

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)

截至二零二三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」)宣佈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月(「中期」)之未經審核綜合中期業績，連同截至二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | | 未經審核 | |
|-------------|----|-------------------------------------|--|
| | | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (經重列) 千港元 |
| | 附註 | | |
| 收益 | 4 | 16,382 | 17,625 |
| 其他收入淨額 | 5 | 915 | 274 |
| 投資物業之公平值淨虧損 | 11 | (13,000) | (24,400) |
| 僱員成本 | 6 | (2,099) | (2,646) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 6 | (75) | (90) |
| 使用權資產折舊 | 6 | (428) | (599) |
| 其他經營開支 | | (3,677) | (9,268) |
| 來自經營業務之虧損 | 6 | (1,982) | (19,104) |
| 財務成本 | 7 | (18,666) | (7,151) |
| 除稅前虧損 | | (20,648) | (26,255) |
| 所得稅開支 | 8 | (1,488) | (2,620) |
| 期間虧損 | | (22,136) | (28,875) |

| | 未經審核 | |
|------------------|-------------------------------------|--|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (經重列) 千港元 |
| 其他全面收入，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 | <u>1,098</u> | <u>5,771</u> |
| 期間其他全面收入，扣除稅項 | <u>1,098</u> | <u>5,771</u> |
| 期間全面虧損總額 | <u>(21,038)</u> | <u>(23,104)</u> |
| 本公司擁有人應佔期間虧損 | <u>(22,136)</u> | <u>(28,875)</u> |
| 本公司擁有人應佔期間全面虧損總額 | <u>(21,038)</u> | <u>(23,104)</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>(1.97)</u> | <u>(2.57)</u> |

附註

簡明綜合財務狀況表

| | | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 (經重列) 千港元 |
|-----------------------|----|-------------------------------|---|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 60 | 135 |
| 使用權資產 | | 1,928 | 2,356 |
| 投資物業 | 11 | 1,768,500 | 1,781,500 |
| | | 1,770,488 | 1,783,991 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收賬款、按金及 預付款項 | 12 | 3,249 | 4,299 |
| 可收回稅項 | | - | 191 |
| 現金及現金等價物 | | 41,406 | 63,268 |
| | | 44,655 | 67,758 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬款、按金及應計開支 | 13 | 9,478 | 11,350 |
| 租賃負債 | | 838 | 805 |
| 銀行借貸 | 14 | 777,825 | 790,505 |
| 應付稅項 | | 2,348 | 3,271 |
| | | 790,489 | 805,931 |

| | | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 (經重列) 千港元 |
|-----------|----|-------------------------------|---|
| 流動負債淨額 | | <u>(745,834)</u> | <u>(738,173)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>1,024,654</u> | <u>1,045,818</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付賬款及按金 | 13 | 5,678 | 5,380 |
| 租賃負債 | | 1,147 | 1,575 |
| 遞延稅項負債 | | <u>12,727</u> | <u>12,723</u> |
| | | <u>19,552</u> | <u>19,678</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>1,005,102</u></u> | <u><u>1,026,140</u></u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 112,502 | 112,502 |
| 儲備 | | <u>892,600</u> | <u>913,638</u> |
| 權益總額 | | <u><u>1,005,102</u></u> | <u><u>1,026,140</u></u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

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，而本集團之主要業務為物業投資及租賃。

本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務資料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二零二二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

於二零二三年六月三十日，本集團流動負債總額超過流動資產總值約745,834,000港元(二零二二年十二月三十一日：約738,173,000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. 會計政策及披露變更

編製簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二二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新訂及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17號 | 保險合約 |
| 香港財務報告準則第17號之修訂 | 保險合約 |
| 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂 | 首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號－比較資料 |
| 香港會計準則第8號之修訂 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 國際稅務改革－支柱二示範規則 |

適用於本集團之新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響論述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重要會計政策之資料而非其主要會計政策。倘若會計政策資料與實體之財務報表中包含之其他資料一併考慮，可合理預期其將影響一般目的財務報表之主要使用者以此等財務報表作出之決定，則有關資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂為如何將重要性之概念應用於會計政策披露提供非強制指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用此等修訂。此等修訂對本集團之中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期將影響本集團年度綜合財務報表內之會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清會計估計變化與會計政策變化之間的區別。會計估計乃界定為財務報表中存在計量不確定性之貨幣金額。有關修訂亦澄清實體如何使用計量技術和輸入數據以得出會計估計。本集團已對二零二三年一月一日或之後發生之會計政策變化和會計估計變化應用此等修訂。由於本集團之會計估計釐定政策與此等修訂一致，此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12號之修訂從單一交易產生與資產及負債有關之遞延稅項收窄初始確認香港會計準則第12號例外情況之範圍，使其不再適用於產生相等之應課稅及可扣稅暫時差異之交易，如租賃和除役義務。因此，實體必須為此等交易產生之暫時差異確認遞延稅項資產（須具有足夠之應課稅溢利）及遞延稅項負債。本集團已對截至二零二二年一月一日與租賃有關之暫時差異應用此等修訂，當中任何累計影響於該日確認為對保留溢利或權益之其他組成部分（如適用）之結餘之調整。此外，本集團已對二零二二年一月一日或之後發生之租賃以外交易（如有）前瞻應用此等修訂。

於首次應用此等修訂之前，本集團應用「初始確認例外情況」且並無就與租賃有關之交易之關聯暫時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於首次應用此等修訂後，本集團就截至二零二二年一月一日(i)與租賃負債有關聯之所有可扣稅暫時差異確認遞延稅項資產（須具有足夠之應課稅溢利）；及(ii)與使用權資產有關聯之所有應課稅暫時差異確認遞延稅項負債。此對財務資料之定量影響概述於下文。

對中期簡明綜合財務狀況表之影響：

| | 增加／(減少) | | |
|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | 於 | 於 | 於 |
| | 二零二三年 | 二零二二年 | 二零二二年 |
| | 六月 | 十二月 | 一月 |
| | 三十日 | 三十一日 | 一日 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 負債 | | | |
| 遞延稅項負債 (附註) | <u>129</u> | <u>129</u> | <u>165</u> |
| 非流動負債總額 | <u>129</u> | <u>129</u> | <u>165</u> |
| 資產淨值 | <u>(129)</u> | <u>(129)</u> | <u>(165)</u> |
| 權益 | | | |
| 保留溢利 | <u>(129)</u> | <u>(129)</u> | <u>(165)</u> |
| 權益總額 | <u>(129)</u> | <u>(129)</u> | <u>(165)</u> |

附註：

同一附屬公司之租賃合約所產生之遞延稅項資產及遞延稅項負債已基於呈列目的而於財務狀況表中抵銷。

對中期簡明綜合損益表之影響：

| | 增加／(減少) | |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 |
| 所得稅開支 | - | (99) |
| 期間虧損 | - | (99) |
| 本公司擁有人應佔期間虧損 | - | (99) |
| 期間全面虧損總額 | - | (99) |
| 本公司擁有人應佔期間全面虧損總額 | - | (99) |

對本公司普通權益持有人應佔每股虧損之影響：

| | 增加／(減少) | |
|-----------|------------------------------|------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 |
| 基本及攤薄(港仙) | - | (0.01) |

- (d) 香港會計準則第12號之修訂*國際稅務改革—支柱二示範規則*引入一項強制暫時豁免，從而毋須對就實施經濟合作暨發展組織所發表之支柱二示範規則而產生之遞延稅項作出確認及披露。此等修訂亦引入披露規定，要求所涉實體幫助財務報表使用者更好地了解實體面對之支柱二所得稅風險，包括於支柱二法例生效之期間單獨披露與支柱二所得稅有關之即期稅項，以及於支柱二法例已頒佈或實質上頒佈但尚未生效之期間披露有關實體所面對之支柱二所得稅風險之已知或可合理估計之資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間披露有關其面對之支柱二所得稅風險之資料，但毋須就二零二三年十二月三十一日或之前結束之任何中期期間披露有關資料。本集團已追溯應用此等修訂。由於本集團並不屬於支柱二示範規則之範圍內，此等修訂對本集團並無任何影響。

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—租賃位於香港之投資物業。因此,並無呈列經營分部。

5. 其他收入淨額

| | 未經審核 | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 |
| 銀行利息收入 | 578 | 216 |
| 政府補助(附註) | — | 56 |
| 雜項收入 | 337 | 2 |
| | <u>915</u> | <u>274</u> |

附註:

於截至二零二二年六月三十日止六個月內,本集團就2019冠狀病毒病相關津貼確認政府補助約56,000港元,其與香港政府提供之「保就業」計劃有關。

6. 來自經營業務之虧損

| | 未經審核 | |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 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>1,829</u> | <u>2,376</u> |
| 僱員成本總額 | <u>2,099</u> | <u>2,646</u> |
| 物業、廠房及設備折舊 | 75 | 90 |
| 使用權資產折舊 | 428 | 599 |
| 投資物業之總租金收入 | (16,382) | (17,625) |
| 減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 1,292 | 906 |
| | <u>(15,090)</u> | <u>(16,719)</u> |

7. 財務成本

| | 未經審核 | |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千港元 |
| 須於五年內悉數清還之銀行及借貸利息 | 18,576 | 7,130 |
| 租賃負債利息 | <u>90</u> | <u>21</u> |
| | <u>18,666</u> | <u>7,151</u> |

8. 所得稅開支

| | 未經審核 | |
|---------------------|-------------------------------------|--|
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (經重列) 千港元 |
| 即期稅項 | | |
| 香港利得稅 | | |
| — 期間撥備 | <u>1,640</u> | <u>1,875</u> |
| 中國 | | |
| — 期內撥備 | — | 166 |
| — 過往年度超額撥備 | <u>(156)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(156)</u> | <u>166</u> |
| | 1,484 | 2,041 |
| 遞延稅項 | | |
| — 於簡明綜合損益及其他全面收入表扣除 | <u>4</u> | <u>579</u> |
| | <u>1,488</u> | <u>2,620</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%（截至二零二二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（截至二零二二年六月三十日止六個月：2,000,000港元）應課稅溢利按8.25%（截至二零二二年六月三十日止六個月：8.25%）計稅，其餘應課稅溢利按16.5%（截至二零二二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（截至二零二二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 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (經重列) 千港元 |
| 虧損 | | |
| 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>(22,136)</u> | <u>(28,875)</u> |
| | 截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千股 | 截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 千股 |
| 股份數目 | | |
| 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> |

截至二零二三年及二零二二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。本集團於截至二零二三年及二零二二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 |
|--------------------------|-----------------------------|
| 公平值： | |
| 於二零二三年一月一日 | 1,781,500 |
| 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>(13,000)</u> |
| 於二零二三年六月三十日(未經審核) | <u><u>1,768,500</u></u> |

於二零二三年六月三十日，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泓亮諮詢及評估有限公司(二零二二年十二月三十一日：泓亮諮詢及評估有限公司)所進行之估值為基礎而釐定。

泓亮諮詢及評估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13,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：24,400,000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。

於二零二三年六月三十日，賬面總值1,768,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,781,500,000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 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 應收租金 (附註(i)) | 103 | 264 |
| 減：信用損失撥備 | — | — |
| | 103 | 264 |
| 其他應收賬款、按金及預付款項，扣除信用 損失撥備 (附註(ii)) | 3,146 | 4,035 |
| | 3,249 | 4,299 |

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 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|
| 0至30日 | 89 | 84 |
| 31至60日 | — | 111 |
| 61至90日 | — | — |
| 91至180日 | 3 | 54 |
| 181至365日 | 11 | 15 |
| | 103 | 264 |

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 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|
| 預付款項 | 421 | 509 |
| 按金及其他應收賬款 | 274,147 | 283,674 |
| 預付稅項 | 14 | 14 |
| | <u>274,582</u> | <u>284,197</u> |
| 減：信用損失撥備 | (271,436) | (280,162) |
| | <u>3,146</u> | <u>4,035</u> |

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 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 於一月一日 | 280,162 | 306,095 |
| 匯兌調整 | (8,726) | (25,933) |
| 於六月三十日／十二月三十一日 | <u>271,436</u> | <u>280,162</u> |

13. 其他應付賬款、按金及應計開支

| | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 已收租務按金 | 10,796 | 10,580 |
| 其他應付賬款及應計開支 | <u>3,801</u> | <u>5,418</u> |
| | 14,597 | 15,998 |
| 合約負債(附註) | <u>559</u> | <u>732</u> |
| | 15,156 | 16,730 |
| 減：其他應付賬款及按金之非即期部分 | <u>(5,678)</u> | <u>(5,380)</u> |
| | <u><u>9,478</u></u> | <u><u>11,350</u></u> |

附註：

合約負債之詳情如下：

| | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 已收租戶之短期預付款項 | <u><u>559</u></u> | <u><u>732</u></u> |

合約負債包括已收租戶之短期預付款項，乃與報告期末提供租金優惠及／或租戶之預付租金有關。

14. 銀行借貸

| | 二零二三年六月三十日(未經審核) | | | 二零二二年十二月三十一日(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 | | | 香港銀行 同業拆息加 | | |
| | 1.25%至2% | 應要求 | <u>777,825</u> | 1.25%至2% | 應要求 | <u>790,505</u> |

上述銀行借貸賬面值須於下列期間償還：

| | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-------------------------------|--------------------------------|
| 應要求或一年內 | <u>777,825</u> | <u>790,505</u> |

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關詳情載於本公佈「集團資產抵押」一節。

本集團之資產抵押及企業擔保之詳情分別載於本公佈「集團資產抵押」及「企業擔保」各節。

15. 股本

| | 股份數目 | | 金額 | |
|----------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| | 二零二三年 六月三十日 千股 | 二零二二年 十二月 三十一日 千股 | 未經審核 二零二三年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零二二年 十二月 三十一日 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.10港元之普通股 | <u>2,000,000</u> | <u>2,000,000</u> | <u>200,000</u> | <u>200,000</u> |
| 已發行及繳足 | <u>1,125,027</u> | <u>1,125,027</u> | <u>112,502</u> | <u>112,502</u> |

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。

隨著中港兩地跨境旅遊復常，香港經濟於二零二三年上半年實現穩定復甦，尤其在零售市場方面。根據政府統計處公佈之預先估計數字，二零二三年第二季度之本地生產總值（「本地生產總值」）較上年同期實質上升1.5%，而二零二三年第一季度之升幅為2.9%。本地生產總值在二零二三年第二季度持續擴張主要是由於私人消費及服務貿易均維持增長。

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16.4百萬港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：約17.6百萬港元）。租金收入減少主要由於二零二二年上半年內的租用率與中期相比相對較高。

於二零二三年六月三十日，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91.5%（二零二二年十二月三十一日：約89.7%）。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82.7%。

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二零二二年十二月三十一日之估值及相比截至二零二二年六月三十日止六個月，於中期內之收益貢獻：

| | 投資物業 於二零二三年 六月三十日 之估值 千港元 | 投資物業 於二零二二年 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 二零二三年 六月三十日止 六個月之收益 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日止 六個月之收益 千港元 | 收益增加/ (減少) 百分比 |
|--|---------------------------------------|---|-----------------------|--|--|----------------------|
| 銅鑼灣 | | | | | | |
| 渣甸街50號渣甸中心 ⁽¹⁾ | 1,400,000 | 1,410,000 | (10,000) | 13,541 | 14,909 | (9.2) |
| 渣甸街38號地下及閣樓 ⁽²⁾ | 84,000 | 85,000 | (1,000) | 61 | - | 不適用 |
| 渣甸街38及40號1樓 ⁽²⁾ | 12,500 | 12,500 | - | 267 | 217 | 23.0 |
| 渣甸街41號地下連閣樓 ⁽²⁾ | 113,000 | 114,000 | (1,000) | 984 | 978 | 0.6 |
| 渣甸街57號地下 ⁽²⁾ | 111,000 | 112,000 | (1,000) | 1,005 | 1,003 | 0.2 |
| 半山 | | | | | | |
| 堅道119、121及125號 金堅大廈地下1號舖 ⁽²⁾ | 48,000 | 48,000 | - | 524 | 518 | 1.2 |
| 合計 | 1,768,500 | 1,781,500 | (13,000) | 16,382 | 17,625 | (7.1) |

(1) 銀座式商廈

(2) 街舖

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,768.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,781.5百萬港元)。於中期內，投資物業之公平值虧損13.0百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：24.4百萬港元)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。

於二零一九年八月六日，益輝、順龍及峰麗與恒生銀行各自分別就本金總額270百萬港元之定期貸款訂立融資協議。

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100百萬港元的還款；
- (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。

該等借款人將遵守上述條件。

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，以及本公司的二零二二年年報。

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，國際及國內之不確定因素將繼續對本集團業務營運產生重要影響。整體而言，全球經濟於COVID-19過後依然停滯不前，國內生產總值增長相對較低，利率不斷上升。於二零二三年餘下時間，訪港旅遊業及私人消費將仍然是香港經濟增長之主要動力。然而，由於全球經濟增長放緩影響外部需求，貨物出口將繼續承受巨大壓力。預期今年餘下時間香港營商環境將充滿挑戰。

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。本集團亦正尋找合適機會出售本集團若干資產，以籌集額外現金。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16.4百萬港元，較去年同期錄得之約17.6百萬港元減少約6.8%。收益減少主要由於二零二二年上半年內的租用率與中期相比相對較高。

其他收入

中期之其他收入約為0.9百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約0.3百萬港元)。增加主要是由於(i)中期內之銀行利息收入增加；及(ii)沒收租賃按金及租戶預付租金所帶來之雜項收入增加。

員工成本

於中期內，本集團之員工成本約為2.1百萬港元，較去年同期錄得之約2.6百萬港元減少約19.2%。員工成本的減少主要是由於中期內員工數目減少。

其他經營開支

中期之其他經營開支約為3.7百萬港元，較去年同期錄得之約9.3百萬港元減少約60.2%。其他經營開支主要按性質分類如下：

| | 未經審核 | |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 千港元 | 截至 二零二二年 六月三十日止 六個月 千港元 |
| 投資物業經營成本 | 1,292 | 906 |
| 專業費用 | 547 | 1,065 |
| 一般行政開支 | 835 | 917 |
| 匯兌虧損淨額 | 1,003 | 6,380 |
| 總計 | <u>3,677</u> | <u>9,268</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。投資物業經營成本增加約0.4百萬港元，主要由於(i)本集團之投資物業的維修及保養工程較去年同期增加；(ii)空置單位之樓宇管理費增加；及(iii)差餉估值重估導致政府地租增加。

中期內的專業費用較去年同期減少約0.5百萬港元，主要是由於中期內之企業交易專業費用減少所致。

中期之匯兌虧損約為1.0百萬港元，源自以人民幣計值之資產及負債之換算而在中期內人民幣兌港元之匯價下跌。

投資物業之公平值淨虧損

於二零二三年六月三十日，本集團之投資物業已由獨立專業估值師重新估值為1,768.5百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,781.5百萬港元)。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13.0百萬港元。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18.7百萬港元，較去年同期錄得之約7.2百萬港元增加約159.7%。有關增加乃主要由於中期內的銀行借貸利率較截至二零二二年六月三十日止六個月顯著增加。

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22.1百萬港元(截至二零二二年六月三十日止六個月(經重列)：虧損約28.9百萬港元)。由於上述原因，中期虧損主要是由於香港投資物業之公平值虧損約13.0百萬港元及產生之財務成本約18.7百萬港元。

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零二三年六月三十日，本集團擁有未償還銀行借貸約777.8百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約790.5百萬港元)，其中所有於二零二三年六月三十日未償還之有抵押銀行借貸須於一年內償還。中期內的銀行借貸減少，主要是由於中期內償還銀行借貸。

於二零二三年六月三十日，本集團持有現金及現金等價物約41.4百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約63.3百萬港元)。現金及現金等價物減少乃主要由於中期內償還銀行借貸及錄得銀行借貸利息。

本集團於二零二三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44.6%(二零二二年十二月三十一日(經重列)：約44.6%)。本集團於二零二三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0.06(二零二二年十二月三十一日：約0.08)。

於二零二三年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約745.9百萬港元(二零二二年十二月三十一日：約738.2百萬港元)。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

於二零二三年六月三十日，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。

於二零二三年六月三十日，本集團之未經審核資產淨值約為1,005.1百萬港元，較於二零二二年十二月三十一日之資產淨值約1,026.1百萬港元(經重列)減少約2.06%。按於二零二三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0.89港元(二零二二年十二月三十一日(經重列)：約0.91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(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

企業擔保

於二零二三年六月三十日，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1,127百萬港元(二零二二年十二月三十一日：1,127百萬港元)之銀行融資之抵押。

集團資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 賬面值合共1,768.5百萬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

於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團僱用6名僱員（二零二二年十二月三十一日：8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

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。

該等借款人將遵守上述條件。

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

本公司已採納根據上市規則附錄十四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。

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十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。本集團截至二零二三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及香港交易及結算所有有限公司網站www.hkexnews.hk。本公司截至二零二三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，二零二三年八月三十日

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。