

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
部份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。



CENTRAL DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

中發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：475)

**截至二零二四年九月三十日止六個月
中期業績公告**

中發展控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績，該中期業績已經由本公司審核委員會及外聘核數師審閱，其連同上一年度同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收益	3	86,745	90,717
銷售成本		<u>(80,891)</u>	<u>(87,178)</u>
毛利		5,854	3,539
其他收入	5	2,554	2,645
其他收益及虧損淨額	6	1,358	478
銷售及分銷成本		(1,066)	(1,206)
行政開支		(11,060)	(10,661)
財務成本	7	(7,212)	(6,050)
應佔一間聯營公司之業績		<u>(365)</u>	<u>(378)</u>
除稅前虧損		(9,937)	(11,633)
所得稅抵免(開支)	8	<u>1,478</u>	<u>(455)</u>
期間虧損	9	(8,459)	(12,088)
期間其他全面收益(開支)			
不會重新分類至損益之項目：			
換算至呈列貨幣所產生之匯兌差額		634	(4,797)
期間全面開支總額		<u>(7,825)</u>	<u>(16,885)</u>
以下人士應佔期間(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人		(9,291)	(11,908)
— 非控股權益		<u>832</u>	<u>(180)</u>
		<u>(8,459)</u>	<u>(12,088)</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：			
— 本公司擁有人		(8,790)	(15,686)
— 非控股權益		<u>965</u>	<u>(1,199)</u>
		<u>(7,825)</u>	<u>(16,885)</u>
每股虧損	10		
基本(港仙)		(2.39)	(3.07)
攤薄(港仙)		<u>(3.13)</u>	<u>(3.07)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

		於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	15,417	16,189
使用權資產	12	11,431	12,024
投資物業	12	76,199	83,485
無形資產		46,125	46,730
於一間聯營公司之權益		51,263	51,366
租賃按金		246	239
		<u>200,681</u>	<u>210,033</u>
流動資產			
存貨		3,852	2,704
應收賬款	13	8,050	3,962
其他應收款項、按金及預付款項		49,320	26,333
現金及現金等值項目		20,130	16,290
		<u>81,352</u>	<u>49,289</u>
流動負債			
應付賬款	14	7,409	3,531
其他應付款項及應計費用		30,704	28,682
銀行借貸		24,890	2,639
租賃負債		1,843	1,705
		<u>64,846</u>	<u>36,557</u>
流動資產淨值		<u>16,506</u>	<u>12,732</u>
資產總值減流動負債		<u>217,187</u>	<u>222,765</u>

		於二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
來自一名股東及一名控股股東之貸款		100,356	105,751
遞延稅項負債		10,321	11,852
銀行借貸		19,090	20,356
租賃負債		2,900	3,030
可換股債券	15	40,893	36,948
衍生金融工具	15	8,000	17,000
		<u>181,560</u>	<u>194,937</u>
資產淨值		<u>35,627</u>	<u>27,828</u>
資本及儲備			
股本	16	4,121	3,876
儲備		<u>6,652</u>	<u>63</u>
本公司擁有人應佔權益		10,773	3,939
非控股權益		<u>24,854</u>	<u>23,889</u>
總權益		<u>35,627</u>	<u>27,828</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露規定編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟按公允值計量之投資物業及涉及可換股債券之衍生金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂而新增之會計政策及應用那些與本集團有關聯之若干會計政策外，截至二零二四年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，均與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者一致。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團於編製其簡明綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則修訂，該等修訂於二零二四年四月一日開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易中之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動以及有關之香港詮釋第5號（二零二零年）之修訂
香港會計準則第1號之修訂	附有契約條件之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

除下文所述者外，於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對本期間及過往期間本集團之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載列之披露事項並無重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動以及有關之香港詮釋第5號(二零二零年)之修訂」(「二零二零年修訂」)及香港會計準則第1號之修訂「附有契約條件之非流動負債」(「二零二二年修訂」)之影響

2.1.1 會計政策

可換股債券(轉換權不符合「固定對固定標準」)

當釐定可換股債券(包括主負債及相關衍生金融工具)分類為流動或非流動時，本集團會考慮以現金結算的贖回，以及持有人行使轉換權後本集團以轉讓自身股本工具方式進行的可換股債券結算。

2.1.2 過渡及影響概述

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財報表並無重大影響。本集團未贖回的可換股債券及相關衍生金融工具中包括不符合香港會計準則第32號「金融工具：呈列」下股本工具分類的交易對手方轉換權。主負債部分按攤銷成本計量，而衍生部分(包括轉換權)則以公允值計量。應用二零二零年修訂後，由於本集團有權根據與可換股債券持有人之協議，將結算日期延遲至二零二四年四月一日後至少十二個月，因此可換股債券及相關衍生金融工具於應用二零二零年及二零二二年修訂後繼續分類為非流動負債。

除上文所述者外，應用二零二零年及二零二二年修訂對本集團其他負債之分類並無其他重大影響。

3. 收益

分拆來自客戶合約的收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銷售貨品之收益：		
珠寶產品	6,478	8,321
成品油	29,079	31,878
液化天然氣	51,188	50,518
	<u>86,745</u>	<u>90,717</u>
總收益	<u>86,745</u>	<u>90,717</u>
收益確認時間：		
於某一時間點	<u>86,745</u>	<u>90,717</u>

來自客戶合約之收益與分部資料所披露之款額對賬如下。

截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	能源業務 千港元	總計 千港元
銷售珠寶產品	6,478	–	6,478
銷售成品油	–	29,079	29,079
銷售液化天然氣	–	51,188	51,188
	<u>6,478</u>	<u>80,267</u>	<u>86,745</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	能源業務 千港元	總計 千港元
銷售珠寶產品	8,321	–	8,321
銷售成品油	–	31,878	31,878
銷售液化天然氣	–	50,518	50,518
	<u>8,321</u>	<u>82,396</u>	<u>90,717</u>

4. 分部資料

本公司執行董事作為主要經營決策者(「主要經營決策者」)，就分配資源至各分部及評估各分部之表現，而定期審閱資料，有關資料集中於本集團之業務及營運性質。因此，本集團之營運及可報告分部如下：

- (i) 珠寶業務(珠寶產品批發)；及
- (ii) 能源業務(包括i)銷售成品油；及ii)銷售液化天然氣)。

營運分部及可報告分部之會計政策與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所述本集團之會計政策相同。分部業績指各分部在未有分配投資物業及衍生金融工具之公允值變動收益或虧損、未分配企業開支(包括中央行政成本、總部的董事薪酬)、未分配企業收入(包括租金收入、利息收入及雜項收入)及財務成本(包括若干租賃負債利息及來自一名股東及一名控股股東的貸款之估算利息)之情況下各分部之損益。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者報告之計量指標。

分部收益及業績

按營運及可報告分部劃分之本集團收益及業績分析載列如下：

截至二零二四年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	能源業務 千港元	總計 千港元
收益	<u>6,478</u>	<u>80,267</u>	<u>86,745</u>
分部虧損	(81)	(5,337)	(5,418)
未分配企業其他收益			1,358
未分配企業收入			2,554
未分配企業開支			(5,958)
財務成本			<u>(2,473)</u>
除稅前虧損			<u>(9,937)</u>

截至二零二三年九月三十日止六個月(未經審核)

	珠寶業務 千港元	能源業務 千港元	總計 千港元
收益	<u>8,321</u>	<u>82,396</u>	<u>90,717</u>
分部虧損	(85)	(6,905)	(6,990)
未分配企業其他收益			478
未分配企業收入			2,645
未分配企業開支			(5,441)
財務成本			<u>(2,325)</u>
除稅前虧損			<u>(11,633)</u>

上文報告之收益指外部客戶產生之收益。兩段期間均無任何分部間銷售。

分部資產及負債

按營運及可報告分部劃分之本集團資產及負債分析載列如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
珠寶業務	6,682	3,422
能源業務	176,947	153,628
分部資產總值	183,629	157,050
現金及現金等值項目	20,130	16,290
其他未分配資產	78,274	85,982
綜合資產	282,033	259,322
珠寶業務	6,329	3,304
能源業務	111,714	85,053
分部負債總額	118,043	88,357
來自一名股東及一名控股股東之貸款	100,356	105,751
其他未分配負債	28,007	37,386
綜合負債	246,406	231,494

為監察分部表現及於分部間分配資源：

- 所有資產已分配予可報告分部，但若干物業、廠房及設備、若干使用權資產、若干其他應收款項、按金及預付款項、投資物業以及現金及現金等值項目除外。
- 所有負債已分配予可報告分部，但若干其他應付款項及應計費用、若干租賃負債、來自一名股東及一名控股股東之貸款、衍生金融負債以及遞延稅項負債除外。

5. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	11	13
租金收入	2,543	2,632
	<u>2,554</u>	<u>2,645</u>

6. 其他收益及虧損淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業之公允值變動(虧損)收益	(7,642)	478
衍生金融工具之公允值變動收益	9,000	-
	<u>1,358</u>	<u>478</u>

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸利息	728	512
租賃負債利息	116	24
可換股債券利息(附註15)	3,945	3,211
來自一名控股股東及一名股東貸款之估算利息	2,423	2,303
	<u>7,212</u>	<u>6,050</u>

8. 所得稅抵免(開支)

簡明綜合損益及其他全面收益表之所得稅抵免(開支)指：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
中國企業所得稅	(100)	-
遞延稅項	1,578	(455)
期間所得稅抵免(開支)	<u>1,478</u>	<u>(455)</u>

由於在香港經營業務之附屬公司產生稅項虧損，或該等公司之應課稅溢利全數抵扣自過往年度結轉之稅項虧損，故兩段期間並無就香港利得稅計提撥備。

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，中國附屬公司於兩段期間適用之稅率為25%。

9. 期間虧損

期間虧損已於扣除下列各項後達致：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業、廠房及設備折舊	846	861
使用權資產折舊	989	261
無形資產攤銷	839	844
確認為開支之存貨成本(包括撇減存貨零港元 (截至二零二三年九月三十日止六個月：674,000港元))	80,891	87,178
員工成本(包括董事酬金)	<u>4,622</u>	<u>4,680</u>

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
用作計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔期間虧損：	(9,291)	(11,908)
攤薄性潛在普通股之影響：		
— 衍生金融工具之公允值變動收益	(9,000)	—
— 可換股債券利息	3,945	—
	<u>(14,346)</u>	<u>(11,908)</u>
	千股	千股
股份數目		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	388,100	387,564
攤薄性潛在普通股之影響：		
— 可換股債券	70,270	—
	<u>458,370</u>	<u>387,564</u>

計算該兩段期間之每股攤薄虧損均概無假設購股權獲行使，原因是於該兩段期間，該等購股權之行使價高於股份之平均市價，或其將導致每股虧損減少。

計算截至二零二三年九月三十日止六個月之每股虧損概無假設本公司可換股債券獲轉換，原因是其將導致每股虧損減少。

11. 股息

於本中期期間內並無派付或擬派任何股息（截至二零二三年九月三十日止六個月：無），自報告期末亦無建議派付任何股息。

12. 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備共零港元(截至二零二三年九月三十日止六個月：64,000港元)。

於截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團收購一間附屬公司(於收購前並無營業)，確認使用權資產349,000港元及租賃負債354,000港元，剩餘租期為2.6年。

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團以三年租期重續一份租賃協議。於租賃開始當日，本集團確認使用權資產2,421,000港元(包括租賃按金之公允值調整)及租賃負債2,379,000港元。

本集團投資物業於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日的公允值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師瑋鉞顧問有限公司(「瑋鉞」)進行的估值達致。在估計物業的公允值時，物業當前的用途為其最常用及最佳用途。公允值乃採用收入法得出，該方法將現有租約所產生的淨租金收益及／或對於當前市場上可得連同租約未來復歸收益潛力作出撥備後的淨租金收益資本化，從而按適當資本化率釐定市場價值。本集團管理層與瑋鉞緊密合作，透過使用自市場租金所得出的約8.8%(二零二四年三月三十一日：約6.0%)資本化率輸入值，以就公允值計量確立及釐定適當的估值輸入值。

13. 應收賬款

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
來自客戶合約之應收賬款	8,669	4,578
減：信貸虧損撥備	(619)	(616)
	<u>8,050</u>	<u>3,962</u>

本集團向其珠寶業務的客戶提供介乎30至180天之平均信貸期並向其能源業務的客戶提供介乎5至365天之平均信貸期。於報告期末基於發票日期扣除信貸虧損撥備後呈列之應收賬款賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,118	3,962
31至90天	1,660	—
91至180天	3,066	—
超過180天	1,206	—
	<u>8,050</u>	<u>3,962</u>

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，概無逾期之本集團應收賬款。

截至二零二四年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用的輸入值及假設值的釐定基準以及所用的估計技術，與編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合財務報表所遵循者相同。

14. 應付賬款

於報告期末基於發票日期呈列之應付賬款賬齡分析如下：

	於 二零二四年 九月三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二四年 三月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	2,017	1,908
31至90天	1,537	1,339
91至180天	2,959	—
超過180天	896	284
	<u>7,409</u>	<u>3,531</u>

採購貨品之平均信貸期為365天。

15. 可換股債券及衍生金融工具

本公司於二零二二年十二月五日就收購本集團之聯營公司(其主要持有安徽華港博臣新能源有限公司(「安徽華港」)之50%股權)而發行本金額為52,000,000港元之可換股債券。該等可換股債券以港元計值(除本集團功能貨幣外)、無抵押及免息。

可換股債券由可換股債券(債務部分)與衍生金融工具(衍生工具部分,包括換股及提前贖回權)組成。於初始確認時,可換股債券與衍生金融工具均按公允值分別為28,000,000港元及24,000,000港元確認。可換股債券其後按攤銷成本計量,所用之實際利率為每年22.9%,而衍生金融工具按公允值計量,公允值變動於損益中確認。

可換股債券及衍生金融工具於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月之變動載列如下:

	可換股債券 千港元	衍生金融工具 千港元
於二零二四年四月一日(經審核)	36,948	17,000
可換股債券利息	3,945	-
公允值變動收益	-	(9,000)
	<u>40,893</u>	<u>8,000</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>40,893</u>	<u>8,000</u>
於二零二三年四月一日(經審核)	30,053	13,000
可換股債券利息	3,211	-
	<u>33,264</u>	<u>13,000</u>
於二零二三年九月三十日(未經審核)	<u>33,264</u>	<u>13,000</u>

16. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定:		
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日及 二零二四年九月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足:		
於二零二三年四月一日及二零二四年三月三十一日	387,564	3,876
行使購股權	<u>24,517</u>	<u>245</u>
於二零二四年九月三十日	<u>412,081</u>	<u>4,121</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二四年九月三十日止期間（「**本期間**」）主要從事能源業務及珠寶業務。於本期間，本集團的收益總額約86.7百萬港元（二零二三年：90.7百萬港元），較截至二零二三年九月三十日止期間（「**上一期間**」）下跌約4.4%。隨著全球經濟復甦，市場對我們產品的需求穩步上升，但受能源價格波動、地緣政治不穩定及市場競爭加劇等因素的影響，本集團的營業收入在本期間出現不同程度的下降。

能源業務

本集團憑藉專有技術產品以及持續與業內具有豐富經驗的合作夥伴合作，以提供多元化能源產品為首要發展目標，積極發展能源業務。主要業務包括液化天然氣（LNG）及成品油的銷售，及太陽能光伏智慧技術產品的銷售。於本期間，液化天然氣產品的銷售收入與去年同期相若，而成品油在加注站（「**加注站**」）的銷售收入則有所下降。反復波動的能源價格及激烈的市場競爭對本期間的收益造成影響，本集團的能源業務的收益由上一期間82.4百萬港元同比降低2.6%至本期間80.3百萬港元。

在「碳達峰、碳中和」的戰略目標驅動下，中華人民共和國（「**中國**」）「十四五」時期（2021-2025年）規劃中著重能源結構的優化升級，以及中國國家能源局的政策引導，顯示出能源轉型的路徑正在有序且漸進地展開。液化天然氣作為重要的清潔能源，其市場地位和影響力日益凸顯。然而，這並不意味著傳統能源會迅速被替代，尤其在交通運輸領域，成品油在短期內仍然不可或缺。因此，液化天然氣和成品油在本期間內仍然保持強勁的市場需求。

中國政府在本期間持續推進「雙碳」目標，強調可再生能源的發展，尤其是清潔的液化天然氣。多項政策支持促進了液化天然氣的生產和使用。隨著經濟活動的復甦，液化天然氣的需求在本期間相應增加。這一增長趨勢對我們液化天然氣的銷售形成了積極的推動作用。儘管如此，激烈的市場競爭以及波動的能源價格，都為我們的液化天然氣銷售業務帶來挑戰。然而，我們成功保持與上游供應商的緊密合作，以確保液化天然氣供應的穩定性，同時積極拓展新銷售區域和吸納新客戶。在本期間，我們在深圳設立了辦事處，將液化天然氣業務擴展到中國更多城市，以拓寬市場版圖，把握業務增長的機遇。

在本期間，成品油在中國能源消費結構中仍然佔據顯著位置，尤其是在交通運輸領域，需求量仍然龐大。本集團在成都市青白江區核心物流區域的加注站，位於國際班列樞紐附近，周邊環繞著多條高速公路和主要國道，同時也是前往周邊熱門旅遊景點的必經之地。由於上一期間正值疫情緩解，大眾出行的欲望強烈，加注站的客流量顯著上升。然而，在本期間，大眾出行意願相對較低，導致加注站的客流量及成品油銷售同比下降。此外，全球經濟復蘇後的不確定性對國際貿易及物流運輸需求產生了影響，進而影響成品油的消耗，亦導致本期間的銷售減少。儘管如此，我們依賴與供應商的緊密合作，維持了供應鏈的穩定性；同時在加注站增設了便利店和洗車服務，以提升客戶的加注體驗。因此，儘管面臨能源市場的變化，我們仍不斷增強市場競爭力，使我們能夠在逆境中保持穩健。

本期間的地緣政治局勢依然緊張，各國間的貿易壁壘對太陽能光伏產品構成了不利影響，這對我們的太陽能業務仍然造成了重大壓力，導致本期間的業務顯著受挫。

收購成都華漢能源有限公司（「成都華漢」）35%股權

本公司之間接全資擁有附屬公司，海南華港新能源開發有限公司（「海南華港」），作為買方，張兵先生（「賣方」），作為賣方，及成都華漢，作為目標公司，於二零二二年八月十九日訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），並於二零二二年十一月十五日訂立股權轉讓協議的補充協議（「第一份補充協議」）。根據股權轉讓協議及第一份補充協議之條款及條件，海南華港同意收購，而賣方同意出售於目標公司的35%股權，總代價為52百萬港元，並通過由本公司向賣方發行本金額為52百萬港元，無利息並於發行日期滿三周年之日到期的可換股債券（「可換股債券」）結算（「收購事項」）。

收購事項已於二零二二年十二月五日完成，據此，成都華漢成為本集團的聯營公司。本公司亦已根據股權轉讓協議之條款及條件向賣方發行可換股債券，而本公司將於可換股債券獲悉數轉換後按換股價每股換股股份0.74港元向賣方發行及配發本公司70,270,270股新股份，以根據股權轉讓協議及第一份補充協議之條款清償全部代價52百萬港元。

其後，成都華漢告知本公司，安徽華港未能於第一份補充協議原定期限二零二四年六月三十日前取得燃氣經營許可證，並預計安徽華港僅能於二零二五年十一月三十日或之前取得燃氣經營許可證。因此，於二零二四年六月十二日，海南華港、賣方及成都華漢訂立第二份補充協議（「**第二份補充協議**」），以修訂股權轉讓協議及第一份補充協議，據此，倘安徽華港未能於二零二五年十一月三十日或之前取得燃氣經營許可證，可換股債券將於二零二五年十二月一日自動註銷，而本公司將於二零二五年十二月六日或之前，以零代價再轉讓成都華漢之股份予賣方，而賣方亦將以零代價退還可換股債券予本公司。

賣方於能源行業已工作逾25年。賣方為成都華漢之全部股權權益之最終實益擁有人。成都華漢主要從事投資控股，並為安徽華港博臣新能源有限公司（「**安徽華港**」）之55%之實益擁有人。安徽華港主要於中國安徽省蒙城縣從事建設及運營天然氣管網、運行及維護管廊、提供居民供暖、以及採購、輸送、及銷售天然氣等業務，現正建設兩座分散式能源站，多台燃氣蒸汽鍋爐、天然氣門站及供熱主管網。安徽華港與蒙城縣住房和城鄉建設局訂立為期30年的特許經營協議，獲許可為蒙城縣縣城規劃區工業、商業、企事業單位及城區居民供熱及供蒸汽。

收購事項（包括股權轉讓協議、第一份補充協議及第二份補充協議）構成本公司之一項須予披露及關連交易。於第二份補充協議日期（即二零二四年六月十二日），賣方為(i)本公司董事；(ii)本公司間接非全資附屬公司，成都凱邦源商貿有限公司（「**成都凱邦源**」），之49%股權之最終實益擁有人；及(iii)成都華漢之65%股權之最終實益擁有人（而本公司擁有成都華漢之35%股權）。因此，收購事項以及作為代

價發行可換股債券構成本集團之關連交易，須遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主機板證券上市規則（「上市規則」）第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。第二份補充協議構成對收購事項條款之重大更改，並因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。有關收購事項（包括股權轉讓協議、第一份補充協議及第二份補充協議）之詳情載於本公司日期為二零二二年八月十九日、二零二二年八月二十五日、二零二二年十一月十五日、二零二二年十二月五日及二零二四年六月十二日之公告以及本公司日期為二零二二年十一月十八日及二零二四年七月三日之通函。

珠寶業務

於本期間，本集團主要從事向中國及香港的珠寶分銷商提供產品。然而，受當前市場環境影響，我們的珠寶業務從上一期間的約8.3百萬港元減少約22.1%至本期間的約6.5百萬港元，主要歸因於香港和中國的銷售雙雙下滑。其中，香港的銷售額占比約為51.6%（二零二三年：59.9%），而中國的銷售額占比則約為48.4%（二零二三年：40.1%）。

珠寶行業在本期間面臨了多重嚴峻考驗。儘管香港和中國經濟顯示出增長的勢頭，國際政治局勢的動盪與不確定性卻使大眾對資產避險和保值的重視超過了消費欲望，消費者在購買非必需奢侈品更加比以往更重視性價比與功能多樣性，這對珠寶市場造成了衝擊。根據香港政府統計處公佈的資料，「珠寶首飾、鐘錶及貴重禮品」的零售總額在本期間持續走低，與去年同期相比呈現負增長態勢。此外，中國和香港的珠寶市場競爭日益激烈，無論是本土還是國際參與者都在爭奪市場份額。激烈的競爭使得以更低的成本獲取珠寶變得尤為困難，從而導致我們珠寶業務整體銷售額的下滑。在本期間，我們繼續與客戶及供應商維持良好的合作關係，並參加了兩地的大型國際珠寶博覽會，積極發掘潛在客戶及供應商，以應對挑戰。

前景

穩步推進能源轉型下的增長機遇

在市場對清潔、高效能源的持續需求下，中國對環保目標的堅定追求愈加明顯。根據中國國家能源局在《2024中國天然氣發展藍皮書》中的資料，二零二四年上半年，中國國內天然氣消耗量攀升至約2,100億立方米，同比增長8.7%，預計全年消耗量將達到4,200億立方米。

隨著環保政策的推動，預計液化天然氣市場將展現更穩定的態勢。因此，我們將以成都辦公室和本期間新設的深圳辦公室作為據點，拓寬液化天然氣產品的業務區域，期待銷售份額的進一步提升。隨著區域協作深化和市場份額的擴展，我們的液化天然氣業務收益增長可期。然而，全球復甦步伐的不均衡及國際政治局勢的動盪，增加了液化天然氣供應的不確定性，提醒每個行業參與者在未來仍需時刻警惕市場波動。

在能源轉型中，成品油的消費需求依然旺盛。歷史悠久的能源消費習慣使得傳統燃油在中國能源消費中佔主導地位，特別是長途運輸和重型車輛運輸領域，對汽柴油的需求短期內保持剛性。未來數年，中國將在確保能源安全的同時，穩步推動能源結構的轉型。因此，我們也將抓住油氣業務的機遇，為整體業務增長注入動力。

「雙碳」願景中的新能源革新與發展挑戰

著眼於「雙碳」願景，中國積極推動能源結構革新。在《「十四五」全國城市基礎設施建設規劃》中強調城市供熱系統的綠色升級，並強化清潔能源在城市供熱中的佔比。二零二四年五月，中國國家發展改革委員會發佈了《天然氣利用管理辦法》，明確規定天然氣應用項目為優先發展的領域。隨著城鎮人口穩步增加，及城市供熱普及，天然氣需求預期將進一步攀升。為此，我們收購成都華漢成為本集團的聯營公司，以充分發揮我們在運營和管理上的競爭優勢，進一步融合我們的天然氣業務和太陽能光伏業務，提升整體資源配置效率，挖掘能源業務的長遠發展潛力。聯營公司的加入，為我們的未來發展開闢了嶄新道路，豐富了業務矩陣，助力實現成為多元化能源產品及解決方案提供商的目標。

在全球政局經濟動盪和國際貿易逆風交織的環境下，我們的太陽能業務在國際市場的拓展面臨重重挑戰。同時，產業鏈價格的劇烈波動，加劇了中國太陽能光伏市場的競爭。我們將持續優化業務策略並參加展會，以探尋潛在項目。我們亦將審慎評估形勢，探索新的業績增長點。我們堅守在變革中求穩定、在穩定中求發展的經營理念，確保為股東創造持續的價值增長，進一步鞏固多元化能源供應商的地位。同時，我們將以嶄新的深圳辦公室和現有的成都辦公室作為業務拓展據點，攜手聯營公司強大的行業資源、品牌影響力和市場推廣經驗，驅動多元化業務的迅速發展。

應對珠寶市場的不確定

面對珠寶行業在動盪的國際政治局勢和全球經濟不確定性增強的背景下，行業參與者正面臨嚴峻的市場考驗。在可預見的未來，市場認為消費者的審慎購買行為將延續，這對我們的珠寶業務帶來更大的潛在壓力。

為了應對這些挑戰，我們的珠寶銷售團隊將採取穩健的商業戰略，鞏固與現有供應商的緊密合作，確保供應鏈穩固。同時，我們將密切關注市場動態，並積極參展各地的珠寶展會，努力與新興時尚珠寶供應商建立合作關係從而拓展業務網路。

展望未來，我們堅信，依託與現有客戶和供應商之間長期牢固的關係，不斷開發新客戶資源，以及依靠我們專業的銷售團隊和業務顧問的傑出專業能力，這些核心競爭優勢將使我們靈活適應不斷變化的市場需求，推動持續且穩健的業務發展，迎接市場挑戰。

財務回顧

收益

本集團於本期間的收益為約86.7百萬港元，較上一期間約90.7百萬港元減少約4.4%。該減少乃主要由於能源業務及珠寶業務的營業額雙雙下跌所致。

能源業務的收益由上一期間約82.4百萬港元減少約2.6%至本期間約80.3百萬港元。此乃主要由於本期間成品油的銷售減少。縱然本期間液化天然氣的銷售增加，但增幅少於成品油銷售的減幅。本集團太陽能智能技術產品的銷售訂單繼續受制於國際貿易糾紛升溫及市場競爭白熱化的影響。

珠寶業務的收益由上一期間約8.3百萬港元下跌約22.1%至本期間約6.5百萬港元，乃主要由於本期間市場競爭白熱化及經濟不穩。

銷售成本及毛利

本集團於本期間的銷售成本為約80.9百萬港元，較上一期間約87.2百萬港元減少約7.2%。毛利由上一期間約3.5百萬港元增加至本期間約5.9百萬港元，增幅約為65.4%。該增加乃主要由於本期間珠寶業務及能源業務之產品毛利率均上升以及上一期間錄得撇減銷售成本之存貨為0.7百萬港元而本期間則為無等因素結合所致。

其他收入

於本期間，其他收入維持於約2.6百萬港元（二零二三年：2.6百萬港元），主要為投資物業產生的租金收入。

其他收益及虧損淨額

本集團於本期間錄得其他收益淨額約1.4百萬港元(二零二三年：其他收益淨額約0.5百萬港元)。此收益乃本期間內產生的投資物業公允值變動虧損約7.6百萬港元(二零二三年：收益約0.5百萬港元)及與可換股債券有關之衍生金融工具公允值變動收益約9.0百萬港元(二零二三年：無)兩者的綜合結果。

銷售及分銷成本

銷售及分銷成本由上一期間約1.2百萬港元減少至本期間約1.1百萬港元，減幅約為11.6%，乃主要由於本期間的運輸成本隨著成品油銷售減少而下跌所致。

行政開支

本期間的行政開支主要包括員工成本、董事薪酬、核數師酬金、法律及專業費用、租金、差餉及管理費、以及包括折舊及攤銷在內的其他行政開支。行政開支由上一期間約10.7百萬港元增加至本期間約11.1百萬港元，增幅約為3.7%，乃主要由於本期間設立深圳辦公室而產生開支。

財務成本

財務成本來自一名控股股東及一名股東所提供長期貸款所產生之推算利息，其於本期間約為2.4百萬港元(二零二三年：2.3百萬港元)；免息可換股債券所產生之推算利息，其於本期間約為3.9百萬港元(二零二三年：3.2百萬港元)；租賃負債所產生之利息，其於本期間約為0.1百萬港元(二零二三年：0.1百萬港元)；以及銀行貸款所產生之利息，其於本期間約為0.7百萬港元(二零二三年：0.5百萬港元)。

應佔一間聯營公司之業績

應佔一間聯營公司之業績反映本期間應佔成都華漢的虧損0.4百萬港元(二零二三年：0.4百萬港元)。

所得稅抵免(開支)

於本期間，本集團錄得的所得稅抵免約為1.5百萬港元(二零二三年：所得稅開支0.5百萬港元)，主要可歸因於本期間由本集團投資物業所產生的遞延稅項抵免。

本公司擁有人應佔期間虧損

由於上文所述之因素，本公司擁有人應佔期間虧損由上一期間約11.9百萬港元減少至本期間約9.3百萬港元，減幅約為22.0%。每股基本虧損為2.4港仙(二零二三年：3.1港仙)。

股息

董事會議決不建議派發本期間的中期股息(二零二三年：無)。

流動資金及財務狀況

於二零二四年九月三十日，本集團的流動資產淨值及流動比率分別為約16.5百萬港元及1.3(二零二四年三月三十一日：分別為12.7百萬港元及1.3)。

於二零二四年九月三十日，現金及現金等值項目為約20.1百萬港元(二零二四年三月三十一日：16.3百萬港元)。於二零二四年九月三十日，存貨為約3.9百萬港元(二零二四年三月三十一日：2.7百萬港元)，其主要包括成品油及太陽能模組智能技術產品。於二零二四年九月三十日，應收賬款及應付賬款分別為約8.1百萬港元及7.4百萬港元(二零二四年三月三十一日：分別為4.0百萬港元及3.5百萬港元)，兩者主要來自能源及珠寶業務。於二零二四年九月三十日，本集團的物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業分別約為15.4百萬港元、11.4百萬港元及76.2百萬港元(二零二四年三月三十一日：分別為16.2百萬港元、12.0百萬港元及83.5百萬港元)。本集團的投資物業位於浙江省余姚市中意寧波生態園海潮路61號，其為根據經營租賃而持有作收租的工業用途物業。投資物業於兩個期間均由獨立專業物業估值師行估值，而其公允值均採用收入法估計。

於二零二四年九月三十日，無形資產的賬面淨值為約46.1百萬港元(二零二四年三月三十一日：46.7百萬港元)，該等具有有限可使用年期的無形資產為經營加注站以及銷售成品油所需的相關經營權證書、牌照及批文。無形資產因收購位於成都的加注站而產生。

資本資源及資本負債比率

於二零二四年九月三十日，本集團的計息銀行借貸約為44.0百萬港元(二零二四年三月三十一日：23.0百萬港元)，按貸款市場報價利率加0.5%或固定年利率4.50%計息(二零二四年三月三十一日：固定利率4.5%)，其中約24.9百萬港元(二零二四年三月三十一日：2.6百萬港元)將於一年內償還及約19.1百萬港元(二零二四年三月三十一日：20.4百萬港元)將於一年後償還。本集團之資本負債比率(按銀行借貸總額除以權益總額之百分比列示)於二零二四年九月三十日約為123.4%(二零二四年三月三十一日：82.6%)。

上述銀行借貸以本集團資產作抵押，有關本集團資產抵押的詳情，請參閱本公告「集團資產抵押」一節。除上述所披露者外，本集團概無其他銀行融資(二零二四年三月三十一日：無)。於二零二四年九月三十日，本集團應付一名控股股東及一名股東之免息貸款分別約96.5百萬港元(二零二四年三月三十一日：101.9百萬港元)及約3.8百萬港元(二零二四年三月三十一日：3.8百萬港元)均將於報告期末起計一年後償還。

本集團的營運資金及其他流動資金需求主要乃透過本期間的經營現金流量、以及一名股東及一名控股股東所提供之免息貸款及銀行借貸撥付。

可換股債券

於二零二二年十二月五日，可換股債券已於收購事項完成後發行予賣方。可換股債券可於二零二二年十二月五日起計三年的換股期內，按換股價每股換股股份0.74港元(可予調整)轉換為本公司股份。於可換股債券所附換股權獲悉數行使時，可換股債券可按換股價每股換股股份0.74港元(可予調整)轉換為70,270,270股本公司新股份。

於二零二四年九月三十日，可換股債券的全數本金額仍未償還。於報告期末，管理層對可換股債券執行公允值評估，另外亦委聘獨立估值師對此進行評估。於二零二四年九月三十日，可換股債券之債務部分及所產生之衍生金融工具的公允值乃評定為分別約41.0百萬港元及8.0百萬港元(二零二四年三月三十一日：36.9百萬港元及17.0百萬港元)。於二零二四年九月三十日，可換股債券已分類為非流動負債，其到期日為報告期末起一年以上。

資本架構

於二零二四年九月三十日，本集團的資產總值及負債總值分別為約282.0百萬港元（二零二四年三月三十一日：259.3百萬港元）及約246.4百萬港元（二零二四年三月三十一日：231.5百萬港元）。本集團於二零二四年九月三十日的負債比率（負債總值與資產總值之比）約為87.4%（二零二四年三月三十一日：89.3%）。

集團資產抵押

於二零二四年九月三十日，賬面值約11.2百萬港元（二零二四年三月三十一日：3.5百萬港元）的建築物、賬面值約6.8百萬港元（二零二四年三月三十一日：5.0百萬港元）的使用權資產及賬面值約76.2百萬港元（二零二四年三月三十一日：83.5百萬港元）的投資物業已抵押予於中國的銀行，作為約44.0百萬港元（二零二四年三月三十一日：23.0百萬港元）銀行借貸的擔保。

除上述所披露者外，截至二零二四年九月三十日並無其他集團資產抵押。

資本承擔及或然負債

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零二四年三月三十一日：無）。

於二零二四年九月三十日，本集團並無任何重大的或然負債（二零二四年三月三十一日：無）。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團共有69名僱員（二零二四年三月三十一日：64名）。本集團的薪酬政策乃根據各僱員表現及工作經驗以及當時市場水平制定，每年進行定期審閱。本集團給予僱員具競爭力的薪金，並會參考本集團及個別僱員的表現而派發花紅。

本集團亦在必要時向僱員提供內部培訓及其他員工福利，包括購股權計劃，以及為其香港僱員向法定強制性公積金計劃供款及為其中國僱員向法定中央退休金計劃供款。

此外，本公司薪酬委員會將參考可比公司支付的薪資以及董事和本集團高級管理層投入的時間與承擔的責任，審閱董事和本集團高級管理層的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

外匯波動及對沖

本集團的附屬公司主要於中國經營業務，而本集團的附屬公司之買賣主要以人民幣及美元（「美元」）計值。本集團之現金及銀行存款以港元、人民幣及美元計值。港元兌人民幣或美元的任何重大匯率波動可能對本集團造成財務影響。本集團將密切監察人民幣匯率波動情況，董事認為本集團目前所面臨的外幣匯率波動風險維持在極低水平。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，並無任何指定用作對沖會計關係的遠期外幣合約。

有關附屬公司及聯屬公司的重大投資、重要收購及出售

本集團於本期間概無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、重要收購及出售。

重大投資或資本資產方面的未來計劃

除本公告所披露者外，本集團於二零二四年九月三十日概無任何於重大投資及資本資產方面的計劃。

報告期後事項

於二零二四年九月三十日後直至本公告日期，本公司或本集團均無進行重大期後事項。

企業管治常規

董事會及本公司管理層致力制訂良好企業管治常規及程序。本公司的企業管治原則著重有效的內部監控、董事會問責性及透明度，並以符合本公司及其股東最佳利益的方式執行。

因此，本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。本公司於本期間一直應用有關原則，並遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其本身就董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

根據上市規則第13.51B(1)條予以更新的董事資料

本公司經作出具體查詢並基於董事給予之確認，自本公司最近期刊發的年報以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予以披露的董事資料變動如下：

獨立非執行董事靳慶軍先生已獲委任為中泰證券股份有限公司（上海證券交易所上市公司，股票代碼：600918）獨立非執行董事，自二零二四年四月四日起生效。彼亦退任遠洋集團控股有限公司（股份代號：3377）獨立非執行董事的職位，自二零二四年八月二十九日起生效。

購買、出售或贖回本公司上市股份

於本期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

審核委員會及獨立外聘核數師的審閱

本公司已成立本公司的審核委員會（「**審核委員會**」），並根據企業管治守則的守則條文制訂審核委員會的書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審查及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統。於本公告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為鍾穎洁女士（主席）、靳慶軍先生及孫燿女士。審核委員會已審閱本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論有關內部監控及財務報告的事宜，包括審閱截至二零二四年九月三十日止六個月未經審核的中期業績。本集團的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行獲委任審閱中期財務資料。根據彼等的審閱，彼等並無於本期間的中期財務資料中發現任何事項須作出重大修改。

並無重大變動

自刊發截至二零二四年三月三十一日止年度的最近期年度報告以來，本公司業務並無重大變動。

足夠公眾持股量

基於本公司公開可得的資料，就董事所知，於本公告日期，本公司已維持上市規則所規定的公眾持股量百分比。

於聯交所網站發佈中期報告

本公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.475hk.com)發佈，而載有上市規則所規定的所有資料的中期報告將適時派發予股東，並在聯交所及本公司網站發佈。

致謝

董事會謹此向我們股東、業務合作夥伴及全體僱員的鼎力支持表示衷心的感謝。

承董事會命
中發展控股有限公司
行政總裁兼執行董事
陳永源

香港，二零二四年十一月二十一日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為吳浩先生、胡楊俊先生、陳永源先生及張兵先生；一名非執行董事，即李維棋先生；以及三名獨立非執行董事，分別為靳慶軍先生、孫燿女士及鍾穎洁女士。