



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：00075

2024
中期報告



目錄

	頁數
公司資料	1
管理層論述及分析	2
權益披露	7
其他資料	9
綜合損益表	11
綜合全面收益表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流動表	16
中期簡明綜合財務資料附註	17



執行董事

黃云
(原英文名：Huang Yun)
(主席兼董事總經理)
劉杰

獨立非執行董事

陸宇經
梁宇銘
賴德剛

審核委員會

陸宇經(主席)
梁宇銘
賴德剛

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
黃云
賴德剛

提名委員會

黃云(主席)
梁宇銘
賴德剛

授權代表

黃云
陳秀梅

公司秘書

陳秀梅

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈28樓2805室
電話：(852) 2573 8888
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk
電郵：investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
唐匯棟律師行

股份過戶登記處

百慕達：
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代碼：00075

管理層論述及分析

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

2024年上半年，在美國及許多主要經濟體的高利率環境下，全球經濟承受壓力。此外，世界各地爆發地緣政治衝突，尤其是在歐洲的俄羅斯和烏克蘭，以及在中東的以色列和巴勒斯坦，進一步影響商品供應鏈及貨物運輸的穩定性，不可避免地令經濟復甦蒙上陰影。

在中國內地，中央政府繼續提供寬鬆的貨幣政策和必要的財政刺激，以支持經濟復甦。儘管與美國的貿易及政治緊張局勢持續，但2024年上半年的國內生產總值仍錄得約5%增長。然而，由於房地產市場的整體情緒及信心尚未恢復，大部分房地產市場及地區的整體物業銷售量及銷售價格較去年下跌，房地產行業持續疲弱。

在英國，於報告期內經濟仍受高利率影響，經濟未見明顯增長跡象。由於借貸成本高企，房地產市場承受壓力。儘管倫敦位於英國的位置相對優越，但其房地產市場亦無可避免受到影響。

在香港，生產總值與去年相比錄得溫和增長，失業率繼續維持在低水平。然而，由於利率相對較高，以及主要房地產行業(尤其是零售及寫字樓類別)缺乏需求及信心，整體房地產市場疲弱。

2024年上半年，本集團總收入為港幣2,723,500,000元，較去年同期的港幣1,148,200,000元增加137.2%。物業銷售收入由港幣1,134,200,000元增加138.9%至港幣2,709,300,000元。投資物業租金收入由港幣13,400,000元上升2.3%至港幣13,700,000元。財務管理收入由港幣600,000元下跌16.9%至港幣500,000元。

2024年首6個月，本集團的股東應佔盈利淨額為港幣13,200,000元，而去年同期的虧損為港幣117,100,000元。2024年首六個月期間的每股盈利為港幣1.7仙(2023年：每股虧損港幣14.6仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧損為港幣900,000元(2023年：虧損港幣79,500,000元)。重估虧損已在綜合損益表中入賬。

業務回顧 (續)

物業發展及買賣

2024年上半年，本集團在中國四川省有2個物業項目進行預售。上半年的合約銷售總額約為港幣942,700,000元(2023年：港幣2,544,000,000元)，確認收入為港幣2,709,300,000元(2023年：港幣1,134,200,000元)。

2024年上半年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售	
			建築面積 平方米	平均售價 人民幣/平方米
濱江睿城	四川省眉山市	78.8	11,399	6,917
濱江酈城	四川省眉山市	793.2	101,457	7,818

物業投資

於2024年6月30日，本集團主要投資物業包括英國倫敦1 Harrow Place和中國四川省在建投資物業。

期內之租金收入總額為港幣13,700,000元，較上一年同期之租金收入港幣13,400,000元增長2.3%。於2024年6月30日，本集團在英國的投資物業出租率為100%。

財務管理

於2024年上半年，財務管理收入為港幣500,000元，而2023年同期則錄得港幣600,000元。

重大出售

於2024年5月30日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司Hillstar Corporate Limited(「Hillstar Corporate」)的全部已發行股本。Hillstar Corporate間接持有本集團投資物業1 Harrow Place的100%權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項總代價為港幣33,750,000元。交易於2024年7月26日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於2024年5月30日及2024年6月28日刊發的相關公告中披露。

管理層論述及分析

展望

2024年下半年，預期全球經濟仍將充滿挑戰和動盪。儘管美國和許多主要經濟體的通脹已從高位回落，利率很大可能在此期間跟隨下降趨勢而下調，但由於圍繞俄烏戰爭和中東地緣政治衝突的不確定性將削弱經濟復甦的速度及力度，全球經濟實現可持續復甦仍需時日。

在中國內地，經濟增長取決於國內政策、全球經濟狀況以及與美國貿易及政治緊張局勢之程度等關鍵因素。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。預期中央政府及地方政府將會出台更多支持性政策及措施，以振興作為整體經濟重要組成的房地產市場。預期房地產市場將逐步復甦，並在長遠得到改善。

英國經濟狀況將取決於八月初開始的降息之成效，以及世界各地的經濟及政治狀況。預期經濟增長將出現波動，預計在利率大幅下調以刺激經濟穩定成長之前，而房地產市場之復甦仍不明朗。於2024年7月26日完成出售本集團於倫敦的投資物業後，本集團於英國並無其他投資項目。然而，本集團將繼續關注英國的市場狀況，以便本集團能夠評估英國房地產市場的可行性，以尋找未來的投資機會。

香港方面，經濟成長預計將溫和，並繼續受美國利率週期及旅遊業、本地消費開支及中國內地經濟增長等多項關鍵因素影響。預期各行業的物業市場將持續疲弱，直至利率大幅下調、經濟擴張及消費者信心恢復至可持續水平。

在充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續保持警覺，並採取審慎及積極方針經營及發展業務。本集團將在經濟前景穩定的物業市場審慎尋找投資機會，以促進可持續增長，並著力提升股東的長遠回報。本集團將持續發展中國內地的房地產業務，預計在政府支持經濟成長及振興房地產市場的政策及措施下，該業務將逐步改善。

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團的借貸淨額為港幣2,208,400,000元(2023年12月31日：港幣1,012,300,000元)，包括現金及銀行結餘為港幣813,200,000元(2023年12月31日：港幣997,500,000元)，及借貸總額為港幣3,021,600,000元(2023年12月31日：港幣2,009,800,000元)。本集團的資本與負債比率為214.6%(2023年12月31日：98.4%)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例計算。

於2024年6月30日，現金及銀行結餘總額為港幣813,200,000元(2023年12月31日：港幣997,500,000元)，其中約93.3%為人民幣，5.4%為港幣及1.3%為美元。

於2024年6月30日，本集團的借貸總額為港幣3,021,600,000元(2023年12月31日：港幣2,009,800,000元)，若干借貸以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。借貸總額100%均為人民幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於2024年6月30日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	港幣百萬元	百分比
應付款項：		
一年內或即期	316.9	10.5%
於第二年	1,554.3	51.4%
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,150.4</u>	<u>38.1%</u>
總值	<u><u>3,021.6</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

本集團的主要房地產業務在中國和英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

管理層論述及分析

或然負債／財務擔保

於2024年6月30日，本集團就本集團在中國的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保，金額為港幣7,472,600,000元(2023年12月31日：港幣7,338,200,000元)。

除上文所披露外，本集團於2024年6月30日並無任何或然負債(2023年12月31日：無)。

報告期後事項

於2024年5月30日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司Hillstar Corporate的全部已發行股本。Hillstar Corporate間接持有本集團投資物業1 Harrow Place的100%權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項總代價為港幣33,750,000元。交易於2024年7月26日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於2024年5月30日及2024年6月28日刊發的相關公告中披露。

職員

於2024年6月30日，本集團有325名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事會亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年：無)。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2024年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條本公司須存置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「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》」)而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司的權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份總數目	佔權益百分比
黃云	受控制法團之權益 ^(附註) 實益擁有人	79,772,000 88,000,000	<u>167,772,000</u>	20.98%

附註：

石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司79,772,000股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為Ever Lead Developments Limited(「Ever Lead」)全資擁有之附屬公司，而Ever Lead為Joybeam Global Limited(「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除上文所披露外，於2024年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員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)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

股份期權計劃

本公司於2015年5月21日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的主要條款概要載於日期為2015年4月17日致股東之通函內。自採納該計劃以來至2024年6月30日止並無授出任何期權。於期初及期末可根據該計劃授權授出的期權數目為79,955,741。

截至2024年6月30日止半年期內，概無根據該計劃已作廢及獲授出、行使或註銷之期權。於本月初及／或期末該計劃及本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

權益披露

其他人士擁有之權益及淡倉

於2024年6月30日，就董事所悉，本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所備存之登記冊之記錄，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

股東名稱	身份	持有股份數目	佔權益百分比
Joybeam Global ^(附註1)	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead ^(附註1)	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
香港石化 ^(附註1)	實益擁有人	79,772,000	9.98%
張松橋 ^(附註2)	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
Windsor Dynasty Limited ^(附註2)	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
First Rose Global Limited ^(附註2)	實益擁有人	48,736,150	6.09%

附註：

- 1 每批 79,772,000 股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於 Joybeam Global 及 Ever Lead 直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批 48,736,150 股股份指由 First Rose Global Limited 所持本公司之直接權益。由於 Windsor Dynasty Limited 直接控制 First Rose Global Limited，因此被視作擁有該等股份之權益。由於張松橋先生(「張先生」)間接控制 First Rose Global Limited，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose Global Limited 為 Windsor Dynasty Limited (由張先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除上文披露外，於2024年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部須向本公司或聯交所披露之權益或淡倉。

企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

黃云先生（「黃先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

本公司並無正式之董事委任書（黃先生及賴德剛先生除外），訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》C3.3條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出知情決定。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《標準守則》規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

其他資料

審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，包括陸宇經(審核委員會主席)、梁宇銘及賴德剛。本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並與管理層討論內部監控、風險管理及財務匯報事宜。

致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命

黃云

主席兼董事總經理

香港，2024年8月29日

綜合損益表

截至2024年6月30日止6個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止6個月	
		2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	4		
出售物業		2,709,273	1,134,233
租金收入		13,742	13,427
利息收入		463	557
		<u>2,723,478</u>	<u>1,148,217</u>
收入總額		2,723,478	1,148,217
銷售成本		(2,138,924)	(897,394)
		<u>584,554</u>	<u>250,823</u>
毛利		584,554	250,823
其他收入及盈利		6,099	5,033
其他支出及虧損		(1,094)	(80)
銷售及推廣支出		(242,357)	(172,540)
行政費用		(82,743)	(36,145)
財務成本	5	(105,470)	(117,573)
投資物業公平價值之變動		(859)	(79,482)
		<u>158,130</u>	<u>(149,964)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	158,130	(149,964)
所得稅撥回／(支出)	7	(142,476)	16,580
		<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
期間溢利／(虧損)		15,654	(133,384)
應佔：			
本公司股權持有人		13,222	(117,128)
非控股權益		2,432	(16,256)
		<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	8	港幣 1.7 仙	(港幣 14.6 仙)

綜合全面收益表

截至2024年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利／(虧損)	<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
其他全面收益／(虧損)		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(18,104)</u>	<u>4,854</u>
期間其他全面收益／(虧損)	<u>(18,104)</u>	<u>4,854</u>
期間全面虧損總值	<u>(2,450)</u>	<u>(128,530)</u>
應佔：		
本公司股權持有人	202	(120,192)
非控股權益	<u>(2,652)</u>	<u>(8,338)</u>
	<u>(2,450)</u>	<u>(128,530)</u>

綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	11	193,166	204,406
投資物業	10	317,938	759,637
商譽		251,808	257,336
其他無形資產		11,080	11,080
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		1,760	1,760
遞延稅項資產		158,800	134,905
其他應收款項		61,138	61,388
非流動資產總值		<u>995,690</u>	<u>1,430,512</u>
流動資產			
發展中物業	11	9,785,490	9,831,941
作物業發展的土地使用權的權益	11	525,548	40,921
已竣工持作出售物業		2,271,088	1,841,803
其他應收款項、按金及預付款項		1,613,634	1,704,857
預繳所得稅項		123,706	117,681
現金及銀行結餘	12	813,203	997,547
分類為持作出售的出售組別之資產	16	<u>15,132,669</u> <u>471,543</u>	<u>14,534,750</u> <u>-</u>
流動資產總值		<u>15,604,212</u>	<u>14,534,750</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	13	1,888,942	1,519,781
其他應付款項及應計費用		1,417,505	1,269,100
計息銀行及其他借貸	14	316,864	219,539
合約負債		8,658,290	10,176,114
應繳稅項		271,855	118,834
分類為持作出售的出售組別之負債	16	<u>12,553,456</u> <u>471,657</u>	<u>13,303,368</u> <u>-</u>
流動負債總值		<u>13,025,113</u>	<u>13,303,368</u>
流動資產淨值		<u>2,579,099</u>	<u>1,231,382</u>
資產總值減流動負債		<u>3,574,789</u>	<u>2,661,894</u>

綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債		<u>3,574,789</u>	<u>2,661,894</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		49,077	46,819
計息銀行及其他借貸	14	2,704,750	1,790,308
其他應付款項		<u>7,639</u>	<u>9,210</u>
非流動負債總值		<u>2,761,466</u>	<u>1,846,337</u>
資產淨值		<u>813,323</u>	<u>815,557</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	15	79,956	79,956
儲備金		<u>949,343</u>	<u>949,141</u>
非控股權益		<u>1,029,299</u> <u>(215,976)</u>	<u>1,029,097</u> <u>(213,540)</u>
股本權益總值		<u>813,323</u>	<u>815,557</u>

綜合權益變動表

截至2024年6月30日止6個月

	未經審核											
	本公司股權持有人應佔										非控股 權益	總值 港幣千元
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他 儲備金* 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元	總值 港幣千元		
於2024年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	27,720	1,020	816,746	1,029,097	(213,540)	815,557	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	13,222	13,222	2,432	15,654	
期間其他全面虧損	-	-	-	-	-	(13,020)	-	-	(13,020)	(5,084)	(18,104)	
期間全面收益/(虧損)總值	-	-	-	-	-	(13,020)	-	13,222	202	(2,652)	(2,450)	
收購一間非業務性質的附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216	216	
於2024年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>14,700*</u>	<u>1,020*</u>	<u>829,968*</u>	<u>1,029,299</u>	<u>(215,976)</u>	<u>813,323</u>	
於2023年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	21,350	1,240	846,840	1,053,041	(174,390)	878,651	
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(117,128)	(117,128)	(16,256)	(133,384)	
期間其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	(3,064)	-	-	(3,064)	7,918	4,854	
期間全面虧損總值	-	-	-	-	-	(3,064)	-	(117,128)	(120,192)	(8,338)	(128,530)	
於2023年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>4,767</u>	<u>18,286</u>	<u>1,240</u>	<u>729,712</u>	<u>932,849</u>	<u>(182,728)</u>	<u>750,121</u>	

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣949,343,000元(2023年12月31日：港幣949,141,000元)。

其他儲備金指指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備金，其盈利或虧損於終止確認時不可轉回損益。



簡明綜合現金流動表

截至2024年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
營運業務之現金流動		
營運所得／(所耗)現金	(1,083,556)	749,217
已付中國企業所得稅	(5,268)	(22,875)
已付中國土地增值稅	(11,096)	(24,858)
已付海外利得稅	(890)	(1,613)
從定期存款收取的利息	463	—
	<u>(1,100,347)</u>	<u>699,871</u>
營運業務之現金所得／(所耗)流動淨額		
投資活動之現金流動		
收購非業務性質的附屬公司	1,890	—
添置投資物業	(33,291)	(37,028)
購入物業、機器及設備項目	(1,141)	(2,105)
因擬出售附屬公司而收到的訂金	30,000	—
投資活動產生之其他現金流動	4,654	557
	<u>2,112</u>	<u>(38,576)</u>
投資活動之現金所得／(所耗)流動淨額		
融資活動之現金流動		
新計息銀行及其他借貸	2,981,543	321,483
償還計息銀行及其他借貸	(1,766,817)	(1,273,760)
租賃付款的本金部分	(1,871)	(1,284)
已付利息	(149,686)	(133,245)
	<u>1,063,169</u>	<u>(1,086,806)</u>
融資活動之現金所得／(所耗)流動淨額		
現金及等同現金項目之減少淨額	(35,066)	(425,511)
於1月1日之現金及等同現金項目	94,661	663,810
外匯兌換率變動之影響淨額	35,265	(16,709)
	<u>94,860</u>	<u>221,590</u>
於6月30日之現金及等同現金項目		
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	813,203	1,246,131
減：受限制銀行結餘	(724,246)	(1,024,541)
加：出售組別之現金及銀行結餘	5,903	—
	<u>813,203</u>	<u>1,246,131</u>
	<u>94,860</u>	<u>221,590</u>

1 編製基準及會計政策

截至2024年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「《上市規則》」)附錄D2之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括年度綜合財務報表規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策及編製基準與編製本集團截至2023年12月31日止年度之年度財務報表所採納者一致，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)所編製，惟於未經審核中期簡明綜合財務資料附註2所披露之採納經修訂之香港財務報告準則及會計政策的變動除外。

2 會計政策之變動及披露

本集團於本未經審核中期簡明綜合財務資料期間首次採納經修訂香港財務報告準則如下：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契約的非流動負債(「2022年修訂」)
香港會計準則第7號(修訂本)及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排



中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

2 會計政策之變動及披露(續)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方—承租人計量售後回租交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於自首次應用香港財務報告準則第16號當日起本集團並無發生任何可變租賃付款(不取決於指數或利率)的售後回租交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年1月1日及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流動及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂的首個年度報告期間之任何中期報告期間，本集團毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3 營運分部資料

就管理目的而言，於2024年首6個月內，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下4個可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (c) 財務管理分部投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (d) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

管理層個別監控本集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損（經調整除稅前溢利／虧損之計量）。經調整除稅前溢利／（虧損）乃貫徹本集團之除稅前溢利／（虧損）計量，惟一般財務成本、未分配其他收入及盈利、以及企業及其他未分配支出及虧損不計入該計量。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。



中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2024年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>2,709,273</u>	<u>13,742</u>	<u>463</u>	<u>-</u>	<u>2,723,478</u>
分部業績	267,651	11,846	453	-	279,950
特定財務成本	(94,492)	(8,459)	-	-	(102,951)
一般財務成本					(2,519)
未分配其他收入及盈利					19
企業及其他未分配支出及虧損					<u>(16,369)</u>
除稅前溢利					158,130
所得稅支出	(140,912)	(1,564)	-	-	<u>(142,476)</u>
期間溢利					<u>15,654</u>

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
--	---------------------	--------------	--------------	-----------------------	---------------	------------

於2024年6月30日(未經審核)

資產及負債						
資產總值	<u>15,734,951</u>	<u>790,526</u>	<u>45,153</u>	<u>-</u>	<u>29,272</u>	<u>16,599,902</u>
負債總值	<u>15,274,982</u>	<u>471,763</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,834</u>	<u>15,786,579</u>

截至2024年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支*	1,141	33,291	-	-	-	34,432
折舊	5,763	-	-	-	2,281	8,044
投資物業公平價值之虧損	-	859	-	-	-	859
發展中物業及已竣工持作出售 物業耗蝕	<u>18,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,599</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
截至2023年6月30日止6個月 (未經審核)						
分部收入	<u>1,134,233</u>	<u>13,427</u>	<u>557</u>	<u>-</u>	<u>1,148,217</u>	
分部業績	49,683	(67,256)	548	-	(17,025)	
特定財務成本	(116,787)	-	-	-	(116,787)	
一般財務成本					(786)	
未分配其他收入及盈利					41	
企業及其他未分配支出及虧損					<u>(15,407)</u>	
除稅前虧損					(149,964)	
所得稅撥回	1,842	14,738	-	-	<u>16,580</u>	
期間虧損					<u>(133,384)</u>	
	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於2023年12月31日(經審核)						
資產及負債						
資產總值	<u>15,149,999</u>	<u>766,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48,371</u>	<u>15,965,262</u>
負債總值	<u>14,681,847</u>	<u>455,357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,501</u>	<u>15,149,705</u>
截至2023年6月30日止6個月 (未經審核)						
其他分部資料：						
資本性開支*	1,324	37,028	-	-	781	39,133
折舊	4,777	-	-	-	1,774	6,551
投資物業公平價值之虧損	<u>-</u>	<u>79,482</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79,482</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

3 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
中國內地	2,709,273	1,134,233
英國	13,742	13,427
香港	463	557
總值	<u>2,723,478</u>	<u>1,148,217</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
中國內地	758,634	747,171
英國	-	467,650
香港	15,358	17,638
總值	<u>773,992</u>	<u>1,232,459</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截至2024年及2023年6月30日止6個月內，沒有從單一外界客戶取得之收入金額佔本集團總收入達10%或以上。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

4 收入

收入分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>2,709,273</u>	<u>1,134,233</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
固定租賃款項	13,742	13,427
定期存款的利息收入	<u>463</u>	<u>557</u>
小計	<u>14,205</u>	<u>13,984</u>
總值	<u><u>2,723,478</u></u>	<u><u>1,148,217</u></u>
合約客戶收入		
分類收入的資料		
分部		
物業發展及買賣		
商品種類		
出售物業	<u>2,709,273</u>	<u>1,134,233</u>
地區市場		
中國內地	<u>2,709,273</u>	<u>1,134,233</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

5 財務成本

財務成本分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	158,560	130,664
收入合約產生的利息支出	480,705	580,931
租賃負債的利息	533	257
歸應付保固金賬項利息	<u>28,059</u>	<u>28,320</u>
利息支出總值	667,857	740,172
減：已資本化利息	<u>(562,387)</u>	<u>(622,599)</u>
總值	<u><u>105,470</u></u>	<u><u>117,573</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

6 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
擁有資產折舊	5,652	4,982
使用權資產折舊	2,509	1,685
	<u>8,161</u>	<u>6,667</u>
減：資本化金額	(117)	(116)
總值	<u>8,044</u>	<u>6,551</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	57,894	23,467
退休金計劃供款	2,768	120
總值	<u>60,662</u>	<u>23,587</u>
外匯兌換差異淨值**	102	68
銀行利息收入*	(4,654)	(2,996)
發展中物業及已竣工持作出售物業耗蝕***	18,599	-

* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

** 該項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該項目已列入綜合損益表之「銷售成本」項目內。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

7 所得稅

因本集團於即期及前期內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港利得稅作出撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地使用之稅率計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
即期 — 英國		
期間支出	1,786	1,703
過往年度超額撥備	<u>(51)</u>	<u>(18)</u>
小計	<u>1,735</u>	<u>1,685</u>
即期 — 中國內地		
中國企業所得稅	111,645	12
中國土地增值稅	<u>52,778</u>	<u>7,978</u>
小計	<u>164,423</u>	<u>7,990</u>
遞延	<u>(23,682)</u>	<u>(26,255)</u>
期間總稅項支出／(撥回)	<u><u>142,476</u></u>	<u><u>(16,580)</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

8 本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

該等期間每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔該等期間溢利／(虧損)及按該等期內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至2024年及2023年6月30日止期間內，本集團並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
溢利／(虧損)		
本公司普通股權持有人應佔該等期間溢利／(虧損)	<u>13,222</u>	<u>(117,128)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
股份		
期內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

9 股息

董事會已決議不宣派截至2024年6月30日止6個月之中期股息(截至2023年6月30日止6個月：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

10 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司(截至2023年6月30日止6個月：H&W Property Valuers Limited 和萊坊測量師行有限公司)根據報告期末之公開市場現有使用基準作出重估。

截至2024年6月30日止6個月，本集團之添置投資物業約為港幣33,291,000元(截至2023年6月30日止6個月：約港幣37,028,000元)。

11 物業、機器及設備、發展中物業及物業發展之土地使用權權益添置

截至2024年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備項目為港幣1,141,000元，包括擁有資產港幣1,141,000元。本集團亦添置發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益分別約為港幣1,488,603,000元及港幣1,278,530,000元。

截至2023年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備項目為港幣5,311,000元，包括擁有資產港幣2,105,000元及使用權資產港幣3,206,000元。本集團亦添置發展中物業港幣1,254,035,000元。

12 現金及銀行結餘

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
受限制銀行結餘(附註)	724,246	902,886
現金及等同現金項目	<u>88,957</u>	<u>94,661</u>
現金及銀行結餘	<u>813,203</u>	<u>997,547</u>

附註：

根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2024年6月30日，該等擔保存款為港幣724,246,000元(2023年12月31日：港幣902,886,000元)。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

13 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項：		
1個月內	649,121	371,640
超過1個月但在2個月內	334	8,704
超過2個月但在3個月內	643	423
3個月以上	<u>52,242</u>	<u>77,277</u>
小計	702,340	458,044
應付保固金賬項	<u>1,186,602</u>	<u>1,061,737</u>
總值	<u><u>1,888,942</u></u>	<u><u>1,519,781</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

14 計息銀行及其他借貸

	於2024年6月30日 (未經審核)			於2023年12月31日 (經審核)		
	合約利率	到期	港幣千元	合約利率	到期	港幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	6%	2024至2025	209,453	6%	2024	219,539
其他借貸						
—有抵押	8.5%	2025	107,411	不適用	不適用	—
總值—流動			<u>316,864</u>			<u>219,539</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	6%	2025至2026	553,168	6%	2025至2026	439,078
其他借貸						
—有抵押	8.5%至12.5%	2026	1,379,319	11.5%至12.5%	2025至2026	1,351,230
—無抵押	12%	2025至2027	772,263	不適用	不適用	—
總值—非流動			<u>2,704,750</u>			<u>1,790,308</u>
總值			<u><u>3,021,614</u></u>			<u><u>2,009,847</u></u>
				2024年	2023年	
				6月30日	12月31日	
				港幣千元	港幣千元	
				(未經審核)	(經審核)	
分析為：						
應償還銀行貸款：						
於一年內或即期			209,453			219,539
於第二年			284,640			230,516
於第三至第五年(包括首尾兩年)			268,528			208,562
小計			<u>762,621</u>			<u>658,617</u>
應償還其他借貸：						
於一年內			107,411			—
於第二年			1,269,680			446,025
於第三至第五年(包括首尾兩年)			881,902			905,205
小計			<u>2,258,993</u>			<u>1,351,230</u>
銀行及其他借貸總值			<u><u>3,021,614</u></u>			<u><u>2,009,847</u></u>

14 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2024年6月30日，銀行借貸總值為港幣762,621,000元(2023年12月31日：港幣658,617,000元)，以質押本集團兩間非全資附屬公司的53.6%股權作抵押(2023年12月31日：質押本集團兩間非全資附屬公司的53.6%股權作抵押)，而其他借貸總值港幣1,486,730,000元(2023年12月31日：港幣1,181,113,000元)則以質押本集團非全資附屬公司的80%、67%及78.4%的股權(2023年12月31日：以質押本集團非全資附屬公司的80%及67%的股權作抵押)，以及就本集團部分全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (b) 於2024年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣762,621,000元(2023年12月31日：港幣658,617,000元)及港幣1,262,849,000元(2023年12月31日：港幣735,088,000元)，以本集團賬面總值分別為港幣2,446,203,000元(2023年12月31日：港幣1,992,923,000元)及港幣2,859,090,000元(2023年12月31日：港幣2,249,093,000元)的發展中物業作抵押。
- (c) 於2024年6月30日，其他借貸總值港幣225,564,000元(2023年12月31日：港幣241,384,000元)，由本集團賬面總值為港幣78,887,000元(2023年12月31日：港幣82,706,000元)的已竣工持作出售物業作抵押。
- (d) 於2024年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣203,718,000元(2023年12月31日：港幣687,403,000元)，由本集團賬面總值為港幣317,938,000元(2023年12月31日：港幣759,637,000元)的投資物業作抵押。
- (e) 於2024年6月30日，本集團的銀行借貸總值港幣306,122,000元(2023年12月31日：港幣175,632,000元)，由本集團賬面值為港幣26,251,000元(2023年12月31日：港幣26,827,000元)的在建工程作抵押。
- (f) 於2024年6月30日，本集團的銀行借貸港幣762,621,000元(2023年12月31日：港幣658,617,000元)由若干第三方作擔保。
- (g) 於2023年12月31日，本公司已為本集團若干其他借貸作最高港幣480,000,000元的擔保。
- (h) 於2024年6月30日，銀行及其他借貸港幣3,021,614,000元(2023年12月31日：港幣1,563,822,000元)以人民幣計值。於2023年12月31日，銀行及其他借貸港幣446,025,000元以港幣計值。
- (i) 於2024年6月30日及2023年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

15 股本

股份

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
法定股本：		
1,500,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股每股面值港幣0.1元的普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

16 分類為持作出售的出售組別之資產及負債

於2024年5月30日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售而買方有條件同意購買其於Hillstar Corporate Limited (「Hillstar Corporate」) 的全部股權，總代價為港幣33,750,000元。Hillstar Corporate 為一間投資控股公司，其附屬公司主要於英國從物業投資。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為2024年5月30日及2024年6月28日的公告。該交易已於2024年7月26日完成。

Hillstar Corporate 及其附屬公司於2024年6月30日的資產及負債(不包括於綜合賬目時撇銷的應收/應付集團公司款項)如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
資產	
投資物業	463,890
其他應收款項、按金及預付款項	1,750
現金及銀行結餘	5,903
	<u>471,543</u>
分類為持作出售的出售組別之資產	<u>471,543</u>
負債	
其他應付款項及應計費用	10,222
應繳稅項	1,010
其他借貸	460,425
	<u>471,657</u>
分類為持作出售的出售組別之負債	<u>471,657</u>
出售組別之負債淨額	<u>(114)</u>

其他借貸按固定利率計息並以港幣計值。其他借貸須根據計劃還款日於第二年償還。其他借貸以 Super Gain Ventures Limited 及 Unique Time Investments Limited 股權的股份押記、賬面總值為港幣463,890,000元的投資物業(已計入分類為持作出售的出售組別之資產)及本公司最高為港幣480,000,000元之公司擔保作抵押。其他借貸的賬面值與其公平價值相若。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

17 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u>7,472,621</u>	<u>7,338,188</u>

於報告期末，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他適當方式變現抵押物業。

當拍賣物業所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房產證為止。

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無於未經審核中期簡明綜合財務資料中就該等擔保作出撥備。

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

18 資本承擔

於報告期末，本集團有以下合約承擔：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
在建發展中物業及投資物業的資本開支	3,815,135	4,702,487
在建物業、機器及設備的資本開支	30,007	39,910
收購土地使用權作物業發展的資本開支	473,510	—
總值	<u>4,318,652</u>	<u>4,742,397</u>

19 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
短期僱員福利	4,142	3,260
離職後福利	32	117
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>4,174</u>	<u>3,377</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

20 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值乃基於市場報價。現金及銀行結餘、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸之流動部分之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

其他應收款項、計息銀行及其他借貸的非流動部分的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具(其分類為公平價值等級的第2級)的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。其他應收款項的非即期部分的公平價值與其賬面值相若。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

公平價值等級制度

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍市場 報價 (第1級) 港幣千元	重大 可觀察參數 (第2級) 港幣千元	重大 不可觀察參數 (第3級) 港幣千元	
於2024年6月30日(未經審核) 指定按公平價值計入其他全面收 益之股權投資	<u>1,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,760</u>
於2023年12月31日(經審核) 指定按公平價值計入其他全面收 益之股權投資	<u>1,760</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,760</u>

於截至2024年6月30日止6個月期間／截至2023年12月31日止年度，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量。

本集團於2024年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2023年12月31日：無)。

21 報告期後事項

於2024年5月30日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司Hillstar Corporate的全部已發行股本。Hillstar Corporate間接持有本集團投資物業1 Harrow Place的100%權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項總代價為港幣33,750,000元。交易於2024年7月26日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於2024年5月30日及2024年6月28日刊發的相關公告中披露。

22 批准中期財務資料

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2024年8月29日經董事會批准。

