



渝太地產集團有限公司
Y.T.REALTY GROUP LIMITED

股份代號：00075

2025

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
李麗

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
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
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

百慕達：
Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港：
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

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」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

2025年上半年，全球經濟充滿挑戰和動盪。儘管美國及眾多經濟體之通脹壓力較去年有所緩和，地緣政治衝突、貿易緊張局勢及美國對多國徵收之高額關稅均抑制全球經濟增長。此外，由於預期高關稅環境下通脹前景不明朗，美聯儲於2025年上半年並未減息，為全球經濟復甦步伐增添壓力。

在中國內地，中央政府繼續實施積極的貨幣政策及鼓勵性的財政刺激措施，以支持經濟增長。儘管與美國的政治及貿易緊張局勢持續，但2025年上半年的國內生產總值仍錄得5.3%增長。房地產領域方面，一線城市及若干二線城市之優質地段浮現見底跡象及輕微回升勢頭。

在英國，儘管通脹及利率已自高位回落，惟於報告期內經濟並無顯著增長。由於利率自2024年高位回落，英國整體房地產市場趨於穩定。物業市場大部分行業之租金及物業價格較去年同期均普遍上漲。

在香港，本地生產總值與去年相比錄得約3%之穩定增長，失業率繼續維持在低水準，及貨物出口亦錄得強勁增長。然而，儘管利率於回顧期內有所回落，惟本地消費開支依然相對低迷，整體房地產市場(尤其是零售及寫字樓行業)亦持續疲弱。

2025年上半年，本集團總收入為港幣1,486,400,000元，較去年同期的港幣2,723,500,000元減少45.4%。物業銷售收入由港幣2,709,300,000元減少45.1%至港幣1,486,400,000元。期內並無投資物業之租金收入(2024年：港幣13,700,000元)。期內並無財務管理收入(2024年：港幣500,000元)。

2025年首6個月，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣66,900,000元，而去年同期為溢利港幣13,200,000元。2025年首6個月期間的每股虧損為港幣8.4仙(2024年：每股盈利港幣1.7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5,000,000元(2024年：虧損港幣900,000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

2025年上半年，本集團在中國四川省有5個物業項目進行預售。上半年的合約銷售總額約為港幣4,591,400,000元(2024年：港幣942,700,000元)，確認收入為港幣1,486,400,000元(2024年：港幣2,709,300,000元)。

2025年上半年合約銷售之明細如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售	平均售價
			建築面積 平方米	人民幣／平方米
濱江睿城	四川省眉山市	305.9	37,987	8,053
濱江酈城	四川省眉山市	1,031.3	144,927	7,116
成華和悅廣場	四川省成都市	149.5	9,718	15,384
麓湖·麗世縵華	四川省成都市	944.0	16,613	56,823
金融城·交子縵華	四川省成都市	1,848.5	31,944	57,866

物業投資

於2025年6月30日，本集團主要投資物業包括中國四川省在建投資物業。

2025年上半年，本集團並無租金收入(2024年：港幣13,700,000元)。

財務管理

2025年上半年，本集團並無財務管理收入(2024年：港幣500,000元)。

管理層論述及分析

展望

預期2025年下半年全球經濟仍將充滿挑戰。儘管美國和許多主要經濟體的通脹已從高位回落，及由於2025年上半年美國及全球主要經濟體經濟低迷，預期利率將會下調以刺激經濟復甦。然而，地緣政治衝突結果不明朗，加上高關稅環境下之貿易緊張局勢，將無可避免地影響全球經濟，並削弱經濟復甦的步伐與幅度。

在中國內地，經濟增長幅度將取決於各種主要因素，如國內政策、全球經濟狀況、貿易和政治緊張程度以及美國徵收高關稅之不確定性。預計中央政府將繼續提供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實施必要的多項支持性政策及措施，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。

在英國，經濟復甦將取決於降息步伐以及全球整體經濟和地緣政治狀況。預期經濟增長將充滿挑戰，預計在利率大幅下調以刺激經濟持續成長之前，房地產市場之復甦程度仍不明朗。本集團將繼續監察英國的市場狀況，以評估英國房地產市場的可行性，並尋找未來的商機。

香港方面，預期經濟增長步伐將受美國利率週期及旅遊業、本地消費及中國內地經濟增長等各種關鍵經濟驅動因素影響。預期各類型的房地產將持續疲弱，直至大幅降息及經濟持續擴張，以及消費者信心恢復至令人鼓舞的水準。

在充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續堅持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尋找投資機會，以促進可持續增長，並提升股東的長遠回報。本集團將繼續致力於中國內地的房地產業務，預期在中央政府及地方政府的支持政策及措施下，該業務將繼續復甦及改善。

流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團的借貸淨額為港幣2,610,900,000元(2024年12月31日：港幣3,990,000,000元)，包括現金及銀行結餘為港幣2,946,300,000元(2024年12月31日：港幣950,900,000元)，及借貸總額為港幣5,557,200,000元(2024年12月31日：港幣4,940,900,000元)。本集團的資本與負債比率為268.4%(2024年12月31日：394.6%)。資本與負債比率(如有)是按借貸淨額與股東資金之比例計算。

於2025年6月30日，現金及銀行結餘總額為港幣2,946,300,000元(2024年12月31日：港幣950,900,000元)，其中約98.1%(2024年12月31日：98.7%)為人民幣，1.7%(2024年12月31日：1.1%)為港幣，0.1%(2024年12月31日：0.1%)為美元及0.1%(2024年12月31日：0.1%)為英鎊。

於2025年6月30日，本集團的借貸總額為港幣5,557,200,000元(2024年12月31日：港幣4,940,900,000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(2024年12月31日：100%)。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2025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	999.8	18.0%
於第二年	2,735.7	49.2%
於第三至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,821.7</u>	<u>32.8%</u>
總值	<u><u>5,557.2</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

本集團的主要房地產業務在中國內地。故主要受人民幣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2025年6月30日，本集團就本集團在中國內地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8,417,600,000元(2024年12月31日：港幣7,419,700,000元)。

除上文所披露外，本集團於2025年6月30日並無任何或然負債(2024年12月31日：無)。

職員

於2025年6月30日，本集團有469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。董事會亦視乎本集團之財務表現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2025年6月30日止6個月的中期股息(2024年：無)。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2025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	持有股份數目		持有股份 總數目	佔權益 概約百分率
	個人權益	法團權益		
黃云	88,000,000	79,772,000*	<u>167,772,000</u>	<u>20.98%</u>

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2025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。自採納該計劃以來並無授出任何期權，且該計劃於2025年5月20日屆滿。

其他人士擁有之權益及淡倉

於2025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／姓名	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2025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。

除黃云、李麗及賴德剛已訂立載列有關其委任主要條款及條件的正式委任書外，本公司未與其他董事訂立正式委任書，因此偏離《企業管治守則》C.3.3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之同時）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，能作出明智決定。

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
主席兼董事總經理
黃云

香港，2025年8月28日

綜合損益表

截至2025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	
		2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	4		
出售物業		1,486,378	2,709,273
租金收入		—	13,742
利息收入		—	463
收入總額		1,486,378	2,723,478
銷售成本		(1,238,101)	(2,138,924)
毛利		248,277	584,554
其他收入及盈利		15,510	6,099
其他支出及虧損		—	(1,094)
銷售及推廣支出		(174,516)	(242,357)
行政費用		(82,297)	(82,743)
財務成本	5	(41,403)	(105,470)
投資物業公平價值之變動		(4,953)	(859)
除稅前溢利／(虧損)	6	(39,382)	158,130
所得稅支出	7	(23,111)	(142,476)
期間溢利／(虧損)		(62,493)	15,654
應佔：			
本公司股權持有人		(66,855)	13,222
非控股權益		4,362	2,432
		(62,493)	15,654
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8.4仙)	港幣1.7仙

綜合全面收益表

截至2025年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
期間溢利／(虧損)	<u>(62,493)</u>	<u>15,654</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>19,108</u>	<u>(18,104)</u>
期間其他全面收益／(虧損)	<u>19,108</u>	<u>(18,104)</u>
期間全面虧損總值	<u><u>(43,385)</u></u>	<u><u>(2,450)</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(43,055)	202
非控股權益	<u>(330)</u>	<u>(2,652)</u>
	<u><u>(43,385)</u></u>	<u><u>(2,450)</u></u>

綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2024 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	204,719	195,546
投資物業	10	417,666	344,645
商譽		255,652	248,603
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		1,200	1,200
遞延稅項資產		181,709	159,083
其他應收款項		64,741	61,655
非流動資產總值		<u>1,136,767</u>	<u>1,021,812</u>
流動資產			
發展中物業	11	15,833,112	12,003,558
作物業發展的土地使用權的權益	11	—	1,272,175
已竣工持作出售物業		1,702,290	1,645,969
其他應收款項、按金及預付款項		2,059,440	1,918,866
預繳所得稅項		105,075	124,365
現金及銀行結餘	12	2,946,282	950,914
流動資產總值		<u>22,646,199</u>	<u>17,915,847</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	13	3,155,420	2,754,635
其他應付款項及應計費用		1,662,102	1,770,473
計息銀行及其他借貸	14	999,797	434,783
合約負債		12,276,387	8,309,714
應繳稅項		314,483	293,824
流動負債總值		<u>18,408,189</u>	<u>13,563,429</u>
流動資產淨值		<u>4,238,010</u>	<u>4,352,418</u>
資產總值減流動負債		<u>5,374,777</u>	<u>5,374,230</u>

綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債		<u>5,374,777</u>	<u>5,374,230</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		17,751	30,127
計息銀行及其他借貸	14	4,557,356	4,506,160
其他應付款項		<u>8,947</u>	<u>8,387</u>
非流動負債總值		<u>4,584,054</u>	<u>4,544,674</u>
資產淨值		<u>790,723</u>	<u>829,556</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>892,732</u>	<u>931,235</u>
非控股權益		<u>972,688</u> <u>(181,965)</u>	<u>1,011,191</u> <u>(181,635)</u>
股本權益總值		<u>790,723</u>	<u>829,556</u>

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止6個月

	未經審核										
	本公司股權持有人應佔										
	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	非控股權益 港幣千元	總值 港幣千元
於2025年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	14,328	460	812,792	1,011,191	(181,635)	829,556
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(66,855)	(66,855)	4,362	(62,493)
期間其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	23,800	-	-	23,800	(4,692)	19,108
期間全面收益/(虧損)總值	-	-	-	-	-	23,800	-	(66,855)	(43,055)	(330)	(43,385)
沒收未領取股息	-	-	-	-	-	-	-	4,552	4,552	-	4,552
於2025年6月30日	79,956	95,738*	1,350*	1,800*	4,767*	38,128*	460*	750,489*	972,688	(181,965)	790,723
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	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	14,700	1,020	829,968	1,029,299	(215,976)	813,323

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣892,732,000元(2024年12月31日：港幣931,235,000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2025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	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
營運業務之現金流動		
營運所得／(所耗)現金	325,232	(1,083,556)
已付中國企業所得稅	(2,410)	(5,268)
已付中國土地增值稅	(16,869)	(11,096)
已付海外利得稅	—	(890)
從定期存款收取的利息	—	463
營運業務之現金所得／(所耗)流動淨額	305,953	(1,100,347)
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	(67,184)	(33,291)
購入物業、機器及設備項目	(10,614)	(1,141)
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	11,396	4,654
投資活動之現金所得／(所耗)流動淨額	(66,402)	2,112
融資活動之現金流動		
新計息銀行及其他借貸	9,291,105	2,981,543
償還計息銀行及其他借貸	(8,814,987)	(1,766,817)
租賃付款的本金部分	(1,572)	(1,871)
已付利息	(169,717)	(149,686)
融資活動之現金所得流動淨額	304,829	1,063,169
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額	544,380	(35,066)
於1月1日之現金及等同現金項目	43,956	94,661
外匯兌換率變動之影響淨額	(250)	35,265
於6月30日之現金及等同現金項目	588,086	94,860
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	2,946,282	813,203
減：受限制銀行結餘	(2,358,196)	(724,246)
加：出售組別之現金及銀行結餘	—	5,903
	588,086	94,860

1 編製基準及會計政策

截至2025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2024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2024年12月31日止年度之年度綜合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(包括全部香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋)所編製，惟於本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香港財務報告準則會計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會計準則如下：

香港會計準則第21號(修訂) 缺乏可兌換性

經修訂的香港財務報告準則會計準則的性質及影響詳述如下：

香港會計準則第21號(修訂)指明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時，應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露相關資訊，使財務報告使用者能夠瞭解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易時所用貨幣及集團實體換算為本集團呈列貨幣時所用之功能貨幣均屬可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

3 營運分部資料

就管理目的而言，於2025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3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；及
- (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。

管理層個別監控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

2025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	綜合 港幣千元
截至2025年6月30日止6個月 (未經審核)				
分部收入	<u>1,486,378</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,486,378</u>
分部業績	30,200	(5,632)	(10)	24,558
特定財務成本	(41,168)	-	-	(41,168)
一般財務成本				(235)
未分配其他收入及盈利				486
企業及其他未分配支出及虧損				<u>(23,023)</u>
除稅前虧損				(39,382)
所得稅撥回/(支出)	(24,349)	1,238	-	<u>(23,111)</u>
期間虧損				<u><u>(62,493)</u></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	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於2025年6月30日(未經審核)					
資產及負債					
資產總值	<u>23,295,683</u>	<u>419,577</u>	<u>-</u>	<u>67,706</u>	<u>23,782,966</u>
負債總值	<u>22,821,485</u>	<u>163,788</u>	<u>-</u>	<u>6,970</u>	<u>22,992,243</u>

截至2025年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支*	8,374	67,184	-	2,130	77,688
折舊	5,092	-	-	2,111	7,203
投資物業公平價值之虧損	-	4,953	-	-	4,953
發展中物業及已竣工持作出售 物業撥備回撥	<u>18,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,986</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2025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	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>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	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於2024年12月31日(經審核)					
資產及負債					
資產總值	<u>18,515,024</u>	<u>345,809</u>	<u>—</u>	<u>76,826</u>	<u>18,937,659</u>
負債總值	<u>17,893,287</u>	<u>202,067</u>	<u>—</u>	<u>12,749</u>	<u>18,108,103</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 物業撥備	<u>18,599</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,599</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。

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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
中國內地	1,486,378	2,709,273
英國	—	13,742
香港	—	463
總值	<u>1,486,378</u>	<u>2,723,478</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中國內地	872,023	783,266
香港	<u>17,094</u>	<u>16,608</u>
總值	<u>889,117</u>	<u>799,874</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2025年及2024年6月30日止6個月內，沒有從與單一外界客戶交易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

2025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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>1,486,378</u>	<u>2,709,273</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之總租金收入：		
固定租賃款項	—	13,742
定期存款的利息收入	<u>—</u>	<u>463</u>
小計	<u>—</u>	<u>14,205</u>
總值	<u><u>1,486,378</u></u>	<u><u>2,723,478</u></u>

合約客戶收入

分類收入的資料

分部

物業發展及買賣

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
商品種類		
出售物業	<u><u>1,486,378</u></u>	<u><u>2,709,273</u></u>
地區市場		
中國內地	<u><u>1,486,378</u></u>	<u><u>2,709,273</u></u>

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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	270,997	158,560
收入合約產生的利息支出	423,900	480,705
租賃負債的利息	512	533
歸應付保固金賬項利息	29,607	28,059
利息支出總值	725,016	667,857
減：已資本化利息	(683,613)	(562,387)
總值	41,403	105,470

中期簡明綜合財務資料附註

2025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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
擁有資產折舊	5,169	5,652
使用權資產折舊	2,179	2,509
	7,348	8,161
減：資本化金額	(145)	(117)
總值	7,203	8,044
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	67,590	57,894
退休金計劃供款	4,632	2,768
總值	72,222	60,662
外匯兌換差異淨值	(1,416)	102
銀行利息收入*	(4,396)	(4,654)
發展中物業及已竣工持作出售物業(撥備回撥)／撥備**	(18,986)	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中之「銷售成本」項目內。

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，所以沒有就香港所得稅作撥備。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適用之稅率計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
即期 — 英國		
期間支出	—	1,786
過往年度超額撥備	—	(51)
小計	—	1,735
即期 — 中國內地		
中國企業所得稅	3,952	111,645
中國土地增值稅	41,239	52,778
小計	45,191	164,423
遞延	(22,080)	(23,682)
期間總稅項支出	23,111	142,476

中期簡明綜合財務資料附註

2025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盈利／（虧損）及按該等期內已發行普通股之數目計算。

截至2025年及2024年6月30日止期間內，本集團並無潛在被攤薄之已發行普通股。

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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
盈利／（虧損）		
本公司普通股權持有人應佔期間盈利／（虧損）	<u>(66,855)</u>	<u>13,222</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2025年	2024年
股份		
期內已發行普通股數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

9 股息

董事會已議決不宣派截至2025年6月30日止6個月之中期股息（截至2024年6月30日止6個月：無）。

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2024年6月30日止6個月：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2025年6月30日止6個月，本集團之添置投資物業約為港幣67,184,000元(截至2024年6月30日止6個月：約港幣33,291,000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2025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11,081,000元，包括擁有資產港幣10,614,000元及使用權資產港幣467,000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1,357,598,000元及港幣1,284,584,000元。

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。

12 現金及銀行結餘

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
受限制銀行結餘(附註)	2,358,196	906,958
現金及等同現金項目	588,086	43,956
現金及銀行結餘	<u>2,946,282</u>	<u>950,914</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2025年6月30日，受限制銀行結餘主要為金額為港幣2,349,965,000元(2024年12月31日：港幣906,958,000元)的該等擔保存款。

中期簡明綜合財務資料附註

2025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：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項：		
1個月內	1,587,421	1,415,589
1至2個月	6,119	8,875
2至3個月	1,818	313
3個月以上	67,827	59,341
小計	1,663,185	1,484,118
應付保固金賬項	1,492,235	1,270,517
總值	3,155,420	2,754,635

中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

14 計息銀行及其他借貸

	於2025年6月30日 (未經審核)			於2024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	3.5%至6%	2025-2026	496,466	6%	2025	328,738
其他借貸—有抵押	10.4%至12.5%	2026	447,715	8.5%	2025	106,045
其他借貸—無抵押	12.5%	2025	55,616	—	—	—
流動總值			<u>999,797</u>			<u>434,783</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	3.5%至6%	2026-2029	1,425,300	6%	2026	413,574
其他借貸—有抵押	6.4%至12.5%	2026-2028	2,104,553	6.4%至12.5%	2026-2027	2,909,802
其他借貸—無抵押	12%至12.5%	2026-2028	1,027,503	12%至12.5%	2026-2027	1,182,784
非流動總值			<u>4,557,356</u>			<u>4,506,160</u>
總值			<u><u>5,557,153</u></u>			<u><u>4,940,943</u></u>

2025年	2024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：

一年內或即期	496,466	328,738
於第二年	621,592	413,574
於第三至第五年(包括首尾兩年)	803,708	—

小計

1,921,766	742,312
------------------	---------

應償還其他借貸：

一年內或即期	503,331	106,045
於第二年	2,114,089	3,013,196
於第三至第五年(包括首尾兩年)	1,017,967	1,079,390

小計

3,635,387	4,198,631
------------------	-----------

銀行及其他借貸總值

5,557,153	4,940,943
------------------	-----------

中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

14 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2025年6月30日，銀行借貸總值為港幣1,303,446,000元(2024年12月31日：港幣742,312,000元)，以質押本集團兩間非全資附屬公司的53.6%股權及一間非全資附屬公司的80%股權作抵押(2024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2,541,908,000元(2024年12月31日：港幣1,783,688,000元)則以質押本集團非全資附屬公司的80%、67%、51%及40.8%的股權作抵押(2024年12月31日：以質押本集團非全資附屬公司的80%、67%、78.4%及80%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2025年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣1,921,767,000元(2024年12月31日：港幣742,312,000元)及港幣2,056,723,000元(2024年12月31日：港幣1,879,298,000元)，以本集團賬面總值分別為港幣5,692,789,000元(2024年12月31日：港幣2,739,690,000元)及港幣4,780,062,000元(2024年12月31日：港幣4,461,838,000元)的發展中物業作抵押。
- (c) 於2025年6月30日，其他借貸總值港幣75,791,000元(2024年12月31日：港幣182,442,000元)，由本集團賬面總值為港幣249,026,000元(2024年12月31日：港幣92,489,000元)的已竣工持作出售物業作抵押。
- (d) 於2025年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣164,181,000元(2024年12月31日：港幣201,026,000元)，由本集團賬面總值為港幣417,666,000元(2024年12月31日：港幣344,645,000元)的投資物業作抵押。
- (e) 於2025年6月30日，本集團的銀行借貸總值港幣174,766,000元(2024年12月31日：港幣296,925,000元)，由本集團賬面值為港幣26,652,000元(2024年12月31日：港幣25,917,000元)的在建工程作抵押。
- (f) 於2025年6月30日，本集團的銀行借貸及其他借貸總額分別為港幣1,921,767,000元(2024年12月31日：港幣742,312,000元)及港幣1,978,735,000元(2024年12月31日：無)，由若干第三方作擔保。
- (g) 於2025年6月30日，銀行及其他借貸港幣5,557,153,000元(2024年12月31日：港幣4,940,943,000元)以人民幣計值。於2025年6月30日及2024年12月31日，並無以港幣計值之銀行及其他借貸。
- (h) 於2025年6月30日及2024年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

15 股本

股份

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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>

中期簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

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事物業投資。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
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
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。

17 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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>8,417,584</u>	<u>7,419,651</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

2025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：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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	4,076,302	6,475,622
在建物業、機器及設備的資本開支	64,728	21,492
收購土地使用權作物業發展的資本開支	—	1,240,483
總值	<u>4,141,030</u>	<u>7,737,597</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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
短期僱員福利	3,124	4,142
離職後福利	<u>43</u>	<u>32</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>3,167</u>	<u>4,174</u>

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2025年6月30日及2024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 市場的報價 (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2025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>1,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200</u>
於2024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>1,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200</u>

於截至2025年6月30日止6個月期間／截至2024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2025年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2024年12月31日：無)。

21 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2025年8月28日經董事會批准。