



# 錦藝集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：565)

## 2025 中期報告



## 公司資料

### 董事會

蘇培欣先生(主席)

黃浩賢博士(行政總裁)

姚霖穎先生

杜振鑾先生

(於二零二六年一月二十八日獲委任)

陳錦艷先生

(於二零二六年一月二十三日辭任)

莊瀚宏先生\*

莊賢琳女士\*

王玉琴女士\*

\* 獨立非執行董事

### 公司秘書

邱梅美女士

### 核數師

天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港灣仔

告士打道178號

華懋世紀廣場31樓

網址：<https://artgroup.etnet.com.hk>

### 註冊辦事處

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

### 股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119

Grand Pavilion

Hibiscus Way

802 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1205

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

### 主要往來銀行

鄭州銀行

中國銀行

恒生銀行

### 股份上市

香港聯合交易所有限公司

(股份代號：565)

## 中期財務資料之審閱報告



天健國際會計師事務所有限公司

Confucius International CPA Limited

Certified Public Accountants

香港灣仔莊士敦道181號大有大廈1501-08室  
Rooms 1501-08, 15th Floor, Tai Yau Building,  
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong  
電話 Tel: (852) 3103 6980  
傳真 Fax: (852) 3104 0170

### 致錦藝集團控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

#### 引言

本行已審閱後附從第4至第51頁之簡明綜合財務報表，包括錦藝集團控股有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）截至二零二五年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及簡明綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及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」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務報告負責。

本行的責任是根據審閱結果對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照協定的委聘條款僅向整體董事會報告，且並無其他目的。本行不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

### 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事宜。因此，本行不會發表審核意見。

### 結論

根據本行的審閱，本行並無發現任何事項以令本行相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

### 強調事項

本行謹提請垂注簡明綜合財務報表附註1，當中指出(i)截至二零二五年十二月三十一日止六個月，貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損淨額約港幣65,811,000元；及(ii)於該日，貴集團的負債淨額約為港幣35,710,000元及流動負債淨額約為港幣93,074,000元。該等狀況顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問。管理層為應對持續經營問題而作出的安排載於簡明綜合財務報表附註1。簡明綜合財務報表並不包括任何就此不確定因素的結果可能引致的調整。本行的結論並未就此事作出修訂。

### 天健國際會計師事務所有限公司

執業會計師

### 陳立志

執業證書編號：P04084

二零二六年二月二十七日

錦藝集團控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月(「中期期間」)之未經審核簡明綜合財務報表(已由本公司核數師及審核委員會審閱)連同二零二四年同期之比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
	附註		
<b>持續經營之業務</b>			
收益	3	38,173	47,028
銷售成本		(13,743)	(20,916)
毛利		24,430	26,112
其他收入及其他收益及虧損		7,745	6,962
行政開支		(13,761)	(17,295)
租賃按金之(預期信貸虧損撥備)/預期信貸虧損撥備撥回		(38,521)	6,740
應收貿易賬款之(預期信貸虧損撥備)/預期信貸虧損撥備撥回		(96)	3,888
投資物業公平值變動之虧損	10	(36,703)	(36,058)
取消確認投資物業之虧損	10	-	(276,087)
終止租賃之收益	12	-	302,912
議價收購之收益	19	-	10,576
財務費用	4	(10,881)	(12,951)
除稅前(虧損)/溢利		(67,787)	14,799
所得稅抵免	5	1,788	11,717
來自持續經營之業務之本期間(虧損)/溢利	7	(65,999)	26,516
<b>終止經營之業務</b>			
來自終止經營之業務之本期間溢利	6	1,993	138
期內(虧損)/溢利		(64,006)	26,654

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日 止六個月	
		二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
	附註		
其他全面開支：			
將不會重新分類至損益的項目			
由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額		(4,566)	(582)
期內其他全面開支		(4,566)	(582)
期內全面(開支)／收入總額		(68,572)	26,072
應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(65,811)	26,587
非控股權益		1,805	67
		(64,006)	26,654
應佔期內全面(開支)／收入總額：			
本公司擁有人		(70,389)	26,005
非控股權益		1,817	67
		(68,572)	26,072
每股(虧損)／盈利	9		
來自持續及終止經營之業務			
基本(港仙)		(2.45)	0.99
攤薄(港仙)		(2.45)	0.99
來自持續經營之業務			
基本(港仙)		(2.49)	0.98
攤薄(港仙)		(2.49)	0.98

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,944	5,298
使用權資產		4,613	5,481
投資物業	10	434,222	466,154
租賃按金		1,191	51,505
預付租賃款項		4,700	4,703
		<b>449,670</b>	<b>533,141</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款及其他應收款項	11	30,753	19,657
應收貸款	12	7,464	8,026
按公平值計入損益之金融資產	13	911	-
銀行結餘及現金		58,344	44,404
		<b>97,472</b>	<b>72,087</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	14	96,716	68,732
合約負債		11,364	14,358
租賃負債	15	71,124	72,637
應付主要股東款項	16	11,342	9,751
債券	17	-	10,005
		<b>190,546</b>	<b>175,483</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(93,074)</b>	<b>(103,396)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>356,596</b>	<b>429,745</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	26,888	26,888
儲備		(61,998)	8,391
		<hr/>	<hr/>
本公司擁有人應佔(虧絀)/權益		(35,110)	35,279
非控股權益		(600)	(2,750)
		<hr/>	<hr/>
<b>總(虧絀)/權益</b>		<b>(35,710)</b>	<b>32,529</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15	361,140	374,743
遞延稅項負債	18	20,768	22,473
債券	17	10,398	-
		<hr/>	<hr/>
		<b>392,306</b>	<b>397,216</b>
		<hr/>	<hr/>
		<b>356,596</b>	<b>429,745</b>
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合權益變動報表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控	
	股本	股份溢價	合併儲備	匯兌儲備	期股權儲備	法定儲備	保留溢利/ 累計虧損	小計	股權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年七月一日(經審核)	26,888	48,746	136	(93,505)	5,402	1,232	3,163	(7,938)	-	(7,938)
期內溢利	-	-	-	-	-	-	26,587	26,587	67	26,654
期內其他全面開支										
—由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	(582)	-	-	-	(582)	-	(582)
期內全面收入/(開支)總額	-	-	-	(582)	-	-	26,587	26,005	67	26,072
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
於二零二四年十二月三十一日(未經審核)	26,888	48,746	136	(94,087)	5,402	1,232	29,750	18,067	72	18,139
於二零二五年七月一日(經審核)	26,888	48,746	136	(92,180)	5,402	1,504	44,783	35,279	(2,750)	32,529
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(65,811)	(65,811)	1,805	(64,006)
期內其他全面開支										
—由功能貨幣換算至呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	(4,578)	-	-	-	(4,578)	12	(4,566)
期內全面收入/(開支)總額	-	-	-	(4,578)	-	-	(65,811)	(70,389)	1,817	(68,572)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	333	333
轉移至法定儲備	-	-	-	-	-	381	(381)	-	-	-
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	26,888	48,746	136	(96,758)	5,402	1,885	(21,409)	(35,110)	(600)	(35,710)

## 簡明綜合現金流動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
	附註		
經營活動所得之現金淨額		<b>33,506</b>	2,648
投資活動產生之現金流量			
購買按公平值計入損益之金融資產		<b>(901)</b>	-
購買物業、廠房及設備		-	(2,603)
收購附屬公司現金流入淨額	19	-	3,394
應收貸款還款	12	<b>800</b>	2,200
已收利息		<b>12</b>	36
投資活動(所用)／所得之現金淨額		<b>(89)</b>	3,027
融資活動產生之現金流量			
主要股東墊款		<b>2,440</b>	14,424
非控股權益注入資金		<b>333</b>	5
向主要股東還款		<b>(800)</b>	(5,180)
償還租賃負債	15	<b>(17,384)</b>	(19,075)
融資活動所耗之現金淨額		<b>(15,411)</b>	(9,826)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		<b>18,006</b>	(4,151)
外匯兌換率變動之影響		<b>(4,066)</b>	(114)
期初之現金及現金等值項目		<b>44,404</b>	40,239
期終之現金及現金等值項目， 呈列為銀行結餘及現金		<b>58,344</b>	35,974

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

### 1. 編製基準

#### 合規聲明

簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

#### 持續經營

鑒於(i)截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約港幣65,811,000元；及(ii)於該日，本集團之負債淨額約為港幣35,710,000元，且流動負債淨額約為港幣93,074,000元，本公司董事已審慎考慮本集團之持續經營狀況。該情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

為改善本集團的流動性並確保本集團持續經營的能力，本公司董事已實施以下措施：

經本公司董事審閱及評估後，於二零二五年十二月三十一日，本集團已產生合約負債及預收款項共港幣62,008,000元，最終不會導致本集團出現任何現金流出。此外，本集團亦已產生已收租戶按金約港幣13,082,000元。根據與租戶簽訂的現有租賃協議，本公司董事對該按金水平能於短期維持充滿信心。本公司董事將持續實施旨在改善本集團營運資金及現金流量的措施，包括密切監控一般行政開支及營運成本。本公司董事認為，本集團擁有足夠的現金經營流入以彌補現金經營流出，其中包括自本報告日期起於未來十二個月內兩間購物中心（即佳潮購物中心及購物中心C區）、工業園區及香港辦公物業的租賃付款。

## 1. 編製基準 (續)

### 持續經營 (續)

另一方面，於二零二五年八月二十七日，本集團就租賃位於中國河南省鄭州市龍湖鎮的龍湖購物中心四層樓面與業主訂立租賃協議，租期將於二零三五年中屆滿，總樓面面積約62,583平方米。根據日期為二零二五年九月二十九日之補充租賃協議，該租賃須待本公司股東於股東特別大會（「股東特別大會」）上批准後，方可作實。隨着股東特別大會於二零二六年一月二十日通過批准，該租賃已於當日起生效。該租賃物業預期將進一步提升本集團的資產營運能力及現金流穩定性，同時提供持續租金收入並確保正向現金流。有關龍湖購物中心租賃之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註24及本公司於二零二五年九月二十九日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月二十日刊發之公佈。

本公司董事已檢視管理層編製的本集團自本報告日期起不少於十二個月的現金流量預測，並考慮到上述措施的影響。本公司董事對本集團擁有充足的現金資源可滿足未來營運資金及於可見將來履行到期的財務責任充滿信心。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

## 2. 重大會計政策資料

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業按公平值計量則除外。

除應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂本所引致之新增會計政策外，截至二零二五年十二月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二零二五年六月三十日止年度的本集團全年綜合財務報表所呈列者一致。

### 應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本（於二零二五年七月一日開始的本集團年度期間強制生效），以編製簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可兌換性

於本中期期間應用該等香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本中期期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載列之披露造成重大影響。

### 3. 收益及分類資料

收益指(i)於日常營業過程中已收及應收租賃款項(已扣除期內相關稅項)；及(ii)已收及應收物業管理及相關服務費用。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營之業務</b>		
主要業務服務之收益：		
<i>香港財務報告準則第16號範圍內的收益</i>		
物業租賃之租金收入	18,167	20,267
<i>香港財務報告準則第15號範圍內的 來自客戶合約之收益</i>		
物業管理費收入	19,117	25,819
物業管理—其他相關服務	889	942
	<b>20,006</b>	<b>26,761</b>
	<b>38,173</b>	<b>47,028</b>
按收益確認時間分類：		
<i>隨時間：</i>		
物業管理費收入	19,117	25,819
物業管理—其他相關服務	889	942
	<b>20,006</b>	<b>26,761</b>

### 3. 收益及分類資料 (續)

#### 來自客戶合約之收益之履約責任

##### 物業管理費收入

物業管理費收入於服務期內確認。本集團根據合約提前一至三個月向客戶收取每月物業管理費付款。分配至物業管理服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。

#### 分類資料

就資源分配及評估分類表現而向董事會(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))報告之資料乃集中於所交付或所提供貨物或服務之類別。

於報告期間，本集團有一個營運及可呈報分類：物業營運分類(截至二零二四年十二月三十一日止六個月；兩個營運及可呈報分類：物業營運分類及航空貨運包機分類)。該等分類乃根據符合香港財務報告準則之會計政策編製之內部管理報告而釐定，並由主要營運決策者定期檢討。就產品角度審視而言，管理層評估兩個分類之表現時，會考慮物業營運分類及航空貨運包機分類的貢獻。

航空貨運包機分類由本集團於上一報告期間成立，旨在營運及管理部分特定航空貨運包機業務，包括但不限於香港至邁阿密及其他地點的貨運安排。由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運營運造成重大影響，本集團決定於同期將航空貨運包機分類分類為終止經營之業務。下文所呈報之分類資料並不包括任何與此終止經營之業務有關之金額，進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註6。

持續經營之業務之分類資料呈列如下：

3. 收益及分類資料 (續)  
分類資料 (續)  
分類收益與業績

截至二零二五年十二月三十一日止六個月

	物業營運 港幣千元
收益	38,173
分類業績	(63,690)
所得稅抵免	1,788
貸款利息收入	238
未分配行政費用	(4,335)
來自持續經營之業務之本期間虧損	(65,999)

截至二零二五年十二月三十一日止  
六個月

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
銀行利息收入	4	8	12
物業、廠房及設備之折舊	(116)	(271)	(387)
使用權資產之折舊	(97)	(806)	(903)
利息開支	(10,438)	(443)	(10,881)
租賃按金之預期信貸虧損撥備	(38,521)	-	(38,521)
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備	(96)	-	(96)

3. 收益及分類資料 (續)  
分類資料 (續)  
分類收益與業績 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(經重列)	物業營運 港幣千元
收益	<u>47,028</u>
分類業績	21,706
所得稅抵免	11,717
貸款利息收入	946
未分配行政費用	<u>(7,853)</u>
來自持續經營之業務之本期間溢利	<u>26,516</u>

**3. 收益及分類資料 (續)**  
**分類資料 (續)**  
**分類收益與業績 (續)**

截至二零二四年十二月三十一日止六個月(經重列)

	物業營運 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元
<i>計入計量分類損益之金額</i>			
銀行利息收入	14	22	36
物業、廠房及設備之折舊	(114)	(194)	(308)
使用權資產之折舊	(96)	(452)	(548)
議價收購之收益	10,576	–	10,576
終止租賃之收益	302,912	–	302,912
利息開支	(12,528)	(423)	(12,951)
取消確認投資物業之虧損	(276,087)	–	(276,087)
投資物業公平值變動之虧損	(36,058)	–	(36,058)
租賃按金之預期信貸虧損撥備撥回	6,740	–	6,740
應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備撥回	3,888	–	3,888
<i>定期向主要營運決策者提供但不計入計量分類損益之金額</i>			
添置非流動資產	<u>152,689</u>	<u>2,603</u>	<u>155,292</u>

分類業績指分類之損益(並未計及所得稅抵免、貸款利息收入及未分配行政費用)。

3. 收益及分類資料 (續)  
分類資料 (續)  
分類資產與負債

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>分類資產</b>		
<b>持續經營之業務</b>		
物業營運	476,439	547,396
分類資產總額	476,439	547,396
應收貸款	7,464	8,026
銀行結餘及現金	58,344	44,404
其他未分配資產	4,890	5,397
	547,137	605,223
終止經營之業務有關之資產	5	5
<b>綜合資產</b>	<b>547,142</b>	<b>605,228</b>
<b>分類負債</b>		
<b>持續經營之業務</b>		
物業營運	550,342	545,299
分類負債總額	550,342	545,299
應付主要股東款項	11,342	9,751
債券	10,398	10,005
其他未分配負債	9,833	6,707
	581,915	571,762
終止經營之業務有關之負債	937	937
<b>綜合負債</b>	<b>582,852</b>	<b>572,699</b>

### 3. 收益及分類資料 (續)

#### 有關地區之資料之資料

本集團之物業營運分類於中華人民共和國(「中國」)營運，而航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)於香港營運。

本集團來自持續經營之業務外部客戶之收益按經營位置劃分及其非流動資產按資產位置劃分之資料，詳述如下：

	外部客戶之銷售收益 截至以下日期止六個月		非流動資產*	
	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核) (經重列)	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
中國	38,173	47,028	437,233	469,248
香港	-	-	-	-
	<b>38,173</b>	<b>47,028</b>	<b>437,233</b>	<b>469,248</b>

\* 非流動資產不包括終止經營之業務有關之資產、預付租賃款項、租賃按金、使用權資產及其他未分配非流動資產。

#### 有關主要客戶之資料

物業營運分類的一名單一租戶佔本集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月之總收益港幣38,173,000元的10%或以上(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：航空貨運包機分類(已分類為終止經營之業務)的一名單一客戶佔本集團總收益港幣89,296,000元的10%或以上)。來自物業營運分類租戶的總收益為港幣4,052,000元。

#### 4. 財務費用

截至十二月三十一日  
止六個月

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營之業務</b>		
下列項目之利息		
— 債券	393	393
— 租賃負債	10,488	12,558
	<u>10,881</u>	<u>12,951</u>

#### 5. 所得稅抵免

截至十二月三十一日  
止六個月

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營之業務</b>		
於損益確認之所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
— 即期所得稅	141	50
— 過往年度超額撥備	(6)	—
	<u>135</u>	<u>50</u>
遞延稅項	(1,923)	(11,767)
	<u>(1,788)</u>	<u>(11,717)</u>

## 5. 所得稅抵免(續)

香港利得稅於兩個期間內估計應課稅溢利之16.5%計算。由於本集團在兩個期間內於香港並無產生任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

截至二零二五年十二月三十一日止期間及截至二零二五年六月三十日止年度，中國企業所得稅可就中國法定財務報告目的按溢利的25%徵收，並就中國企業所得稅目的對不應課稅或不可抵扣項目作出調整。

於二零二五年十二月三十一日，並無就根據企業所得稅法本集團應佔中國附屬公司之未分配保留盈利確認遞延稅項負債(二零二五年六月三十日：無)，而倘該等溢利分派予中國以外之股東，則須繳交預扣稅。

## 6. 終止經營之業務

鑑於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團經全面審視市場狀況及評估各項策略方案後，決定於截至二零二五年六月三十日止年度終止航空貨運包機業務（「終止經營之業務」）。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月及二零二四年十二月三十一日止六個月，終止經營之業務之業績已計入簡明綜合損益及其他全面收益表，以及簡明綜合現金流量表，詳情載列如下。

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
收益 (附註(i))	-	42,268
銷售成本 (附註(ii))	-	(41,957)
	<hr/>	<hr/>
毛利	-	311
行政開支	(7)	(173)
應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損撥備撥回	2,000	-
	<hr/>	<hr/>
終止經營之業務之除稅前溢利	1,993	138
所得稅費用	-	-
	<hr/>	<hr/>
來自終止經營之業務之本期間溢利	1,993	138
	<hr/>	<hr/>
以下應佔來自終止經營之業務之本期間溢利：		
本公司擁有人	1,016	71
非控股權益	977	67
	<hr/>	<hr/>
	1,993	138
	<hr/>	<hr/>

## 6. 終止經營之業務 (續)

附註：

- (i) 終止經營之業務之收入包括航空貨運包機服務費用收入，該收入根據香港財務報告準則第15號列賬為客戶合約收入。航空貨運包機服務費用收入於履約義務完成後隨時間確認。分配至航空貨運包機服務的預付代價確認為合約負債，並於服務期間解除。
- (ii) 終止經營之業務的銷售成本指本集團航空貨運包機服務所產生的直接成本。該等成本主要包括透過中介機構向航空營運商支付以確保航空貨運艙位的款項。截至二零二四年十二月三十一日止六個月，銷售成本總額中約港幣36,710,000元乃來自向擔任中介機構的一間關聯公司(「關聯公司」)購買貨運艙位所產生。本公司其中一間附屬公司與關聯公司擁有共同董事。

### 終止經營之業務之現金流量：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動之淨現金(流出)／流入	(2)	227
淨現金(流出)／流入	(2)	227

與終止經營之業務相關的資產及負債均未分類為持有待售。

## 7. 期內(虧損)/溢利

截至十二月三十一日  
止六個月

	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>持續經營之業務</b>		
期內來自持續經營之業務之(虧損)/溢利乃經扣除 下列各項得出：		
物業、廠房及設備之折舊	387	308
使用權資產之折舊	903	548
有關租賃場所的短期租賃相關開支	66	1,824

## 8. 股息

於中期期間並無派付、宣派或建議派發任何股息，自中期期末以來亦無建議派發任何股息(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：無)。

## 9. 每股(虧損)/盈利 持續經營之業務

本公司擁有人應佔持續經營之業務每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

### (虧損)/盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔本期間(虧損)/溢利	(65,811)	26,587
減：本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之 本期間溢利	(1,016)	(71)
	<u>(66,827)</u>	<u>26,516</u>

就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之  
本公司擁有人應佔持續經營之業務之  
本期間(虧損)/溢利

### 股份數目

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 千股 (未經審核)	二零二四年 千股 (未經審核)
就計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	2,688,805	2,688,805
本公司發行有關購股權之普通股潛在攤薄影響(附註)	-	10,204
	<u>2,688,805</u>	<u>2,699,009</u>

附註：截至二零二五年十二月三十一日止六個月，由於本公司未行使購股權具備反攤薄效應，故計算每股攤薄虧損時並無假設該等購股權已獲轉換。

9. 每股(虧損)/盈利(續)  
來自持續及終止經營之業務  
(虧損)/盈利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之本公司擁有人應佔之本期間(虧損)/溢利	<u>(65,811)</u>	<u>26,587</u>

所使用之分母與上文詳述每股基本及攤薄(虧損)/盈利所使用者相同。

來自終止經營之業務

終止經營之業務的每股基本盈利為每股0.04港仙(截至二零二四年十二月三十一日止六個月: 0.01港仙)，而終止經營之業務的每股攤薄虧損為每股0.04港仙(截至二零二四年十二月三十一日止六個月: 0.01港仙)，此乃基於本公司擁有人應佔來自終止經營之業務之本期間溢利約為港幣1,016,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月: 港幣71,000元)及上述每股基本與攤薄(虧損)/盈利分母計算得出。

## 10. 投資物業

本集團承租購物商場及工業園區內單位，並根據經營租賃轉租購物商場及工業園區內單位之零售店舖，按月／季收取租金。一般而言，轉租的初步租期為30日至15年。倘租戶行使延期選擇權，大部分轉租合約包含市場檢討條款。

由於所有轉租均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團不會因轉租安排而承受外幣風險。轉租合約並無載有剩餘價值擔保及／或租戶於轉租期結束時購買物業的選擇權。

	購物商場 港幣千元 (附註(iv))	工業園區 港幣千元	二零二五 年十二月 三十一日 港幣千元	二零二五年 六月三十日 港幣千元
<b>公平值</b>				
期／年初結餘	305,495	160,659	<b>466,154</b>	568,817
租賃終止後取消確認－佳潮 購物中心(附註(i)；附註(ii))	－	－	－	(383,805)
租賃終止後取消確認－購物 中心C區(附註(iii))	－	－	－	(244,565)
新增－佳潮購物中心(附註(i)；附註(ii))	－	－	－	181,871
新增－購物中心C區(附註(iii))	－	－	－	296,413
新增－工業園區	－	－	－	59,714
收購一間附屬公司之添置	－	－	－	32,935
投資物業公平值變動之(虧損)／收益 匯兌調整	(20,659) 3,164	(16,044) 1,607	<b>(36,703)</b> <b>4,771</b>	(56,476) 11,250
期／年末結餘	<u>288,000</u>	<u>146,222</u>	<u><b>434,222</b></u>	<u>466,154</u>

## 10. 投資物業 (續)

附註：

- (i) 誠如本公司日期為二零二五年二月二十一日的公佈所述，本公司接獲其業主鄭州佳潮物業服務有限公司(「鄭州佳潮」)發出日期為二零二五年一月二十三日之通知，通知本公司之全資附屬公司鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司(「中原錦藝」)：(a)自二零二四年十月一日起，鄭州佳潮(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就租賃面積為125,188.32平方米之佳潮購物中心所訂立日期為二零二一年四月二十六日之租賃合約(「佳潮租賃合約」)，而佳潮租賃合約項下的租賃面積將不包括佳潮購物中心30,595.51平方米的租賃面積，其業權及所有權已轉讓予河南建投商業服務有限公司；及(b)自二零二四年十月一日起，佳潮租賃合約項下的租賃面積將修訂為44,060.33平方米(「餘下區域」)，餘下區域的租金被修訂為每月每平方米人民幣23.5元，將用於抵銷中原錦藝向鄭州佳潮支付的佳潮租賃合約項下的按金。於二零二五年一月二十六日，中原錦藝與鄭州佳潮進一步就租賃餘下區域訂立補充租賃合約(「佳潮補充租賃合約」)，取代佳潮租賃合約。在此情況下，佳潮租賃合約被視為於二零二四年九月三十日終止。

就終止佳潮租賃合約而言，本集團於二零二四年九月三十日終止確認與佳潮租賃合約相關的租賃負債約人民幣279百萬元(相當於約港幣302,912,000元)。該金額於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認為終止租賃收益。同時，佳潮租賃合約的終止要求本集團於二零二四年九月三十日終止確認投資物業的相關金額。本集團終止確認的投資物業的公平值約為人民幣254百萬元(相當於約港幣276,087,000元)。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表確認取消確認投資物業的虧損約港幣276,087,000元。

根據佳潮補充租賃合約，本集團確認新租賃負債約人民幣103百萬元(相當於約港幣111,734,000元)及投資物業項下之相應金額。新確認投資物業於二零二四年十月一日的公平值為人民幣100百萬元(相當於約港幣108,696,000元)。

## 10. 投資物業 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二五年六月二十七日，河南省鄭州市中原區人民法院向鄭州佳潮送達河南省鄭州市中原區人民法院(2023)豫01執恢355號《限期遷出公告》，要求佔用或租賃位於B區地下空間地下1層(經核實建築面積為16,311.24平方米，下稱「B區地下層」)之所有實體及個人，須於公告張貼後30日內遷出。

該區域為佳潮補充租賃合約所租賃物業構成的一部分。前終端租戶河南世紀聯華超市有限公司已於二零二五年二月二十八日遷離該物業，致使該區域處於空置狀態。經協商後，中原錦藝之轉租租戶河南中豫中原商業運營管理有限公司於二零二五年六月三十日向中原錦藝提交指定地下區域之正式撤場文件。中原錦藝於同日通知鄭州佳潮騰退場地，並透過法院正式文件確認釋出租賃區域。此舉使佳潮補充租賃合約中對應部分自二零二五年六月三十日起終止。

基於本次終止，本集團自二零二五年六月三十日起終止確認與佳潮補充租賃合約相關的租賃負債，金額約人民幣98百萬元(相當於約港幣106,527,000元)。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。相關投資物業賬面值已作相應減少，終止確認之公平值約為人民幣99百萬元(相當於約港幣107,718,000元)。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中，產生約港幣107,718,000元之終止確認投資物業之虧損。

佳潮補充租賃合約項下剩餘租賃面積27,749.09平方米已重組為新租賃安排。此舉導致本集團確認新租賃負債約人民幣65百萬元(相當於約港幣70,137,000元)，並於其投資物業中確認相應金額。本集團確認之投資物業公平值為人民幣63百萬元(相當於約港幣68,478,000元)。

## 10. 投資物業 (續)

附註：(續)

- (iii) 購物中心C區之租賃合約原由中原錦藝與鄭州翰園置業有限公司(「鄭州翰園」)於二零二一年四月二十六日簽訂，租期為15年。因鄭州翰園遭遇債務問題，其將購物中心C區內若干樓層之所有權轉讓予相關債權人以清償債務，致使相關產權依法轉移至各債權人名下。根據《中華人民共和國民法典》第七百二十五條「所有權變動不破租賃」之原則，原租賃合約之效力不受租期內產權變更影響。因此，中原錦藝與鄭州翰園原簽訂之租賃協議持續有效，而中原錦藝之租賃權利雖因所有權變更而未受影響。據此，中原錦藝繼續以承租方身份按原租賃條款行使權利並履行義務，而新業主則承接了鄭州翰園在租賃合同中作為出租方的地位與責任。

然而，於二零二五年五月二十二日，經購物中心C區地下層新業主中國東方資產管理股份有限公司福建省分公司(「中國東方福建」)、中原錦藝及本集團另一附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司(「鄭州正旭」)共同協定，決定終止原購物中心C區租賃協議中涉及地下層的租賃關係，自二零二五年二月二十八日起生效。其後，鄭州正旭與中國東方福建就該區域簽訂新租賃協議，自二零二五年三月一日起生效，涵蓋可租賃面積6,692.93平方米，租期逾15年，自二零二五年三月一日起至二零四零年十月三十一日止。鄭州翰園已透過正式通知確認上述原租賃協議之變更。由於原租賃協議自二零二五年三月一日起不再涵蓋購物中心C區地下層的租賃面積，故此項安排被視為終止原租賃協議。

基於該終止，本集團已於二零二五年二月二十八日終止確認與原租賃協議相關的租賃負債，金額約為人民幣283百萬元(相當於約港幣308,099,000元)。該金額已於截至二零二五年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表中確認為終止租賃收益。同時，原租賃協議的終止要求本集團於二零二五年二月二十八日終止確認相關投資物業金額。本集團終止確認的投資物業公平值約為人民幣225百萬元(相當於約港幣244,565,000元)。因此，本集團於截至二零二五年六月三十日止年度的綜合損益及其他全面收益表中，確認約港幣244,565,000元的投資物業終止確認虧損。

購物中心C區剩餘區域的原租賃協議，連同購物中心C區地下層的新租賃協議，導致本集團於其投資物業中確認總額約人民幣273百萬元(相當於約港幣296,413,000元)的新租賃負債及相應金額。於二零二五年三月一日，本集團確認投資物業總公平值為人民幣225百萬元(相當於約港幣244,565,000元)。

## 10. 投資物業 (續)

附註：(續)

- (iv) 根據本集團中國法律顧問的法律意見，鄭州佳潮(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就佳潮購物中心訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及鄭州翰園(作為出租方)與中原錦藝(作為承租方)就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及其後擬訂立的補充協議或安排於簡明綜合財務報表獲授權發佈日期均維持有效。

本集團投資物業於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之公平值按與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師國際評估有限公司(「估值師」)於期/年末的估值達致。

估值師擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。本集團之投資物業乃按市場價值基準個別估值，符合香港測量師學會估值準則。公平值乃經參考有關市場上可比銷售交易，並以收入法將現有不同租期的租賃所產生之租金收入淨值撥作資本計算得出。

### 本集團作為出租人

期內賺取的物業租金收入、管理費收入及營運服務收入約港幣38,173,000元(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：港幣47,028,000元)。所有物業均已獲租戶承諾，年期介乎未來一至十五年，並包含延期選擇權。

於報告期末，本集團與租戶就以下未來最低租賃付款訂約：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
一年內	31,999	35,451
第二至第五年內(包括首尾兩年)	56,835	70,511
五年以上	52,999	80,278
	<b>141,833</b>	<b>186,240</b>

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	9,031	10,642
減：預期信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)	<b>(5,436)</b>	(5,301)
	<b>3,595</b>	5,341
預付款項(附註(i))	<b>18,360</b>	5,568
其他應收款項(附註(ii))	<b>8,798</b>	8,748
	<b>30,753</b>	19,657

附註：

- (i) 本集團之預付款項結餘主要包括有關龍湖物業之預付款項約港幣12,412,000元及預付租賃款項約港幣4,822,000元(二零二五年六月三十日：預付租賃款項約港幣4,548,000元)。與龍湖物業相關的預付款項(包括龍湖物業的預付租賃款項)已於龍湖物業的租賃協議獲批准並生效時(即二零二六年一月二十日)作適當入賬。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團並無就預付款項確認減值虧損(截至二零二五年六月三十日止年度：減值虧損約港幣220,000元)。
- (ii) 本集團之其他應收款項結餘主要包括已付按金約港幣5,287,000元及其他可收回稅項約港幣3,252,000元(二零二五年六月三十日：已付按金約港幣5,228,000元及其他可收回稅項約港幣3,317,000元)。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團就其他應收款項作出預期信貸虧損撥備撥回約港幣2,000,000元(截至二零二五年六月三十日止年度：預期信貸虧損撥備約港幣5,359,000元)。

於二零二五年十二月三十一日、二零二五年六月三十日及二零二四年七月一日，來自客戶合約之應收貿易賬款分別為港幣6,117,000元、港幣6,963,000元及港幣13,732,000元。

於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團全部應收貿易賬款按相關集團實體之功能貨幣呈列。

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

以下為根據提供服務日期呈列的應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備後)賬齡分析：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
0至60日	1,348	2,660
61至90日	32	79
超過90日	2,215	2,602
應收貿易賬款	3,595	5,341

本集團按等於全期預期信貸虧損之金額計量應收貿易賬款預期信貸虧損撥備。

於二零二五年十二月三十一日，逾期超過90日之應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備後)為港幣2,215,000元(二零二五年六月三十日：港幣2,602,000元)，該等賬款已逾期但未減值。本集團已評估相關租戶的信貨質素，並根據歷史及前瞻性資料，確定該等租戶的信貨質素並無重大變化，且相關賬款結餘仍被視為可全數收回。除已收取租戶按金外，本集團並無就該等賬款結餘持有任何抵押品。

本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日之應收貿易賬款及其他應收款項結餘，包括已就關聯公司確認預期信貸虧損撥備之款項。該等款項包括約港幣875,000元(二零二五年六月三十日：約港幣875,000元)之營運支援服務應收貿易賬款，以及約港幣3,305,000元(二零二五年六月三十日：約港幣5,305,000元)之其他應收款項(作為航空貨運艙位之擔保)。

## 12. 應收貸款

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貸款及利息之賬面總值	199,613	198,064
減：預期信貸虧損撥備	(192,149)	(190,038)
	7,464	8,026

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有兩筆(二零二五年六月三十日：兩筆)應收貸款，詳情如下：

- (a) 於二零二一年四月二十八日，本集團與獨立第三方(「借款人I」)訂立協議，以借出人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)。該貸款按年利率7.50%計息及於二零二二年四月二十七日期到期。該貸款乃以一間附屬公司之一名前非控股股東(「擔保人I」)持有之鄭州佳潮25%股權及中原錦藝25%股權作抵押。

於二零二一年十一月十九日，本集團與借款人I、擔保人I及新擔保人(一名獨立第三方(「擔保人II」))訂立第一份補充協議。據此，應收貸款之本金額由人民幣250,000,000元(相當於約港幣294,118,000元)修訂為人民幣210,000,000元(相當於約港幣253,012,000元)，且以附屬公司之一名前非控股股東持有之中原錦藝25%股權作為押記之股份已獲解除。同時，本集團收到人民幣40,000,000元(相當於約港幣48,193,000元)以償還本金，而應收利息仍未償還。

於二零二二年六月二十九日，本集團與借款人I訂立第二份補充協議，以(i)將應收貸款的到期日延長並同意分三期償還未償還餘額。最後一筆款項已於二零二三年四月二十七日期到期；及(ii)修訂應收貸款利率為年利率4.785%，自二零二二年四月二十八日至二零二三年四月二十七日(包括該日)生效。

## 12. 應收貸款(續)

### (a) (續)

於二零二三年六月三十日，應收貸款之未償還款項為人民幣174,346,000元(相當於約港幣187,469,000元)。本集團根據借款人I之還款能力、財務狀況及與借款人I之溝通評估經續期貸款之信貸風險。本集團尚未與借款人I就經續期貸款之經修訂還款時間表達成任何一致意見。因此，借款人I被視為自二零二三年四月二十七日起違約，而應收貸款已於截至二零二三年六月三十日止年度轉移至第三階段全期預期信貸虧損，並全額計提減值。

借款人I於二零二三年四月違約後，本集團透過鄭州中級人民法院啟動法律程序追討未償還貸款。雙方其後經法院調解達成和解，並於二零二五年六月簽發的《民事調解書》中正式確認。根據調解協議，首期款項最遲須於二零二五年十二月三十一日前支付，後續還款安排將持續至二零三零年六月。協議規定惟當借款人I完全履行所有還款條款時，方可豁免利息義務。若借款人I發生任何違約情事(包括未能於二零二五年十二月首期付款截止日前履行義務)，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之權利。本集團持續監控還款進度，並隨時準備在必要時採取強制執行措施。

倘借款人I未能根據調解協議協定的任何期限及金額履行其付款義務，本集團有權按下列方式向人民法院申請強制執行：(i)借款人I欠付之本金及利息(利息包括約人民幣39,625,000元，以及自二零二四年十二月十八日(起訴次日)起按年利率3.10%就未償還本金計算至實際還款日期之利息)及案件處理費；(ii)本集團有權就本案涉及之貸款範圍內，就鄭州佳潮25%股權之折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人I及擔保人II就借款人I本案涉及之貸款承擔連帶責任。

由於借款人I未能按時結清第一期預定還款，即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5百萬元，本集團已向人民法院申請上述強制執行。案件已進入財產調查控制階段。若借款人I發生任何違約情事(包括未能於二零二五年十二月首期付款截止日前履行義務)，本集團保留追索全額債務及行使擔保權之權利。本集團持續監控還款進度，並隨時準備在必要時採取強制執行措施。

## 12. 應收貸款(續)

### (a) (續)

於二零二五年十二月三十一日，本集團就本金總額為人民幣140,021,000元(相當於約港幣155,579,000元)(二零二五年六月三十日：人民幣140,021,000元(相當於約港幣153,870,000元))的應收貸款及應收利息總額人民幣32,913,000元(相當於港幣36,570,000元)(二零二五年六月三十日：人民幣32,913,000元(相當於港幣36,168,000元))持有本公司前附屬公司鄭州佳潮25%股權的抵押品。應收貸款由擔保人I及擔保人II全數擔保。並無預期信貸虧損撥備或撥備撥回於二零二五年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表內確認(二零二五年六月三十日：無)。儘管於二零二五年六月訂立的法院調解和解協議載有分期還款時間表，但由於截至二零二五年十二月三十一日尚未根據和解條款收到任何款項，為審慎理財起見，本集團對應收貸款維持全額減值。本集團將繼續監察還款計劃的執行情況，並將於根據法院批准的時間表收到實際付款後，重新評估減值狀況。

- (b) 於二零二四年四月二十五日，本集團與一名訂約方(「借款人II」)訂立另一份協議，以借出港幣18,000,000元。該款項按年利率8.50%計息及於二零二四年六月三十日到期。該款項乃以另一名訂約方(「擔保人III」)持有之本公司兩筆面值分別為港幣7,000,000元及港幣3,000,000元之非上市及不可轉讓債券作抵押。借款人II及擔保人III均已無條件及不可撤銷地承諾，直至貸款及利息全數償還前，於任何情況下均不會出售其持有的本公司股份。此外，在本集團要求下，彼等須立即出售本公司股份，並將所得款項全部或部分用於償還借款人II所結欠的任何逾期貸款(「承諾」)。截至協議日期，借款人II持有765,000股股份，而擔保人III持有63,800,000股股份。

於二零二四年七月至十一月期間，根據承諾，借款人II出售本公司全部股份以償還部分逾期貸款金額。還款總額為港幣2,200,000元。

## 12. 應收貸款(續)

### (b) (續)

於二零二四年十一月二十五日，本集團與借款人II及擔保人III訂立補充協議，以(i)將應收貸款之到期日延長至二零二五年六月三十日；(ii)將應收貸款之年利率由8.50%修訂為11.00%；及(iii)更新承諾狀況，據此，擔保人III無條件及不可撤回地承諾在任何情況下不出售本公司15,000,000股股份，直至悉數償還貸款及利息為止。

於二零二五年四月三十日，本集團與借款人II及擔保人III訂立進一步補充協議，修訂條款如下：(i)應收貸款之到期日進一步延長至二零二六年二月二十八日；(ii)自二零二五年一月一日起，年利率由11.00%調整為8.00%；及(iii)擔保人III繼續向本集團抵押兩張債券(總面值港幣10,000,000元)之所有權益作為擔保，但無須再持有本公司股份作為抵押品。據此，有關股份處置限制及強制出售之承諾得以解除。

於二零二五年十二月三十一日，本金總額為港幣5,500,000元的應收貸款及相關應收總利息港幣1,964,000元尚未到期且尚未償還。該貸款以年利率8.00%計息，並由擔保人III全數擔保，且本集團以擔保人III持有之兩筆債券的形式持有抵押品。截至二零二五年十二月三十一日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表並無就應收貸款確認任何預期信貸虧損撥備。

(a)項所述之應收貸款以相關集團實體之功能貨幣人民幣計值，而(b)項所述之應收貸款則以港幣計值。

## 12. 應收貸款(續)

應收貸款的預期信貸虧損撥備變動如下：

	<b>第三階段 全期預期 信貸虧損 (信貸減值)</b> 港幣千元
於二零二四年七月一日(經審核)	185,951
匯兌調整	<u>4,087</u>
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日(經審核)	190,038
匯兌調整	<u>2,111</u>
<b>於二零二五年十二月三十一日(未經審核)</b>	<b><u>192,149</u></b>

截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二五年六月三十日止年度的應收貸款及應收利息賬面總值之對賬如下：

	<b>二零二五年 十二月三十一日 港幣千元</b>	二零二五年 六月三十日 港幣千元
於二零二五年七月一日(經審核)／ 二零二四年七月一日(經審核)	<b>198,064</b>	204,278
還款	<b>(800)</b>	(11,700)
應收利息	<b>238</b>	1,399
匯兌調整	<b><u>2,111</u></b>	<u>4,087</u>
<b>於二零二五年十二月三十一日(未經審核)／ 二零二五年六月三十日(經審核)</b>	<b><u>199,613</u></b>	<u>198,064</u>

### 13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
投資於標準化債務證券	<u>911</u>	<u>-</u>

於二零二五年十二月三十一日，本集團持有標準化債務證券，該等證券為某中國銀行發行的標準化政策性銀行金融債券。該等證券於中國銀行間債券市場買賣，具有標準化條款及條件，並在公平值層級中分類為第二層級。

### 14. 其他應付款項

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
租賃物業所得租金收入之預收款項	13,861	25,164
就龍湖物業所得之預收款項(附註(i))	36,783	-
已收租戶按金	13,082	13,603
應計費用及其他應付款項	7,331	6,556
應付董事款項(附註(iii))	4,808	-
應付關聯公司站場處理費用	937	937
應付股息	192	192
其他應付稅項	3,264	6,003
訴訟撥備(附註(ii))	16,458	16,277
	<u>96,716</u>	<u>68,732</u>

附註：

- (i) 與龍湖物業有關之預收款項(包括預收龍湖物業租戶之租金收入及按金)，已於龍湖物業租賃協議獲批准及生效(即二零二六年一月二十日)後妥善確認。

#### 14. 其他應付款項 (續)

附註：(續)

- (ii) 根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初4142號《民事判決書》，中原錦藝被判令向鄭州佳潮的債權人支付租金付款約人民幣9,864,000元(相當於約港幣10,722,000元)。有關金額於截至二零二四年六月三十日止年度自租賃負債重新分類至其他應付款項並作為訴訟撥備呈列。

於二零二五年六月二十日，根據河南省鄭州市中原區人民法院(2024)豫0102民初19276號《民事判決書》，中原錦藝與鄭州佳潮債權人之上訴案件告終。根據最新司法裁決，債權人有權向中原錦藝追討租金欠款約人民幣14,812,000元。據此，訴訟撥備已按最新金額作出調整。於二零二五年六月三十日，訴訟撥備結餘約為人民幣14,812,000元(相當於約港幣16,277,000元)。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，中原錦藝因不服裁決，正尋求進一步上訴。於報告期末，上訴仍在進行中，而相關費用尚未支付。於二零二五年十二月三十一日，訴訟撥備結餘維持在約人民幣14,812,000元(相當於約港幣16,458,000元)。

- (iii) 應付董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。於二零二五年十二月三十一日，該款項以港元計值。

## 15. 租賃負債

本集團的租賃負債披露如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
流動	71,124	72,637
非流動	361,140	374,743
	<b>432,264</b>	<b>447,380</b>
– 一年內	71,124	72,637
– 一年以上但不多於兩年	43,684	47,924
– 兩年以上但不多於三年	40,595	40,164
– 三年以上但不多於五年	76,415	74,957
– 五年以上	200,446	211,698
	<b>432,264</b>	<b>447,380</b>
一年內到期償還款項(於流動負債下列示)	<b>(71,124)</b>	<b>(72,637)</b>
一年後到期償還款項(於非流動負債項下列示)	<b>361,140</b>	<b>374,743</b>

適用於租賃負債的加權平均增量借款利率為2.49%至6.70%(二零二五年六月三十日：2.49%至6.70%)。

## 15. 租賃負債(續)

本集團的租賃負債對賬如下：

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
期／年初結餘	447,380	630,994
租賃終止－佳潮購物中心(附註(i))	-	(409,439)
租賃終止－購物中心C區(附註(ii))	-	(308,099)
新增－佳潮購物中心(附註(i))	-	181,871
新增－購物中心C區(附註(ii))	-	296,413
新增－工業園區	-	59,714
新增－其他	-	3,280
收購一間附屬公司之添置	-	17,985
抵銷其他應收款項(附註(iii))	-	(13,733)
抵銷租賃按金(附註(iv)·附註(v))·附註(vi))	(12,954)	(12,367)
利息開支	10,488	24,347
還款	(17,384)	(35,280)
匯兌調整	4,734	11,694
<b>期／年末結餘</b>	<b>432,264</b>	<b>447,380</b>

## 15. 租賃負債 (續)

附註：

- (i) 有關佳潮購物中心租約終止之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註10(i)及附註10(ii)。
- (ii) 有關購物中心C區租約終止之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註10(iii)。
- (iii) 鄭州佳潮同意約人民幣12,635,000元(相當於約港幣13,733,000元)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的其他應收款項抵銷。
- (iv) 鄭州佳潮同意約人民幣11,377,000元(相當於約港幣12,367,000元)的租金付款以截至二零二五年六月三十日止年度應收業主的租賃按金抵銷。
- (v) 鄭州佳潮同意約人民幣3,913,000元(相當於約港幣4,300,000元)的租金付款以截至二零二五年十二月三十一日止六個月應收業主的租賃按金抵銷。
- (vi) 鄭州翰園同意約人民幣7,875,000元(相當於約港幣8,654,000元)的租金付款以截至二零二五年十二月三十一日止六個月應收業主的租賃按金抵銷。

## 16. 應付主要股東款項

應付主要股東款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。於二零二五年十二月三十一日，該款項以港幣(二零二五年六月三十日：港幣)計值。

## 17. 債券

於二零一八年八月八日及二零一八年八月二十九日，本公司按面值向一名獨立第三方發行兩批非上市及不可轉讓債券港幣7,000,000元及港幣3,000,000元。債券按年利率8.00%計息、無抵押及須於各自發行日期之第七週年半償還。

於二零二五年八月，本公司與獨立第三方訂立兩份補充協議，將兩份非上市且不可轉讓債券的還款期延長一年至二零二七年二月。所有其他條款維持不變。

債券初步按港幣10,000,000元確認，並於其後採用實際利息法按攤銷成本計量。實際年利率為8.00%(截至二零二四年十二月三十一日止六個月：8.00%)。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月及截至二零二五年六月三十日止年度，本集團債券負債部分之變動如下：

	港幣千元
於二零二四年七月一日(經審核)	10,005
期內支出之實際利息	800
已付/應付票面利息	<u>(800)</u>
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日(經審核)	10,005
期內支出之實際利息	<u>393</u>
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	<u>10,398</u>

## 18. 遞延稅項負債

以下為於本期間及過往年度本集團已確認之遞延稅項負債及其變動。

	投資物業之 公平值調整 港幣千元	中國附屬公司之 不可分派溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二四年七月一日(經審核)	3,713	925	4,638
於收購附屬公司時收購	3,737	-	3,737
於損益沖回	17,577	-	17,577
在終止確認時解除(附註)	(3,753)	-	(3,753)
匯兌調整	274	-	274
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二五年六月三十日及二零二五年七月一日(經 審核)	21,548	925	22,473
於損益扣除	(1,923)	-	(1,923)
匯兌調整	218	-	218
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二五年十二月三十一日(未經審核)	19,843	925	20,768

附註： 部份於過往年度投資物業之公平值調整所產生之遞延稅項負債因租賃修訂(誠如簡明綜合財務報表附註10(i)所述)及租賃終止(誠如簡明綜合財務報表附註10(iii)所述)而在終止確認時解除。

於截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團之可扣減暫時差額約港幣26,400,000元(截至二零二五年六月三十日止年度：港幣126,785,000元)來源於投資物業之公平值調整。遞延稅項資產因未來溢利來源之不可預測性而無法確認。

## 19. 收購一間附屬公司

於二零二四年九月二日，本集團透過其全資附屬公司鄭州旭啟企業管理有限公司向獨立第三方收購鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）全部股權，進一步擴展其物業營運業務，代價為人民幣200,000元（相當於約港幣217,000元）（「收購事項」）。收購事項完成後，本公司持有鄭州英睿全部已發行股本。

鄭州英睿主要從事物業營運業務。收購事項已採用收購法入賬為業務收購。

### 於收購日期確認之收購資產及負債：

	港幣千元 (未經審核)
投資物業	32,935
租賃按金	326
應收貿易賬款及其他應收款項	1,487
銀行結餘及現金	3,611
其他應付款項	(3,384)
合約負債	(2,460)
租賃負債	(17,985)
遞延稅項負債	(3,737)
	<hr/>
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793

### 收購產生之議價收購：

	港幣千元 (未經審核)
按公平值計量之可識別資產淨值	10,793
減：以現金支付之代價	(217)
	<hr/>
收購產生之議價收購收益	10,576

收購產生之議價收購收益約為港幣10,576,000元，已於簡明綜合損益及其他全面收益表確認，截至2024年12月31日止六個月。

## 20. 股本

	二零二五年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 港幣千元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	50,000	50,000
已發行及繳足：		
2,688,805,163股每股面值港幣0.01元之普通股	26,888	26,888

## 21. 以股份為基礎的付款

本公司為合資格參與者(包括本集團董事及僱員以及其他參與者)採納購股權計劃。期內，授予本集團董事及僱員之尚未行使購股權之詳情如下：

	購股權數目	
	二零二五年 千股	二零二四年 千股
於七月一日尚未行使(經審核)	26,850	26,850
於期內已沒收	—	—
於十二月三十一日尚未行使(未經審核)	26,850	26,850

## 22. 關連人士交易

期內，董事（即主要管理層人員）之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,878	1,841
退休福利計劃供款	40	29
	<b>1,918</b>	<b>1,870</b>

董事之薪酬乃由本公司薪酬委員會依據個人表現及市場趨勢釐定。

此外，除於簡明綜合財務報表另有披露者外，概無其他關連人士交易。

### 23. 未決訴訟

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十六日之公佈，內容有關未決訴訟。

本公司分別於二零二五年六月二十五日及二零二五年七月三十日接獲MSC Air Cargo SA (「MSC」) 向香港特別行政區高等法院提交之傳票及申索陳述書。該索償基於本公司簽發之按需公司擔保，要求本公司支付2,000,000美元之擔保金額。該擔保涉及MSC與本公司之附屬公司瓊港澳航空發展投資有限公司所訂立之貨機租賃協議項下之責任。

本公司已取得法律意見，並擬積極抗辯該項申索。根據該法律意見及初步評估，管理層認為本集團具備充分抗辯理由。

因此，管理層認為此訴訟結果不會對本集團財務狀況或經營業績構成重大不利影響。簡明綜合財務報表中未就此事項計提任何負債撥備。

除上述訴訟外，於本期間內及截至簡明綜合財務報表批准之日，本集團並無涉及其他重大訴訟或仲裁。

## 24. 報告期後事項

二零二五年八月二十七日，本公司之間接非全資中國附屬公司鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「鄭州龍啟翔」）（作為承租方）就中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖購物中心四層樓面簽訂租賃協議，租期為十年，將於二零三五年中屆滿，涵蓋總樓面面積約62,583平方米。

鄭州龍啟翔已承擔原應由前管理公司繳付之未付租金約人民幣4,211,000元（相當於約港幣4,679,000元），該筆款項原由鄭州龍啟翔與前管理公司共同承擔責任。

該租賃協議為本集團整體帶來策略性及財務效益。而且，在中國宏觀經濟環境改善的背景下，此安排憑藉租戶（平均租期為三年）提供穩定租金收入。

然而，根據日期為二零二五年九月二十九日之補充租賃協議之條款，龍湖購物中心之出租人確認租賃協議須待本公司股東於本公司股東特別大會上批准後，方可作實。

## 24. 報告期後事項 (續)

隨後，於二零二六年一月二十日(即股東特別大會日期)，批准、確認及追認租賃協議之提呈決議案已獲本公司股東正式通過。租賃協議已於同日生效。

詳情請參閱本公司日期為二零二五年九月二十九日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月二十日之公佈。

根據本公司日期為二零二五年十二月三十一日之公佈，預期租賃協議項下之交易完成後，根據香港財務報告準則第16號及香港會計準則第40號，本集團將確認使用權資產(於本集團綜合財務報表初始確認時分類為投資物業)。此舉將導致總資產增加約人民幣254百萬元，反映所確認使用權資產之公平值。相應地，總負債將增加約人民幣138百萬元，反映相關租賃負債。

除上述事項外，自報告期末至簡明綜合財務報表獲准刊發日期期間，並無發生其他須調整簡明綜合財務報表或於簡明綜合財務報表附註披露之事件。

## 管理層討論及分析

### 營運及財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止六個月（「中期間」），本集團主要從事物業營運業務。本集團錄得總收益約港幣38,173,000元（二零二四年：港幣47,028,000元（經重列））及虧損約港幣64,006,000元（二零二四年溢利：虧損港幣26,654,000元（經重列））。

### 物業營運分類

本集團透過持有鄭州中原錦藝商業運營管理有限公司（「中原錦藝」）、鄭州金福商業管理有限公司（「鄭州金福」）、鄭州英睿物業服務有限公司（「鄭州英睿」）、鄭州英浩物業服務有限公司（「鄭州英浩」）及鄭州英瀚物業服務有限公司（「鄭州英瀚」）及三間非全資附屬公司鄭州正旭商業運營管理有限公司（「鄭州正旭」）、鄭州龍啟翔商業運營管理有限公司（「鄭州龍啟翔」）及鄭州義尺商業運營管理有限公司（「鄭州義尺」）全部股權於中華人民共和國（「中國」）從事物業營運業務。中原錦藝、鄭州金福、鄭州英睿、鄭州英浩、鄭州英瀚、鄭州正旭、鄭州龍啟翔及鄭州義尺主要從事物業營運業務。

本集團自若干業主租賃位於中國河南省鄭州市的整個購物中心C區，租期不遲於二零四零年屆滿，購物中心C區乃一座5層高的綜合商業中心，其下建有一層地下商業區，總樓面面積約80,118平方米。購物中心C區乃毗鄰佳潮購物中心之購物中心。本集團根據相關租賃協議向多個獨立租戶推廣及轉租購物中心C區，餘下租期介乎一年至十年。截至二零二五年十二月三十一日，購物中心C區約100名租戶及約88.8%可出租面積已出租作零售店舖及餐廳及／或作娛樂及休閒用途。購物中心C區提供各種服務及商品，包括電影院、KTV、照相館、書店、珠寶、美容店舖、電器店、汽車銷售、國際名牌鞋履及時裝、健身、時尚生活、休閒服裝／運動、兒童天地、兒童學習及食肆。購物中心C區的若干面積按短期租約租予租戶，用於潮流單品攤位等。

此外，本集團向一名業主租賃位於中國河南省鄭州市佳潮購物中心建築面積約27,749平方米之物業（「餘下區域」），租期將於二零三六年中屆滿。由於餘下區域屬佳潮購物中心之一部分，倘若由同一個實體經營及管理，餘下區域將受益於為整個購物中心舉辦的促銷活動及事件。倘若佳潮購物中心被分割並由不同的實體營運，要同時或以統一的主題舉辦促銷活動及事件可能會變得困難。餘下區域的風格及定位可能有別於佳潮購物中心的其他區域，倘獨立營運及推廣，其吸引客流的能力堪憂。董事認為，將餘下區域分租予經營佳潮購物中心其他部分的同一管理公司，以達致統一營運及推廣的目的，將符合本公司及其股東的整體利益。因此，於截至二零二五年六月三十日止年度內，中原錦藝與該管理公司訂立一份分租協議，租期於二零三六年中屆滿，將餘下區域出租予該管理公司，由該管理公司與租戶共同經營及管理餘下區域，而本集團將從中收取固定租金收入而毋須承擔營運及維修成本及開支。

此外，本公司接獲佳潮購物中心及購物中心C區業主通知，為執行其債權人取得之相關判決，中國河南省鄭州市中級人民法院（「法院」）於二零二五年六月發出三份《限期搬遷通知書》（「通知書」），法院擬對兩間購物中心部分物業進行拍賣，並要求佔用人自通知書發出日期起30日內遷離。本公司進一步獲悉，佳潮購物中心及購物中心C區業主已向法院提出異議。截至本報告日期，法院尚未就異議作出裁決。

於二零二六年一月，本公司獲佳潮購物中心之業主告知，為執行其債權人取得之額外判決，法院已發出三份「責令限期遷出通知書」（「通知書I」），據此法院擬對佳潮購物中心之若干物業進行拍賣銷售，而其佔用人須於通知書I日期起15日內遷出該等物業。本公司進一步獲悉，佳潮購物中心之業主擬就通知書I向法院提出反對。

佳潮購物中心受該等通知及通知書I影響之總租賃面積分別為35,022.51平方米及5,003.30平方米。受通知影響之購物中心C區總租賃面積為15,037.58平方米。

據本集團中國法律顧問表示，根據《最高人民法院關於人民法院辦理執行異議和覆議案件若干問題的規定》第31條規定，倘承租方簽訂合法租賃協議，且於法院查封前已實際佔用及使用該物業並按租賃協議繳納租金，法院應維持租賃關係。因此，中原錦藝有權繼續使用通知書及通知書I所涉租賃區域。此外，自提出異議至法院裁決期間，通知書及通知書I所涉物業之現有佔用人可繼續佔用及使用該物業，故本集團對該等物業之營運不受影響。本公司將於適當時候就法院對兩間購物中心業主所提異議申請之裁決另行作出公佈。

由於由鄭州佳潮物業服務有限公司（「鄭州佳潮」）（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就佳潮購物中心訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及鄭州翰園置業有限公司（作為出租方）與中原錦藝（作為承租方）就購物中心C區訂立日期為二零二一年四月二十六日的租賃合約，以及其後擬訂立的補充協議或安排項下之租賃面積持續減少，鄭州佳潮及鄭州翰園各有義務向中原錦藝退還縮減租賃面積之相關租賃按金。此外，中原錦藝有權就該等租賃按金對鄭州佳潮及鄭州翰園採取法律行動，例如對兩者提出破產清算。

此外，鄭州英睿於中國河南省鄭州市新密市工業園區智雲城租賃42個單位，租期於二零二七年上半年屆滿，總樓面面積約130,873平方米。截至二零二五年十二月三十一日，本集團將智雲城推廣及轉租予約74名租戶，及約72.3%的可出租面積已租出作生產、加工及銷售男鞋及女鞋、加工及銷售鞋飾及批發雜貨用途。

鄭州英浩於智雲城租賃9個單位，租期於二零二七年中屆滿，總樓面面積約40,142平方米。截至二零二五年十二月三十一日，本集團已向約173名租戶推廣及轉租鄭州英浩租賃的面積，約52.9%的可出租面積已出租作為零食、文具及玩具批發。而鄭州英瀚租賃7個單位，租期於二零三九年上半年屆滿，總樓面面積約41,385平方米。截至二零二五年十二月三十一日，本集團已向約196名租戶推廣及轉租鄭州英瀚租賃的面積，約48.2%的可出租面積已出租作為零食、文具、玩具、糖及機器批發。

本集團擁有由能幹及資深管理層及員工組成的現有團隊同時經營購物中心及工業園區之優勢，此為本集團能夠透過向購物中心及工業園區之租戶提供租賃、管理及營運服務帶來可觀收入的基本驅動力。購物商場及工業園區之面積越大，可經營相近類型店舖越多，從而透過提供多元的知名品牌選擇吸引更多顧客。同時有效管理佳潮購物中心、購物中心C區、龍湖購物中心及智雲城，將對本集團客流量及租戶等級帶來積極好處及協同影響，並最終為物業營運業務錄得正收益及利潤率作出貢獻。

於中期期間，本集團於物業營運分類錄得收益約為港幣38,173,000元，該收益源自向租戶收取的租金、管理及營運服務應收款項之定期收入，較二零二四年同期約港幣47,028,000元（經重列）減少約18.8%（經重列），及負數分類業績約港幣63,690,000元（二零二四年正數分類業績：港幣21,706,000元（經重列））。於中期期間，物業營運分類收益及分類業績減少主要由於物業組合調整。與二零二四年同期相比，佳潮購物中心於中期期間的營運表現出現若干變化。佳潮購物中心的總租賃樓面面積由於二零二四年十二月三十一日約44,776平方米減少至於二零二五年十二月三十一日約27,749平方米。上述情況發生原因乃主要由於法院於二零二五年六月發出之通知書所致，導致總出租面積與收入基礎縮減。此外，佳潮購物中心及購物中心C區之單位租金跌幅介乎5%至22%，反映鄭州市乃至全國當前經濟環境的影響。

單位租金下滑主要由於中國宏觀經濟疲軟。二零二五年中國經濟持續面臨通縮壓力，消費者物價指數仍然低迷。租戶透過降低租金預算控制營運成本，本集團為維持出租率不得不接受降租。市場競爭加劇亦帶來議價壓力，本集團旗下兩間購物中心周邊同類型商場數量增加，消費者傾向選擇折扣與低價服務。此趨勢迫使本集團引進更貼合客戶的品牌以吸引顧客，進而壓縮單位租金。此外，租戶結構變動亦影響租金水平。為配合消費偏好轉向體驗式與服務導向的生活模式，本集團透過增加餐飲及／或娛樂租戶比例調整商場租戶組合。然而，此類業務租金水平普遍較低，導致整體平均單位租金隨之下降。

此外，由於本集團航空貨運包機分類已於截至二零二五年六月三十日止年度終止經營，故本中期間該分類並無產生任何收益（二零二四年：港幣42,268,000元），進而導致本中期間之總收益減少。

### 終止經營之業務

於截至二零二五年六月三十日止年度內，本集團成立一間香港非全資附屬公司，瓊港澳航空發展投資有限公司，以經營及管理若干航空貨運包機業務，包括但不限於由香港到邁阿密及其他地點的貨物安排（「航空貨運包機業務」）。本集團提供由香港至邁阿密的航空貨運包機服務，以運送航空貨物。然而，由於美國關稅政策持續存在不確定性，對全球經濟及航空貨運市場造成重大影響，本集團難以維持現有航空公司並拓展新航線，此亦導致本集團面臨訴訟。因此，本集團決定終止其航空貨運包機業務。於本中期間，航空貨運包機業務收益及溢利分別為港幣零元（二零二四年：港幣42,268,000元（經重列））及約港幣1,993,000元（二零二四年：港幣138,000元（經重列））。詳情請參閱簡明綜合財務報表附註6。

### 中期間虧損／（溢利）

本集團於中期間產生虧損約港幣64,006,000元（二零二四年溢利：港幣26,654,000元）。中期間虧損率約為167.7%（二零二四年利潤率：29.8%）。減少乃主要由於(i)於本中期間確認租賃按金之預期信貸虧損撥備約港幣39,000,000元；(ii)缺少二零二四年同期終止租賃之一次性收益約港幣303,000,000元及因終止確認投資物業而撥回之遞延稅項負債約港幣15,000,000元（被終止確認投資物業之虧損約港幣276,000,000元所抵銷）；及(iii)缺少二零二四年同期約港幣11,000,000元之議價收購收益所致。

### 其他收入及其他收益及虧損

於中期間，其他收入及其他收益及虧損總額約港幣7,745,000元（二零二四年：港幣6,962,000元），包括利息收入及物業營運分類產生的其他收入，例如汽車停車費及向租戶提供的其他服務。與去年同期相比，本中期間的其他收入及其他收益及虧損總額維持在相若水平。

## 開支

行政開支總額約港幣13,761,000元(二零二四年：港幣17,295,000元(經重列))，佔中期期間總收益約36.0%(二零二四年：36.8%(經重列))。行政開支減少乃由於受租賃面積減少影響，本中中期期間營運租賃物業所產生的營運開支有所下降所致。

於中期期間，租賃按金預期信貸虧損撥備約港幣38,521,000元(二零二四年撥備撥回：港幣6,740,000元)，乃由於若干銀行及金融機構因行使其於業主所設立之商場質押項下之權利而查封及轉讓佳潮購物中心及購物中心C區之主要範圍之業權，從而顯著增加了信貸風險。

本集團投資物業，即佳潮購物中心、購物中心C區及智雲城於二零二五年十二月三十一日之賬面值約港幣434,222,000元(二零二五年六月三十日：港幣466,154,000元)乃根據該日期之獨立估值所得出之公平值列賬，產生投資物業公平值變動虧損約港幣36,703,000元(二零二四年：港幣36,058,000元)。投資物業賬面值減少但公平值變動虧損增加乃由於本集團租賃及經營的佳潮購物中心面積減少，以及中期期間中國宏觀經濟復甦緩慢，尤其是房地產市場。部分房地產公司仍面臨財務壓力。在多重因素的影響下，商業地產市場供需兩端仍偏弱。因此，商業租金表現下滑。此外，傳統購物商場對線下零售的依賴轉而導致其持續放緩，與線上銷售的遞增增長背道而馳。然而，中國政府已啟動並實施各項措施，以擴大內需及刺激民間消費。此外，客戶消費需求不斷升級，更加注重消費體驗。綠色、健康、人文及藝術等概念的融合符合年輕客戶(Z世代Alpha世代)的興趣、愛好及生活方式，因而更受彼等青睞。本集團已開展大規模營銷推廣活動，以迎合及吸引不同類型的客戶。

由於本中中期期間佳潮購物中心及購物中心C區之租賃面積並無進一步縮減，故概無產生終止確認投資物業之虧損(二零二四年：港幣276,087,000元)或終止租賃之收益(二零二四年：港幣302,912,000元)。

於本中期期間，概無錄得議價收購收益。於二零二四年同期，由於以低於公平市值收購一間中國附屬公司，因而產生港幣10,576,000元之議價收購收益，為本集團帶來收益。

財務費用約港幣10,881,000元（二零二四年：港幣12,951,000元），佔中期期間之總收益約28.5%（二零二四年：27.5%（經重列））。財務費用減少主要是由於截至二零二五年六月三十日止年度與業主的多位債權人進行訴訟，終止有關佳潮購物中心及購物中心C區若干區域的租約。

### 應收貸款

於二零二一年四月二十八日，本公司的間接全資中國附屬公司與獨立第三方福建千城綠景觀工程有限公司（「借款人」）訂立貸款協議，據此，其同意向借款人提供本金額為人民幣250百萬元的貸款，年利率為7.5厘，自提取日期起計為期12個月。截至二零二二年六月三十日止年度，本金額修訂為人民幣210百萬元，年利率為4.785厘。本集團集中資源用於物業營運業務，且無意開展放貸業務。借款人與本集團接洽，尋求融資途徑。訂立上述貸款協議乃由於(i)本集團有盈餘現金；(ii)本集團將收取利息收入；及(iii)借款人及其擔保人的信貸及償還能力。於二零二二年六月二十九日，訂約雙方同意延長貸款的還款日期至二零二三年四月二十七日（「經續期貸款」）。於延長經續期貸款前，本公司已進行若干工作以評估借款人及擔保人的信貸風險及償還能力，有關工作包括(i)取得及審查當時可獲得的借款人最新管理層賬戶；(ii)了解借款人的最新業務、營運及預測；(iii)取得及審查借款人及擔保人的若干現有業務合約；及(iv)對借款人及擔保人開展最新背景及企業查詢。

截至二零二四年六月三十日止年度，借款人已於到期日（即二零二三年四月二十七日）後結清人民幣20百萬元及港幣15百萬元。此後，本集團尚未收到剩餘本金約人民幣145.7百萬元的進一步付款。根據中國河南省鄭州市中級人民法院民事調解協議（(2024)豫01民初1611號《民事調解書》），借款人應分別於二零二五年十二月三十一日前及二零二六年六月三十日前向本集團支付人民幣5百萬元及人民幣10百萬元的本金。其後，借款人須分別於二零二六年十二月三十一日、二零二七年六月三十日、二零二七年十二月三十一日、二零二八年六月三十日、二零二八年十二月三十一日、二零二九年六月三十日及二零二九年十二月三十一日前分別支付人民幣15百萬元。借款人須於二零三零年六月三十日前向本集團支付本金人民幣25,675,000元、利息約人民幣39,625,000元及案件處理費約人民幣484,000元。倘借款人能按上述時間表全數及時償還本金及案件處理費，本集團將豁免約人民幣39,625,000元之利息。

倘借款人未能根據調解協議協定的任何期限及金額履行其付款義務，中國附屬公司有權按下列方式向人民法院申請強制執行：(i)借款人欠付之本金及利息（利息包括約人民幣39,625,000元，以及自二零二四年十二月十八日（起訴次日）起按年利率3.1%就未償還本金計算至實際還款日期之利息）及案件處理費；(ii)中國附屬公司有權就本案涉及之經續期貸款範圍內，其中一名擔保人持有的鄭州佳潮25%股權之股權之折讓、拍賣或出售所得款項，享有優先償付權；及(iii)擔保人就借款人本案涉及之經續期貸款承擔連帶責任。

由於借款人未能按時償還首筆預定款項（即於二零二五年十二月三十一日前償還本金人民幣5,000,000元），因此中國附屬公司已就上述強制執行向人民法院提出申請。目前該案件已進入財產查控階段。詳情請同時參閱本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月十三日、二零二一年十一月十九日、二零二二年五月二十七日、二零二二年六月二十九日、二零二三年二月二十三日、二零二三年十二月六日及二零二四年十二月十日的公佈以及本公司日期為二零二二年八月十二日的通函。

中期期間並無就應收貸款之預期信貸虧損作出撥備或撥備撥回(二零二四年：無)。經續期貸款並未於到期日清償，因此，借款人於二零二三年四月二十八日被視為違約，因此，相關應收貸款於截至二零二三年六月三十日止年度轉至第三階段或撇銷，並確認終生預期信貸虧損。此外，於二零二四年四月安排的另一筆應收貸款約港幣5,500,000元並無計提預期信貸虧損撥備，原因是其已抵押證券及其後於報告期後結算。

### **股息**

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零二四年：無)。

### **報告期後事項**

詳情請參閱簡明綜合財務報表附註24。

除簡明綜合財務報表附註24所披露者外，董事並不知悉於二零二五年十二月三十一日後至本報告日期止發生任何須予披露之重大事項。

### **未來計劃及展望**

為實現本公司及其股東的整體最佳利益，本集團一直著力發展並擴大營運物業營運業務。本集團已投入大量資源，藉此發掘有關市場的未來前景並加以發展。

本集團旨在從事向位於不同地區各類物業的更多租戶提供租賃、管理及營運服務。因此，於報告期後，本公司股東已於二零二六年一月二十日舉行的股東特別大會上正式通過一項決議案，內容為批准、確認及追認有關位於中國河南省鄭州市龍湖鎮龍湖購物中心的租賃協議，該協議的租賃期將於二零三五年中屆滿，且總樓面面積約為62,583平方米。租賃協議於同日生效。於報告期間結束時，龍湖物業已租予119名租戶，約96.9%的可出租面積由零售店舖、餐廳及／或用於娛樂及休閒用途的物業佔用。龍湖物業提供多元化的服務與商品，包括KTV、超市、便利店、珠寶鐘錶、美容服務、電器店、國際時裝品牌、健身設施、生活用品、休閒運動服飾、孕嬰用品、兒童樂園、技術培訓服務及餐廳。

鑒於：(i)龍湖購物中心現有經驗豐富且能力卓越的管理團隊；(ii)免除招聘、培訓及項目籌備費用所節省的成本；(iii)現有租戶提供中長期租約支撐的穩定租金收入；及(iv)中國宏觀經濟環境改善，特別是消費支出復甦及通縮壓力減緩，此項安排將為本集團帶來財務效益，並創造穩定回報與長期價值。詳情亦請參閱本公司日期為二零二五年九月二十九日、二零二五年十一月十三日、二零二五年十一月二十八日、二零二五年十二月九日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月二十日之公佈，以及本公司日期為二零二五年十二月三十一日之通函。

本集團堅持通過為更多流行品牌提供租賃及擴展租戶類型，升級租賃物業的租戶，以滿足不同年齡及背景的客户需求及利益。為達至該等目的，本集團於東西方節慶期間開展大型營銷及推廣活動，提高購物中心知名度，每年參與工業園區餐飲供應商舉辦的美食交流論壇以提升其市場競爭力與專業度，並於工業園區內提供小型廣告位及噴漆橫幅，密切關注業務經營情況，及時幫助關鍵商戶，並緊跟市場趨勢，以及時作出適當管理決策，從而為本集團持續創造穩定、源源不斷的收入及穩定的現金流。

由於地緣政治局勢緊張、法規變動及利率波動環境，世界不斷改變，當中，未來一年全球經濟仍將大幅波動，且其從經濟不確定性中復甦的步伐持續波動，這令本集團面臨巨大挑戰。儘管如此，本集團致力於靈活運用其手頭全部資源以應付面臨的困難，並持續致力於有效應對複雜的地緣政治與經濟局勢。憑藉本集團現行的策略規劃及所蓄積的實力、經驗及遠見，本集團繼續把握機會滲透物業營運市場的不同領域、發掘其他新的市場潛力並提高利潤率。

本集團將繼續投放其資源於物業營運業務，包括但不限於(i)除其附屬公司之現任優秀管理層及得力僱員外，招聘更多於物業營運業務方面具備高質素及經驗之人選；(ii)開拓合適物業以拓展本集團之物業管理及營運組合；(iii)可能併購中國之輕資產物業營運業務，以進一步拓展本集團之物業管理及營運組合；及(iv)持續實施保守且嚴格的成本控制政策，透過對營運成本及資本開支加以管控及加強應收賬款管理，確保營運資金充裕並緩解物業營運業務的財務壓力。

根據國家統計局的資料，二零二五年，國內生產總值約為人民幣1,401,879億元，較二零二四年同期增長約5%。中國政府亦逐步實施政策，擴大國內對商品和服務的需求並促進消費，預計將繼續有效刺激消費潛力（特別是家庭消費），推動消費需求釋放，從而增強商戶信心。預計各個城市的商舖租賃市場將繼續恢復。

展望未來，本集團將繼續透過提升現有租賃物業的價值及經濟回報、擴大本集團營運的物業及於機遇出現時實現本集團業務的多元化，以加強其物業營運業務。透過繼續把握機遇，以靈活及高效率的管理、決策及長遠策略更加審慎地擴展及多元化本集團業務，本公司的市值及股東回報從長遠而言將獲最大化。

### 流動資金及財政資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額及總資產減流動負債分別約港幣93,074,000元（二零二五年六月三十日：港幣103,396,000元）及港幣356,596,000元（二零二五年六月三十日：港幣429,745,000元）。本集團以內部產生的資源及發行債券撥付營運資金，藉以維持財務狀況。於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約港幣58,344,000元（二零二五年六月三十日：港幣44,404,000元）。本集團之流動比率約51.2%（二零二五年六月三十日：41.1%）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之總虧絀約港幣35,710,000元（二零二五年六月三十日總權益：港幣32,529,000元）。於二零二五年十二月三十一日，兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二五年六月三十日：兩筆債券）合共約港幣10,398,000元（二零二五年六月三十日：港幣10,005,000元），總負債比率（即債券除股東資金）約為負29.1%（二零二五年六月三十日：正30.8%）。本公司一名主要股東已同意向本公司提供充足的財務支持，使本公司能夠履行其對第三方到期的責任，並繼續持續經營。

本集團仍維持及將繼續維持合理手頭營運資金，務求維持其財務狀況，而本集團預計，其業務經營及本公司主要股東之財務支援將可產生充足資源，應付短期及長期承擔。

### 融資

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無融資（二零二五年六月三十日：無）。此外，本集團已與一名獨立第三方（二零二五年六月三十日：一名）安排兩筆按攤銷成本計量之債券（二零二五年六月三十日：兩筆債券），合共約港幣10,398,000元（二零二五年六月三十日：港幣10,005,000元）。

董事會相信，現有財務資源將足以應付未來擴展計劃所需，如有需要，本集團將可按優惠條款取得額外融資。

### 資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本公司之股本全由普通股組成。

### 外匯風險及利率風險

於中期期間，由於本集團之大部分交易以人民幣計值，故毋須承擔任何重大外匯風險。因此，本集團並無運用任何金融工具作對沖。

董事會監察利率變動風險，於需要時可考慮對沖政策。

### 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於中期期間，本集團並無持有重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年十二月三十一日，除本中期報告所披露者外，本集團並無持有任何重大投資。於二零二五年十二月三十一日，並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。

### 本集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無向任何銀行或融資機構抵押任何資產（二零二五年六月三十日：無）。

### 員工政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團於中國及香港合共僱用140名僱員。本集團僱員享有本集團提供之全面而具競爭力之薪酬、退休計劃及福利組合，並可按彼等表現獲酌情發放花紅。本集團須向中國之社會保障計劃供款。此外，本集團與其國內僱員須分別按中國有關法律及法規所規定之比率就養老保險、失業保險、醫療保險、僱員賠償保險及生育保險供款。本集團已按香港法例第485章強制性公積金計劃條例之規定，為香港僱員設立公積金計劃。

本集團亦定期為僱員提供內部培訓。本公司委任之三名獨立非執行董事之任期分別由每年三月二十六日、七月二十五日及九月十九日開始為期一年。

### **未決訴訟**

詳情請參閱簡明綜合財務報表附註23。

### **或然負債**

除簡明綜合財務報表附註14所披露者外，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

### **董事於股份及相關股份之權益**

於二零二五年十二月三十一日，概無董事及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之股份及相關股份擁有已記錄於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條規定存置之股東名冊內之權益，或已根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益。

概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於二零二五年十二月三十一日擁有本公司或其任何相聯法團之任何股份或相關股份之任何權益或淡倉。

### **購入股份或債權證之安排**

除下文「購股權」一節所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於中期期間概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

### **董事於重要合約之權益**

於中期期末或於中期期內任何時間，概無本公司、其控股公司或其任何附屬公司為其中一方且董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

### **主要股東**

於二零二五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定由本公司存置之主要股東名冊顯示，下列股東已知會本公司擁有本公司已發行股本之相關權益。

## 好倉—本公司每股面值港幣0.01元之普通股

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
林琳女士	實益擁有人及於受控制法團 之權益(附註1)	369,100,000	13.73%
陳錦東先生	配偶權益(附註2)	369,100,000	13.73%
融騰信託有限公司	信託之受託人	683,280,000	25.41%
Dresdner VPV N. V.	投資經理	139,755,200	5.20%

附註：

- (1) 369,100,000股股份中，324,340,000股股份由錦階有限公司持有，其為於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由林琳女士實益擁有，而44,760,000股股份由林琳女士持有。林琳女士為陳錦艷先生(於二零二六年一月二十三日辭任執行董事)的弟婦。
- (2) 根據證券及期貨條例，陳錦東先生(林琳女士之配偶)被視為於林琳女士擁有權益的369,100,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉有關本公司於二零二五年十二月三十一日已發行股本之任何其他相關權益或淡倉。

## 購股權

於本公司於二零一三年十一月二十二日舉行之股東週年大會上，本公司之購股權計劃(「先前購股權計劃」)已獲採納，有效期為十年。先前購股權計劃已於二零二三年十一月二十二日屆滿，此後先前購股權計劃項下不得再行授予進一步購股權。然而，於屆滿日期前根據先前購股權計劃授出之購股權將繼續有效，惟須受相同條款及條件規限。

於本公司於二零二三年十一月二十三日舉行之股東週年大會上，本公司之新購股權計劃(「新購股權計劃」)於先前購股權計劃屆滿後獲採納，自二零二三年十一月二十三日起計為期十年有效。新購股權計劃詳情載於本公司截至二零二五年六月三十日止年度之年報之綜合財務報表附註32及董事會報告相同章節。

下表披露本公司於中期期內之購股權變動：

承授人	授出日期	行使期	行使價 港幣元	於二零二五年	於中期期內	於中期期內	於中期期內	於中期期內	於二零二五年
				七月一日 尚未行使	已授出	已行使	已沒收	已失效/註銷	十二月 三十一日 尚未行使
僱員(附註)	二零一八年一月十五日	二零一八年一月十五日至 二零二八年一月十四日	0.430	26,850,000	-	-	-	-	26,850,000
授出總計				26,850,000	-	-	-	-	26,850,000

附註：於中期期間後，僱員自願及不可撤回地放棄其對根據本公司先前購股權計劃先前向其授出的26,850,000份購股權之所有權利、權益及權利憑證。

於中期期間開始時(即二零二五年七月一日)，根據新購股權計劃之計劃授權限額，可供授出之購股權數目為268,880,516股股份，相當於本公司於本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)總數約10.0%。

於中期期間結束時(即二零二五年十二月三十一日)，根據新購股權計劃之計劃授權限額，可供授出之購股權數目為268,880,516股股份，相當於本公司於本報告日期已發行股份(不包括庫存股份)總數約10.0%。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於中期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至二零二五年十二月三十一日，本公司概無持有任何庫存股份。

### 企業管治守則

作為一家上市公司，本公司承諾實現最佳企業管治常規。董事會相信，高標準及嚴謹之企業管治常規能改善本公司接受問責的能力及透明度。因此，本公司於中期期間遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則。

### 上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本集團已採納上市規則附錄C3所載標準守則作為有關董事進行證券交易的操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於中期期間一直遵守載於標準守則內之規定標準。

本公司亦對有可能持有本公司未發佈價格敏感資料的僱員進行證券交易制定了嚴格程度不亞於標準守則的書面指引(「僱員書面指引」)。於中期期間內，本公司未發現員工違反僱員書面指引事件。

### 審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之主要職責包括審閱本集團財務報告程序、風險管理及內部監控及財務業績。審核委員會已連同管理層審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並已討論審核及財務報告事項，包括中期期間本集團之未經審核簡明綜合中期財務報表之審閱。

### 獨立審閱

中期業績未經審核，但已由本公司獨立核數師根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

承董事會命  
主席  
蘇培欣

香港

二零二六年二月二十七日