

DEVGREAT

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00755

2025

中期報告

目錄

董事會及委員會	1
中期簡明綜合財務報表	
中期簡明綜合收益表	3
中期簡明綜合全面收益表	5
中期簡明綜合資產負債表	7
中期簡明綜合權益變動表	9
中期簡明綜合現金流量表	10
中期簡明綜合財務報表附註	11
管理層討論與分析	25

董事會及委員會

董事會

執行董事

李珍女士 (主席及行政總裁)
龍天宇先生
皮敏捷先生
黃裕輝先生
(二零二五年六月二十五日辭任)
王樂天先生
(二零二五年六月二十七日退任)

非執行董事

鄒洋先生
王崢女士
(二零二五年六月二十七日退任)
郭浩淼先生
(二零二五年六月二十七日退任)

獨立非執行董事

關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
王禹洲先生

委員會

審核委員會

王禹洲先生 (主席)
關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士

薪酬委員會

曹海良先生 (主席)
李珍女士
林芯竹博士
王禹洲先生
王樂天先生
(二零二五年六月二十七日退任)

提名委員會

李珍女士 (主席)
(二零二五年七月十八日獲委任)
關浣非博士
曹海良先生
林芯竹博士
黃裕輝先生
(二零二五年六月二十五日辭任)
王樂天先生
(二零二五年六月二十七日退任)

中期簡明綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收入	6	51,434	102,795
收入成本		(35,602)	(62,312)
毛利		15,832	40,483
其他收入、收益及開支		3,216	42,341
出售一間附屬公司之收益		–	41,863
取消合併一間附屬公司的損失		–	(34,737)
金融資產減值虧損撥回淨額		–	6,422
財務擔保撥備	17	–	(374,885)
銷售及市場推廣支出		(6,112)	(9,948)
行政支出		(16,587)	(28,764)
投資物業之公允價值變動	11	–	(202,869)
融資成本	7	(12,738)	(102,645)
除所得稅前虧損		(16,389)	(622,739)
所得稅抵免	8	–	49,765
期內持續經營業務虧損		(16,389)	(572,974)

中期簡明綜合收益表(續)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
終止經營業務			
期內來自終止經營業務的溢利	22	—	17,413
期內虧損		(16,389)	(555,561)
以下各方應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(16,389)	(552,529)
— 非控制性權益		—	(3,032)
		(16,389)	(555,561)
來自以下各項的本公司擁有人 應佔(虧損)/溢利：			
— 持續經營業務		(16,389)	(569,942)
— 終止經營業務		—	17,413
		(16,389)	(552,529)
			(經重列)
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄			
— 來自持續經營業務	10	(0.10)港元	(3.83)港元
— 來自終止經營業務	10	—	0.12港元
		(0.10)港元	(3.71)港元

以上中期簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合全面收益表

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
附註		千港元	千港元
	期內虧損	(16,389)	(555,561)
	其他全面收益／(虧損)：		
	其後或須重新分類至損益之項目：		
	換算海外業務產生之匯兌差額	9,653	(27,190)
22	換算終止經營業務產生之匯兌差額	-	1,119
	出售附屬公司時撥回匯兌儲備	-	(9,403)
		9,653	(35,474)
	其後將不會重新分類至損益之項目：		
	按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產之公允價值 變動(經扣除稅項)	-	(61,304)
	期內其他全面收益／(虧損) (經扣除稅項)	9,653	(96,778)
	期內全面虧損總額	(6,736)	(652,339)

中期簡明綜合全面收益表(續)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
附註		
以下各方應佔期內全面虧損總額：		
—本公司擁有人	(6,736)	(649,373)
—非控制性權益	—	(2,966)
	<u>(6,736)</u>	<u>(652,339)</u>
來自以下各項的本公司擁有人應佔 期內全面(虧損)/收益總額：		
—持續經營業務	(6,736)	(667,905)
—終止經營業務	—	18,532
	<u>(6,736)</u>	<u>(649,373)</u>

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

		未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,597	2,061
投資物業	11	258,505	251,351
應收前附屬公司款項	16	319,025	310,197
發展中物業	12	99,875	97,111
非流動資產總額		679,002	660,720
流動資產			
已完成待售物業	12	99,328	93,017
貿易及其他應收款項及預付款	13	48,830	40,093
發展中物業之按金		13,144	12,780
應收前附屬公司款項	16	–	83,062
預繳稅項		5,369	4,345
現金及銀行結餘		47,848	58,428
流動資產總額		214,519	291,725
資產總額		893,521	952,445
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	3,571	297,587
儲備		2,754,761	2,412,406
累計虧損		(2,329,003)	(2,312,614)
權益總額		429,329	397,379

中期簡明綜合資產負債表(續)

	附註	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
借貸	15	217,459	211,441
租賃負債		18,226	22,954
遞延所得稅負債		492	479
其他應付款項		—	8,254
非流動負債總額		<u>236,177</u>	<u>243,128</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	202,888	292,043
應付前附屬公司款項	16	9,271	9,015
租賃負債		15,856	10,880
流動負債總額		<u>228,015</u>	<u>311,938</u>
負債總額		<u>464,192</u>	<u>555,066</u>
權益與負債總額		<u>893,521</u>	<u>952,445</u>

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	本公司 擁有人 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零二五年一月一日之結餘 (經審核)	297,587	2,412,406	(2,312,614)	397,379	-	397,379
期內虧損	-	-	(16,389)	(16,389)	-	(16,389)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	9,653	-	9,653	-	9,653
期內全面虧損總額	-	9,653	(16,389)	(6,736)	-	(6,736)
股本重組(附註21(a))	(294,611)	294,611	-	-	-	-
發行新股份(附註21(b))	595	38,091	-	38,686	-	38,686
	(294,016)	332,702	-	38,686	-	38,686
於二零二五年六月三十日之結餘 (未經審核)	3,571	2,754,761	(2,329,003)	429,329	-	429,329
於二零二四年一月一日之結餘 (經審核)	297,587	2,385,264	(1,560,514)	1,122,337	126,258	1,248,595
期內虧損	-	-	(552,529)	(552,529)	(3,032)	(555,561)
按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產之 公允價值變動(經扣除稅項)	-	(61,304)	-	(61,304)	-	(61,304)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(26,137)	-	(26,137)	66	(26,071)
出售附屬公司時撥回匯兌儲備	-	(9,403)	-	(9,403)	-	(9,403)
期內全面虧損總額	-	(96,844)	(552,529)	(649,373)	(2,966)	(652,339)
取消合併一間附屬公司	-	-	-	-	(62,642)	(62,642)
於二零二四年六月三十日之結餘 (未經審核)	297,587	2,288,420	(2,113,043)	472,964	60,650	533,614

中期簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營業務所得現金流量		
業務之現金(流出)／流入淨額	(48,601)	91,227
已收利息	22	851
已付利息	(555)	(74,551)
經營業務所得現金(流出)／流入淨額	(49,134)	17,527
投資活動所得現金流量		
因取消合併一間附屬公司而產生的現金流出淨額	–	(6)
因出售一間附屬公司而產生的現金流出淨額	–	(1)
購買物業、廠房及設備	(5)	(140)
投資活動所得現金流出淨額	(5)	(147)
融資活動所得現金流量		
償還借貸	–	(14,791)
租賃付款本金部分	(1,227)	(12,475)
發行普通股所得款項	38,686	–
融資活動所得現金流入／(流出)淨額	37,459	(27,266)
現金及現金等值項目減少淨額	(11,680)	(9,886)
期初之現金及現金等值項目	58,428	122,665
匯率變動之影響	1,100	1,731
期末之現金及現金等值項目	47,848	114,510
期末之現金及現金等值項目		
指綜合財務狀況表所述的現金及銀行結餘	47,848	46,357
指歸屬於分類為持作待售之資產的現金及銀行結餘	–	68,153
	47,848	114,510

中期簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

大方廣瑞德集團有限公司(前稱上海証大房地產有限公司)(「**本公司**」)為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda及其主要營業地點為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心24樓2429-2430室。

本公司為一間投資控股公司。期內,其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國(「**中國**」)營運業務。

除另有列明外,該等中期簡明綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列。該等中期簡明綜合財務報表已於二零二五年八月二十六日獲董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)批准刊發。

本中期簡明綜合財務報表乃未經審核,惟已由本公司董事會審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

2 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計準則(「**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並不包括一般納入全年財務報表中的所有類別附註,並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年財務報表(乃根據香港財務報告準則會計準則編製)及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

2.1 持續經營基準

於編製簡明綜合財務報表時,已評估本集團持續經營的能力。儘管截至二零二五年六月三十日止六個月,本集團產生虧損淨額約16,389,000港元,且截至該日,本集團的流動負債超過其流動資產約13,496,000港元,但該等簡明綜合財務報表仍由董事按可持續經營基準編製。董事認為本集團將有足夠資金履行其於可見未來到期之財務責任,當中已計及以下因素:(i)本集團不時審查投資物業的組合並在必要時調整投資策略,以改善本集團的現金流狀況;(ii)本集團持有若干已完成待售物業。銷售該等物業將改善本集團的現金流及財務狀況;(iii)本集團繼續採取積極措施控制行政成本及節省資本開支。如有需要,本集團將尋求替代融資方法,為結算其現有財務責任及未來經營支出提供資金;及(iv)本集團繼續根據市況及政策方向調整其物業開發計劃。尚市況合適,可恢復物業開發項目,且預計該等項目於落成後將改善本集團的現金流及財務狀況。

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基準(續)

經考慮到上述因素及根據董事對本集團未來現金流量的估計，預期內部經營產生的資金後，董事信納本集團將擁有充足的財務資源來履行其於可見未來到期的財務責任，並認為按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬合適，因為不存在任何可能對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定因素。

倘本集團無法按持續經營基準繼續開展業務，則須進行調整，將資產的價值重列至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並為可能產生的任何其他負債計提撥備。

3 會計政策

該等中期簡明綜合財務報表中所應用之會計政策與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者(如該等全年財務報表所述)一致，惟採納下文載列之經修訂準則除外。

本集團採納之經修訂準則

會計準則之修訂於二零二五年一月一日或之後開始的年度報告期適用，並由本集團於該等中期簡明綜合財務報表首次採納：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂 – 缺乏可兌換性

採納上述經修訂準則對過往期間確認的金額並無造成任何影響且預期不會對當前及未來期間造成重大影響。

已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

本集團並無提早採納於當前報告期間已頒佈但並未強制生效的若干新訂及經修訂準則以及年度改進。該等新訂及經修訂準則以及年度改進預計不會對本集團當前或未來報告期間以及對可見未來的交易造成重大影響。

4 估計

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果與該等估計可能有所差異。

於編製本中期簡明綜合財務報表時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定因素之主要來源與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險）、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二四年十二月三十一日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 流動資金風險

自上一全年財務報告日期以來，除於附註16所披露之抵銷應付一名股東的一間聯繫公司（「聯繫公司」）的利息，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公允價值

以下金融資產及負債之公允價值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項（不包括預付款項）
- 應收前附屬公司款項
- 現金及現金等值項目
- 借貸
- 貿易及其他應付款項（不包括非金融負債）
- 應付前附屬公司款項
- 租賃負債

5.4 公允價值估計

自上一全年財務報告日期以來，本集團於釐定金融工具及投資物業之公允價值過程中作出之判斷及估計概無重大變動。

6 分部資料

管理層乃基於由董事（即作出營運決策之主體）為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為兩個營運分部，包括(i)銷售物業；及(ii)物業租賃、管理及代理服務。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店業務分部已終止經營。有關終止經營業務的資料載於附註22。

董事根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支不包括在董事為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除應收前附屬公司款項以及未分配總部及公司資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除借貸、應付前附屬公司款項、以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間進行的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與中期簡明綜合收益表所使用者一致之方式計量。

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之財務資料。

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前損益之資料及其他資料

	持續經營業務					
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	截至六月三十日止六個月 未經審核		截至六月三十日止六個月 未經審核		截至六月三十日止六個月 未經審核	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
源自外部客戶之 收入(i)	-	918	51,434	101,877	51,434	102,795
除所得稅前 (虧損)/溢利	(913)	(67,343)	872	(150,497)	(41)	(217,840)

- (i) 截至二零二五年六月三十日止六個月，物業銷售收入零港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：918,000港元）於某一時間點確認。物業管理及代理服務收入38,327,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：55,753,000港元）於一段時間內確認。租金收入13,107,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：46,124,000港元）於各自租賃期限內按直線基準確認。

6 分部資料(續)

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前損益之資料及其他資料(續)

	持續經營業務					
	物業銷售		物業租賃、管理及 代理服務		總計	
	未經審核 於 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元	未經審核 於 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元	未經審核 於 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
分部資產總額	219,645	207,316	340,178	343,656	559,823	550,972
分部資產總額包括：						
增添非流動資產(ii)	-	-	5	24,266	5	24,266
分部負債總額	<u>70,549</u>	<u>66,172</u>	<u>147,784</u>	<u>150,723</u>	<u>218,333</u>	<u>216,895</u>

(ii) 該金額包括增添物業、廠房及設備。

(b) 須報告分部除所得稅前虧損之資料

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
須報告分部除所得稅前虧損	(41)	(217,840)
未分配利息收入	-	40,359
來自前附屬公司的擔保費收入	-	6,541
應收前附屬公司款項之減值虧損	-	(2,362)
財務擔保撥備	-	(374,885)
未分配融資成本	(11,662)	(102,645)
出售一間附屬公司之收益	-	41,863
取消合併一間附屬公司的損失	-	(34,737)
未分配總部及公司收入及開支	<u>(4,686)</u>	<u>20,967</u>
除所得稅前虧損	<u>(16,389)</u>	<u>(622,739)</u>

6 分部資料(續)

(c) 須報告分部資產及負債之資料

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
須報告分部資產	559,823	550,972
應收前附屬公司款項	319,025	393,259
未分配總部及公司資產	14,673	8,214
資產總額	893,521	952,445
須報告分部負債	218,333	216,895
應付前附屬公司款項	9,271	9,015
未分配借貸	217,459	211,441
未分配總部及公司負債	19,129	117,715
負債總額	464,192	555,066

(d) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月概無重大收入源自特定外部客戶。

7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息開支：		
銀行借貸	—	28,595
其他借貸(附註)	11,656	68,060
已付／應付租賃負債的利息及融資費用	1,082	1,565
擔保費開支	—	4,425
	12,738	102,645

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月的其他借貸的利息開支包括與延遲償還若干其他借貸有關的滯納金計提撥備56,458,000港元及應付前附屬公司款項利息開支509,000港元。

8 所得稅抵免

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅（「**企業所得稅**」），而截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之稅項根據該等集團實體各自之應課稅收入按法定所得稅稅率25%計算。其他集團實體須按各集團實體經營所在國家之現行稅率繳納稅項。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國土地增值稅法》，由本集團開發供中國境內銷售的物業須繳納土地增值稅（「**土地增值稅**」）。土地增值稅乃就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本期所得稅：		
－中國企業所得稅	－	－
－中國土地增值稅	－	5,275
	－	5,275
遞延所得稅抵免	－	(55,040)
所得稅抵免	－	(49,765)

9 股息

不建議就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月派發任何股息。

10 每股（虧損）／盈利

用於計算截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄（虧損）／盈利的普通股加權平均數已作出調整，以反映分別於二零二五年三月十一日及二零二五年三月三十一日實施的股份重組及股份認購（附註21）。截至二零二四年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄（虧損）／盈利已經就股份合併重列。股份合併減少了已發行普通股數目但未相應改變資源。

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔本集團期內來自持續經營業務的虧損及來自終止經營業務的溢利分別為16,389,000港元及零港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：分別為569,942,000港元及17,413,000港元）及期內已發行普通股之加權平均數163,919,486股（截至二零二四年六月三十日止六個月：148,793,515股）計算。

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無攤薄普通股，故每股（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相等。

11 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於期初	251,351	2,628,284
公允價值調整變化淨額	–	(202,869)
重新分類為持作待售之出售集團資產	–	(2,075,261)
匯兌差額	7,154	41,798
於期末	<u>258,505</u>	<u>391,952</u>

就所有投資物業而言，現時用途為最高效和最佳用途。本集團之財務部設有一支團隊，負責審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值。該團隊直接向財務部總監報告。財務部總監、估值團隊與評估師之間每年就估值程序及其結果至少進行一次討論。

12 發展中物業及已完成待售物業

	未經審核	經審核
	於 二零二五年 六月三十日 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
發展中物業		
一超過正常營運週期完成並列作非流動資產	99,875	97,111
已完成待售物業	<u>99,328</u>	<u>93,017</u>
	<u>199,203</u>	<u>190,128</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月，已於營業成本確認減值撥備7,674,000港元，主要由於當前市況導致位於中國的若干已完成待售物業的估計可變現淨值變動。

於二零二五年六月三十日，發展中物業及已完成待售物業之累計減值撥備為51,879,000港元（於二零二四年十二月三十一日：50,444,000港元）。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則彼等仍分類為流動資產。於二零二五年六月三十日，99,875,000港元（於二零二四年十二月三十一日：97,111,000港元）之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內開發，因此分類為非流動資產。

13 貿易及其他應收款項及預付款

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	43,977	41,130
減：虧損撥備	(6,914)	(6,723)
貿易應收款項淨額	<u>37,063</u>	<u>34,407</u>
其他應收款項	4,158	1,956
按金	<u>2,288</u>	<u>2,225</u>
	6,446	4,181
減：虧損撥備	(426)	(414)
其他應收款項淨額	<u>6,020</u>	<u>3,767</u>
預付款	<u>5,747</u>	<u>1,919</u>
	<u>48,830</u>	<u>40,093</u>

貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	705	12,756
超過三個月但少於十二個月	30,360	23,210
十二個月以上	<u>12,912</u>	<u>5,164</u>
	<u>43,977</u>	<u>41,130</u>

14 貿易及其他應付款項

本集團於二零二五年六月三十日之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項28,026,000港元（於二零二四年十二月三十一日：33,444,000港元）。貿易應付款項於報告期末根據服務／貨品接受日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
三個月以內	2,048	15,631
超過三個月但少於十二個月	10,248	278
十二個月以上	15,730	17,535
	<u>28,026</u>	<u>33,444</u>

15 借貸

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
來自聯繫公司之借貸	<u>217,459</u>	<u>211,441</u>

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於期初	211,441	1,768,795
償還借貸	-	(14,791)
出售一間附屬公司後終止確認	-	(46,675)
匯兌差額	<u>6,018</u>	<u>37,899</u>
於期末	<u>217,459</u>	<u>1,745,228</u>

於二零二五年六月三十日，本集團借貸的年利率為10.95%（於二零二四年十二月三十一日：10.95%），須於二零二七年十二月三十一日償還。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，概無借貸以本集團資產作抵押。

根據於二零二四年十一月二十九日訂立的經修訂及重列契據，借貸的還款日期已延期至二零二七年十二月三十一日。

有關來自聯繫公司之借貸簽立的抵押擔保包括(i)由主要股東南通三建控股（香港）有限公司（「南通三建」）提供之擔保；(ii)由南通三建抵押之本公司已發行股本之18%；(iii)由南通三建之控股公司南通三建控股有限公司、董事黃裕輝先生及劉美女士提供之擔保；(iv)南通三建之2%股份；及(v)由前附屬公司海門証大濱江置業有限公司提供之擔保。

16 應收／應付前附屬公司的款項

	未經審核 於 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
應收前附屬公司款項 (附註i)	735,723	798,425
減：虧損撥備	(416,698)	(405,166)
	<u>319,025</u>	<u>393,259</u>
	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
應付前附屬公司款項 (附註i)	<u>9,271</u>	<u>9,015</u>

- (i) 於完成出售Myway Developments Limited的全部股權(「Myway出售事項」)前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。根據日期為二零二四年十一月二十九日內容有關確認及延期應收前附屬公司款項之補充協議，還款日期延長至二零二七年十二月三十一日。於二零二五年六月三十日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為735,723,000港元及9,271,000港元(於二零二四年十二月三十一日：分別為798,866,000港元及9,015,000港元)。

抵銷契據協議(「抵銷契據」)於二零二四年十一月二十九日訂立，據此本公司同意轉讓予聯繫公司，且聯繫公司同意就抵銷應付聯繫公司利息自本公司應付前附屬公司款項83,062,000港元中提取尚未償還結餘。抵銷契據於二零二五年三月七日舉行的本公司股東特別大會上獲本公司股東通過。

17 財務擔保

(a) 就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

	未經審核 於 二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於 二零二四年 十二月 三十一日 千港元
就若干買家的按揭融資作出擔保	<u>3,847</u>	<u>3,801</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業之物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入合約負債收款之按揭)作出擔保。根據擔保的條款，倘相關物業買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠物業買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何預期信貸損失撥備，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

- (b) 本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月確認財務擔保合約虧損撥備374,885,000港元。於二零二四年出售事項(定義見本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報)後，本集團對財務擔保合約的責任已解除。

18 關聯方交易

除中期簡明綜合財務報表其他部分披露之關聯方資料及交易外，以下概述本集團與其關聯方於日常業務過程中訂立之重大關聯方結餘及交易。

(a) 主要管理人員薪酬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
短期福利	3,242	5,089
僱員結束服務後之福利	<u>142</u>	<u>418</u>
	<u>3,384</u>	<u>5,507</u>

18 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的結餘及交易

- (i) 於二零二二年十二月底，本集團完成向主要股東之聯繫公司Power Rider Enterprises Corp. (「Power Rider」) 出售本公司之全資附屬公司Myway Developments Limited及其附屬公司(統稱「前附屬公司」)之全部股權。本集團向前附屬公司收取擔保費，金額相當於自Myway出售事項日期起直至該等擔保解除日期止每年擔保金額之1%。截至二零二五年六月三十日止六個月，概無擔保費收入(截至二零二四年六月三十日止六個月：6,541,000港元)。
- (ii) 根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項按年利率11.9%計息。截至二零二五年六月三十日止六個月，並無利息收入及利息開支(截至二零二四年六月三十日止六個月：分別為利息收入40,107,000港元及利息開支509,000港元)。

19 承擔

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
有關發展中物業及投資物業之承擔 — 已訂約或授權但未撥備	50,090	45,763

20 租約

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業及租賃物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	未經審核 於二零二五年 六月三十日 千港元	經審核 於二零二四年 十二月三十一日 千港元
作為出租人：		
有關投資物業之應收租金		
— 一年內	20,156	29,287
— 一年後但不超過五年	39,688	47,237
— 五年後	1,800	2,705
	<u>61,644</u>	<u>79,229</u>

21 股本

- (a) 本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組（涉及股份合併及股本削減）的特別決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此，本公司已發行股份數目從14,879,351股減少至148,793,515股，因股本削減而產生之進賬約294,611,000港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬，全部金額將用作抵銷累計虧損。
- (b) 於二零二四年十二月二日，本公司訂立股份認購協議，向認購人（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）按每股1.3港元之認購價發行29,758,703股新股份。該認購人由本公司主席兼行政總裁李珍女士擁有70%權益、本公司執行董事皮敏捷先生、宋焯先生及洪斌先生分別各自擁有10%權益。所有股份彼等之間及與所有其他現有股份在各方面享有同等地位。該等新股份已於二零二五年三月三十一日根據特別授權發行，且認購款項38,686,000港元已全數收取。
- (c) 於二零二五年六月三十日，每股面值0.02港元之已發行及繳足普通股數目為178,552,218股，價值3,571,000港元。

22 終止經營業務

於二零二四年出售事項後，酒店業務根據香港財務報告準則第5號停止運營。

終止經營業務於截至二零二四年六月三十日止六個月的財務表現資料及現金流資料如下：

	未經審核 截至六月三十日 止六個月 二零二四年 千港元
收入	29,493
銷售成本	(1,266)
毛利	28,227
金融資產減值虧損撥回淨額	4,655
銷售及市場推廣開支	(8,730)
行政支出	(6,739)
除所得稅前溢利	17,413
所得稅	—
終止經營業務溢利	17,413
換算終止經營業務產生之匯兌差額	1,119
來自終止經營業務的全面收入總額	18,532
經營活動所得現金	10,546
匯兌差額	280
現金及銀行結餘增加淨額	10,826

管理層討論與分析

財務業績

大方廣瑞德集團有限公司（「本公司」或「大方廣瑞德」）董事會（「董事會」）提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年六月三十日止六個月期間（「期內」或「回顧期內」）之未經審核中期簡明綜合業績。

回顧期內，本集團錄得收入（包括來自持續經營業務及終止經營業務）約51,434,000港元，較二零二四年同期約132,288,000港元減少80,854,000港元。由於本集團物業發展項目主要在規劃階段，因此期內本集團的收入主要來自於物業租賃及管理及代理服務。

本公司股東（「股東」）應佔虧損（包括來自持續經營業務及終止經營業務）約16,389,000港元，較去年同期減少約97%（去年同期虧損約552,529,000港元）。本公司股份（「股份」）之每股基本虧損（包括來自持續經營業務及終止經營業務）為0.10港元（去年同期每股基本虧損為3.71港元（經重列））。回顧期內，本集團錄得虧損減少，主要是去年同期作出了投資物業估價大幅減值及財務擔保撥備，但期內並沒有錄得相關減值及撥備所致。

業務回顧

大方廣瑞德依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊的業務版圖。

回顧二零二五年上半年核心業務經營環境：商業地產運營方面，商鋪租賃需求整體偏弱，租金水準仍下行，但隨著消費提振政策效果持續顯現，租金跌幅有所收窄；寫字樓市場租賃需求仍偏弱，租金延續調整態勢。物業管理方面，隨著房地產行業步入深度調整期，物業管理行業呈現出明顯的轉型特徵，行業價格整體趨穩，管理規模增速持續放緩。

本集團持續聚焦商業運營、物業管理、物業開發服務三大業務板塊發展，明確核心資產經營方向：商業租賃、物業管理作為現階段重點業務，堅持從集團層面整合優質資源，通過剖析各商業項目自身特點，明確因地制宜的改造升級方案及長期經營戰略；持續關注提升精細化物業管理水平，穩定核心項目盈利能力，打造服務集團發展的穩健利潤中心。物業開發業務仍以謹慎為主，密切關注市場動態，關注已有規劃中項目的推進。本集團持續提升物業開發管理、商業管理輸出競爭實力，積極關注增量項目市場機遇，聚焦存量項目升級改造合作機會，積蓄新賽道發展動能，培育集團效益新的增長點。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業運營業務

本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。本集團積極調整業態佈局規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

回顧期內，商業運營營業收入共計約人民幣2,819,000元（相等於約3,102,000港元）。回顧期內，商業平均出租率約83%。於截至二零二五年六月三十日止六個月期間，商業項目經營詳情如下：

商業項目名稱	城市	權益佔比	可出租面積 (平方米)	期內出租率	期內收入 (人民幣千元)	期內收入 (千港元)
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	1,386	93%	7,893	8,685
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	83%	2,819	3,102
合計			<u>38,785</u>	<u>85%</u>	<u>10,712</u>	<u>11,787</u>

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體等多種業態。回顧期內，大方廣瑞德物業管理項目達10餘個，管理面積逾100萬平方米。

回顧期內，本集團所管理的物業面積共計1,043,614平方米，實現營業收入人民幣29,943,000元（相等於約33,175,000港元）。

	建築面積 (平方米)	期內營業收入金額 (人民幣千元) (千港元)	
上海總公司及其他	80,539	4,731	5,242
昆山分公司	107,625	1,681	1,862
南京分公司	647,008	16,531	18,315
青島分公司	63,298	1,192	1,321
青浦分公司	86,774	1,910	2,116
花木分公司	58,370	3,898	4,318
合計	<u>1,043,614</u>	<u>29,943</u>	<u>33,174</u>

物業開發項目

受宏觀經濟環境及本集團自身資本結構影響，物業開發業務進入調整優化期。疫情及經濟政策調整後，市場短暫回暖隨即又進入下行期，本集團根據市場情況及政策方向持續調整業務計劃。本集團主要待開發項目如下：

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。公司將根據市場情況啟動項目後續開發。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二五年下半年，隨著政府明確「更大力度推動房地產市場止跌回穩」的目標，在一攬子政策支持下，房地產市場持續處於恢復通道。商業地產運營方面，考慮到消費市場復甦態勢是否可延續仍不明朗，預計下半年商業地產運營仍面臨一定挑戰，但經營業績有望企穩，波動幅度有望保持可控水準。寫字樓租金預計下行壓力仍然較大。物業管理方面，下半年預計物業企業將加速向深耕服務價值的「質變」轉型，聚焦優質資產與核心專案，提升服務品質與管理效率，以提高盈利能力。

本集團已邁入以開發運營管理服務為業務核心的輕資產發展新階段，通過繼續推動管理團隊賦能轉型及管理機制升級完善「雙保障」，積極總結物業開發、商業管理輸出運營經驗，重點提升具有本集團特色、具備有效盈利能力的新賽道核心競爭力。本集團將在各業務板塊推出全新品牌，通過改造煥新重點項目及拓展落地新項目，培育穩定的利潤貢獻中心。同時，本集團亦將繼續完善資本結構，致力於實現集團長期穩健發展。

本集團將在國家政策及市場新形勢的引導下，持續提升新消費、新場景下的商業化能力，努力探求下一階段發展新機遇，持續為服務城市建設、社會發展貢獻極力量。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二五年六月三十日，本集團之資產淨值約為429,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約為397,000,000港元）。流動負債淨值約為13,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：約為20,000,000港元），流動比率保持不變，二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日維持在約0.94倍。本集團之資本結構包括借貸（包括即期及非即期借貸）（經扣除現金及銀行結餘）及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零二五年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為217,000,000港元，並無貸款須於一年內償還。於二零二五年六月三十日，為數217,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：211,000,000港元）的借貸按每年10.95%（二零二四年十二月三十一日：每年10.95%）之固定利率計息。於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及已抵押存款約為48,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：58,000,000港元）。本集團之資本負債比率保持不變，二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日維持在0.47倍（計算基準：淨債務（定義為借貸、應付附屬公司少數股東款項及租賃負債之總額減去現金及現金等值項目以及已抵押存款）除以本公司擁有人應佔權益）。

所得款項用途

於二零二五年三月三十一日，本公司根據特別授權完成29,758,703股新股份之認購，募集所得款項淨額約為3,700萬港元。是次認購屬本公司改善資本架構、加強財務狀況及支持本集團長遠發展之策略之一部分。

截至本報告日期，本公司已動用所得款項淨額約1,900萬港元償還應付予Power Rider Enterprises Corp.之本金及利息。剩餘所得款項淨額將計劃用於加強及發展本集團現有業務，包括但不限於補充營運資金、支持營運需求及尋求合適之增長機會，以實現可持續發展。

分部資料

物業租賃、管理及代理服務

本分部於回顧期內之收入約為51,434,000港元（二零二四年同期：101,877,000港元），該等減少主要由於二零二四年出售事項後撤銷若干物業租賃及物業管理項目所致。

物業銷售

本分部於回顧期內之收入約為0港元（二零二四年同期：918,000港元）。是項減少主因本集團已將大部份房地產開發項目出售，把重心轉移至物業租賃、管理及代理服務。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此需要面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二五年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二五年六月三十日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的現金流量利率風險來自以現行市場利率計息的長期借貸。有關風險因持有以現行市場利率計息的現金而部分抵銷。本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸及應付款項和受限制銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約317名僱員（二零二四年十二月三十一日：332名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本公告其他處所披露者外，本集團於回顧期內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

撥備及或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約3,847,000港元（二零二四年十二月三十一日：3,801,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團並無資產或附屬公司之股權權益抵押作為借貸之擔保。

重大訴訟及仲裁事項

期內本公司並無重大訴訟及仲裁事項。

財政期間完結後的重大的事件

董事會宣布自二零二五年七月二日起，執行董事兼行政總裁李珍女士（「李女士」）已獲委任為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.05條所規定的本公司授權代表。詳情請參閱本公司日期為二零二五年七月二日之公告。

董事會宣布自二零二五年七月十八日起，本公司執行董事兼行總裁李女士已獲委任為董事會主席及董事會提名委員會成員兼主席。詳情請參閱本公司日期為二零二五年七月十八日之公告。

董事會宣佈本公司之香港總辦事處及香港主要營業地點將由二零二五年八月二十七日起更改為香港皇后大道西335號昆保商業大廈16樓1602A室。董事會進一步宣佈，自二零二五年八月二十七日起，本公司已採用新公司標誌，該標誌將印於本公司之相關企業文件，包括但不限於中期及年度報告、公告、通函及新聞稿。詳情請參閱本公司日期為二零二五年八月二十七日之公告。

於本中期業績報告，除已披露外，回顧期間後並無發生任何重大事件會對本集團的經營及財務表現產生重大影響。

無其他重大變化

除已披露外，自本公司公佈截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績至今，集團之財務狀況或業務並無發生重大變化。

董事及最高行政人員於股份，相關股份或債券之權益

於二零二五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第xv部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據聯交所證券上市規則（「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」）另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

董事及最高行政人員姓名	股份／相關股份數目	身份及權益性質	佔於二零二五年六月三十日已發行股本之概約百分比
李女士	29,758,703 (L)	受控法團之權益	16.67%

(L) 表示好倉

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第xv部）之任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益或淡倉，或擁有根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，除本公司董事或最高行政人員於股份及相關股份的權益或淡倉外，於本公司持有權益或淡倉之人士如下：

姓名／名稱	權益性質	於二零二五年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二五年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
南通三建控股(香港)有限公司 (附註1)	實益擁有人	44,623,175股 股份(L)	24.99%
南通三建控股有限公司(附註1)	受控法團之權益	44,623,175股 股份(L)	24.99%
Smart Success Capital Ltd. (附註2)	實益擁有人	27,032,484股 股份(L)	15.14%
中國東方資產管理(國際)控股 有限公司(「東方國際」)(附註2)	受控法團之權益	27,032,484股 股份(L)	15.14%
	持有擔保權益人士	26,782,832股 股份(L)	15.00%
		53,815,316股 股份(L)	30.14%
Wise Leader Assets Ltd. (附註2)	受控法團之權益	53,815,316股 股份(L)	30.14%
Dong Yin Development (Holdings) Limited (附註2)	受控法團之權益	53,815,316股 股份(L)	30.14%
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」)(附註2)	受控法團之權益	53,815,316股 股份(L)	30.14%
China Alliance Properties Limited (附註3)	實益擁有人	22,553,350股 股份(L)	12.63%
復地(集團)股份有限公司(附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
上海復星產業投資有限公司 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
上海復星高科技(集團)有限公司 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%

大方廣瑞德集團有限公司
 中期報告二零二五年

姓名／名稱	權益性質	於二零二五年 六月三十日 擁有權益之 股份數目	於二零二五年 六月三十日 佔已發行股本之 概約百分比
復星國際有限公司 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
復星控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
復星國際控股有限公司 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
郭廣昌 (附註3)	受控法團之權益	22,553,350股 股份(L)	12.63%
Innumerable Fortune Limited (附註4)	實益擁有人	29,758,703股 股份(L)	16.67% (附註5)

(L) 表示好倉

附註：

- 截至二零二五年六月三十日，南通三建控股（香港）有限公司由南通三建控股有限公司100%控制。
- 截至二零二五年六月三十日，東方資產擁有Dong Yin Development (Holdings) Limited之全部控制權，而Dong Yin Development (Holdings) Limited擁有Wise Leader Assets Ltd.之全部控制權；Wise Leader Assets Ltd.及Dong Yin Development (Holdings) Limited各擁有東方國際之50%控制權；東方國際擁有Smart Success Capital Ltd.之全部控制權。東方國際與南通三建控股（香港）有限公司簽訂擔保契約，據此東方國際獲得本公司26,782,832股股份的擔保權益。
- 截至二零二五年六月三十日，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之85.29%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之72.91%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技（集團）有限公司之全部控制權，上海復星高科技（集團）有限公司擁有上海復星產業投資有限公司全部控制權，上海復星產業投資有限公司擁有復地（集團）股份有限公司之約99.71%控制權，而復地（集團）股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。
- 於二零二四年十二月二日，Innumerable Fortune Limited與本公司訂立認購協議，據此Innumerable Fortune Limited有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行29,758,703股本公司新股份予Innumerable Fortune Limited。Innumerable Fortune Limited由本公司執行董事兼行政總裁李女士擁有70%權益，因此她被視為對Innumerable Fortune Limited所持股份擁有權益。認購事項已於二零二五年三月三十一日完成。
- 於二零二五年三月十一日股本重組生效及二零二五年三月三十一日認購事項完成後，該29,758,703股認購股份佔擴大後本公司已發行新股份總數約16.67%。

除上文披露外，於二零二五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所置存之登記冊顯示，概無任何人士（除本公司董事或最高行政人員外）在本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一二年六月二十六日採納一項購股權計劃，有效期為十年及已於二零二二年六月二十五日屆滿（「該計劃」），主要目的為向董事及合資格人士提供獎勵。於二零二五年六月三十日，概無根據該計劃授出或獎勵或同意授出或獎勵購股權予任何人士。自該計劃屆滿後，本公司未採納任何新股份計劃。

有關董事之資料變動

除本報告另有載述者外，自本公司二零二四年年報日期以來，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的有關任何董事之任何資料變動，惟以下列明者除外：

- (i) 由於黃裕輝先生（「黃先生」）希望投入更多時間至個人事務，黃先生已向董事會遞交書面辭呈，以辭任執行董事及本公司主席董事會提名委員會主席以及上市規則第3.05條項下本公司之授權代表，自二零二五年六月二十五日起生效。詳情請參閱本公司日期為二零二五年六月二十五日之公告。
- (ii) 由於重選王樂天先生（「王先生」）、王崢女士（「王女士」）及郭浩淼先生（「郭先生」）的決議案未獲股東於二零二五年六月二十七日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上通過，故王先生已退任執行董事，王女士及郭先生已退任非執行董事，自股東週年大會結束起生效。詳情請參閱本公司日期為二零二五年五月二十九日之通函及日期為二零二五年六月二十七日之投票表決結果公告。

審核委員會

審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，委員會認為，本公司已遵守所有適用會計準則及規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則所載標準規定。

中期股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，董事會決議不派任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治守則，並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。董事會認為除企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離外，本公司於期內已符合企業管治守則第二部之守則條文。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁職務應予以區分，不得由同一名人士兼任。然而，董事會委任主席時，本公司並無區分主席及行政總裁職務，且李女士將履行此等兩個職務。本公司主要股東（定義見上市規則）李女士於本集團擔任多個主要領導職位，且高度參與本集團企業策略的制定及業務和經營的管理。考慮到李女士在本集團的持續領導地位，董事會認為李女士同時擔任二職符合本集團及股東的整體最佳利益，對本集團而言，有利於有效、高效的整體戰略規劃和該等規劃的持續執行。

儘管主席及行政總裁的職責均歸於李女士，惟所有重大決策乃經諮詢董事會後作出。董事會認為，現行安排下權力和權利的平衡將不會受到削弱，此架構將使本集團迅速、有效作出並執行決策。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，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。