

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，概不對因本公告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。

Zhong Jia Guo Xin Holdings Company Limited

中加國信控股股份有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：899)

截至二零二四年九月三十日止六個月之 中期業績公告

中加國信控股股份有限公司(「本公司」)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」)截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期業績及去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)
持續經營業務			
收入	5	9,582	7,584
銷售成本		(8,475)	(2,168)
毛利		1,107	5,416
其他收益	6	161	6,259
其他虧損	7	(275)	(5,384)
銷售及分銷開支		(548)	(482)
行政開支		(13,679)	(14,765)
分佔聯營公司業績		(5,887)	(5,733)
融資成本	8	(610)	(291)
除稅前虧損	9	(19,731)	(14,980)
稅項	10	1,520	1,629
持續經營業務之期內虧損		(18,211)	(13,351)
已終止業務之期內溢利	11	2	2
期內虧損		(18,209)	(13,349)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)

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)
其他全面收益，除稅後			
換算海外業務產生之匯兌差額		6,645	(46,199)
分佔聯營公司其他全面收益		(55)	297
		<u>6,590</u>	<u>(45,902)</u>
期內其他全面收益，除稅後			
		<u>6,590</u>	<u>(45,902)</u>
期內全面收益總額		<u>(11,619)</u>	<u>(59,251)</u>
應佔虧損：			
—本公司擁有人	13	(15,721)	(12,894)
—非控股權益		(2,488)	(455)
		<u>(18,209)</u>	<u>(13,349)</u>
應佔全面收益總額：			
—本公司擁有人		(9,462)	(58,559)
—非控股權益		(2,157)	(692)
		<u>(11,619)</u>	<u>(59,251)</u>
		港元 (未經審核)	港元 (未經審核)
本公司擁有人應佔每股虧損：			
來自持續經營業務及已終止業務			
—基本及攤薄	13	<u>(0.013)</u>	<u>(0.014)</u>
來自持續經營業務			
—基本及攤薄	13	<u>(0.013)</u>	<u>(0.014)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	15	735,675	731,812
物業、廠房及設備	16	135,296	134,231
使用權資產		967	2,592
無形資產	17	564,480	567,615
於聯營公司之權益	18	84,058	90,000
已付按金	22	149,121	148,338
		<u>1,669,597</u>	<u>1,674,588</u>
流動資產			
發展中物業	19	-	-
持作出售之已落成物業	20	62,643	62,902
存貨		1,472	944
貿易應收賬款	21	1,171	428
預付款項、按金及其他應收賬款	22	32,518	32,882
應收一間聯營公司之款項	18	743	739
應收非控股權益款項	23	2,843	2,759
按公平值計入損益之金融資產		1,385	1,434
受限制銀行存款		761	757
銀行結餘及現金		10,027	11,737
		<u>113,563</u>	<u>114,582</u>
分類為持作出售之資產	12	<u>166,336</u>	<u>165,463</u>
		<u>279,899</u>	<u>280,045</u>
流動負債			
貿易應付賬款	24	48,717	47,133
其他應付賬款及應計費用		104,037	94,052
應付非控股權益之款項		15,612	58,779
應付董事之款項		1,499	20,499
合約負債		42,373	42,811
租賃負債		1,043	2,320
應付稅項		2,636	5,510
		<u>215,917</u>	<u>271,104</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	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)
與分類為持作出售的資產直接相關之負債	12	—*	—*
		<u>215,917</u>	<u>271,104</u>
流動資產淨值		<u>63,982</u>	<u>8,941</u>
資產總值減流動負債		<u>1,733,579</u>	<u>1,683,529</u>
資本及儲備			
股本	25	131,376	93,840
儲備		<u>1,265,233</u>	<u>1,249,950</u>
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,396,609</u>	<u>1,343,790</u>
非控股權益		<u>115,257</u>	<u>117,414</u>
		<u>1,511,866</u>	<u>1,461,204</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		212,842	213,249
租賃負債		—	251
借款	26	<u>8,871</u>	<u>8,825</u>
		<u>221,713</u>	<u>222,325</u>
		<u>1,733,579</u>	<u>1,683,529</u>

* 少於一千港元

中期財務報表附註

1. 總則

中加國信控股股份有限公司(「本公司」)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。其股份在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地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM II, Bermuda，而其香港主要營業地點之地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座26樓2601室。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司(下文本公司及其附屬公司統稱為「本集團」)則主要於中華人民共和國(「中國」)從物業發展、物業投資、瓶裝水生產及銷售及採礦。

中期財務報表以港元(港元)呈列。除另有說明外，所有金額均湊整至最接近千位(千港元)。

2. 編製基準

中期財務報表乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄D2所載之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務報表須與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

本中期財務報表已於二零二四年十一月二十六日獲批准刊發。本中期財務報表未經審核。

3. 重大會計政策

中期財務報表乃根據歷史成本法編製，惟以公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

中期財務報表已根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採納之相同會計政策編製，惟採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則（其現時或已經於本集團由二零二四年四月一日開始之財政年度生效）除外。

香港會計準則第1號(修訂本) 分類為流動或非流動之負債以及附帶契諾之非流動負債

香港財務報告準則第16號(修訂本) 售後租回之租賃負債

香港會計準則第7號及香港財務 供應商融資安排

報告準則第7號(修訂本)

香港詮釋第5號(經修訂) 財務報表之呈列—借款人對含有按要求償還條款之定期
貸款之分類

採納該等香港財務報告準則之修訂本不會對本集團之中期簡明綜合財務報表造成重大影響。本集團概無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

4. 分類資料

本集團經營分類按提供有關本集團各部分資料之內部申報基準區分。該等資料會呈報予主要營運決策者（「主要營運決策者」）並由其審閱，以分配資源及評估表現。

本集團於期內擁有下列經營分類。該等分類乃受個別管理。

- (1) 就水業務而言，主要營運決策者定期檢討中國水業務的表現。該等業務已合計為名為「水業務」之單一經營分類。
- (2) 就物業發展及物業投資業務而言，主要營運決策者定期檢討物業發展及物業投資業務的表現。該等業務已合計為名為「物業發展及投資」之單一經營分類。
- (3) 就採礦業務而言，主要營運決策者定期檢討中國採礦業務的表現。該等業務已合計並名為「採礦業務」之單一經營分類。

4. 分類資料(續)

- (4) 於二零二三年四月二十七日，本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售，及買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及Century Strong Limited及其附屬公司(「出售集團」)獲墊付的股東貸款。Century Strong Limited為投資控股公司，而出售集團主要從事物業投資。出售集團以「鹽田投資」之名呈列為已終止可報告分類。

以下為本集團按可呈報分類劃分之期內收入及業績之分析：

截至九月三十日止六個月

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
向外部客戶銷售	2,437	-	7,145	7,584	-	-	-	-	9,582	7,584
總收入	<u>2,437</u>	<u>-</u>	<u>7,145</u>	<u>7,584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,582</u>	<u>7,584</u>
分類業績	(7,443)	(1,627)	1,975	1,889	(283)	-	2	2	(5,749)	264
按公平值計入損益之金融 資產之公平值虧損									(49)	(227)
中央行政成本									(7,434)	(8,991)
分佔聯營公司業績									(5,887)	(5,733)
融資成本									(610)	(291)
除稅前虧損									<u>(19,729)</u>	<u>(14,978)</u>

4. 分類資料(續)

以下為本集團按可呈報分類劃分之資產及負債分析：

	持續經營業務						已終止業務		綜合	
	水業務		物業發展及投資		採礦業務		鹽田投資			
	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產										
分類資產	269,957	275,008	976,235	970,810	441,715	439,474	166,336	165,463	1,854,243	1,850,755
未分配企業資產									95,253	103,878
									<u>1,949,496</u>	<u>1,954,633</u>
負債										
分類負債	(36,169)	(32,942)	(218,133)	(221,317)	(158,138)	(157,129)	-*	-*	(412,440)	(411,388)
未分配企業負債									<u>(25,190)</u>	<u>(82,041)</u>
									<u>(437,630)</u>	<u>(493,429)</u>

5. 收入

	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)
持續經營業務		
來自客戶合約之收入		
物業銷售	628	1,792
瓶裝礦泉水銷售	2,437	—
	<u>3,065</u>	1,792
租賃之收入	<u>6,517</u>	<u>5,792</u>
總收入	<u>9,582</u>	<u>7,584</u>

* 少於一千港元

6. 其他收益

	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)
持續經營業務		
終止收購瀋陽物業之利息收入	-	5,827
銀行存款利息收入	14	52
應收非控股權益款項之利息收入	69	282
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	36	24
雜項	42	74
	<u>161</u>	<u>6,259</u>

7. 其他虧損

	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)
持續經營業務		
匯兌虧損，淨額	3	5,384
雜項	75	-
物業、廠房及設備撇銷	197	-
	<u>275</u>	<u>5,384</u>

8. 融資成本

	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)
持續經營業務		
有抵押銀行貸款之利息	231	-
租賃負債之利息	79	164
其他應付賬款之利息	300	127
	<u>610</u>	<u>291</u>

9. 除稅前虧損

	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)
本集團來自持續經營業務之除稅前虧損乃於扣除下列各項後得出：		
土地使用權攤銷	100	100
採水權攤銷	4,982	-
使用權資產折舊	1,625	1,667
物業、廠房及設備折舊	518	1,030
員工成本(包括董事酬金及福利)	7,301	6,610
並未計入租賃負債計量的租賃付款	194	54
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	49	227
	<u>49</u>	<u>227</u>

10. 稅項

	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)
持續經營業務		
即期稅項：		
—香港利得稅	—	—
—中國企業所得稅	—*	18
即期稅項開支總額	—*	18
遞延所得稅：		
—遞延稅項資產增加	(1,505)	(862)
—遞延稅項負債減少	(15)	(785)
	(1,520)	(1,647)
期內所得稅抵免	(1,520)	(1,629)

* 少於一千港元

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，於香港產生之應課稅溢利已按稅率16.5%計提香港利得稅撥備。

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，本公司於中國之附屬公司須按25%繳付中國企業所得稅。

11. 已終止業務

於二零二三年四月二十七日，本公司與毛玉珍女士(「買方」，為獨立第三方)訂立一項買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意收購Century Strong Limited的全部已發行股本及向出售集團墊付的股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。出售事項獲本公司股東於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。

出售集團的業績及現金流量被視為已終止業務。

截至二零二四年九月三十日止六個月，已終止業務的業績及現金流量分析如下：

已終止業務之分析

	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)
收入	-	-
其他收益	2	3
行政開支	-*	(1)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	2	2
稅項	-*	-*
	<hr/>	<hr/>
已終止業務之期內溢利	2	2
	<hr/>	<hr/>
已終止業務之現金流量：		
經營活動所用現金淨額	-	(1)
投資活動產生現金淨額	2	3
融資活動產生現金淨額	-	-
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物增加淨額	2	2
外匯匯率變動影響	15	(123)
	<hr/>	<hr/>
	17	(121)

* 少於一千港元

12. 分類為持作出售的資產／與分類為持作出售的資產直接相關之負債

由於出售集團之賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用而收回(有關詳情載於附註11)，本集團將資產分類為持作出售。

包括分類為持作出售的出售集團之資產及負債主要類別如下：

	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)
資產		
物業、廠房及設備	179	179
有關收購鹽田投資物業之已付按金	152,917	152,117
有關命名權及廣告權之已付按金	8,103	8,060
現金及現金等價物	2,609	2,592
預付款項、按金及其他應收賬款	2,528	2,515
	<hr/>	<hr/>
分類為持作出售之出售集團資產	166,336	165,463
負債		
應付稅項	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與分類為持作出售的資產直接相關之出售集團負債	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
與出售集團直接相關之資產淨值	166,336	165,463
	<hr/>	<hr/>

* 少於一千港元

13. 本公司擁有人應佔每股虧損

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	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)
虧損		
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之期內虧損	(15,723)	(12,896)
本公司擁有人應佔來自已終止業務之期內溢利	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>(15,721)</u>	<u>(12,894)</u>
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
普通股數目		
用作計算每股基本溢利／(虧損)之普通股加權平均數	<u>1,188,643</u>	<u>938,403</u>

由於概無任何潛在攤薄影響之普通股，故此截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月來自持續經營業務及已終止業務之每股基本及攤薄虧損相同。

13. 本公司擁有人應佔每股虧損(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本虧損的計算乃基於以下數據：

	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)
本公司擁有人應佔來自持續經營業務之期內虧損	<u>(15,723)</u>	<u>(12,896)</u>

來自己終止業務

根據本公司擁有人應佔來自己終止業務之期內溢利約2,000港元(二零二三年：2,000港元)，來自己終止業務之每股基本溢利不足每股0.0001港元(二零二三年：不足每股0.0001港元)。所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄溢利的數據相同。

14. 股息

本公司並無宣派截至二零二四年九月三十日止六個月的中期股息(二零二三年：無)。

15. 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，投資物業位於中國浙江、蘇州及北京，並按中期租賃持有。

	千港元
於二零二三年四月一日(經審核)	775,065
添置	1,644
轉撥自己付按金	48,943
公平值變動	(67,212)
匯兌調整	<u>(26,628)</u>
於二零二四年三月三十一日(經審核)	731,812
匯兌調整	<u>3,863</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>735,675</u>

於損益中就投資物業確認的金額

	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)
來自經營租賃之租金收入	6,149	5,434
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	718	1,104

16. 物業、廠房及設備

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團購買約1,070,000港元(二零二三年：612,000港元)之物業、廠房及設備。賬面值約197,000港元之物業、廠房及設備項目已於截至二零二四年九月三十日止六個月撇銷。

截至二零二四年九月三十日止六個月，本集團來自經營租賃項下出租機器之租金收入約為368,000港元(二零二三年：358,000港元)。

於二零二四年九月三十日，物業、廠房及設備中賬面值約37,364,000港元(二零二四年三月三十一日：37,058,000港元)之土地及樓宇已抵押作為銀行借款的擔保(附註26)。

17. 無形資產

	土地使用權 千港元 (附註i)	採水權 千港元 (附註ii)	勘探及 採礦權 千港元 (附註iii)	總計 千港元
成本				
於二零二三年四月一日(經審核)	10,363	374,314	–	384,677
透過收購附屬公司增添	–	–	359,493	359,493
匯兌調整	<u>(356)</u>	<u>(141)</u>	<u>1,622</u>	<u>1,125</u>
於二零二四年三月三十一日(經審核)	10,007	374,173	361,115	745,295
匯兌調整	<u>54</u>	<u>20</u>	<u>1,906</u>	<u>1,980</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>10,061</u>	<u>374,193</u>	<u>363,021</u>	<u>747,275</u>
累計攤銷及減值				
於二零二三年四月一日(經審核)	975	145,509	–	146,484
透過收購附屬公司的累計攤銷	–	–	844	844
年內攤銷	199	952	–	1,151
年內減值虧損	–	29,230	–	29,230
匯兌調整	<u>(33)</u>	<u>–</u>	<u>4</u>	<u>(29)</u>
於二零二四年三月三十一日(經審核)	1,141	175,691	848	177,680
期內攤銷	<u>100</u>	<u>4,982</u>	<u>–</u>	<u>5,082</u>
匯兌調整	<u>8</u>	<u>21</u>	<u>4</u>	<u>33</u>
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>1,249</u>	<u>180,694</u>	<u>852</u>	<u>182,795</u>
賬面值				
於二零二四年九月三十日(未經審核)	<u>8,812</u>	<u>193,499</u>	<u>362,169</u>	<u>564,480</u>
於二零二四年三月三十一日(經審核)	<u>8,866</u>	<u>198,482</u>	<u>360,267</u>	<u>567,615</u>

17. 無形資產(續)

附註：

- (i) 土地使用權指於湖南作水開採活動之土地之使用權利。該土地位於湖南新田縣新圩鎮新嘉公路三占塘段西側。

土地使用權於其50年租賃期按直線法攤銷。

- (ii) 採水權指於湖南進行水開採活動的權利。附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司已與湖南政府訂立協議以授予該附屬公司為期五年之採水權以用作開採礦泉水。該附屬公司其後可優先延長礦泉水採水權。礦泉位於湖南新田縣三占塘。該附屬公司擁有獨家權利及權力管理及安排於礦區進行之所有活動。採水權於二零二二年十二月一日續新並將於二零二五年十二月三日到期。

採水權於其估計可用經濟年期按直線法攤銷。而該經濟年期乃參考本集團所持經營許可證之有效期及生產計劃而估計。

- (iii) 勘探及採礦權指於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)及中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉的礦場進行鉛、鋅、銅及銀礦勘探及開採活動之權力。該等礦場分別由本公司的附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)及鎮沅縣九源礦業有限責任公司(「九源」)經營。九源持有的開採許可證的有效期為二零一九年七月二十五日至二零二六年七月二十五日，而金豪持有的勘探許可證的有效期為二零二二年七月二十五日至二零二七年七月二十五日。

由於商業生產尚未開始，故無計提攤銷。

18. 於聯營公司之權益

	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)
期初／年初	90,000	102,000
期內／年內分佔收購後虧損及其他全面收益， 扣除已收股息	(5,942)	(11,220)
期內／年內減值虧損	—	(780)
期末／年末	84,058	90,000
	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)
應收一間聯營公司之款項(附註i及ii)	743	739

附註：

- (i) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 期內最高未償還餘額約為743,000港元。
- (iii) 本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證作生產及銷售瓶裝水，並正在廣西經營。餘下80%股本權益由本公司執行董事李玉國先生持有。

18. 於聯營公司之權益(續)

本集團聯營公司(於報告期末由本公司間接持有)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務形式 及架構	註冊成立/ 營運地點	持有之股份/ 註冊資本類別	本集團持有之已付資本面值/ 註冊資本之比例		主要業務
				於二零二四年 九月三十日 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 (經審核)	
香港泉水叮咚集團 有限公司	註冊成立	香港	普通	20%	20%	投資控股及水業務
廣西泉水叮咚飲品 有限公司	註冊成立	中國	已註冊	20%	20%	生產及銷售瓶裝水

有關本集團聯營公司之財務資料概要載列如下：

	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)
流動資產	26,072	22,582
非流動資產	69,876	72,718
流動負債	195,965	186,527
非流動負債	5,434	5,405

18. 於聯營公司之權益(續)

	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)
收入	<u>6,080</u>	<u>3,067</u>
期內虧損	(29,434)	(28,663)
其他全面收益	<u>(275)</u>	<u>1,482</u>
全面收益總額	<u>(29,709)</u>	<u>(27,181)</u>

聯營公司於收購日期之負債淨額與聯營公司權益之賬面值之對賬於中期財務報表內確認如下：

	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)
聯營公司於收購日期之負債淨額	(33,841)	(33,841)
本集團於聯營公司之擁有權權益比例	20%	20%
於香港非上市聯營公司的投資成本	(6,768)	(6,768)
收購之估值調整(扣除累計減值虧損後)	179,932	179,932
分佔收購後虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<u>(89,106)</u>	<u>(83,164)</u>
本集團於聯營公司之權益之賬面值	<u>84,058</u>	<u>90,000</u>

該等聯營公司項下並無任何承擔及或然負債。

19. 發展中物業

	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)
發展中物業	312,558	310,916
減：減值撥備	<u>(312,558)</u>	<u>(310,916)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

發展中物業乃位於中國大連金州新區金石灘北部區之待售發展中住宅物業，並按中期租賃持有。

於二零二四年九月三十日，該等發展中物業之賬面值包括約114,919,000港元(二零二四年三月三十一日：114,315,000港元)之土地使用權。

於二零二二年一月二十七日，本集團收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，認定了發展中物業的土地處於閒置狀態，因而中國政府機關可能無償收回土地。董事會已審閱並重新考慮發展計劃，預計開發發展中物業的毛利率大幅下降。由於上述因素，故董事會認為對發展中物業進行全額減值是適當及合理的。儘管如此，管理層仍會盡力避免土地被中國政府機關無償收回。

20. 持作出售之已落成物業

	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)
持作出售之已落成物業	119,233	119,745
減：減值撥備	<u>(56,590)</u>	<u>(56,843)</u>
	<u>62,643</u>	<u>62,902</u>

持作出售之已落成物業位於中國大連金州新區金石灘北部區，並按中期租賃持有。預期將於報告日期超過十二個月後收回之持作出售之已落成物業分類為流動資產，此乃由於該等物業預期將於本集團正常營運週期變現。

21. 貿易應收賬款

	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)
貿易應收賬款	<u>1,171</u>	<u>428</u>

根據租賃協議之付款條款及給予客戶的信貸期，本集團之貿易應收賬款於各報告日期之賬齡分析如下：

	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)
0至180日	1,080	428
181至365日	<u>91</u>	<u>-</u>
	<u>1,171</u>	<u>428</u>

本集團之貿易應收賬款以人民幣計值，為中國投資物業及機器的租戶的應收租金及管理費及銷售瓶裝礦泉水之貿易貨款。租金及管理費按租賃協議支付，並無授予信貸期。瓶裝礦泉水的客戶獲授予一個月的信貸期。

22. 預付款項、按金及其他應收賬款

		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)
非流動資產：			
收購投資物業之已付按金淨額	(i)	149,121	148,338
流動資產：			
已付按金淨額	(ii)	1,042	1,211
預付款項	(iii)	3,660	3,142
應計收入		1,080	824
其他應收賬款淨額	(iv)	26,736	27,705
		32,518	32,882

附註：

(i) 北京物業

於二零二四年九月三十日，與收購於北京之投資物業有關的已付按金約149,121,000港元(已扣除減值撥備約23,445,000港元)(二零二四年三月三十一日：148,338,000港元(已扣除減值撥備約23,322,000港元))。收購事項的詳情載於本公司日期為二零一七年二月二十八日之公告。由於新冠疫情爆發，建築工程曾暫時停工，故賣方未能根據協定計劃向買方交付物業。本集團已向賣方採取法律行動並與賣方協定以下列方式向本集團退還按金：1)向本集團轉移若干賣方持有的北京物業；2)向本集團支付額外現金補償人民幣8,000,000元。於二零二四年九月三十日，賣方已向本集團全數支付現金補償人民幣8,000,000元，並轉移價值總額約為人民幣44,381,600元的四項退還物業。本集團保留對賣方的所有權利，並將繼續跟進及密切留意退款進程。

22. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，已付按金主要包括有關業務相關事宜之租金按金及付款。
- (iii) 於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，預付款項主要包括發展中物業所產生之間接成本以及在湖南生產瓶裝礦泉水的機器採購成本之預付款項。
- (iv) 於二零二四年九月三十日，約26,736,000港元(已扣除減值撥備約3,560,000港元)(二零二四年三月三十一日：27,705,000港元(已扣除減值撥備約3,540,000港元))之其他應收賬款主要包括預付其他中國稅項及業務相關事宜之墊付款。

23. 應收非控股權益款項

持有滙聯(中國)有限公司33%股權的非控股權益已承諾向本集團提供有關湖南採水業務的產量保證。有關未能履行二零一九年及二零二零年產量保證的賠償約為人民幣21,936,000元，由非控股權益與本集團於二零二一年共同協定。直至本公告日期，本集團已收到非控股權益支付的部分賠償約人民幣19,935,000元。

於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日，應收非控股權益款項為無抵押、按年利率5%計息，並須於二零二五年三月二十七日或之前償還。

24. 貿易應付賬款

	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)
貿易應付賬款	<u>48,717</u>	<u>47,133</u>

於報告期末根據合約日期或發票日期之貿易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)
0至180日	2,610	2,153
181至365日	114	-
超過365日	<u>45,993</u>	<u>44,980</u>
	<u>48,717</u>	<u>47,133</u>

25. 股本

	普通股數目	金額
	附註	千港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零二三年四月一日(經審核)、		
二零二四年三月三十一日(經審核)、		
二零二四年四月一日(經審核)及		
二零二四年九月三十日(未經審核)		
	25,000,000,000	2,500,000
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股		
於二零二三年四月一日(經審核)、		
二零二四年三月三十一日(經審核)及		
二零二四年四月一日(經審核)		
	938,402,800	93,840
配售股份	(i) 187,680,560	18,768
發行代價股份	(ii) 187,680,000	18,768
	1,313,763,360	131,376
二零二四年九月三十日(未經審核)		

附註：

- (i) 於二零二四年五月二十日，本公司已完成按每股配售股份0.105港元的配售價格配售187,680,560股新股，並籌得所得款項總額約19,706,000港元，其中約18,768,000港元已入賬至股本賬，而約938,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

配售直接應佔金額約591,000港元的股份發行開支(主要包括配售佣金及其他相關開支)被視為抵銷配售所產生股份溢價賬之扣減項目。

- (ii) 於二零二四年六月十三日，本公司按每股代價股份0.23港元的發行價格發行共計187,680,000股代價股份(相當於43,166,400港元)，作為收購兩間目標公司的部分代價。該等收購事項之詳情載於本公司日期為二零二三年八月二十三日的公告及本公司日期為二零二三年十一月九日的通函。約18,768,000港元已入賬至股本賬，而約24,398,000港元的餘額則入賬至本公司股份溢價賬。

26. 借款

	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)
銀行借款—已抵押	<u>8,871</u>	<u>8,825</u>

於二零二四年九月三十日，銀行借款按年利率4.615%計息，由土地及樓宇項下位於中國湖南的廠房(附註16)作抵押，並須於二零二六年九月十九日償還。

27. 財務擔保負債

於二零二四年九月三十日，本公司於中國註冊成立之全資附屬公司大連創和置地有限公司(「大連創和」)向第三方提供公司擔保合共約人民幣100,000,000元(二零二四年三月三十一日：人民幣100,000,000元)，詳述如下：

- (1) 於二零一四年四月十七日，大連創和就大連銀行第一中心支行(「大連銀行(一)」)向第三方大連東潤物資回收有限公司(「大連東潤」)發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行(一)對大連東潤提出起訴，以收回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，遼寧省大連市中級人民法院(「法院」)命令大連東潤向大連銀行(一)償還貸款，連同相關法律費用及利息。
- (2) 於二零一四年五月二十三日，大連創和就大連銀行(一)向第三方大連連隆物資有限公司(「大連連隆」)發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行(一)對大連連隆提出起訴，以收回上述貸款。於二零一七年十二月二十八日，法院命令大連連隆向大連銀行(一)償還貸款，連同相關法律費用及利息。
- (3) 於二零一四年八月十九日，大連創和就大連銀行(一)向第三方大連澤琦貿易有限公司(「大連澤琦」)發放之循環銀行貸款人民幣50,000,000元提供公司擔保。於二零一七年，大連銀行(一)對大連澤琦提出起訴，以收回上述貸款。於二零一七年十二月二十一日，法院命令大連澤琦向大連銀行(一)償還貸款，連同相關法律費用及利息。於二零一七年十二月三十日，大連澤琦已償還貸款之本金人民幣50,000,000元。

27. 財務擔保負債(續)

另一名獨立擔保人大連順浩置業有限公司(「大連順浩」)已就(1)、(2)及(3)段所述的銀行貸款將其物業抵押。估計抵押物業的價值超過人民幣250,000,000元。董事相信，上述之貸款、利息及其他費用可以從銷售抵押物業之所得款項中全額收回。此外，大連創和從創達地產(大連)有限公司(「創達地產」)獲得反擔保。如大連創和就所有上述之公司擔保產生任何法律費用及遭受經濟損失，創達地產承諾向大連創和作出賠償。

於二零一七年十二月二十七日，大連順浩與大連銀行簽訂重組貸款協議。根據此協議，人民幣245,000,000元的新貸款已授予大連順浩以償還(1)、(2)及(3)段所述的貸款、利息及其他費用，且其後將解除由大連創和所提供的公司擔保。然而，解除公司擔保的程序仍在進行中。

董事正密切關注有關情況，並會繼續盡最大努力解除上述公司擔保。董事亦正評估本集團的法律狀況，並會考慮採取適當的法律行動。

直至本公告日期，本集團並未有因上述公司擔保而蒙受任何損失。經審視創達地產提供的反擔保、大連順浩具價值的物業抵押及上述之其後結算安排後，本公司董事認為財務擔保合約的公平值於初始確認時並不重大，原因為本集團因上述公司擔保而蒙受任何重大損失的機會較小。因此，概無就該等擔保於中期財務報表中計提撥備。

28. 資本承擔

於報告期末，本集團有下列資本承擔：

	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)
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	100,725	100,196
湖南水開採活動之在建工程	<u>5,850</u>	<u>5,655</u>
	<u>106,575</u>	<u>105,851</u>

29. 重大關聯方交易

本公司與其附屬公司(為本公司之關連人士)間之交易已於綜合入賬時抵銷，且並無於本附註披露。除中期財務報表其他章節所披露者外，本集團與其他關連人士間之交易詳情披露如下。

(a) 與關聯方之交易

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，就終止收購瀋陽物業應收本公司執行董事李玉國先生之利息收入確認如下：

	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)
終止收購瀋陽物業之利息收入	<u>-</u>	<u>5,827</u>

29. 重大關聯方交易(續)

(b) 有關非控股權益之交易

如附註23所披露，截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，就應收非控股權益款項之利息收入確認如下：

	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
應收非控股權益款項之利息收入	<u>69</u>	<u>282</u>

(c) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員於報告期間的薪酬如下：

	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)
短期福利	2,450	2,399
退休福利計劃	<u>18</u>	<u>25</u>
	<u>2,468</u>	<u>2,424</u>

30. 批准中期財務報表

董事會於二零二四年十一月二十六日批准及授權刊發中期財務報表。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

截至二零二四年九月三十日止六個月(「報告期間」)，中加國信控股股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之收入約為9,582,000港元(二零二三年：7,584,000港元)。

本集團於報告期間的收入包括租賃的租金及管理收入、物業銷售及瓶裝礦泉水銷售。由於本集團自二零二四年三月起在湖南開展水業務以及自二零二三年第四季度起北京之退還物業帶來租賃收入，拓展了新的收入來源，所以報告期間之收入有所增加。

銷售成本

於報告期間，本集團的銷售成本約為8,475,000港元(二零二三年：2,168,000港元)，包括已售物業的成本及已售瓶裝礦泉水的成本。銷售成本的變化與物業銷售及瓶裝礦泉水銷售的收入變化一致。

毛利

於報告期間，本集團錄得毛利約1,107,000港元(二零二三年：5,416,000港元)。毛利乃主要源自於蘇州、浙江及北京的投資物業的租金收入。毛利減少主要由於湖南水業務因計入採水權攤銷及廠房及機器折舊等固定生產成本而產生毛虧損。

其他收益

於報告期間，本集團錄得其他收益約161,000港元(二零二三年：6,259,000港元)。減少乃主要由於與上一報告期間相比，沒有與終止收購位於中國瀋陽的物業產生的按金退款相關的利息收入，此乃由於未償還款項已於二零二三年期間全部結清。

其他虧損

於報告期間，本集團錄得其他虧損約275,000港元(二零二三年：5,384,000港元)。其他虧損減少主要由於報告期間人民幣(「人民幣」)匯率趨於穩定，令以人民幣計值的貨幣資產及負債產生的匯兌虧損減少。

銷售及分銷開支

於報告期間，銷售及分銷開支約為548,000港元(二零二三年：482,000港元)。銷售及分銷費用增加主要由於瓶裝礦泉水銷售開展所致。

行政開支

於報告期間，行政開支主要包括董事酬金、其他員工成本及福利、折舊、法律及專業費用、土地及物業稅以及其他一般辦公室開支，金額約為13,679,000港元(二零二三年：14,765,000港元)。減少的主要原因是資產折舊以及法律和專業費用減少。

分佔聯營公司業績

於報告期間，分佔聯營公司虧損約為5,887,000港元(二零二三年：5,733,000港元)，其主要由於位於廣西之聯營公司的物業、廠房及設備折舊以及取水證攤銷。

融資成本

於報告期間，本集團的融資成本約為610,000港元(二零二三年：291,000港元)，指有抵押銀行貸款、租賃負債及其他應付賬款之利息。

期內溢利

於報告期間，本集團錄得期內虧損約18,209,000港元(二零二三年：13,349,000港元)。虧損增加主要由於湖南水業務的固定生產成本增加所致，當中包括採水權攤銷及廠房及機器折舊。

業務回顧

後疫情時代，中國整體經濟仍然承壓。本集團面臨更多挑戰，包括但不限於中國物業市場低迷、市場氣氛不佳及消費者需求疲弱。本集團正積極並持續採取行動，以減輕這些對本集團的不利影響。

本集團持續專注其核心業務，包括水業務、物業發展及物業投資業務。於二零二三年十二月，本集團通過收購在中國雲南從事礦物勘探及開採活動的兩間公司擴展其核心業務至採礦業務。

水業務

於報告期間，本集團自水業務分類錄得約7,443,000港元之虧損(二零二三年：1,627,000港元)。水業務分類虧損增加主要由於採水權攤銷及廠房及機器折舊等固定生產成本。

水生產及銷售

本集團持有香港泉水叮咚集團有限公司(其於廣西擁有一間全資附屬公司—廣西泉水叮咚飲品有限公司(「廣西泉水叮咚」))之20%股本權益。廣西泉水叮咚持有取水證以生產及銷售瓶裝水，並正於廣西經營。

於報告期間，本集團分佔聯營公司虧損約5,887,000港元(二零二三年：5,733,000港元)，其主要由於物業、廠房及設備折舊及取水證攤銷。

泉水開採

本集團持有滙聯(中國)有限公司(「滙聯」)之67%股本權益，其擁有一間位於湖南的全資附屬公司湖南新田富鋸礦泉水有限公司(「湖南新田」)。湖南新田持有採水權可用作於湖南開採礦泉水。

湖南新田的商業生產自二零二四年三月開始。湖南新田的管理層正積極招徠客戶及推銷其水產品，以提高其營業額及擴展其客戶群。於報告期間，本集團確認來自瓶裝礦泉水銷售的收入約2,437,000港元(二零二三年：無)。

持有滙聯33%股權的少數股東已承諾於二零一九年至二零二八年期間向本集團提供有關湖南採水業務的產量保證。有關未能履行二零一九年及二零二零年產量保證的賠償約為人民幣21,936,000元，由少數股東與本集團於二零二一年共同協定。於本公告日期，少數股東已向本集團支付大部分賠償金約人民幣19,936,000元。

於二零二四年三月二十八日，本集團與該少數股東訂立進一步補充協議，據此，少數股東同意於二零二五年三月二十七日或之前支付餘下賠償及累計利息人民幣2,500,000元，連同按年利率5%計算的衍生累計利息。

二零二一年、二零二二年及二零二三年的產量保證因COVID-19疫情實施的嚴格預防措施導致湖南工廠大樓的建造工程遭到延誤而並未達成。本集團仍正就二零二一年、二零二二年及二零二三年的賠償與該少數股東進行磋商。

採礦業務

於報告期間，本集團自採礦業務分類錄得虧損約283,000港元(二零二三年：無)。採礦業務分類之虧損乃完成收購位於雲南的九源礦業及金豪礦業後，於報告期間產生之營運開支。九源礦業及金豪礦業的詳情載於下文。

九源礦業

於二零二三年十二月，本集團收購永亦投資控股有限公司(「永亦」)的全部股權。永亦的間接全資附屬公司鎮沅縣九源礦業有限公司(「九源」)於中國雲南省普洱市鎮沅縣九甲鄉持有鉛及鋅礦的開採許可證。

於二零二四年初，中國政府對九源礦業進行實地視察及對本集團作出多項指示，以於開展商業生產前作出若干改善工程及設施升級。本集團現正努力回應中國政府之指示，並欲盡快滿足其要求。根據目前進度，預期改善及升級工程可於二零二五年初完成。此後，九源礦業將須接受中國政府之進一步檢驗，而商業生產可於中國政府批准後開展(預期將為二零二五年上半年)。

金豪礦業

於二零二三年十二月，本集團收購永名投資控股有限公司(「永名」)73.1%的股權。永名的間接全資附屬公司鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣金豪礦業有限公司(「金豪」)於中國雲南省普洱市鎮沅彝族哈尼族拉祜族自治縣恩水路(民江集貿市場段)持有銅、鉛及銀礦的勘探許可證。金豪現正申請開採許可證，並預期將於二零二五年下半年開始生產。

物業發展及物業投資業務

於報告期間，本集團自物業發展及投資分類維持穩定收入約7,145,000港元(二零二三年：7,584,000港元)，並錄得溢利約1,975,000港元(二零二三年：1,889,000港元)。

於報告期間，本集團繼續在中國經營物業發展及物業投資業務，其物業分佈在大連、北京、浙江及蘇州。物業業務的詳情載於下文。

物業發展

大連物業

大連創和置地有限公司(「大連創和」)(一間位於中國大連之本公司間接全資附屬公司)於大連從事開發城市用地作住宅用途，並計劃於中國大連金州新區金石灘北部區開發55幢樓宇，其中第一期(「一期」)為21幢樓宇，第二期(「二期」)為34幢樓宇。

一期「心田佳苑」已於二零一九年三月竣工，並確認為本集團持作出售之已落成物業。一期共有21幢樓宇，總可售面積約為42,540平方米，包括四幢小高層、九幢洋房及八幢聯排別墅。大連創和於二零一九年四月開始向買家交付物業。於報告期間，約96平方米的物業已完成交付，並錄得約628,000港元(二零二三年：1,792,000港元)的收入。由於中國物業市場萎靡，客戶行為已發生改變。彼等趨於保守並對物業投資採取觀望態度，嚴重影響物業銷售。因此，於報告期間來自物業銷售的收入有所減少。

直至二零二四年九月三十日，一期的總可售面積合共約81%已交付給買家。於二零二四年九月三十日，大連創和有合約金額約人民幣37,856,000元的銷售合約，總可售面積約5,100平方米，預期將於不久將來交付予買家。由於房地產市場行情不佳，短期內出售大連物業一期所有待售單位具有挑戰性。然而，大連創和的管理層密切監察物業市場狀況，並盡全力推廣及出售餘下待售單位。

二期獲確認為本集團的發展中物業。本集團計劃開發34幢樓宇，總可售面積約為69,000平方米。二期之開發處於初步階段。由於(i)COVID-19疫情自二零二零年初起爆發；(ii)若干中國物業發展商自二零二一年中起遇上債務危機；及(iii)中國物業市場萎靡，故二期的開發已延期並改期進行。

於二零二二年一月二十七日，大連創和收到大連市自然資源局出具的閒置土地認定書，據此，二期土地被認定為處於閒置狀態。因此，二期土地可能存在被中國政府機關無償收回的風險。大連創和的管理層正積極與中國政府機關進行協商及溝通，以解除閒置狀態的認定，及避免被中國政府機關無償收回土地。

直至本公告日期，儘管有閒置土地認定書，惟二期土地的合法所有權仍由大連創和控制。中國政府機關並未採取進一步行動，而本公司並不知悉任何確實的收回時間表。

董事會已審閱並重新考慮二期的發展計劃。近年建築材料成本不斷上升導致開發成本增加。然而，由於自二零二一年中起若干中國物業發展商遇上債務危機及中國物業市場萎靡，故大連物業的售價有所下跌。由此，開發二期的預期利潤率大幅下降。因此，董事會認為於現有市場情況下開發二期土地並不符合本公司及其股東的整體最佳利益。儘管如此，管理層仍正盡力避免土地被中國政府機關無償收回。與此同時，本集團正物色潛在買家收購二期土地。然而，截至本公告日期止，本集團仍未能尋得及確認買家。

儘管如此，鑒於物業發展為可回報率高的業務，本公司並無計劃停止進行有關業務。相反，本公司一向為市場機遇隨時出現作好準備，以繼續進行其物業發展業務。有見中國物業市場的近期市況、經濟充滿不確定性及全球通脹導致建造成本不斷上升，本公司在其物業發展業務上暫時採取保守的方針。

物業投資

北京物業

本集團於二零一七年二月二十八日訂立收購協議，以代價約人民幣220,000,000元(可調整)購買位於北京會展國際港展館配套設施項目第三期(a)建築總面積為8,335平方米的辦公室物業，及(b)建築總面積為3,100平方米的地下停車場。本集團根據收購協議列明的付款條款以按金形式支付代價人民幣200,000,000元(「按金」)。

由於COVID-19疫情爆發，建築工程曾於疫情期間暫時停工，故北京物業的賣方（「賣方」）未能如期向其客戶交付物業。北京物業原先預計於二零二三年十二月完工及於二零二四年六月交付予本集團。然而，截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團觀察到北京物業的開發速度愈來愈慢。由於中國多家物業發展商於年內均面臨財務困難，本集團亦擔憂賣方可能未能完成北京物業的建設。為盡可能保障本公司及其股東的利益，本集團迅速與賣方進行會面及磋商。賣方表明根據過往協定的時間表完成及交付北京物業可能存在困難。儘管如此，賣方已承諾(i) 將通過向本集團轉移賣方所持有的北京若干物業（「退還物業」）的形式退還按金，及(ii) 向本集團支付額外現金補償人民幣8,000,000元。

本集團已委聘中國律師就轉移退還物業與賣方聯繫。

賣方已提出向本集團轉移合共10項物業及106個停車位作為退還按金（「退還組合」）。該等物業及停車位為位於北京順義區裕豐路龍祥譽景花園的商業物業，各自之總建築面積介乎177平方米至793平方米之間。直至本公告日期，賣方已向本集團全數支付現金補償人民幣8,000,000元，且本集團已接獲4項物業，而其餘6項物業及106個停車位（「剩餘退還物業」）仍正待交付予本集團。

轉移剩餘退還物業出現延誤情況。本集團已指示中國律師：

- (i) 採取法律行動，以要求賣方就轉移其中4項物業以及支付損害賠償及補償採取具體履約行動。根據中國律師，於正常情況下預期取得特定履約令一般將需時約三個月至六個月，惟於出現任何特殊情況下則可能需時較長；及

- (ii) 就要求轉移其中2項物業及106個停車位以及支付損害賠償及補償向賣方發出法律要求。根據中國律師，預期調解及和解一般將需時約三個月至十二個月，惟於出現任何訴訟的情況下則可能需時較長。

在目前不利的市場環境(尤其是中國的物業市場)下，本公司的首要任務為盡可能保障其資產。就北京物業而言，本集團已支付人民幣200,000,000元的按金，而確保獲退還按金為本集團的重中之重。在本集團考慮堅持其於收購協議項下的合約權利及於起初向賣方採取法律行動，其將無可避免地產生大額法律成本及時間，亦不能保證即使本集團在與賣方的訴訟中勝訴，其最後將能悉數收回按金及其他補償。從商業及實際角度來看，作為第一步，本集團已採取策略以透過磋商盡可能及盡早減輕其損失及從賣方收回款項。事實上，此策略已被證實有效，且本集團經已迅速從賣方收取人民幣8,000,000元的現金補償及總價值約為人民幣44,400,000元的4項物業，合共約值人民幣52,400,000元。就退款及已接獲的補償而言，本集團可即時進行其他業務計劃，並降低此方面的機會成本。其亦可將收回損失及補償的法律成本及時間以及與賣方其他債權人競爭的需要降至最低。儘管退還物業及北京物業的組合有所不同，退還物業亦為指定作商業用途的物業、與北京物業同樣位處北京同區，且根據本集團管理層擁有的經驗及專業知識，退還物業仍然具有重大價值。本集團不擬長期持有退還物業，惟當市場狀況容許及物色到合適買家時已準備於短期內變現退還物業。

就賣方違反收購協議而言，本集團已委聘中國律師與賣方緊密聯繫、並跟進相關事宜及轉移退還物業的進展。經考慮轉移退還物業、退還按金及支付補償的最新情況，本公司將於諮詢中國律師後制訂合適策略及採取適當行動，以保障本集團於收購協議項下的權益。

考慮到牽涉的所有風險及不確定因素以及就向賣方收回按金及補償的目的而言，本公司認為作為第一步，退還組合較本集團就收購協議項下的合約權利向賣方採取法律行動屬更為可行的方法。

鑒於上文所述，董事會認為退還組合屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

由於已交付予本集團的該等退還物業內仍有存續的租戶且目前正為本集團產生租金收入，故該等退還物業於本公司的財務報表內分類為投資物業。於報告期間，本集團錄得來自退還物業的租金收入約248,000港元(二零二三年：無)。

浙江物業

本集團持有位於中國浙江省金華蘭溪市上華街道沈村的一幅工業用地(土地面積約為31,950平方米)及一幢雙層工業建築物(總建築面積約45,330平方米)，連同另一幅總土地面積約74,960平方米的土地之土地使用權。

工業用地及建築物目前出租予租戶以賺取租金收入。於報告期間，本集團錄得租金收入約2,465,000港元(二零二三年：2,184,000港元)。

由於公告期間中國物業市場持續承壓，浙江物業的出租率依然受壓。本集團現正盡最大努力為浙江物業的空置單位物色並招攬新租戶。本公司深信，一旦市場狀況改善，工業物業的需求將會增加，而浙江物業的出租率將會隨之提高。本公司擬採取更積極的方式來吸引新租戶，包括但不限於(i)對可供租賃的物業進行更積極的營銷；(ii)為潛在租戶提供更具競爭力的租賃組合；及(iii)聘請更多的物業經紀以獲取潛在租戶。

蘇州物業

本集團持有位於中國江蘇省蘇州市外五涇弄6號的總建築面積約14,798平方米的若干建築物，連同總土地面積約20,841平方米的土地的土地使用權。

蘇州物業包括一間經營集旅遊、度假及會議於一體的蘇州園林式酒店。本集團現正出租蘇州物業以賺取租金收入，而租戶則於蘇州物業經營(其中包括)商務會所、特色商務精品酒店、餐廳、商店及辦公室等。於報告期間，本集團錄得租金及管理費收入約3,804,000港元(二零二三年：3,608,000港元)。

由於公告期間中國物業市場持續承壓，蘇州物業的出租率依然受壓。本集團現正盡最大努力為蘇州物業的空置單位物色並招攬新租戶。本公司深信，一旦市場狀況改善，旅遊物業的需求將會增加，而蘇州物業的出租率將會隨之提高。本公司擬採取更積極的方式來吸引新租戶，包括但不限於(i)對可供租賃的物業進行更積極的營銷；(ii)為潛在租戶提供更具競爭力的租賃組合；及(iii)聘請更多的物業經紀以獲取潛在租戶。

鹽田物業(已終止業務)

- (A) 於二零一四年六月二十四日，本集團訂立一份收購協議，並於二零一五年四月十五日訂立補充協議、於二零一六年七月十二日訂立第二份補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第三份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第四份補充協議，以約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)的代價購買該物業。

該物業包括位於中國深圳市鹽田區鹽田保稅區物流園內三號路與深鹽路交匯處二號堆場之金馬創新產業園(前稱為「金馬訊息物流園」)(「金馬創新產業園」)46個單位，總建築面積約為8,699平方米。

於二零二四年九月三十日，本集團已取得該物業的實質擁有權及已按照收購協議(經補充)所述的付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣90,000,000元。代價之餘額約人民幣10,000,000元須於向買方(本公司之一間間接全資附屬公司，「金馬產業園之買方」)發出有關房產證當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (B) 於二零一五年五月十五日，本集團訂立第二份收購協議，並於二零一六年七月十二日訂立補充協議、於二零一七年五月十七日訂立第二份補充協議及於二零一八年五月三日訂立第三份補充協議，以代價約人民幣65,100,000元(相當於約81,400,000港元)購買額外物業。該物業包括金馬創新產業園30個單位，總建築面積約為5,400平方米。

於二零二四年九月三十日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照第二份收購協議(經補充)所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣60,000,000元。代價之餘額約人民幣5,100,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

- (C) 於二零一五年十一月十日，本集團訂立第三份收購協議，並於二零一七年五月十七日訂立補充協議及於二零一八年五月三日訂立第二份補充協議，以代價約人民幣101,600,000元(相當於約122,000,000港元)購買額外物業。所收購物業為位於金馬創新產業園2座指定作辦公室及倉貯用途之單層鋼筋混凝土大樓，總建築面積約為4,957平方米。

於二零二四年九月三十日，本集團已取得該物業實質擁有權及已按照第三份收購協議(經補充)所述付款條款支付有條件可退還按金總額人民幣100,000,000元。代價之餘額約人民幣1,600,000元須於該物業以金馬產業園之買方名義登記當日起30日內支付。賣方須於二零一八年十二月三十一日或之前(或其他可能由雙方協定之日期)以金馬產業園之買方名義登記物業業權。

就上述鹽田物業(A)、(B)及(C)而言，於本公告日期，賣方尚未以金馬產業園之買方名義登記該等物業業權。中國政府機關尚未發出該房產證的批准。於二零二一年四月，本公司接獲賣方第二份信函，要求延長有關處理房產證事宜的最後限期至二零二一年十二月三十一日。然而，由於COVID-19疫情持續，故房產證於經延長的最後限期前尚未完成登記。本公司已委聘一間中國律師事務所與賣方磋商，以解決此事宜。

鑒於鹽田物業業權存有缺陷，該等物業無法為本集團帶來任何收入或溢利，而本集團在繼續持有及維護該等物業時須支出若干成本。

於二零二三年四月二十七日，本集團訂立一項買賣協議以出售Century Strong Limited之全部已發行股本以及向Century Strong Limited及其附屬公司(「出售集團」)墊付股東貸款，代價為人民幣150,000,000元。Century Strong Limited之全資附屬公司持有金馬創新產業園之命名權及廣告權及鹽田物業(A)、(B)及(C)。出售事項根據上市規則構成一項非常重大出售事項，並於二零二三年七月十二日舉行的股東特別大會上獲本公司股東批准。出售事項預期將於二零二五年年初完成。出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的公告及本公司日期為二零二三年六月二十三日的通函。

根據與出售集團買家的近期討論，彼重新確認其願意根據買賣協議完成交易。

展望

儘管本集團面臨對COVID-19疫情後影響以及中國房地產市場下行及經濟低迷帶來的挑戰，惟董事對中國長遠經濟發展感到樂觀，並相信中國水產品及物業的需求將保持穩定及具可持續性。本集團將繼續加強於其核心業務(即水業務、物業發展及物業投資業務)的競爭優勢，並於該等範疇尋求合適的商機及投資機會。

於二零二三年十二月，本集團已收購兩間位於雲南且就若干礦場持有礦業開採許可證及採礦勘探許可證的公司。該等收購事項為本集團於中國投資並參與自然資源產業提供絕佳機會，並與本集團成為自然資源行業市場參與者的發展目標相一致。本集團預期其採礦業務將很快帶來貢獻。

本集團將繼續致力促進其業務及資產組合多元化，以分散現有業務的風險。除其現有核心業務外，本集團正積極研究拓展至能源相關業務的可行性。管理層對隨時出現的其他商機一直保持開放態度。

重大投資

除本公告所披露者外，本集團於報告期間並無重大投資。

中期股息

董事會議決不宣派於報告期間之中期股息(二零二三年：無)。

本集團之集資活動

於二零一八年八月三日配售股份

於二零一八年八月三日，根據特別授權配售股份之所得款項淨額(扣除所有相關成本及開支)約為316,500,000港元。配售股份之詳情載於本公司日期為二零一八年四月十七日及二零一八年八月三日之公告以及本公司日期為二零一八年六月五日之通函內。

直至二零二四年九月三十日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之 擬定用途	所得款項淨額之 原先分配		所得款項淨額之 實際用途	所得款項淨額之 實際分配		直至 於二零二四年 二零二四年 九月三十日 九月三十日 所得款項淨額 已使用 之餘額	
	百萬港元	佔所得款項 淨額百分比		百萬港元	佔所得款項 淨額百分比	百萬港元	百萬港元
湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	湖南新田生產設施之 資本開支	56.0	17.7%	35.1	20.9
潛在業務或公司收購	213.0	67.3%	收購瀋陽物業	213.0	67.3%	213.0	-
本集團之營運資金	47.5	15.0%	本集團之營運資金	47.5	15.0%	47.5	-
	<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>		<u>316.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>295.6</u>	<u>20.9</u>

於報告期間，所得款項淨額約1,000,000港元已用於湖南新田生產設施的資本開支。由於過去幾年COVID-19疫情突然爆發而疫後經濟復蘇速度不及預期，中國經濟的發展勢頭受阻。由於中國經濟及市場氣氛可能需時復蘇，湖南新田目前已調低其原定生產規模。本公司就湖南新田的業務開發(尤其是其生產規模的擴展)採取審慎態度。於本公告日期，湖南新田現有生產設施的生產能力尚未充分利用。隨著本集團水業務的增長，預期生產能力將漸趨飽和並須添置額外的生產設施。在該等情況下，湖南新田將須擴建其生產設施，惟無法確定湖南新田何時真正需要著手擴建其生產設施。需要強調的是，二零三一年第一季度僅為預期動用截至二零二四年九月三十日的未動用所得款項淨額約20,900,000港元(二零二四年三月三十一日：21,900,000港元)的最晚可能時間。考慮到中國的實際經濟及市場狀況以及湖南新田的業務進展，本集團可能提前並於適當時動用未動用所得款項，以用於湖南新田生產設施的資本開支。然而，倘市場氣氛不利於該等資本投資，動用日期可能獲進一步修訂。

為了更好利用本公司的資源，董事會可能臨時重新分配上述未動用所得款項淨額作其他用途。然而，一旦產品預期需求超過我們的產能，董事會將會將未動用所得款項淨額約20,900,000港元撥回湖南新田生產設施的資本開支。

於二零二四年五月二十日配售股份

於二零二四年五月二十日，根據一般授權按配售價每股0.105港元配售股份之所得款項淨額(經扣除所有相關成本及開支後)約為19,000,000港元。淨配售價約為每股0.101港元。有關配售股份的詳情分別載於本公司日期為二零二四年四月二十五日及二零二四年五月二十日的公告。股份於配售協議日期的收市價為0.12港元。

直至二零二四年九月三十日，本集團已使用所得款項淨額如下：

所得款項淨額之擬定用途	所得款項淨額之分配		直至二零二四年 九月三十日 已使用	於二零二四年 九月三十日 所得款項淨額 之餘額
	百萬港元	佔所得款項 淨額百分比	百萬港元	百萬港元
本集團之營運資金	19.0	100%	19.0	-

於報告期間，所得款項淨額約19,000,000港元已用作本集團營運資金。於二零二四年九月三十日，所得款項淨額已悉數動用。

資本架構

於二零二四年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額約為1,396,609,000港元(二零二四年三月三十一日：1,343,790,000港元)。其增加乃由於報告期間配售新股份及發行代價股份(扣除本公司擁有人應佔之同期虧損)。於報告期間，本集團資本架構概無其他重大變動。

流動資金及財務資源

於報告期間，本集團的流動資金主要用於物業業務、水業務及採礦業務以及其營運，而該等資金以股東注資、借款及經營產生的現金相結合的方式撥付。

於二零二四年九月三十日，本集團的借款包括來自獨立第三方的貸款約7,961,000港元(二零二四年三月三十一日：3,861,000港元)及有抵押銀行借款約8,871,000港元(二零二三年：8,825,000港元)。來自獨立第三方的貸款按年利率7%至10%計息並須於一年內償還。有抵押銀行借款按年利率4.615%計息，並須於二零二六年九月十九日償還。

於二零二四年九月三十日，本集團之資產總值約1,949,496,000港元(二零二四年三月三十一日：1,954,633,000港元)，乃由流動負債約215,917,000港元(二零二四年三月三十一日：271,104,000港元)、非流動負債約8,871,000港元(二零二四年三月三十一日：8,825,000港元)、非控股權益約115,257,000港元(二零二四年三月三十一日：117,414,000港元)及股東權益約1,396,609,000港元(二零二四年三月三十一日：1,343,790,000港元)提供資金。

於二零二四年九月三十日，本集團之流動比率約為1.30(二零二四年三月三十一日：1.03)。流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。

於二零二四年九月三十日，本集團之資產負債比率約為0.012(二零二四年三月三十一日：0.009)。資產負債比率乃按借款總額除以權益總額計算。

重大收購或出售

本集團於報告期間並無重大收購或出售事項。

結算日後事項

於二零二四年九月三十日及直至本公告日期，董事會並不知悉任何重大事件已發生並須於本公告內披露。

匯率波動風險

本集團主要面臨相關集團實體就本集團的經營活動以外幣計值的貨幣資產及負債所導致的人民幣匯率波動風險。

本集團現時並無消除貨幣風險的外幣對沖政策。然而，管理層會不時密切監察相關的外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大的外幣風險。

僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團在香港及中國共聘用約72名(二零二三年：55名)僱員。於報告期間，員工薪金、董事酬金及福利以及其他員工成本等總員工成本約為7,301,000港元(二零二三年：6,610,000港元)。薪酬待遇一般參考市場狀況及個人表現而釐定。除強制性公積金及法定退休福利外，本集團亦提供醫療福利及津貼僱員參加各種培訓及持續教育計劃。

資本承擔及或然負債

除中期財務報表附註28所披露者外，本集團於二零二四年九月三十日概無其他資本承擔及或然負債。

財務擔保合約

除中期財務報表附註27所披露者外，本集團於二零二四年九月三十日概無其他財務擔保合約。

本集團資產抵押

除中期財務報表附註16所披露者外，本集團於二零二四年九月三十日概無抵押其他資產。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

企業管治常規

本公司深明維持高水平企業管治之重要性，藉以保障股東之利益。

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「該守則」）。於報告期間，本公司已遵守該守則之所有適用條文，惟下文所述之偏離情況除外：

守則條文第C.1.8條

根據守則條文第C.1.8條，本公司應就董事可能會面對的法律行動作適當的投保安排。本公司投購的董事及高級人員責任保險已經於二零一八年五月二十日到期。由於本公司尚未與保險公司就新保單的條款及保費金額達成共識，自二零一八年五月二十一日起就董事可能會面對的法律行動尚未有任何保障範圍。本公司已與多間保險公司及經紀洽談並將繼續與彼等洽談，以為董事及高級人員安排適當的保障範圍。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認，於報告期間，彼等已全面遵守標準守則所載之規定標準。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動載列如下：

巴俊宇先生自二零二四年二月二十二日起不再擔任盛京銀行股份有限公司(股份代號：2066)之外部監事。

除上文披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會

本公司之審核委員會現時由四名獨立非執行董事(即蘇定江先生、巴俊宇先生、黃嵩先生及徐興鵠先生)組成。審核委員會之主要職責為(其中包括)審閱及監察本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控制度以及其有效性，並審閱及監察本公司財務報表以及本公司年報及中期報告的完整性。

本公司之審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並討論有關財務申報事宜，包括審閱截至二零二四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表，並認為該等報表已按照適用會計準則而編製，且已作充分披露。

承董事會命
中加國信控股股份有限公司
主席
歐陽艷玲

香港，二零二四年十一月二十六日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事歐陽艷玲女士、李玉國先生、劉恩賜先生、李曉明先生及溫鈞貽女士；三名非執行董事陳東堯先生、楊小強先生及黃逸林先生；及四名獨立非執行董事巴俊宇先生、蘇定江先生、黃嵩先生及徐興鵠先生。