



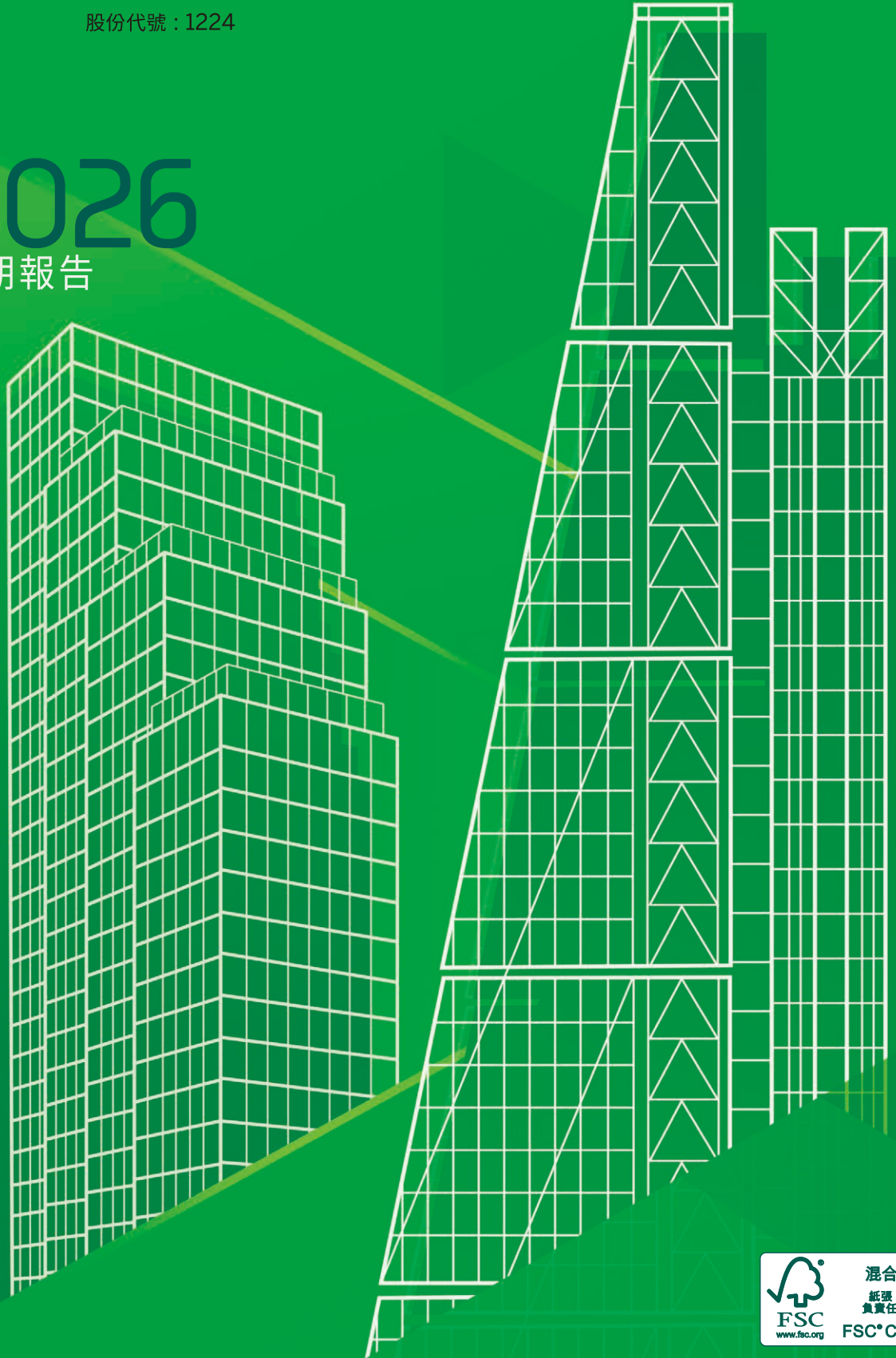
中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224

2026

中期報告



混合產品

紙張 | 支持
負責任的林木

FSC® C023053

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	9
其他資料	11
綜合損益表	13
綜合全面收益表	14
綜合財務狀況表	15
綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務資料附註	18

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁偉輝先生
張渝翎女士

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
陸宇經先生

提名委員會

張松橋先生 (主席)
張渝翎女士
林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
陸宇經先生

授權代表

林孝文醫生
梁偉輝先生

公司秘書

張鳳儀女士

網址

www.ccland.com.hk

股份代號

1224

註冊辦事處

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
Bermuda

主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下認可的
公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達
康德明律師事務所

香港

胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

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

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

管理層討論及分析

本人謹代表中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事」或「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2026年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

本集團持續在全球主要國際大都市開展其物業發展及投資業務，包括英國倫敦、香港及中國內地若干主要城市。本集團相信，完善的基礎設施可促使上述城市的經濟持續增長，而審慎的投資可以帶來長期的可觀回報。

收入及經營業績

於回顧期內，本集團錄得綜合收入約274.3百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：250.3百萬港元）及盈利約68.0百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：虧損36.8百萬港元）。期內盈利主要由於本集團位於英國的投資物業在2026年6月30日重估所產生的公平值收益增加所致，惟部分利潤被於報告期內錄得的匯兌收益減少所抵銷。股東應佔盈利為32.1百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：虧損36.8百萬港元）。期內每股基本盈利為0.83港仙（截至2025年6月30日止6個月：每股基本虧損0.95港仙）。

儘管地緣政治及貿易緊張局勢不斷升級，引致市場波動及經濟狀況不穩定且難以預測，倫敦寫字樓租賃市場仍保持韌性及穩定，而租金（尤其是同類型中的優質物業租金）正呈現上升趨勢。投資物業組合的租金收入增加9.5%至273.8百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：250.0百萬港元），乃由於租金檢討完成後合約租金增加，以及期內英鎊兌港元升值所致。

本集團的財務投資業務繼續受惠於香港股市表現的改善。主要由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資，於期內錄得公平值收益1.8百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：10.1百萬港元）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）的經營業績錄得42.5百萬港元虧損（截至2025年6月30日止6個月：10.3百萬港元）。

本集團位於英國的投資物業價值於期內錄得公平值收益為141.9百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：24.8百萬港元）。

於2026年6月30日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行重新估值將為1,180.7百萬英鎊，較去年末增加1.3%。萊坊繼續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2026年6月30日	2025年12月31日	與公平值的關係
估計租賃價值（每年每平方米呎）	59英鎊至130英鎊	60英鎊至112.5英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	5.06%至5.76%	5.01%至5.78%	收益率越高，公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。

投資物業

於2026年6月30日，本集團擁有兩幢位於英國倫敦市中心的甲級商業物業。

倫敦

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及One Kingdom Street，可租賃總面積約867,000平方呎）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來可靠及穩定的收入。

期內，本集團位於英國的兩幢投資物業產生租金收入273.8百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：250.0百萬港元）。本集團的租金回收於期內維持高水平於98%（截至2025年6月30日止6個月：99%）。

鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者具廣泛吸引力，本集團仍對倫敦的長遠前景抱持樂觀態度。

利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高225米（738英呎）的摩天大樓，為倫敦市中心的一標誌性頂級建築大樓。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合，令租戶業務能夠吸引並挽留優秀員工。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約602,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為7.0年，其中5.8年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。於完成約36,500平方呎的租金檢討後，經檢討的年度租金於本期間平均上調13%，利德賀大樓現時每年合約租金增加至約45.0百萬英鎊（2025年12月31日：44.7百萬英鎊）。於2026年6月30日，寫字樓樓面已全數租出。租金收益率約為每年3.9%（2025年12月31日：3.9%）。

One Kingdom Street

該物業附近設有地鐵站，可便捷通往公共交通設施，往Oxford Street及Heathrow Airport（希斯路機場）都交通便利。One Kingdom Street位於設有辦公及住宅區、酒店、零售店鋪及娛樂設施的Paddington中央區域。該物業近期進行了翻新，配備了豪華的辦公區域，其雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色。大堂上方有265,000平方呎的高級辦公區域分佈於九個樓層。每間辦公室都有大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street提供約265,000平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為16.9百萬英鎊（2025年12月31日：16.9百萬英鎊），相當於租金收益率為每年5.8%（2025年12月31日：5.8%）。該大樓的89%已租予信譽良好的主要租戶。除辦公區域外，Transport for London（倫敦運輸局）於Elizabeth Line相關建築工程於2024年竣工後，已將辦公大樓下方15,360平方呎空置區域歸還One Kingdom Street。本集團現正探討該空置區域的多種租賃方案，包括與Paddington Central的毗鄰業主合作，打造一個城市物流樞紐。

本集團重視管理物業租賃，以維持高出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶聯繫，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。

合資企業

於2026年6月30日，本集團透過合資企業營運位於倫敦市中心、香港及中國內地的若干物業項目。

本集團於合資項目的投資總額由2025年12月31日的79億港元略增至2026年6月30日的81億港元。期內概無收購或出售合資企業。

管理層討論及分析

本集團的物業開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該等項目將在短期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具吸引力的投資回報。於2026年6月30日，本集團持有位處英國及香港市中心的開發項目之權益。

倫敦

本集團透過Thames City及The Whiteley的所有權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2026年6月30日，本集團已售出Thames City一期累計合共522個住宅單位，價值逾11億英鎊，及The Whiteley合共105個住宅單位，售價總共約為716百萬英鎊。

Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔地段，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業街區，高度從4層到53層不等，還有一個屬於充滿活力的更新區公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City包含約1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎，其中包括三幢由地下層向上延伸至36-53層的主樓，能飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個有30米長游泳池的俱樂部、最新式健身房、電影院、卡拉OK會所、景觀花園、餐廳、零售店鋪及商用樓面。期內，合共7,300平方呎或3個單位已售出並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入20百萬英鎊。現時Thames City的市場推廣進展順利，項目獲得英國本土及海外買家的積極回應，被譽為在品質及銷售表現於倫敦均屬巨大成功。

Thames City二期及三期正按計劃推進，其可銷售面積分別為538,000平方呎及590,000平方呎，且二期工程已動工並預期於2028年竣工。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。

The Whiteley

於2019年，本集團投資於一個合資企業，對富有傳奇色彩的Whiteley購物中心進行重建。Queensway正在改造為倫敦更適合步行的高級區域，而Whiteley購物中心構成Queensway大規模重建的重要部分。位於Queensway，W2的The Whiteley再開發項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。The Whiteley擁有約603,000平方呎的空間，容納139間奢華住宅公寓、一家擁有109間客房的五星級Six Senses酒店，以及零售及餐廳元素，於倫敦市中心優越地段提供卓越的自住及投資機會。該項目已成功恢復其在Bayswater中心地帶的傳奇地位。

The Whiteley已於期內正式竣工，並交付約326,000平方呎住宅面積，以及277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。預售從2021年11月正式啟動。於2026年6月30日，該項目已預售105個住宅單位，達716百萬英鎊，其中103個住宅單位已向買家交付，銷售額為684百萬英鎊。此外，作為The Whiteley一部分、擁有109間客房的Six Senses酒店亦已於2026年3月以180百萬英鎊完成出售。

本集團於該項目佔約47%權益但擁有50%投票權。

香港

啟匯

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角地鐵站，可連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。出租率於2026年6月30日為73%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。期內，已向相關政府部門提交將該地塊用途由商業轉為住宅的申請，以發掘該項目的額外發展潛力。

壽臣山15號

壽臣山15號位於壽臣山道西15號，包括合共15幢豪華獨立洋房，總建築面積約為88,000平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢獨立洋房亦設有私人游泳池。於2026年6月30日，11幢豪華獨立洋房已成功售出，貢獻總銷售收入約53億港元，其中3幢獨立洋房已於期內完成銷售，銷售收入為807百萬港元。現時剩餘4幢獨立洋房可供出售，於未來數年將繼續為本集團帶來正面貢獻。

本集團於壽臣山15號佔有42%權益，原投資額約為12億港元。

九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有15%實際權益，應佔投資額約為906百萬港元。九龍灣國際展貿中心已於2024年暫停營業，而包括商業和住宅集於一體的綜合物業重建計劃已於2025年7月獲城市規劃委員會批准。

麗新元朗中心

於本報告期後，本集團完成以251.4百萬港元的代價收購麗新元朗中心的25%所有權權益，以把握香港住宅市場明顯復甦所帶來的機遇。該地塊將重新發展為兩座住宅大廈，設有停車位及零售商舖，總建築面積約為484,935平方呎。詳情載於本公司日期為2026年7月17日的公告。

財務投資業務

來自投資的股息為0.5百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：0.4百萬港元）。其投資組合的公平值收益為1.8百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：10.1百萬港元）。

公司策略與展望

本集團持續穩定收取位於英國倫敦市中心的兩幢商業物業的租金收入。隨著主要經濟體於年內降息，近年來持續高利率環境帶來的壓力得以緩減。然而，由於2026年初爆發的中東戰爭推高了原油價格，2026年進一步降息的可能性如今看來已微乎其微。本集團預期全球經濟於未來幾年將持續充滿挑戰及不確定性。

本集團將繼續採取觀望態度應對不穩定及不可預測的經濟狀況，並採取保守態度，同時密切關注市場，挑選可能出現的優質資產及業務收購機會。時機至關重要，本集團察覺到香港住宅市場的復甦跡象，遂把握機會參與元朗合資企業項目。

在倫敦市中心的兩個合資開發項目逐步完成後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並加速為本集團帶來現金回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。

展望未來，管理層預期在可見的將來營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。

管理層討論及分析

財務回顧

財務投資

本集團定期檢討及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好。本集團的投資政策旨在降低風險的同時保持流動資金、維持穩健的資產負債表，實現有競爭力的回報。

本集團把盈餘資金投資於一個主要由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於2026年6月30日，該投資組合的賬面總值為286.1百萬港元（2025年12月31日：244.1百萬港元），其分析載於下表：

	2026年6月30日 百萬港元	2025年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	20.3	21.2
非上市投資基金	227.3	222.9
非上市股本投資	35.3	—
其他	3.2	—
總計	286.1	244.1

就表現而言，本集團於期內源自其投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益1.8百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：10.1百萬港元）。源自上述投資的股息收入為0.5百萬港元（截至2025年6月30日止6個月：0.4百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報及改善本集團流動資金狀況。

流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團手頭現金為16億港元。本集團約20%的銀行存款及現金以港元計值、5%以美元計值、74%以英鎊計值及1%以其他貨幣計值。

本集團採取保守策略為個別物業取得長期融資。於2026年6月30日，本集團擁有兩項估值約為123億港元的投資物業，以總計65億港元的按揭質押。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸提供穩定利率。

本集團於2026年6月30日的淨借貸為62億港元（2025年12月31日：59億港元）。本集團於2026年6月30日的淨資產負債率（按淨借貸佔股東權益的百分比計算）為48.1%（2025年12月31日：45.5%）。倘加上投資組合，本集團調整後的淨資產負債率將為45.9%（2025年12月31日：43.6%）。

於2026年6月30日，債務總額為78億港元（2025年12月31日：78億港元），到期期限分佈於三年期間，其中57億港元於一年內償還，而餘下21億港元則於一年後償還。本集團約83%的債務總額以英鎊計值、16%以港元計值及1%以人民幣計值。按債務佔總資產的百分比計算，債務與總資產比率為35%（2025年12月31日：35%）。於2026年6月30日，除了113.2百萬港元（2025年12月31日：70.3百萬港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。期內加權平均債務成本為每年5.2%（2025年12月31日：5.4%）。

本集團能維持穩健的資產負債表。於2026年6月30日，總資產為226億港元（2025年12月31日：227億港元），其中約9%（2025年12月31日：11%）為流動性質。流動負債淨值為38億港元（2025年12月31日：流動資產淨值10億港元）。

於2026年6月30日，股東權益為129億港元（2025年12月31日：130億港元）及權益擁有人應佔每股資產淨值為3.34港元（2025年12月31日：3.35港元）。

或然負債／財務擔保

於2026年6月30日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,242百萬港元（2025年12月31日：1,282百萬港元）的擔保。
2. 就合資企業的项目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高94百萬港元的若干承諾（2025年12月31日：542百萬港元）。

資產抵押

於2026年6月30日，分別為123億港元、14.0百萬港元及52.9百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備，和若干附屬公司的股權已作為授予本集團的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯、利率及流動資金風險及提供穩定成本。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於2026年6月30日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有103名僱員。期內的薪酬成本（董事酬金除外）約為54百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。截至2026年6月30日止期間，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

中期股息

董事會決議不宣派任何截至2026年6月30日止6個月的中期股息（截至2025年6月30日止6個月：無）。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司各董事及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、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定備存的登記冊內或根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉詳情如下：

(a) 於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01

(b) 於本公司相聯法團的股份權益（好倉）

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	港通控股有限公司（股份代號：32）	受控法團的權益	272,912,585 ²	73.23
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 ³	50.00

附註：

- 該等股份由Windsor Dynasty Limited（「Windsor Dynasty」）全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生（「張先生」）全資擁有。
- 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
- 該股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited直接持有。
- 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於2026年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉任何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須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定備存的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權

本公司於2025年5月19日採納了一項購股權計劃（「2025年計劃」），自採納日期起有效期為10年。2025年計劃詳情已於本公司日期為2025年4月15日的通函中披露。於2026年1月1日及2026年6月30日，可根據2025年計劃授出的購股權數目為388,233,466股。自其獲採納至2026年6月30日，並無根據2025年計劃授出任何購股權。因此，於2026年1月1日及2026年6月30日，概無購股權尚未行使，並且概無購股根據2025年計劃於本期間內獲行使、註銷或失效。

由於並無根據本公司任何計劃授出購股權，於本期間內可就所有計劃授出的期權而發行的股份數目除以本期間已發行的相關類別股份（不包括庫存股份）的加權平均數為零。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2026年6月30日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已備存的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ²
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2026年6月30日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2026年6月30日止6個月內，本公司已應用《上市規則》附錄C1《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至2026年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料更新

林健鋒先生獲委任為洪水橋產業園有限公司董事局主席，自2026年6月1日起生效。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2026年6月30日止6個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售庫存股份）。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份（不論是於中央結算及交收系統或以其他方式持有或存放）。

《上市規則》第13.21條規定之披露

於2026年3月25日，本公司根據《上市規則》第13.18條就有關貸款協議（「貸款協議一」）作出公告，貸款協議一由本公司（作為借款人）與若干財務機構（作為貸款人）就一筆合共1,250,000,000港元、於提款日期起計為期36個月的有期貸款而訂立。貸款協議一包含對張先生施加的特定履行責任，規定除若干特定情況外，如張先生(i)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；(ii)沒有或停止（直接或間接）實益持有本公司35%或以上的已發行股本（不包括該已發行股本中任何在分派利潤或資本時無權分享超過某一指定金額的部分）；或(iii)沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生時及期後並持續，(i)每個貸款人於貸款協議一項下的每項可用承諾可即時予以取消及信貸額度應立即停止供進一步使用，或(ii)貸款人在貸款協議下任何承諾的任何部分將可即時予以取消，及貸款人在貸款協議一項下的有關承諾應即時相應減少，及／或(iii)全部或部分借款連同應計利息，以及按貸款協議一及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應付，及／或(iv)全部或部分借款可被即時改為應要求償還，及／或(v)根據貸款協議一及其他附屬財務文件指定的擔保代理人的任何或所有權利、補救、權力或酌情權均可行使。

於2026年8月17日，本公司根據《上市規則》第13.18條就有關第一補充協議（「第一補充協議」）作出公告，第一補充協議由本公司（作為擔保人及債務人）與（其中包括）若干金融機構（作為貸款人），Crystal Concept Developments Limited（本公司間接全資附屬公司，作為債務人）及旺星國際有限公司（「旺星」，本公司間接持有25%的合資公司，作為借款人及債務人）就有關授予旺星本金總額為891,955,000港元的有期信貸及日期為2026年5月26日的原貸款協議（經第一補充協議修改及補充，並經修改及重述貸款協議的格式修改及重述，且其後可能不時進行進一步更新、修改、補充及／或重述，「貸款協議二」）而訂立。貸款協議二項下的所有借款須於首筆借款發放之日起計12個月屆滿之日全數償還。貸款協議二包含對張先生施加的特定履行責任，規定除非事先獲得貸款代理人（按所有借款人的指示行事）的書面同意，張先生須(i)繼續為本公司的（直接或間接）單一最大股東；及(ii)繼續（直接或間接）實益持有不少於35%的本公司全部已發行具投票權股份。違反上述特定履行責任將構成貸款協議二項下一項違約事件。於違約事件發生時及期後持續發生的任何時間，貸款代理人可以（及倘按貸款協議二項下多數貸款人的指示，則必須）向旺星發出通知，以行使各項救濟措施，其中包括，宣告全部或部分借款（連同應計利息，以及按相關財務文件所有應計或未償還的其他款項）即時到期及應予支付。

於本中期報告日期，張先生繼續履行並遵守貸款協議一及貸款協議二項下的特定履行責任。

《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為6,649,258,000港元之財務資助及擔保，相當於2026年6月30日本集團總資產約29.4%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2026年6月30日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	9,671,327
流動資產	19,292,951
流動負債	(11,131,882)
非流動負債	(4,440,134)
資產淨值	13,392,262
股本	8
儲備	13,392,254
權益總額	13,392,262

於2026年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為8,057,432,000港元。

審閱中期業績

本公司審核委員會已與管理層討論本集團所採納的會計政策及實務，並已審閱本集團截至2026年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的管理層及員工的努力不懈、忠誠及投入服務致以衷心謝意。亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

代表董事會
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2026年8月20日

綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
收入	4	274,320	250,337
提供服務成本		(29,324)	(6,990)
毛利		244,996	243,347
其他收入及收益，淨額	4	183,822	172,820
行政費用		(118,337)	(124,021)
其他開支	5	(190)	(13)
融資成本		(208,830)	(284,938)
應佔盈虧：			
合資企業		(39,601)	45,010
聯營公司		(2,886)	(55,355)
除稅前盈利／(虧損)	5	58,974	(3,150)
所得稅抵免／(開支)	6	8,998	(33,604)
本期間盈利／(虧損)		67,972	(36,754)
應佔：			
母公司普通權益擁有人		32,082	(36,754)
永續資本證券持有人		35,890	—
		67,972	(36,754)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		0.83港仙	(0.95)港仙

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
本期間盈利／(虧損)	67,972	(36,754)
其他全面收益／(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
現金流量對沖：		
期內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	6,849	(56,273)
換算境外業務之匯兌差額	(113,415)	1,126,235
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)，淨額	(106,566)	1,069,962
本期間其他全面收益／(虧損)	(106,566)	1,069,962
本期間全面收益／(虧損)總額	(38,594)	1,033,208
應佔：		
母公司普通權益擁有人	(74,484)	1,033,208
永續資本證券持有人	35,890	—
	(38,594)	1,033,208

綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	9	87,827	68,939
投資物業		12,258,027	12,213,740
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		5,925,568	5,839,454
於聯營公司之投資		2,131,749	2,074,119
預付款項、按金及其他應收款項	11	8,337	1,224
按公平值計入損益之金融資產		38,525	—
衍生金融工具		9,288	9,607
非流動資產總值		20,469,861	20,217,623
流動資產			
應收賬款	10	7,291	11,504
預付款項、按金及其他應收款項	11	170,345	170,032
按公平值計入損益之金融資產		247,537	244,086
衍生金融工具		16,489	—
預付所得稅		87,977	104,519
已抵押存款		14,000	—
有限制銀行結餘		82,570	76,456
現金及等同現金		1,507,424	1,827,901
流動資產總值		2,133,633	2,434,498
流動負債			
其他應付款項及預提負債		225,144	239,438
衍生金融工具		—	729
計息銀行及其他借貸	12	5,703,847	1,193,276
應付稅項		10,830	10,537
流動負債總額		5,939,821	1,443,980
流動資產／(負債) 淨值		(3,806,188)	990,518
總資產減流動負債		16,663,673	21,208,141
非流動負債			
其他應付款項		24,767	27,071
計息銀行及其他借貸	12	2,131,657	6,635,227
非流動負債總額		2,156,424	6,662,298
資產淨值		14,507,249	14,545,843
權益			
已發行股本	13	388,233	388,233
儲備		12,560,828	12,635,312
母公司普通權益擁有人應佔權益		12,949,061	13,023,545
永續資本證券		1,558,188	1,522,298
權益總額		14,507,249	14,545,843

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止6個月

	母公司普通權益擁有人應佔				永續 資本證券 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備** 千港元 (未經審核)	現金流量 對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	
於2026年1月1日	388,233	11,977,078*	218,503*	9,607*	430,124*	14,545,843
本期間盈利	-	-	-	-	32,082	67,972
本期間其他全面收益／(虧損)：						
現金流量對沖：						
期內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	6,849	-	6,849
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	(113,415)	-	-	(113,415)
本期間全面收益／(虧損) 總額	-	-	(113,415)	6,849	32,082	(38,594)
於2026年6月30日	388,233	11,977,078*	105,088*	16,456*	462,206*	14,507,249

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備12,560,828,000港元（2025年12月31日：12,635,312,000港元）。

** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

	母公司普通權益擁有人應佔				永續 資本證券 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備** 千港元 (未經審核)	現金流量 對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	
於2025年1月1日	388,233	11,977,078	(552,999)	80,608	896,833	12,789,753
本期間虧損	-	-	-	-	(36,754)	(36,754)
本期間其他全面收益／(虧損)：						
現金流量對沖：						
期內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	(56,273)	-	(56,273)
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	1,126,235	-	-	1,126,235
本期間全面收益／(虧損) 總額	-	-	1,126,235	(56,273)	(36,754)	1,033,208
於2025年6月30日	388,233	11,977,078	573,236	24,335	860,079	13,822,961

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
附註		
經營業務所得現金流量		
業務所得現金	77,581	113,251
已收股息	535	351
已退／(付) 稅項，淨額	24,967	(26,174)
已付利息	(196,832)	(268,441)
經營業務所用現金流量淨額	(93,749)	(181,013)
投資活動所得現金流量		
於合資企業之投資	(490,997)	(24,334)
於合資企業之退回資本	312,480	246,949
應付一間合資企業款項之還款	—	(52,953)
於聯營公司之投資	(60,516)	(42,250)
於聯營公司之退回資本	—	4
已收銀行存款利息	24,082	27,454
添置投資物業	(2,077)	(24,462)
購買物業及設備項目	(280)	(92)
購買按公平值計入損益之金融資產	(39,282)	—
出售物業及設備項目之所得款項	28	—
贖回按公平值計入損益之非上市基金投資之所得款項	—	545,896
存放已抵押存款	(14,000)	(250,000)
提取已抵押存款	—	326,472
投資活動所得／(用) 現金流量淨額	(270,562)	752,684
融資活動所得現金流量		
租賃付款之本金部分	(4,962)	(6,189)
新增銀行及其他借貸	700,698	263,132
償還銀行及其他借貸	(651,818)	(492,926)
融資活動所得／(用) 現金流量淨額	43,918	(235,983)
現金及等同現金增加／(減少) 淨額	(320,393)	335,688
期初之現金及等同現金	1,827,901	1,535,223
匯率變動之影響，淨額	(84)	7,779
期終之現金及等同現金	1,507,424	1,878,690
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	770,906	1,156,104
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	736,518	722,586
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金	1,507,424	1,878,690

1. 列報及編製基準

中渝置地控股有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務列明於簡明綜合財務資料附註3。

本集團截至2026年6月30日止6個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及《聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄D2之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

於2026年6月30日，本集團之流動負債超過其流動資產3,806,188,000港元。此外，本集團於截至2026年6月30日止6個月之內錄得93,749,000港元的經營業務所用現金淨額。

鑑於若干情況，董事會已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源來履行其財務責任及持續經營，包括以下：

- i) 流動負債淨額狀況乃因相關貸款的到期日而將若干非流動負債重新分類至流動部分所致；本公司董事認為，經計及投資物業的公平值，本集團有能力對主要源自本集團以投資物業作抵押之按揭貸款的該等流動負債進行再融資；及
- ii) 於2024年12月，本公司主席兼控股股東張松橋先生向本集團提供一筆本金額為30億港元之承諾循環貸款（「股東融資」）。於2026年6月30日，本集團未動用之股東融資為1,500,000,000港元，未動用之銀行融資為620,000,000港元。本公司董事認為，於2026年6月30日金額為620,000,000港元之銀行循環貸款將繼續提供予本集團，且於報告期末起計的未來十二個月內不會被出乎意料地撤回。

本公司董事認為，本集團的流動資金管理良好，資金來源充足。本公司董事認為本集團將擁有充足的可用資金以使其能夠滿足報告期後一年內的負債、承擔及資金需求。因此，該未經審核中期簡明綜合財務資料乃按持續經營的基礎下編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整資產價值重列至其可回收金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。該未經審核中期簡明綜合財務資料不包括因本集團無法繼續按持續經營基準進行業務而導致的任何調整。

2. 會計政策及披露之變動

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策，與編製本集團截至2025年12月31日止年度之全年綜合財務報表所採用者貫徹一致，惟於本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納之下列經修訂之香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號修訂
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第7號修訂
香港財務報告準則會計準則之
年度改進—第11冊

金融工具分類及計量的修訂

涉及依賴自然能源生產電力的合約

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂

2. 會計政策及披露之變動 (續)

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂金融工具分類及計量的修訂，澄清實體對合約現金流的權利屆滿或轉讓時，金融資產予以終止確認，而金融負債則於結算日期終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的金融資產的合約現金流特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的金融資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定為按公平價值計入其他全面收益的股權工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。

於該等修訂初始應用前，本集團就以支票清償的其他應付款項，於向債權人開出支票時終止確認。應用該等修訂後，以支票清償的其他應付款項於結算日期(即銀行清算支票當日)終止確認。有關會計政策變動並未對本集團中期簡明綜合財務資料構成重大影響。該會計政策變動將反映於本集團截至2026年12月31日止年度之綜合財務報表。

- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂涉及依賴自然能源生產電力的合約，澄清涵蓋範圍內合約之「自用」規定的應用，並修訂涵蓋範圍內合約於現金流量對沖關係中對被對沖項目之指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量之影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，因此該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無構成任何影響。

- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及實施香港財務報告準則第7號的隨附指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的小範圍修訂。該等修訂本包括旨在改善香港財務報告準則會計準則的一致性的分類、簡化、修正及變更。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無構成任何影響。

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

物業開發及投資分類	—	開發及投資物業
財務投資分類	—	投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類之盈利或虧損(其為經調整除稅前盈利或虧損之計量)予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業開支。

3. 經營分類資料 (續)

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

	截至6月30日止6個月 (未經審核)					
	物業開發及投資		財務投資		合計	
	2026年 千港元	2025年 千港元	2026年 千港元	2025年 千港元	2026年 千港元	2025年 千港元
分類收入 (附註4)						
來自外界客戶之收入	273,785	249,986	535	351	274,320	250,337
分類業績	316,406	325,681	(20,524)	(9,384)	295,882	316,297
公司及未分配開支					(28,078)	(34,509)
融資成本					(208,830)	(284,938)
除稅前盈利／(虧損)					58,974	(3,150)

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	5,505	4,108
其他租賃付款，包括固定付款	268,280	245,878
	273,785	249,986
上市股本投資所得股息收入	535	351
收入總額	274,320	250,337
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	23,679	27,044
贖回按公平值計入損益之一間非上市基金投資之收益	—	340
投資物業之公平值收益	141,883	24,848
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	1,806	10,134
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
— 不合資格作對沖的交易	10,050	13,550
匯兌收益，淨額	1,167	96,865
出售物業及設備項目之收益，淨額	2	—
其他	5,235	39
其他收入及收益總額，淨額	183,822	172,820

簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

5. 除稅前盈利／（虧損）

本集團除稅前盈利／（虧損）已扣除／（計入）：

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	1,155	2,861
使用權資產折舊	5,940	6,880
總計	7,095	9,741
出售物業及設備項目之虧損／（收益），淨額	(2)	13*
租賃變更損失	190*	—
匯兌差額，淨額	(1,167)	(96,865)
僱員福利開支（包括董事薪酬）：		
工資及薪金	72,522	71,154
退休福利計劃供款**	3,932	3,923
總計	76,454	75,077

* 該等開支計入綜合損益表的「其他開支」。

** 本集團並無可使用之沒收供款，由僱主用作減少供款之現有水平。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5%（2025年：16.5%）計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元（2025年：2,000,000港元）應課稅盈利的稅率為8.25%（2025年：8.25%），其餘超過的應課稅盈利則按16.5%（2025年：16.5%）徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅稅率按25%（2025年：25%）計算。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15%（2025年：15%）的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按期內適用的中國企業所得稅稅率25%（2025年：25%）計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

	截至6月30日止6個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
本期間即期稅項支出		
英國	22	33,604
過往年度超額撥備	(9,020)	—
本期間總稅項支出／（抵免）	(8,998)	33,604

7. 股息

董事會（「董事會」）決議不宣派任何截至2026年6月30日止6個月的中期股息（截至2025年6月30日止6個月：無）。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據母公司普通權益擁有人應佔本期間之盈利／（虧損），以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於期內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2026年及2025年6月30日止6個月已呈列每股基本盈利／（虧損）作出調整。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利／（虧損）		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之		
母公司普通權益擁有人應佔盈利／（虧損）	32,082	(36,754)
股份數目		
截至6月30日止6個月		
2026年		2025年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之		
本期間已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668

9. 物業及設備

截至2026年6月30日止6個月，本集團耗資26,544,000港元（截至2025年6月30日止6個月：6,434,000港元）添置物業及設備，其中包括280,000港元的自有資產（截至2025年6月30日止6個月：92,000港元）及26,264,000港元的使用權資產（截至2025年6月30日止6個月：6,342,000港元）。

10. 應收賬款

	2026年	2025年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
應收賬款	7,291	11,504

應收賬款主要包括應收取之租金，一般是提前收取及於賬期第一日到期收取。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

10. 應收賬款 (續)

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
1至3個月	6,571	11,439
3至6個月	720	65
總計	7,291	11,504

本集團之租戶一般按時繳付租金及於報告期末本集團之應收賬款逾期少於6個月。因此，本集團面臨的信貸風險為微不足道，故本公司董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）極低。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
預付款項	13,665	10,657
按金及其他應收款項	10,156	10,977
應收聯營公司款項 (附註)	1,287,594	1,244,037
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,311,415	1,265,671
減：減值撥備	(1,132,733)	(1,094,415)
減：分類為非流動資產之部分	178,682	171,256
	(8,337)	(1,224)
分類為流動資產部分	170,345	170,032

附註：於2026年6月30日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，本金總額為人民幣1,114,284,000元（相當於1,287,594,000港元）（2025年12月31日：人民幣1,114,284,000元（相當於1,244,037,000港元））及有權收取聯營公司的相關利息。應收聯營公司款項年利率介乎9%至18.25%（2025年12月31日：9%至18.25%），並已於報告日期逾期（2025年12月31日：已於報告日期逾期）。

11. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

按金及其他應收款項主要指租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。於2026年6月30日，除應收聯營公司款項總額1,287,594,000港元(2025年12月31日：1,244,037,000港元)逾期外，計入上述結餘之金融資產並無逾期(2025年12月31日：並無逾期)。

倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用加權違約損失概率模型並參考交易對手之違約風險估算。於2026年6月30日，除由於聯營公司控股股東(為擔保人)信貸減值令應收聯營公司款項總額1,287,594,000港元(2025年12月31日：1,244,037,000港元)分類為預期信貸虧損評估之第三階段(2025年12月31日：第三階段)外，該等款項全部分類為預期信貸虧損計量之第一階段。本集團應用之違約概率為100%(2025年12月31日：100%)以及違約損失預計約為88%(2025年12月31日：88%)。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	1,094,415	1,044,505
匯兌調整	38,318	49,910
於期／年末	1,132,733	1,094,415

簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

12. 計息銀行及其他借貸

	2026年6月30日 (未經審核)			2025年12月31日 (經審核)		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
流動						
銀行貸款						
—有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2027年	5,550,707	不適用	不適用	—
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業拆息 +1.85%	2026年	1,153,040
長期銀行貸款之流動部分						
—有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.66%	2026年至 2027年	39,901	英鎊隔夜平均指數 +1.66%	2026年	40,236
其他貸款—無抵押	3.85%	2027年	113,239	不適用	不適用	—
流動總額			5,703,847			1,193,276
非流動						
銀行貸款						
—有抵押	香港銀行同業拆息 +1.9%，英鎊隔夜平均 指數+1.66%	2027年至 2029年	2,131,657	英鎊隔夜平均指數 +1.5%至+1.66%	2027年至 2028年	6,564,887
其他貸款—無抵押	不適用	不適用	—	3.85%	2027年	70,340
非流動總額			2,131,657			6,635,227
總計			7,835,504			7,828,503
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
1年內			5,590,608			1,193,276
於第2年			1,076,415			5,663,935
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)			1,055,242			900,952
小計			7,722,265			7,758,163
應償還其他貸款：						
1年內			113,239			—
於第2年			—			70,340
小計			113,239			70,340
總計			7,835,504			7,828,503

12. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值載列如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業	12,258,027	12,213,740
銀行結餘	129,958	89,081

(b) 於2026年6月30日，除113,239,000港元（2025年12月31日：70,340,000港元）之其他貸款按固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	1,219,032	1,153,040
英鎊	6,503,233	6,605,123
人民幣	113,239	70,340
總計	7,835,504	7,828,503

(d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸6,503,233,000港元（2025年12月31日：6,605,123,000港元）之抵押品。

13. 股本

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股每股0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股每股0.10港元之普通股	388,233	388,233

14. 承擔

於報告期末，本集團有以下提供予合資企業及一間聯營公司的承擔（包括本集團與其他合資企業共同作出的承擔）：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
應付一間合資企業資本注資	112,951	112,951
應付一間聯營公司資本注資	3,929	3,796
發展中物業	1,691,241	68,481
總計	1,808,121	185,228

簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

15. 財務擔保

- (a) 於2026年6月30日，本集團就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,241,800,000港元（2025年12月31日：1,281,701,000港元）的擔保，及相關銀行貸款額度已動用1,241,800,000港元（2025年12月31日：1,281,701,000港元）。
- (b) 於2026年6月30日，本集團已就一間合資企業的項目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高94,430,000港元的擔保（2025年12月31日：542,337,000港元）。

由於本公司董事認為該等財務擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等財務擔保確認任何負債。

16. 資產抵押

於2026年6月30日，本集團的若干賬面值為52,944,000港元（2025年12月31日：53,809,000港元）的物業及設備已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保，該銀行融資於2026年6月30日及2025年12月31日並未動用。

有關為獲取本集團銀行貸款而抵押本集團的自有投資物業、若干附屬公司之股權及已抵押存款詳情載於簡明綜合財務資料附註12。

17. 關聯方交易

除本財務資料其他章節詳述的交易外，本集團於期內與關聯方進行以下重大交易或結餘：

- (a) 減值撥備前與關聯方之未償還結餘：

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
應收聯營公司款項	1,287,594	1,244,037
應付一間合資企業款項	27,201	27,484

- (b) 有關本集團向其合資企業及聯營公司作出財務擔保之詳情載於簡明綜合財務資料附註15。

- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月 2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
向主要管理人員支付之短期僱員福利	19,634	19,566

- (d) 張先生提供之永續資本證券：

於2026年6月30日，股東融資已動用1,500,000,000港元（2025年12月31日：1,500,000,000港元），另有應計未付利息58,188,000港元（2025年12月31日：22,298,000港元）。

18. 金融工具的公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、應收賬款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、列入其他應付款項及預提負債之金融負債之流動部分以及計息銀行及其他借貸之流動部分的公平值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本公司董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向本公司董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項的金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團之計息銀行及其他借貸以及計入其他應付款項的金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項的金融負債之公平值與彼等的賬面值相若。

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。人壽保險保單投資之公平值乃參考保險公司提供之保單於提款日期之現金價值而釐定。非上市股本投資之公平值乃採用估值技術估計，該等估值技術基於並無可觀察市場價格或利率支持之假設。本公司董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於損益表確認）乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

本集團與多名對手方（主要為具介乎A+至AA-（2025年12月31日：A+至AA-）信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。利率掉期等衍生金融工具乃採用與掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入數據，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。利率掉期的賬面值與彼等的公平值相同。

於2026年6月30日及2025年12月31日，按市值標價的衍生資產及衍生負債狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

18. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			
	於活躍市場 的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	合計 千港元
按公平值計量之資產：				
於2026年6月30日（未經審核）				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	20,277	—	—	20,277
非上市基金投資	—	227,260	—	227,260
人壽保險保單投資	—	—	3,166	3,166
非上市股本投資	—	—	35,359	35,359
衍生金融工具	—	25,777	—	25,777
總計	20,277	253,037	38,525	311,839
於2025年12月31日（經審核）				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	21,189	—	—	21,189
非上市基金投資	—	222,897	—	222,897
衍生金融工具	—	9,607	—	9,607
總計	21,189	232,504	—	253,693
				使用重大可觀察 輸入數據的 公平值計量 (第二級) 千港元
按公平值計量之負債：				
於2025年12月31日（經審核）				
衍生金融工具				729

於2026年6月30日，本集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於本期間，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且並無轉至或轉自第三級 (截至2025年6月30日止6個月：無)。

19. 報告期後事項

於2026年7月17日，本公司間接全資附屬公司Crystal Concept Developments Limited (「Crystal Concept」) 與一名獨立第三方 (「賣方」) 訂立買賣協議，據此，Crystal Concept 有條件同意收購Leading Avenue Limited (「目標合資公司」) 全部已發行股份之25%，該公司間接持有位於元朗作重新發展用途的一棟工業建築，及目標合資公司欠付賣方之股東貸款之50%，代價約為251,400,000港元 (可予調整)。更多收購事項詳情載於本公司日期為2026年7月17日的公告。該收購已於2026年8月17日完成。

20. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2026年8月20日獲董事會批准及授權刊發。