

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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。

## 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)

### 截至二零二四年六月三十日止六個月 未經審核中期業績公佈

中昌國際控股集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「中期」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零二三年六月三十日止六個月的比較數字載列如下。

#### 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
收益	4	<b>16,863</b>	16,382
其他收入淨額	5	<b>1,115</b>	915
投資物業之公平值淨虧損	11	<b>(12,016)</b>	(13,000)
僱員成本	6	<b>(1,498)</b>	(2,099)
物業、廠房及設備折舊	6	<b>(17)</b>	(75)
使用權資產折舊	6	<b>(428)</b>	(428)
其他經營開支		<b>(2,187)</b>	(3,677)
來自經營業務之溢利／(虧損)	6	<b>1,832</b>	(1,982)
財務成本	7	<b>(25,795)</b>	(18,666)
除稅前虧損		<b>(23,963)</b>	(20,648)
所得稅開支	8	<b>(2,366)</b>	(1,488)
期間虧損		<b>(26,329)</b>	(22,136)

		未經審核	
		截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
	附註		
其他全面(虧損)／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		(36)	1,098
期間其他全面(虧損)／收入，扣除稅項		(36)	1,098
期間全面虧損總額		<u>(26,365)</u>	<u>(21,038)</u>
本公司擁有人應佔期間虧損		<u>(26,329)</u>	<u>(22,136)</u>
本公司擁有人應佔期間全面虧損總額		<u>(26,365)</u>	<u>(21,038)</u>
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	<u>(2.34)</u>	<u>(1.97)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		–	17
使用權資產		<b>1,071</b>	1,499
投資物業	11	<b>1,719,400</b>	1,731,100
		<b>1,720,471</b>	1,732,616
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款、按金及預付款項	12	<b>2,947</b>	2,974
現金及現金等價物		<b>15,135</b>	123,047
		<b>18,082</b>	126,021
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、按金及應計開支	13	<b>9,928</b>	11,046
租賃負債		<b>908</b>	872
計息銀行及其他借貸	14	<b>776,884</b>	870,857
應付稅項		<b>5,551</b>	3,858
		<b>793,271</b>	886,633

		未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
流動負債淨額		<u>(775,189)</u>	<u>(760,612)</u>
資產總值減流動負債		<u>945,282</u>	<u>972,004</u>
非流動負債			
其他應付賬款及按金	13	3,951	4,518
租賃負債		239	702
遞延稅項負債		<u>13,923</u>	<u>13,250</u>
		<u>18,113</u>	<u>18,470</u>
資產淨值		<u><u>927,169</u></u>	<u><u>953,534</u></u>
資本及儲備			
股本	15	112,502	112,502
儲備		<u>814,667</u>	<u>841,032</u>
權益總額		<u><u>927,169</u></u>	<u><u>953,534</u></u>

## 附註

### 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投資物業租賃。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場2座1711室。

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。簡明財務報表未經審核。

### 2. 編製基準

#### 合規聲明

截至二零二四年六月三十日止六個月之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。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二零二三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

於二零二四年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約775,189,000港元(二零二三年十二月三十一日：約760,612,000港元)。董事認為，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。

### 3. 會計政策變更

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二零二三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，惟以下於本期間之財務資料中首次採納的下列經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債（「二零二二年修訂」）
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商之融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下所述：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂規定了賣方—承租人在售後租回交易中計量租賃負債的要求，以確保賣方—承租人不會確認與其保留的使用權相關的任何收益或損失金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號初次應用日期起，並無任何依賴指數或利率的可變租賃付款之售後租回交易，該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性所影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自有的股本工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身被視為股本工具時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排中產生之負債契諾中，只有實體必須在報告日期或之前遵守之契諾才會影響該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日之負債條款及條件，並得出結論，於首次應用修訂時，其負債分類為流動或非流動維持不變。因此，該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商之融資安排的特徵，並要求就此類安排作出額外披露。該等修訂中的披露規定旨在協助財務報表的使用者瞭解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口之影響。在實體應用該等修訂的首個年度報告期內，均無需披露供應商融資安排於任何中期報告期的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂對中期簡明綜合財務報表並無任何影響。

#### 4. 收益及分部資料

分部之劃分乃基於管理層用以作出決策並由董事會(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 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行利息收入	265	578
匯兌收益淨額	20	—
雜項收入	830	337
	<u>1,115</u>	<u>915</u>

## 6. 來自經營業務之虧損

	未經審核	
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 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	<u>1,228</u>	<u>1,829</u>
僱員成本總額	<u><u>1,498</u></u>	<u><u>2,099</u></u>
物業、廠房及設備折舊	17	75
使用權資產折舊	428	428
投資物業之總租金收入	(16,863)	(16,382)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	<u>1,234</u>	<u>1,292</u>
	<u><u>(15,629)</u></u>	<u><u>(15,090)</u></u>

## 7. 財務成本

	未經審核	
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行及其他借貸利息	25,738	18,576
租賃負債利息	<u>57</u>	<u>90</u>
	<u><u>25,795</u></u>	<u><u>18,666</u></u>



## 8. 所得稅開支

	未經審核	
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 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	1,693	1,640
中國		
— 過往年度超額撥備	—	(156)
	<u>1,693</u>	<u>1,484</u>
遞延稅項		
— 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除	<u>673</u>	<u>4</u>
	<u><u>2,366</u></u>	<u><u>1,488</u></u>

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%（截至二零二三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（截至二零二三年六月三十日止六個月：2,000,000港元）應課稅溢利按8.25%（截至二零二三年六月三十日止六個月：8.25%）計稅，其餘應課稅溢利按16.5%（截至二零二三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%繳交中國企業所得稅。

## 9. 中期股息

董事不建議就中期派付任何中期股息（截至二零二三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 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
<b>虧損</b>		
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	<u>(26,329)</u>	<u>(22,136)</u>
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千股	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千股
<b>股份數目</b>		
用作計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,125,027</u>	<u>1,125,027</u>

截至二零二四年及二零二三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。本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無已發行潛在攤薄普通股。

## 11. 投資物業

	位於香港 之已落成 投資物業 千港元
<b>公平值：</b>	
於二零二四年一月一日	1,731,100
添置	316
於簡明綜合損益及其他全面收入表確認之公平值淨虧損	<u>(12,016)</u>
<b>於二零二四年六月三十日(未經審核)</b>	<u><b>1,719,400</b></u>

於二零二四年六月三十日，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瑞豐環球評估諮詢有限公司(二零二三年十二月三十一日：泓亮諮詢及評估有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

瑞豐環球評估諮詢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。

於中期內並無改變估值方法。

相應之投資物業公平值減少約12,016,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：13,000,000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。

於二零二四年六月三十日，賬面總值1,719,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：1,731,100,000港元)之投資物業已予抵押，以作為本集團取得銀行借貸之擔保。

## 12. 貿易及其他應收賬款、按金及預付款項

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
應收租金，扣除信用損失撥備(附註(i))	339	61
其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用損失撥備 (附註(ii))	2,608	2,913
	<b>2,947</b>	<b>2,974</b>

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如下：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
0至30日	96	10
31至60日	95	11
61至90日	104	-
91至180日	4	-
181至365日	-	40
超過365日	40	-
	<b>339</b>	<b>61</b>

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客戶有關。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。

(ii) 此款項代表其他應收賬款、按金及預付款項：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
預付款項	186	24
按金及其他應收賬款	276,611	279,033
預付稅項	14	14
	<b>276,811</b>	<b>279,071</b>
減：信用損失撥備	<b>(274,203)</b>	<b>(276,158)</b>
	<b>2,608</b>	<b>2,913</b>

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 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
於一月一日	276,158	280,162
匯兌調整	<u>(1,955)</u>	<u>(4,004)</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u><b>274,203</b></u>	<u><b>276,158</b></u>

13. 其他應付賬款、按金及應計開支

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
已收租務按金	9,934	10,514
其他應付賬款及應計開支	<u>3,736</u>	<u>4,897</u>
	<b>13,670</b>	15,411
合約負債(附註)	<u>209</u>	<u>153</u>
	<u><b>13,879</b></u>	<u><b>15,564</b></u>
分析如下：		
非即期部份	3,951	4,518
即期部份	<u>9,928</u>	<u>11,046</u>
	<u><b>13,879</b></u>	<u><b>15,564</b></u>

附註：

合約負債之詳情如下：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
已收租戶之短期預付款項	<u><b>209</b></u>	<u><b>153</b></u>

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。

#### 14. 計息銀行及其他借貸

	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)		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
流動						
銀行貸款—有抵押	香港銀行 同業拆息 加1.25%	二零二四年 十二月 三十一日	670,818	香港銀行 同業拆息加 1.25%至2%	應要求	770,759
其他貸款—無抵押	12%	二零二四年 十二月 三十一日	106,066	12%	二零二四年 十二月 三十一日	100,098
			<b>776,884</b>			<b>870,857</b>

上述銀行及其他借貸賬面值須於下列期間償還：

	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
應要求或一年內	<b>776,884</b>	<b>870,857</b>

於二零二四年六月三十日，應付利息約7,075,000港元(二零二三年十二月三十一日：約1,315,000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公佈「企業擔保」一節。

#### 15. 股本

	股份數目		金額	
	二零二四年 六月三十日 千股	二零二三年 十二月三十一日 千股	未經審核 二零二四年 六月三十日 千港元	經審核 二零二三年 十二月三十一日 千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	<b>2,000,000</b>	2,000,000	<b>200,000</b>	200,000
已發行及繳足：	<b>1,125,027</b>	1,125,027	<b>112,502</b>	112,502

## 管理層討論及分析

### 概覽

於中期內，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。

二零二四年上半年對香港而言是另一個充滿挑戰的時期。零售市場受到消費情緒持續低迷、鄰近地區大型商場的激烈競爭以及旅遊消費模式改變的嚴重影響。香港政府統計處公佈的臨時數字顯示，二零二四年上半年香港零售業銷售額較二零二三年同期下跌6.6%。持續的高利率環境繼續對經濟活動造成壓力。

### 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16.9百萬港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：約16.4百萬港元）。地緣政治及經濟環境的不確定性導致渣甸中心部分租戶的租金下調，但被渣甸街38號地下物業的租金收入增加所抵消有餘。

於二零二四年六月三十日，本集團投資物業組合之租用率（按總租用面積佔本集團組合內總租用面積之百分比計量）達到約82.3%（二零二三年十二月三十一日：約84.6%）。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77.0%。

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，而本集團持續優化其行業多元之商戶組合。

下表概述本集團之香港投資物業組合於中期期末及二零二三年十二月三十一日之估值及相比截至二零二三年六月三十日止六個月，於中期內之收益貢獻：

	投資物業 於二零二四年 六月三十日 之估值 千港元	投資物業 於二零二三年 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 二零二四年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 之收益 千港元	收益增加/ (減少) %
<b>銅鑼灣</b>						
渣甸街50號渣甸中心 <sup>(1)</sup>	1,365,800	1,372,000	(6,200)	12,978	13,541	(4.2)
渣甸街38號地下及閣樓 <sup>(2)</sup>	79,400	81,500	(2,100)	961	61	1,475.4
渣甸街38及40號1樓 <sup>(2)</sup>	11,800	12,100	(300)	235	267	(12.0)
渣甸街41號地下連閣樓 <sup>(2)</sup>	107,400	110,000	(2,916)	1,071	984	8.8
渣甸街57號地下 <sup>(2)</sup>	107,700	108,000	(300)	1,092	1,005	8.7
<b>半山</b>						
堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 <sup>(2)</sup>	47,300	47,500	(200)	526	524	0.4
<b>合計</b>	<b>1,719,400</b>	<b>1,731,100</b>	<b>(12,016)</b>	<b>16,863</b>	<b>16,382</b>	<b>2.9</b>

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖



於二零二四年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,719.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：1,731.1百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損約12.0百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：13.0百萬港元)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。

### 金華項目

本公司擁有頤泰國際(英屬維爾京群島)控股有限公司(「頤泰」)(連同其附屬公司稱為「頤泰集團」)已發行股本之49%權益，而頤泰持有金華銘瑞房地產開發有限公司(「金華銘瑞」)之99%間接股權。金華項目為一個分兩期發展的商住混合式綜合體，整體總樓面面積約為337,530平方米，包括住宅面積約195,100平方米、商業面積約50,200平方米及地庫(包括停車位)約88,600平方米。金華項目已於二零二零年完成全部兩期的發展。

於二零二三年一月十日，寧波信步金屬倉儲設備有限公司向法院申請頒令金華銘瑞清盤。於二零二三年二月九日，金華市中級人民法院宣佈受理有關申請。於二零二三年二月十六日，浙江省金華市金東區人民法院已委任金華銘瑞的破產管理人。

分佔聯營公司淨虧損僅限於本集團在聯營公司中的全部權益。自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度起，於頤泰之投資賬面值已減至零。因此，本集團並無義務承擔進一步虧損。

## 根據上市規則第十三章第13.21條之持續披露

### 違反恒生銀行貸款之財務契諾

於二零一八年三月二十日，本公司之間接全資附屬公司益輝置業有限公司（「益輝」）與恒生銀行有限公司（「恒生銀行」）就本金570百萬港元之定期貸款訂立協議。於二零一八年六月十五日，益輝與恒生銀行就本金212百萬港元之定期貸款訂立補充協議。

於二零一八年六月十五日，本公司之間接全資附屬公司順龍置業有限公司（「順龍」）及峰麗有限公司（「峰麗」）與恒生銀行各自分別就本金50百萬港元及25百萬港元之定期貸款訂立協議。

於二零二一年二月五日，峰麗、順龍及益輝（統稱為「該等借款人」及各為一名「借款人」）均收到恒生銀行（透過其律師）發出之函件（「該函件」），當中提及相關借款人違反財務契諾（指本公司（作為彼等各自之擔保人）之綜合有形淨值低於2,000,000,000港元之最低要求）（「違約情況」）。誠如向各借款人發出之該函件所述，倘若相關借款人能夠於該函件日期起計一個月內符合若干免除條件（「該等免除條件」），包括向恒生銀行作出不少於164.0百萬港元之部份還款（「部份還款」），並按恒生銀行之要求向恒生銀行提供令人信納之憑證，則恒生銀行可能免除有關違約情況之規定。

於二零二一年三月十八日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出免除有關違約情況之規定的要求所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，待（其中包括）該等借款人(i)符合該等免除條件；及(ii)於二零二一年六月三十日或之前向恒生銀行提供令人信納之憑證，恒生銀行擬免除有關違約情況之規定。

於二零二一年八月二十三日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）對彼等各自提出延長向恒生銀行作出部份還款之限期所給予之回覆。恒生銀行告知該等借款人，已允許該等借款人將作出部份還款之期限延至二零二一年九月三十日。

於二零二一年十月四日，該等借款人分別收到恒生銀行（通過其律師）的回覆：(i)鑑於該等借款人並無於二零二一年九月三十日或之前根據其日期為二零二一年八月二十三日的函件所給予的延期而償還任何部份還款，未能作出有關還款被視為相關融資函件及融資協議下的違約事件；及(ii)恒生銀行已經以書面形式提出最終還款要求，據此，部份還款必須立即償還且無論如何必須於二零二一年十月八日或之前償還，否則恒生銀行將採取適當行動，包括但不限於強制執行恒生銀行所保管的抵押品以及對該等借款人展開法律程序。

於二零二一年十月八日，該等借款人分別收到恒生銀行(通過其律師)的進一步回覆：(i)該等借款人應償還的部份還款將由164.0百萬港元減至100.0百萬港元(「經減少的部份還款」)；(ii)經減少的部份還款必須於二零二一年十月二十九日或之前償還；及(iii)該等借款人須承擔恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的法律費用。

於二零二一年十月二十九日，該等借款人收到恒生銀行(透過其律師)發出之進一步函件，當中表示恒生銀行擬免除有關違約情況之規定，並須符合以下免除條件(「該等新免除條件」)：

- (i) 任何該等借款人須於二零二一年十月二十九日或之前向恒生銀行作出經減少的部份還款；
- (ii) 任何該等借款人須向恒生銀行支付50,000港元之法律費用，以處理違約情況及彼等就免除相關規定所提出的申請；
- (iii) 須由(其中包括)該等借款人及本公司(作為融資函件及融資協議項下之擔保人)就恒生銀行根據該函件(包括該等新免除條件)對違約情況免除相關規定而簽署書面確認(「該等書面確認」)；及
- (iv) 儘管有違約情況及由恒生銀行免除相關規定，融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件(包括其中提供的擔保及抵押)之條款仍具有十足效力及作用。有關免除不損害及不影響恒生銀行在融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件下可能擁有的其他權利及利益。該函件中的任何內容均不應被視為恒生銀行對於融資函件、融資協議、財務文件及抵押文件之任何條文的任何違反或潛在違反(現在或未來)給予免除或同意，惟該函件中明確作出的特定免除除外。

於二零二一年十月二十九日，根據恒生銀行(透過其律師)向相關該等借款人發出之函件中載列之該等新免除條件的條款，該等借款人已經(i)償還經減少的部份還款100.0百萬港元；(ii)支付恒生銀行就收回該等借款人應付之未償還貸款而錄得的50,000港元法律費用；及(iii)交回已簽署而日期均為二零二一年十月二十九日的該等書面確認。

於二零二二年八月十五日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二二年八月十五日延長至二零二三年二月十五日：

1. 於二零二二年八月十五日作出35百萬港元的部分本金還款；
2. 就約78.4百萬港元的貸款本金而言，該等借款人須於二零二二年八月十五日至二零二三年二月十五日期間支付每月貸款利息；及
3. 對於其餘總本金約722.0百萬港元的恒生銀行借貸，該等借款人須如期每月償還貸款本金及貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月八日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為78.4百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年二月十五日延長至二零二三年八月十五日：

- (a) 於二零二三年三月十三日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年二月十五日至二零二三年八月十五日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年三月二十一日，恒生銀行批准益輝在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為468.8百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年三月二十三日延長至二零二三年九月二十三日：

- (a) 於二零二三年三月三十一日或之前作出5.5百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年三月二十三日至二零二三年九月二十三日，益輝須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

益輝已根據上述條件行事。

於二零二三年六月二十六日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為236.0百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年六月二十七日延長至二零二三年十二月二十七日：

- (a) 於二零二三年七月七日或之前作出3.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年六月二十七日至二零二三年十二月二十七日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年八月十一日，恒生銀行批准該等借款人在香港金融管理局建議的「預先批核還息不還本」計劃下的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額為71.0百萬港元的銀行借貸的到期日由二零二三年八月十五日延長至二零二三年十月三十一日：

- (a) 於二零二三年九月八日或之前作出2.0百萬港元的部分本金還款；及
- (b) 於二零二三年八月十六日至二零二三年十月三十一日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

於二零二三年十月三十一日，恒生銀行批准該等借款人的申請，據此，恒生銀行允許在滿足以下條件的情況下，將本金總額約為770.8百萬港元的銀行借貸的到期日延長至二零二四年十二月三十一日：

- (a) 於二零二三年十二月二十九日或之前作出合共100.0百萬港元的本金還款；及
- (b) 於二零二三年十月三十一日至二零二四年十二月三十一日，該等借款人須就貸款剩餘本金額支付貸款利息。

該等借款人已根據上述條件行事。

進一步詳情(包括恒生銀行提出之免除條件)請參閱本公司日期為二零二一年二月五日、二零二一年三月十八日、二零二一年八月二十三日、二零二一年十月四日、二零二一年十月八日及二零二一年十月二十九日之公佈，以及二零二三年中期報告及二零二三年年度報告。

亦請參閱本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年十二月二十九日之公佈，內容有關就恒生銀行貸款融資項下有關貸款價值比率獲得恒生銀行免除有關違約事件之規定。

## 展望

展望未來，嚴峻經濟環境將在二零二四年下半年繼續為香港經濟帶來壓力。儘管如此，中央政府的各項惠港措施，以及香港政府大力推動大型活動經濟、支持本地零售業發展，應有利於經濟復甦。我們將繼續增強營運靈活性，以確保在當前經濟情勢下的靈活性。

在持續不確定因素影響下，本集團將繼續專注於其物業租賃核心業務，並將繼續按穩健而審慎的方針行事。本集團當務之急是改善流動資金及財務狀況。本集團現正與金融機構磋商，以續展貸款或重新編排貸款之還款時間。本集團將繼續盡全力採取審慎之資本管理及流動性風險管理，以保留足夠之緩衝資金，迎接未來挑戰。

## 財務回顧

### 收益

於中期內，本集團之收益約為16.9百萬港元，較去年同期錄得之約16.4百萬港元增加約3.0%。地緣政治及經濟環境的不確定性導致渣甸中心部分租戶的租金下調，但被渣甸街38號地下物業的租金收入增加所抵消有餘。

### 其他收入

中期之其他收入約為1.1百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約0.9百萬港元)。增加主要是由於中期內退回渣甸中心管理費所致。



## 員工成本

於中期內，本集團之員工成本約為1.5百萬港元，較去年同期錄得之約2.1百萬港元減少約28.6%。員工成本的減少主要是由於若干員工於截至二零二三年十二月三十一日止年度離職。

## 其他經營開支

中期之其他經營開支約為2.2百萬港元，較去年同期錄得之約3.7百萬港元減少約40.5%。其他經營開支主要按性質分類如下：

	未經審核	
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元
投資物業經營成本	1,234	1,292
專業費用	175	547
一般行政開支	778	835
匯兌虧損淨額	—	1,003
總計	<u>2,187</u>	<u>3,677</u>

投資物業經營成本主要包括維修及保養成本、新租約所產生的佣金及物業相關法定費用。與去年同期比較並無重大變動。

中期內的專業費用較去年同期減少約0.3百萬港元，主要是由於中期內法律及專業費用減少所致。

中期內一般行政開支較去年同期減少約0.1百萬港元。這主要是由於中期內銀行費用及財經印刷服務開支減少所致。

### 投資物業之公平值淨虧損

於二零二四年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,719.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：1,731.1百萬港元)。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約12.0百萬港元。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25.8百萬港元，較去年同期錄得之約18.7百萬港元增加約38.0%。有關增加乃主要由於中期內的股東貸款及銀行借貸利息。

### 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26.3百萬港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：約22.1百萬港元)。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約12.0百萬港元及產生之財務成本約25.8百萬港元。

### 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。於二零二四年六月三十日，本集團擁有未償還銀行及其他借貸約776.9百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約870.9百萬港元)，其中所有未償還之銀行及其他借貸須於一年內償還。中期內的銀行及其他借貸減少，主要是由於中期內償還銀行及其他借貸。

於二零二四年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約15.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約123.0百萬港元)。現金及現金等價物減少乃主要由於(i)償還銀行借貸；及(ii)支付銀行借貸利息。

本集團於二零二四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46.7%(二零二三年十二月三十一日：約48.7%)。本集團於二零二四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0.02(二零二三年十二月三十一日：約0.14)。於二零二四年六月三十日之流動比率較二零二三年十二月三十一日有所下降乃主要由於本集團現金及銀行結餘顯著減少所致。



於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約775.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約760.6百萬港元)。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之到期。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。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**

於二零二四年六月三十日，本公司已發行股本為1,125,027,072股普通股。於中期中，本公司已發行股本並無任何變動。

於二零二四年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為927.2百萬港元，較於二零二三年十二月三十一日之資產淨值約953.5百萬港元減少約2.8%。按於二零二四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0.82港元(二零二三年十二月三十一日：約0.85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。

### **中期股息**

董事不建議就中期派付任何中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

### **企業擔保**

於二零二四年六月三十日，本公司向一家銀行提供企業擔保，作為向其附屬公司授出金額1,127.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

## **集團資產抵押**

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共1,719.4百萬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**

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

## **僱員及薪酬政策**

於二零二四年六月三十日，本集團僱用5名僱員（二零二三年十二月三十一日：5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**

自二零二四年六月三十日起及截至本公佈日期，並無發生重大事項。

## **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。

## 遵守企業管治守則

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。本公司於整個中期內一直遵守企業管治守則，惟以下偏離除外：

**企業管治守則之守則條文C.1.6規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會。**

獨立非執行董事劉懷鏡先生因為其他業務安排，未能出席本公司於二零二四年六月二十一日舉行的一次股東週年大會。

## 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整個中期內一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

## 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。本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績及中期財務報表已由審核委員會審閱。

## 刊登中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈刊登於本公司網站[www.zhongchangintl.hk](http://www.zhongchangintl.hk)及香港交易及結算所有有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予本公司股東並將於上述網站內刊載。

## 致謝

最後，本人謹藉此機會感謝本集團股東及業務夥伴過去六個月對本集團之支持及鼓勵。本人亦感謝董事及本集團全體員工之努力及為本集團作出之貢獻。

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，二零二四年八月二十八日

於本公佈日期，董事會包括：執行董事陳志偉先生(主席)、顧嘉莉女士及唐倫飛先生，非執行董事黃強博士、王志強先生及于丹女士，以及獨立非執行董事劉懷鏡先生、劉欣先生及葉棣謙先生。