14,381)	(12,158)
財務費用	3	-	(843)
<b>稅前虧損</b>	4	<b>(28,093)</b>	(1,751,703)
所得稅開支	5	(2,690)	(109,962)
<b>期間虧損</b>		<b>(30,783)</b>	(1,861,665)
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人		(9,583)	(480,475)
非控股權益		(21,200)	(1,381,190)
		<b>(30,783)</b>	(1,861,665)
本公司普通股權益持有人應佔每股虧損	7		
— 基本		(1.25)港仙	(62.51)港仙
— 攤薄		(1.25)港仙	(62.51)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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
期間虧損	<b>(30,783)</b>	(1,861,665)
<b>其他全面開支</b>		
於隨後期間可能重新分類至收益表之其他全面 收益／(開支)：		
換算海外業務時計出的匯兌差額	<b>(4,644)</b>	(130,631)
一間當時附屬公司之取消確認之重新分類調整 (附註12)	-	20,469
於隨後期間可能重新分類至收益表之 其他全面開支淨額	<b>(4,644)</b>	(110,162)
<b>期間全面開支總額</b>	<b>(35,427)</b>	(1,971,827)
歸屬於：		
本公司普通股權益持有人	<b>(16,543)</b>	(500,685)
非控股權益	<b>(18,884)</b>	(1,471,142)
	<b>(35,427)</b>	(1,971,827)

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,298	3,551
按公允價值計入損益之一間實體的 股本權益	13	1,002,217	1,030,472
投資物業	14	359,520	369,600
非流動資產總值		<u>1,365,035</u>	<u>1,403,623</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	8	4,652	-
預付款項、按金及其他應收款項		2,880	2,222
現金及現金等值項目		78,763	90,761
流動資產總值		<u>86,295</u>	<u>92,983</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	(1,861)	(1,914)
其他應付款項及應計負債		(27,559)	(26,987)
應付稅項		(34,415)	(34,297)
流動負債總值		<u>(63,835)</u>	<u>(63,198)</u>
流動資產淨值		<u>22,460</u>	<u>29,785</u>
總資產減流動負債		<u>1,387,495</u>	<u>1,433,408</u>

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>		
應付董事款項	(142,256)	(148,183)
其他長期應付款項	(53,008)	(53,734)
遞延稅項負債	(164,559)	(168,392)
	<u>(359,823)</u>	<u>(370,309)</u>
淨資產	<u>1,027,672</u>	<u>1,063,099</u>
<b>權益</b>		
本公司權益持有人應佔權益		
股本	19,215	19,215
儲備	340,056	356,599
	<u>359,271</u>	<u>375,814</u>
非控股權益	668,401	687,285
	<u>668,401</u>	<u>687,285</u>
總權益	<u>1,027,672</u>	<u>1,063,099</u>

# 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										
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	溢入盈餘 千港元	匯兌波動儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
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	1,063,099
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(9,583)	(9,583)	(21,200)	(30,783)
與海外業務有關之匯兌差額	-	-	-	-	(6,960)	-	-	-	(6,960)	2,316	(4,644)
期間全面開支總額	-	-	-	-	(6,960)	-	-	(9,583)	(16,543)	(18,884)	(35,427)
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	1,027,672
於二零二三年一月一日 (經審核)	17,840	12,127	1,822	80,258	80,234	572	4,950	676,167	873,970	2,147,553	3,021,523
期間虧損 (經重列)	-	-	-	-	-	-	-	(480,475)	(480,475)	(1,381,190)	(1,861,665)
一間當時附屬公司之取消確認 之重新分類調整 (附註12) (經重列)	-	-	-	-	20,469	-	-	-	20,469	-	20,469
與海外業務有關之匯兌差額 (經重列)	-	-	-	-	(40,679)	-	-	-	(40,679)	(89,952)	(130,631)
期間全面開支總額 (經重列)	-	-	-	-	(20,210)	-	-	(480,475)	(500,685)	(1,471,142)	(1,971,827)
發行股份 (經重列)	1,375	5,217	(1,642)	-	-	-	(4,950)	-	-	-	-
於二零二三年六月三十日 (未經審核) (經重列)	19,215	17,344	180	80,258	60,024	572	-	195,692*	373,285	676,411	1,049,696

\* 該等儲備賬包括本公司綜合財務狀況表內之合併儲備340,056,000港元(二零二三年十二月三十一日: 356,599,000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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
經營業務所得／(所用)之現金流量	<b>(3,658)</b>	5,117
<b>投資活動之現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備項目	-	(462)
一間當時附屬公司之取消確認(附註12)	-	(98)
投資活動所用之現金流量淨額	-	(560)
<b>融資活動之現金流量</b>		
應付董事款項增加／(減少)以及融資活動 所得／(所用)之現金流量淨額	<b>(6,088)</b>	10,471
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>	<b>(9,746)</b>	15,028
期初之現金及現金等值項目	<b>90,761</b>	84,874
外匯匯率變動之影響	<b>(2,252)</b>	(4,271)
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<b>78,763</b>	95,631
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
簡明綜合財務狀況表內所列的現金及 銀行結餘	<b>78,763</b>	95,631

# 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

截至二零二四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，並應與本公司截至二零二三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（「HKFRS」）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二零二三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。

HKFRS 16 (修訂本)	售後租回之租賃負債
HKAS 1 (修訂本)	負債分類為即期或非即期 (「二零二零年修訂本」)
HKAS 1 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債 (「二零二二年修訂本」)
HKAS 7及HKFRS 7 (修訂本)	供應商融資安排

採納該等新訂及經修訂準則對如何編製及呈列當前或以往會計期間的業績及財務狀況並無任何重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

### 1.2 比較數字之過往期間調整

本集團已識別基於以下原因而導致之過往期間調整：

- (a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬  
誠如二零二三年年報、上文「管理層討論與分析」一節所披露之「過往期間調整」一節及下文簡明綜合財務報表附註12所詳述，董事會認為本集團自二零二三年五月十五日起失去按 HKFRS 10 綜合財務報表所訂明定義下對一間當時附屬公司之控制權，而該附屬公司乃被取消確認併入綜合賬，於該附屬公司之股權被歸類為按公允價值計入損益之金融資產，並於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表內列為「按公允價值計入損益之一間實體的股本權益」。

因此，本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所呈列之金額已予重列，以反映上述之相關狀況及會計處理。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 1.2 比較數字之過往期間調整(續)

(a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬(續)

因修正過往期間調整所作之重列對上述本公司簡明綜合財務報表之影響概列如下：

(i) 重列對本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合收益表之影響：

	先前呈報 (未經審核) 千港元	過往期間調整 (未經審核) 千港元	經重列 (未經審核) 千港元
收入	14,752	(128)	14,624
其他收入及收益	229	-	229
投資物業之公允價值變動	-	(45,200)	(45,200)
一間當時附屬公司之出售虧損	-	(1,708,355)	(1,708,355)
行政開支	(12,087)	(71)	(12,158)
財務費用	(723)	(120)	(843)
<b>稅前溢利/(虧損)</b>	<b>2,171</b>	<b>(1,753,874)</b>	<b>(1,751,703)</b>
所得稅開支	(2,615)	(107,347)	(109,962)
<b>期間虧損</b>	<b>(444)</b>	<b>(1,861,221)</b>	<b>(1,861,665)</b>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人	164	(480,639)	(480,475)
非控股權益	(608)	(1,380,582)	(1,381,190)
	(444)	(1,861,221)	(1,861,665)
本公司普通股權益持有人 應佔每股溢利/(虧損)			
— 基本	0.02港仙		(62.51)港仙
— 攤薄	0.02港仙		(62.51)港仙



# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 1.2 比較數字之過往期間調整(續)

(a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬(續)

(ii) 重列對本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表之影響：

	先前呈報 (未經審核) 千港元	過往期間調整 (未經審核) 千港元	經重列 (未經審核) 千港元
期間虧損	(444)	(1,861,221)	(1,861,665)
<b>其他全面開支</b>			
於隨後期間可能重新分類至 收益表之其他全面收益/ (開支)：			
換算海外業務時計出的匯兌 差額	(137,308)	6,677	(130,631)
一間當時附屬公司之取消 確認之重新分類調整	—	20,469	20,469
	<u>(137,308)</u>	<u>27,146</u>	<u>(110,162)</u>
於隨後期間可能重新分類至 收益表之其他全面開支 淨額	<u>(137,308)</u>	<u>27,146</u>	<u>(110,162)</u>
<b>期間全面開支總額</b>	<u><u>(137,752)</u></u>	<u><u>(1,834,075)</u></u>	<u><u>(1,971,827)</u></u>
歸屬於：			
本公司普通股權益持有人	(42,159)	(458,526)	(500,685)
非控股權益	(95,593)	(1,375,549)	(1,471,142)
	<u><u>(137,752)</u></u>	<u><u>(1,834,075)</u></u>	<u><u>(1,971,827)</u></u>

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 1.2 比較數字之過往期間調整(續)

(a) 一間當時附屬公司之取消綜合入賬(續)

(iii) 重列對本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表之影響：

	先前呈報 (未經審核) 千港元	過往期間調整 (未經審核) 千港元	經重列 (未經審核) 千港元
<b>經營業務之現金流量</b>	<u>1,541</u>	<u>3,576</u>	<u>5,117</u>
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	(462)	-	(462)
一間當時附屬公司之取消確認	<u>-</u>	<u>(98)</u>	<u>(98)</u>
投資活動所用之現金流量淨額	<u>(462)</u>	<u>(98)</u>	<u>(560)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
應付董事款項增加以及			
融資活動之現金流量淨額	<u>14,199</u>	<u>(3,728)</u>	<u>10,471</u>
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<u>15,278</u>	<u>(250)</u>	<u>15,028</u>
期初之現金及現金等值項目	84,874	-	84,874
外匯匯率變動之影響	<u>(4,278)</u>	<u>7</u>	<u>(4,271)</u>
<b>期末之現金及現金等值項目</b>	<u><u>95,874</u></u>	<u><u>(243)</u></u>	<u><u>95,631</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
簡明綜合財務狀況表內所列的			
現金及銀行結餘	<u><u>95,874</u></u>	<u><u>(243)</u></u>	<u><u>95,631</u></u>

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 1.2 比較數字之過往期間調整(續)

(b) 行使購股權時發行之股份

於二零二三年一月九日，因行使購股權而按認購價每股0.09港元以現金向購股權持有人發行及配發55,000,000股股份。其他儲備及購股權儲備金額分別為4,950,000港元及1,642,000港元(之前為1,822,000港元)乃轉撥至股本及股份溢價分別為1,375,000港元(之前為5,500,000港元)及5,217,000港元(之前為1,272,000港元)。

因此，本公司於上一期間之簡明綜合權益變動表所呈列之金額已予重列，以修正所識別之失誤表述。重列後，總權益並無任何變動。

### 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，投資及銷售位於中國大陸之物業；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二零二三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大陸之客戶，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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>14,259</u>	<u>14,624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,259</u>	<u>14,624</u>
分類業績	<u>(17,531)</u>	<u>(1,743,550)</u>	<u>(10,846)</u>	<u>(7,539)</u>	<u>(28,377)</u>	<u>(1,751,089)</u>
其他收入及收益					<u>284</u>	<u>229</u>
財務費用					<u>-</u>	<u>(843)</u>
稅前虧損					<u>(28,093)</u>	<u>(1,751,703)</u>
所得稅開支					<u>(2,690)</u>	<u>(109,962)</u>
期間虧損					<u>(30,783)</u>	<u>(1,861,665)</u>

### 有關主要客戶之資料

於本期間，僅有一名客戶(二零二三年：一名)的交易金額超逾本集團總收入10%以及其貢獻達14,259,000港元(二零二三年：14,624,000港元(經重列))。

### 3. 財務費用

截至六月三十日止六個月

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
利息：		
董事貸款	<u>-</u>	<u>843</u>

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 4. 稅前虧損

本集團之稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
物業、廠房及設備折舊	169	127
投資物業之公允價值變動(附註14)	-	45,200
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13)	28,255	-
一間當時附屬公司之出售虧損(附註12)	-	1,708,355
利息收入	(68)	(91)
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 5. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元 (經重列)
即期－中國大陸 企業所得稅 期間支出	1,924	1,819
遞延	766	108,143
	<u>          </u>	<u>          </u>
期間稅項支出總額	2,690	109,962
	<u>          </u>	<u>          </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(二零二三年：無)。

其他地區應課稅溢利稅項根據本集團經營業務所在地區之現行法例、詮釋及慣例，按該等國家之現行稅率計算。於中國大陸成立之附屬公司須按利得稅稅率25%(二零二三年：25%)繳稅。

### 6. 中期股息

董事會不建議派付本期間之中期股息(二零二三年：無)。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 7. 本公司普通股權益持有人應佔每股虧損

本期間每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損9,583,000港元(二零二三年: 480,475,000港元(經重列))及本期間已發行普通股數目768,616,520股(二零二三年: 768,616,520股)計算。

於截至二零二四年及二零二三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。

### 8. 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:

	二零二四年六月三十日 (未經審核)		二零二三年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
6個月內	<u>4,652</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</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。

### 9. 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:

	二零二四年六月三十日 (未經審核)		二零二三年十二月三十一日 (經審核)	
	千港元	百分比	千港元	百分比
超過一年	<u>1,861</u>	<u>100%</u>	<u>1,914</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。

### 10. 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。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 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922,000港元(二零二三年：867,000港元)。於二零二四年六月三十日，應付關連公司款項2,360,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,438,000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。

### 12. 一間當時附屬公司之取消確認

於二零二三年六月下旬，本集團知悉廣東省高院於二零二三年五月十五日簽發的撤銷駁回裁定，內容有關指令廣州市中院於二零二三年八月七日對廣州正大簽發的指定新清算組決定。因此，董事會認為本集團於二零二三年五月十五日起失去按 HKFRS 10 綜合財務報表所訂明定義下對廣州正大的控制權，而廣州正大作為當時之附屬公司乃被取消確認併入綜合賬，廣州正大的股權其後被歸類為按公允價值計入損益的金融資產，並於綜合財務狀況表內列為「按公允價值計入損益之一間實體的股本權益」。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 一間當時附屬公司之取消確認(續)

廣州正大之淨資產：

投資物業(附註14)

持作銷售物業

現金及現金等值項目

貿易應收款項

預付款項、按金及其他應收款項

其他應付款項及應計負債

應付稅項

應付董事款項

長期其他應付款項

遞延稅項負債

小計

釋放匯兌波動儲備

一間當時附屬公司之取消確認虧損(附註4及(a))

通過以下方式支付：

按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(附註13)

一間當時附屬公司之取消確認的現金及現金等值項目之淨流出分析如下：

現金代價

已出售現金及現金等值項目

一間當時附屬公司之取消確認的現金及現金等值項目之淨流出

(未經審核)  
千港元  
(經重列)

3,672,000  
28,018  
98  
259  
10,744  
(35,147)  
(45,361)  
(21,001)  
(86,805)  
(820,699)

2,702,106  
20,469

2,722,575  
(1,708,355)

1,014,220

(未經審核)  
千港元  
(經重列)

-  
(98)

(98)



# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 一間當時附屬公司之取消確認(續)

附註：

- (a) 取消確認一間當時附屬公司錄得重大虧損，主要是由於廣州正大股權的公允價值與廣州正大相關資產及負債的原賬面值存在差異。

廣州正大股權的公允價值是根據折現淨變現價值(即變現廣州正大資產及清償負債的現金流量折現法)釐定。在釐定廣州正大股本權益的公允價值時，董事會已考慮：(i) 相關主要資產(以收回折讓)及廣州正大負債的公允價值；(ii) 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；(iii) 收回投資的時間；及(iv) 折現率。

### 13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益

本期間本公司於廣州正大的股本權益賬面值變動如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
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)	1,030,472	-
一間當時附屬公司之取消確認(附註12)	-	1,014,220
於收益表確認的公允價值變動(附註4)	(28,255)	-
於六月三十日的賬面值(未經審核)	1,002,217	1,014,220

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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 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。於一間當時附屬公司之取消確認之日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，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(i)廣州正大相關資產及負債的公允價值；(ii)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(iii)五年期內收回投資。現金流量預測所用的折現率為4.2%(二零二三年十二月三十一日：4.2%)。折現率上升1%將導致其於二零二四年六月三十日的公允價值減少約46,737,000港元(二零二三年十二月三十一日：48,055,000港元)。折現率下降1%將導致其於二零二四年六月三十日的公允價值增加約49,507,000港元(二零二三年十二月三十一日：50,903,000港元)。

獨立合資格估值師(威格斯資產評估顧問有限公司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實體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，記錄在簡明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(二零二三年：無)。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 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：

	估值技巧	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的 加權平均數／範圍	
			二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 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	<b>42,281</b> 港元	43,466港元
		每平方米開發商利潤	<b>9,102</b> 港元	9,357港元
		每平方米完工估計成本	<b>5,099</b> 港元	5,242港元
		收回折現率	<b>25%</b>	25%
持作銷售物業	市場法	每平方米單位價格	<b>13,482</b> 港元至 <b>15,194</b> 港元	13,860港元至 15,620港元
		收回折現率	<b>25%</b>	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。

# 未經審核簡明綜合財務報表

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 按公允價值計入損益之一間實體的股本權益(續)

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收回物業起規定期限內可能合理預期實現的價格調整。

### 14. 投資物業

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (經重列)
於一月一日之賬面值(經審核)	369,600	4,274,112
於收益表確認之公允價值變動(附註4)	-	(45,200)
一間當時附屬公司之取消確認(附註12)	-	(3,672,000)
匯兌調整	(10,080)	(187,120)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之賬面值(未經審核)	359,520	369,792
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>