



渝太地產集團有限公司  
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75



2022  
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)  
袁永誠  
劉杰\*  
楊晟先\*

## 獨立非執行董事

吳國富  
陸宇經  
梁宇銘

## 審核委員會

陸宇經(主席)  
吳國富  
梁宇銘

## 薪酬委員會

梁宇銘(主席)  
黃云  
吳國富

## 提名委員會

黃云(主席)  
吳國富  
梁宇銘

## 授權代表

黃云  
袁永誠

## 公司秘書

唐滙棟

## 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 25 樓  
電話: (852) 2500 5555  
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  
唐滙棟律師行

## 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  
股份代號: 75

\* 於 2022 年 5 月 30 日獲委任

# 自 2022 年 8 月 15 日起, 本公司香港股份過戶登記分處由香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 54 樓遷至香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓

# 管理層論述及分析

董事會欣然呈報本公司及其附屬公司截至2022年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

## 業務回顧

在2022年上半年，全球經濟仍然充滿挑戰，不確定性依然存在。儘管疫苗接種率有所增加，但新型冠狀病毒變種確診個案仍然持續，疫情控制未如理想。回顧期內，儘管許多國家的封城措施已大幅放寬，但由於跨境限制和一些國家政府實施的不同程度的社交距離措施，經濟活動仍然低於疫情前的水平。此外，由於地緣政治衝突，很多貨品、商品和能源資源的供應鏈中斷，成為美國及許多主要經濟體通脹壓力上升的主要原因。為了應對高通脹率，美國已提高利率，這進一步抑制了許多國家的經濟復甦。

中國內地方面，在嚴格執行控制防疫措施及各方努力下，新型冠狀病毒明顯地得到控制。為確保經濟復甦，中央政府提供寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施。期內，房地產市場在中央政府持續去槓桿政策下延續了去年以來的市道低迷，許多房地產開發商出現嚴重的信貸及流動性緊縮。本集團在中國內地的房地產業務無可避免受到房地產市場的整體環境所影響。

在英國，由於疫苗接種率增加、放寬社交距離及封城措施，經濟逐漸反彈。儘管房地產市場仍然受到影響，但若干行業如酒店及物流業等行業已見復甦。與英國其他地區相比，本集團擁有房地產投資的倫敦房地產市場更具彈性。

在香港，由於疫苗接種數量增多，經濟已從低點回升。然而，經濟復甦仍不平衡，消費相關活動和商品出口略有改善，但旅遊業因政府採取了跨境旅遊限制仍然非常低迷。期內，房地產市場尤其是商業地產市場仍然疲弱。

於2022年上半年，本集團收入較去年同期港幣544,300,000元減少6.4%至港幣509,700,000元。出售物業收入由港幣518,900,000元，減少4.2%至港幣497,000,000元。投資物業的租金收入為港幣12,700,000元，由港幣24,400,000元下跌48.2%。財務管理於2022年上半年沒有錄得收入(2021年：港幣1,000,000元)。

於2022年首6個月，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣73,900,000元，而去年同期的虧損為港幣81,900,000元。2022年首6個月期間每股虧損為港幣9.2仙(2021年：每股虧損港幣10.2仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估盈餘為港幣17,300,000元(2021年：虧損港幣100,000元)，重估盈餘已在綜合損益表中入賬。

## 物業發展及買賣

於2022年上半年，集團在國內四川省有3個物業項目進行預售。於上半年，合約銷售價值約為港幣1,840,900,000元(2021年：港幣4,297,500,000元)，確認收入為港幣497,000,000元(2021年：港幣518,900,000元)。

於2022年上半年的合約銷售明細如下：

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／ 每平方米
濱江睿城	四川省眉山市	327.5	29,719	11,022
濱江酈城	四川省眉山市	730.3	79,358	9,202
悅蓉東方	四川省成都市	473.6	20,357	23,264

## 物業投資

於2022年6月30日，本集團之主要投資物業包括英國倫敦1 Harrow Place及中國內地四川省在建中投資物業。

期內之租金收入總額為港幣12,700,000元，較去年同期之租金收入港幣24,400,000元減少48.2%。租金收入減少主要是由於2021年下半年出售英國1 Chapel Place物業所致。於2022年6月30日，本集團於英國的投資物業出租率為100%。

## 財務管理

於2022年上半年，集團財務管理業務並沒有任何收入，而去年同期則錄得港幣1,000,000元。

## 重大收購

於2022年1月20日，本集團訂立協議收購Golden Honour Global Limited的全部已發行股本，Golden Honour Global Limited間接持有位於中國四川省眉山市佔地約558,000平方米的物業發展項目的53.6%權益。收購總代價為港幣230,000,000元。交易已於2022年1月27日完成。該收購的進一步詳情已在本公司於2022年1月20日所發出之相關公告中披露。

# 管理層論述及分析

## 報告期後事項

於2022年7月5日，本集團透過四川天府新區眉山管理委員會規劃和自然資源局委任的眉山天府新區政務服務和公共資源交易服務中心公開拍賣成功競得位於中國四川省眉山天府新區地塊的土地使用權（定義見本公司於2022年7月5日的公告），總代價為人民幣241,970,000元，並於2022年7月18日簽訂土地使用權出讓合同。地塊的佔地面積約為101,965.1平方米。該收購土地之進一步詳情已在本公司所發出之相關公告中披露。

於2022年8月2日，本集團與達州市自然資源和規劃局簽訂解除協議，解除及撤銷四川省達州市第一期地塊和第二期地塊的土地使用權出讓合同（定義見本公司於2021年4月12日的公告及於2021年5月26日的通函），該解除協議的進一步詳情已在本公司於2022年8月3日所發出之相關公告中披露。

## 展望

於2022年下半年，我們預期全球經濟將仍然波動及充滿挑戰。新型冠狀病毒及其變種的持續威脅、美國及多個主要經濟體利率上升、由於疫情大流行及地區地緣政治緊張局勢引起供應鏈受衝擊等因素將影響經濟復甦，很難預測全球經濟何時可復甦並恢復正常步伐。然而，預計許多國家可能採取適當措施、寬鬆的貨幣政策以及財政刺激措施，以應對在經濟下滑的情況下支持經濟復甦。

在中國內地，隨著疫情已受到控制，中央政府將繼續提供寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施以支持經濟增長，預期經濟將繼續穩步增長。預計政府將對經濟十分重要的房地產市場制定適當的支持措施以舒緩低迷的房地產市場。預期房地產市場將逐步復甦，長遠仍然相對穩健。

對英國而言，經濟復甦將仍然受到疫情的不確定性發展、通脹及利率上升等多種因素所影響，很難預測經濟何時能恢復正常步伐。由於倫敦仍然是歐洲主要商業中心及國際投資的優先選擇地點，預期倫敦房地產市場將較英國其他地方相對穩健。

在香港，本地經濟復甦步伐仍然充滿不確定及波動性。儘管本地經濟在2022年上半年有所改善，本地經濟復甦程度在很大程度上取決於疫情可否在本地及全球各地成功地受到控制，以及充份的跨境旅遊重新開放。預期商業房地產市場仍然充滿挑戰。

在充滿挑戰及波動的經濟環境下，本集團將繼續採取審慎及積極態度去管理集團營運業務及投資，並於具有穩定及長遠經濟前景的物業市場尋找投資機會。本集團對中國及中國內地房地產市場的整體及長期經濟前景保持樂觀。本集團將繼續致力發展其中國內地房地產業務，以進一步令集團可長遠持續發展。

## 流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團的借貸淨額為港幣2,630,400,000元(2021年12月31日：港幣1,189,400,000元)，包括現金及銀行結餘為港幣764,900,000元(2021年12月31日：港幣1,675,400,000元)，及借貸總額為港幣3,395,300,000元(2021年12月31日：港幣2,864,800,000元)。本集團的資本與負債比率為176.3%(2021年12月31日：71.0%)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例。

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘為港幣764,900,000元(2021年12月31日：港幣1,675,400,000元)，其中約88.4%為人民幣，8.9%為港幣，1.4%為美元及1.3%為英鎊。

於2022年6月30日，本集團的借貸總額為港幣3,395,300,000元(2021年12月31日：港幣2,864,800,000元)，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。在借貸總額中，約87.6%為人民幣及12.4%為港幣。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2022年6月30日，本集團銀行及其他借貸的到期情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總值 港幣百萬元	百份率
應付款項：				
一年內或即期	437.2	—	437.2	12.9%
於第二年	1,382.0	—	1,382.0	40.7%
於第三年至第四年(包括首尾兩年)	1,156.6	419.5	1,576.1	46.4%
總值	<u>2,975.8</u>	<u>419.5</u>	<u>3,395.3</u>	<u>100.0%</u>

本集團的主要房地產業務在中國及英國，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 2022 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 3,852,500,000 元(2021 年 12 月 31 日：港幣 3,352,100,000 元)。

除上文所披露外，本集團於 2022 年 6 月 30 日並無任何或然負債(2021 年 12 月 31 日：無)。

## 職員

於 2022 年 6 月 30 日，本集團共有 98 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，本集團亦為職員提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等福利。董事會亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予股份期權及花紅。

## 中期股息

董事會不建議派付截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息(2021 年：無)。

## 董事及最高行政人員權益及淡倉

於 2022 年 6 月 30 日，按本公司根據《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章)(「《證券及期貨條例》」)第 352 條備存之登記冊所示，董事於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部)的股份及／或債權證中擁有權益及好倉如下：

### 本公司權益

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份	佔權益
			總數目	概約百分率
黃云	受控制法團之權益	79,772,000 <sup>1</sup>	167,772,000	20.98%
	實益擁有人	<u>88,000,000</u>		
吳國富	實益擁有人	50,000	90,000	0.01%
	配偶權益	<u>40,000</u>		

附註：

- 1 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。

除本文所披露者外，於 2022 年 6 月 30 日，概無本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份及債權證的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條存備之登記冊內或須根據獲本公司採納的董事證券交易守則另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)。

## 股份期權

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。該計劃主要條款的概要載於日期為 2015 年 4 月 17 日致股東之通函內。

截至 2022 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。於期初及／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 2022 年 6 月 30 日，以下其他人士(董事或主要行政人員除外)於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條備存之登記冊所記錄之本公司股份中擁有權益及好倉：

股東名稱	身份	持有股份數目	佔權益 概約百分率
Joybeam Global	受控制法團之權益	79,772,000 <sup>1</sup>	9.98%
Ever Lead	受控制法團之權益	79,772,000 <sup>1</sup>	9.98%
香港石化	實益擁有人	79,772,000 <sup>1</sup>	9.98%
張松橋	受控制法團之權益	48,736,150 <sup>2</sup>	6.09%
Windsor Dynasty Limited	受控制法團之權益	48,736,150 <sup>2</sup>	6.09%
First Rose Global Limited	實益擁有人	48,736,150 <sup>2</sup>	6.09%

附註：

- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 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」)直接控制 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。

除上文所述及已於第 7 頁披露的黃先生的權益外，於 2022 年 6 月 30 日，概無本公司股份及相關股份的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條存備之登記冊內或須另行通知本公司。

## 企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載《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》C.2.1 條。考慮到本公司及其附屬公司(「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》C.3.3 條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍須按本公司細則、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《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《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

## 審核委員會作出之審閱

本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜。

## 董事資料

自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》第13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改。

## 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，2022年8月23日

# 綜合損益表

截至2022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	
		2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
收入	4		
出售物業		496,998	518,857
租金收入		12,666	24,432
利息收入		—	974
收入總額		509,664	544,263
銷售成本		(308,166)	(352,960)
毛利		201,498	191,303
其他收入及盈利		4,740	3,119
其他支出及虧損		(1,719)	(1,560)
銷售及推廣支出		(93,906)	(201,220)
行政費用		(100,806)	(54,122)
財務成本	5	(133,957)	(68,608)
投資物業公平價值之變動		17,348	(112)
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(106,802)</b>	<b>(131,200)</b>
所得稅撥回	7	1,233	19,942
<b>期間虧損</b>		<b>(105,569)</b>	<b>(111,258)</b>
應佔：			
本公司股權持有人		(73,901)	(81,863)
非控股權益		(31,668)	(29,395)
		<b>(105,569)</b>	<b>(111,258)</b>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	<b>(港幣9.2仙)</b>	<b>(港幣10.2仙)</b>

# 綜合全面收益表

截至2022年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
期間虧損	<u>(105,569)</u>	<u>(111,258)</u>
其他全面(虧損)/收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(112,651)</u>	<u>23,879</u>
期間其他全面(虧損)/收益	<u>(112,651)</u>	<u>23,879</u>
期間全面虧損總值	<u><u>(218,220)</u></u>	<u><u>(87,379)</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(182,791)	(58,047)
非控股權益	<u>(35,429)</u>	<u>(29,332)</u>
	<u><u>(218,220)</u></u>	<u><u>(87,379)</u></u>

# 綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	207,564	194,982
投資物業	10	801,283	873,999
商譽		274,191	286,593
其他無形資產		9,760	9,760
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,400	2,400
遞延稅項資產		100,180	43,945
按金		—	10
非流動資產總值		<u>1,395,378</u>	<u>1,411,689</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	13,355,691	10,867,177
作物業發展的土地使用權的權益	11	1,360,841	583,805
其他應收款項、按金及預付款項		1,380,362	1,230,644
預繳所得稅項		226,860	181,867
現金及銀行結餘	12	<u>764,947</u>	<u>1,675,439</u>
流動資產總值		<u>17,088,701</u>	<u>14,538,932</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及保固金賬項	13	669,741	624,863
其他應付款項及應計費用		1,030,520	580,979
計息銀行及其他借貸	14	437,209	97,472
合約負債		11,494,829	9,847,054
應繳稅項		<u>379</u>	<u>175</u>
流動負債總值		<u>13,632,678</u>	<u>11,150,543</u>
流動資產淨值		<u>3,456,023</u>	<u>3,388,389</u>
資產總值減流動負債		<u>4,851,401</u>	<u>4,800,078</u>



# 綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>4,851,401</b>	<b>4,800,078</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		404,796	396,802
計息銀行及其他借貸	14	2,958,099	2,767,340
其他應付款項		80	147
非流動負債總值		<u>3,362,975</u>	<u>3,164,289</u>
資產淨值		<u>1,488,426</u>	<u>1,635,789</u>
<b>股本權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本權益</b>			
已發行股本	15	79,956	79,956
儲備金		<u>1,412,251</u>	<u>1,595,042</u>
		1,492,207	1,674,998
<b>非控股權益</b>		<u>(3,781)</u>	<u>(39,209)</u>
股本權益總值		<u>1,488,426</u>	<u>1,635,789</u>

# 綜合權益變動表

截至2022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
	已發行 股本	股份 溢價賬	股本贖回 儲備金	股本 儲備金	撥入盈餘	匯兌浮動 儲備金	其他 儲備金 <sup>#</sup>	滾存溢利	總值	總值		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於2022年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	166,919	1,660	1,322,808	1,674,998	(39,209)	1,635,789	
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(73,901)	(73,901)	(31,668)	(105,569)	
期間其他全面虧損	—	—	—	—	—	(108,890)	—	—	(108,890)	(3,761)	(112,651)	
期間全面虧損總值	—	—	—	—	—	(108,890)	—	(73,901)	(182,791)	(35,429)	(218,220)	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	70,857	70,857	
於2022年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738<sup>#</sup></u>	<u>1,350<sup>#</sup></u>	<u>1,800<sup>#</sup></u>	<u>4,767<sup>#</sup></u>	<u>58,029<sup>#</sup></u>	<u>1,660<sup>#</sup></u>	<u>1,248,907<sup>#</sup></u>	<u>1,492,207</u>	<u>(3,781)</u>	<u>1,488,426</u>	
於2021年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	137,673	1,530	1,443,785	1,766,599	8,828	1,775,427	
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(81,863)	(81,863)	(29,395)	(111,258)	
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	23,816	—	—	23,816	63	23,879	
期間全面收益/(虧損)總值	—	—	—	—	—	23,816	—	(81,863)	(58,047)	(29,332)	(87,379)	
非控股股東的出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,401	2,401	
於2021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>161,489</u>	<u>1,530</u>	<u>1,361,922</u>	<u>1,708,552</u>	<u>(18,103)</u>	<u>1,690,449</u>	

\* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,412,251,000元(2021年12月31日：港幣1,595,042,000元)。

# 其他儲備金指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2022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	
		2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>營運業務之現金流動</b>			
營運業務產生之現金		957,588	1,471,546
從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息		—	325
已付中國企業所得稅		(38,665)	(45,671)
已付中國土地增值稅		(39,969)	(61,104)
已付海外利得稅		(972)	(182)
<b>營運業務之現金所得淨額</b>		<b>877,982</b>	<b>1,364,914</b>
<b>投資活動之現金流動</b>			
收購附屬公司		(215,096)	—
出售附屬公司所得款項	17	30,800	—
添置投資物業		(16,001)	(15,112)
購入物業、機器及設備項目		(4,288)	(56,587)
贖回按攤銷成本計量之債務投資的所得款項		—	7,742
原有到期日超過3個月之無抵押定期存款減少		36,188	—
投資活動產生之其他現金流動		4,127	1,998
<b>投資活動之現金所耗淨額</b>		<b>(164,270)</b>	<b>(61,959)</b>
<b>融資活動之現金流動</b>			
非控股股東出資		—	2,401
新計息銀行及其他借貸		893,077	1,768,427
償還計息銀行及其他借貸		(2,073,474)	(3,076,988)
租賃付款的本金部分		(991)	(396)
已付利息		(218,908)	(223,732)
<b>融資活動之現金所耗淨額</b>		<b>(1,400,296)</b>	<b>(1,530,288)</b>
現金及等同現金項目之減少淨額		(686,584)	(227,333)
於1月1日之現金及等同現金項目		1,149,482	697,822
外匯兌換率變動之影響淨額		(22,796)	5,150
於6月30日之現金及等同現金項目		<b>440,102</b>	<b>475,639</b>
<b>現金及等同現金項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	12	764,947	876,024
減：受限制銀行結餘		(324,845)	(400,385)
		<b>440,102</b>	<b>475,639</b>

## 1 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號中期財務報告及《上市規則》附錄十六之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括週年綜合財務報告規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至2021年12月31日止年度之週年綜合財務報告一併閱讀。

編製本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本集團截至2021年12月31日止年度之週年財務報告所採納者一致，並根據會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、會計準則及詮釋)及香港公認會計原則所編製，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之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財務報告準則如下：

財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述
會計準則第16號(修訂本)	物業、機器及設備：建議用途前的所得款項
會計準則第37號(修訂本)	繁苛合約—履約成本
財務報告準則2018年至2020年之年度改進	財務報告準則第1號、財務報告準則第9號、財務報告準則第16號之隨附說明性例子及會計準則第41號(修訂本)

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲) 財務報告準則第3號(修訂本)以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報告編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用財務報告準則第3號的實體應分別參考會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂釐清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已開始應用修訂自2022年1月1日往後發生的業務合併。由於期內發生的業務合併所產生的修訂範圍中並無或然資產、負債及或然負債。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 2 會計政策之變動及披露(續)

(乙) 會計準則第 16 號(修訂本)禁止實體從物業、機器及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體於損益中確認出售任何有關項目的所得款項及該等項目的成本。本集團已對 2021 年 1 月 1 日或之後可供使用的物業、機器及設備項目追溯應用該等修訂。由於在 2021 年 1 月 1 日或之後物業、機器及設備項目可供使用的過程中並無產生任何銷售項目。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

(丙) 會計準則第 37 號(修訂本)釐清，就根據會計準則第 37 號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對方收取費用，否則不包括在內。本集團開始應用自 2022 年 1 月 1 日往後修訂之尚未履行所有責任的合約，並未發現虧損性合約。故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(丁) 財務報告準則 2018 年至 2020 年之年度改進載有財務報告準則第 1 號、財務報告準則第 9 號、財務報告準則第 16 號之隨附說明性例子及會計準則第 41 號(修訂本)。適用於本集團的修訂詳情如下：

- 財務報告準則第 9 號金融工具：釐清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團開始應用自 2022 年 1 月 1 日起往後修訂或交換的金融負債。由於本集團的金融負債於期內並無修改。因此，該修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- 財務報告準則第 16 號租賃：刪除財務報告準則第 16 號之隨附說明性例子 13 中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用財務報告準則第 16 號有關租賃獎勵措施處理方面的潛在困惑。

## 3 營運分部資料

就管理目的而言，於2022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：

- (甲) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (乙) 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；
- (丙) 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
- (丁) 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（經調整溢利／虧損之計量）。經調整虧損乃貫徹本集團之虧損計量，惟一般財務成本、未分配其他收入及盈利、企業及未分配其他支出及虧損以及總部所得稅支出／撥回除外。

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

2022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2022年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>496,998</u>	<u>12,666</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>509,664</u>
分部業績	7,316	26,577	(9)	—	33,884
特定財務成本	(133,779)	—	—	—	(133,779)
一般財務成本					(178)
未分配其他收入及盈利					4
企業及未分配其他支出及虧損					<u>(6,733)</u>
除稅前虧損					(106,802)
所得稅撥回/(支出)	5,909	(4,676)	—	—	<u>1,233</u>
期間虧損					<u>(105,569)</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2022年6月30日(未經審核)						
資產及負債						
資產總值	<u>17,580,429</u>	<u>812,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90,950</u>	<u>18,484,079</u>
負債總值	<u>16,542,225</u>	<u>444,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,794</u>	<u>16,995,653</u>

於2022年6月30日(未經審核)

資產及負債						
資產總值	<u>17,580,429</u>	<u>812,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90,950</u>	<u>18,484,079</u>
負債總值	<u>16,542,225</u>	<u>444,634</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,794</u>	<u>16,995,653</u>

截至2022年6月30日止6個月  
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支*	234,288	16,001	—	—	—	250,289
折舊	10,144	—	—	—	425	10,569
投資物業公平價值之盈利	—	17,348	—	—	—	17,348
出售附屬公司之虧損	—	1,605	—	—	—	<u>1,605</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022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2021年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>518,857</u>	<u>24,432</u>	<u>974</u>	<u>—</u>	<u>544,263</u>
分部業績	(81,657)	23,492	988	—	(57,177)
特定財務成本	(67,760)	—	—	—	(67,760)
一般財務成本					(848)
企業及未分配其他支出及虧損					<u>(5,415)</u>
除稅前虧損					(131,200)
所得稅撥回/(支出)	23,236	(3,294)	—	—	<u>19,942</u>
期間虧損					<u>(111,258)</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2021年12月31日(經審核)						
<b>資產及負債</b>						
資產總值	<u>14,916,315</u>	<u>939,551</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>94,755</u>	<u>15,950,621</u>
負債總值	<u>13,856,512</u>	<u>446,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,435</u>	<u>14,314,832</u>

截至2021年6月30日止6個月  
(未經審核)

### 其他分部資料：

資本性開支*	56,579	15,112	—	—	8	71,699
折舊	22,853	—	—	—	536	23,389
投資物業公平價值之虧損	<u>—</u>	<u>112</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>112</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包括從收購附屬公司的資產。



# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 3 營運分部資料(續)

### 地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
中國內地	496,998	518,857
英國	12,615	24,312
香港	51	1,094
	<u>509,664</u>	<u>544,263</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2022年	2021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	730,570	746,906
英國	552,161	594,946
香港	10,067	23,492
	<u>1,292,798</u>	<u>1,365,344</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2022年及2021年6月30日止6個月內，沒有從單一外間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

2022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	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>496,998</u>	<u>518,857</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	<u>12,666</u>	<u>24,432</u>
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	<u>—</u>	<u>974</u>
	<u><u>509,664</u></u>	<u><u>544,263</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	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
商品種類		
出售物業	<u><u>496,998</u></u>	<u><u>518,857</u></u>
地區市場		
中國內地	<u><u>496,998</u></u>	<u><u>518,857</u></u>
收入確認時間		
於一段時間轉移的商品	<u><u>496,998</u></u>	<u><u>518,857</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022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	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
銀行及其他借貸利息	219,221	196,953
收入合約產生的利息支出	1,302,778	131,983
租賃負債的利息	22	20
歸應付保固金賬項利息	22,389	13,448
利息支出總值	1,544,410	342,404
減：已資本化利息	(1,410,453)	(273,796)
	<u>133,957</u>	<u>68,608</u>

## 6 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
擁有資產折舊	9,243	20,379
使用權資產折舊	1,326	3,010
	<u>10,569</u>	<u>23,389</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	24,867	10,887
退休金計劃供款	118	79
	<u>24,985</u>	<u>10,966</u>
外匯兌換差異淨值**	79	772
出售附屬公司之虧損**	1,605	—
銀行利息收入*	(3,958)	(1,998)
	<u>(3,958)</u>	<u>(1,998)</u>

\* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

\*\* 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 7 所得稅撥回

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	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國		
期間支出	1,127	3,064
過往年度撥備不足	122	128
	<u>1,249</u>	<u>3,192</u>
即期－中國內地		
中國企業所得稅	—	1,081
中國土地增值稅	26,579	15,968
	<u>26,579</u>	<u>17,049</u>
遞延	<u>(29,061)</u>	<u>(40,183)</u>
期間總稅項撥回	<u>(1,233)</u>	<u>(19,942)</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

該等期間每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔該等期間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2022年及2021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。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
	港幣千元	港幣千元
<u>虧損</u>		
本公司普通股權持有人應佔期間虧損	<u>(73,901)</u>	<u>(81,863)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2022年	2021年
<u>股份</u>		
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

董事會已議決不宣派截至2022年6月30日止6個月之中期股息(截至2021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H&W Property Valuers Limited及萊坊測量師行有限公司(截至2021年6月30日止6個月：John D Wood、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及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2022年6月30日止6個月，本集團之添置投資物業約為港幣16,001,000元(截至2021年6月30日止6個月：約為港幣15,112,000元)。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 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2022年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備項目(包括從收購附屬公司的)約為港幣32,884,000元(截至2021年6月30日止6個月：約為港幣56,587,000元)。

截至2022年6月30日止6個月，本集團之添置發展中物業及物業發展的土地使用權權益(包括從收購附屬公司的)分別約為港幣2,009,237,000元(截至2021年6月30日止6個月：約為港幣1,257,966,000元)及港幣846,147,000元(截至2021年6月30日止6個月：約為港幣549,312,000元)。

## 12 現金及銀行結餘

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
受限制銀行結餘	324,845	489,282
原有到期日多於3個月之無抵押定期存款	—	36,675
現金及等同現金項目	<u>440,102</u>	<u>1,149,482</u>
現金及銀行結餘	<u><u>764,947</u></u>	<u><u>1,675,439</u></u>

## 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：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項：		
1個月內	38,048	169,042
1至2個月	703	12,531
2至3個月	1,204	3,486
3個月以上	<u>85,308</u>	<u>9,975</u>
	125,263	195,034
應付保固金賬項	<u>544,478</u>	<u>429,829</u>
	<u><u>669,741</u></u>	<u><u>624,863</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 14 計息銀行及其他借貸

	於2022年6月30日 (未經審核)			於2021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
<b>流動</b>						
銀行貸款—有抵押	不適用	不適用	—	8%至9%	2022	97,472
其他借貸—有抵押	12%	2023	437,209	不適用	不適用	—
			<u>437,209</u>			<u>97,472</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款—有抵押	8%至9%	2023至2024	934,837	8%至9%	2023至2024	1,282,920
其他借貸—有抵押	8%至15%	2023至2025	2,023,262	8%至12.5%	2023至2025	1,484,420
			<u>2,958,099</u>			<u>2,767,340</u>
總值			<u>3,395,308</u>			<u>2,864,812</u>

	2022年	2021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1年內或即期	—	97,472
於第2年	934,837	499,651
於第3年	—	783,269
	<u>934,837</u>	<u>1,380,392</u>

應償還其他借貸：

於1年內	437,209	—
於第2年	447,130	957,422
於第3至第4年(包括首尾兩年)	1,576,132	526,998
	<u>2,460,471</u>	<u>1,484,420</u>

銀行及其他借貸總值	<u>3,395,308</u>	<u>2,864,812</u>
-----------	------------------	------------------

## 14 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (甲) 於2022年6月30日，銀行借貸總值港幣934,837,000元(2021年12月31日：港幣1,380,392,000元)以本集團一間非全資附屬公司的67%股權以及本集團一間全資附屬公司的100%股權作抵押，而其他借貸總值港幣2,052,402,000元(2021年12月31日：港幣1,008,870,000元)則以本集團若干非全資附屬公司的80%、67%及53.1%股權以及就本集團若干全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (乙) 於2022年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣934,837,000元(2021年12月31日：港幣1,380,392,000元)及港幣1,894,720,000元(2021年12月31日：港幣1,024,450,000元)以本集團的發展中物業賬面總值分別為港幣5,340,739,000元(2021年12月31日：港幣4,962,031,000元)及港幣4,933,487,000元(2021年12月31日：港幣3,580,802,000元)作抵押。
- (丙) 於2022年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣710,636,000元(2021年12月31日：港幣895,075,000元)由本集團賬面值為港幣801,283,000元(2021年12月31日：港幣836,999,000元)的投資物業作抵押。
- (丁) 於2022年6月30日，本集團的銀行借貸及其他借貸總值港幣233,918,000元(2021年12月31日：港幣588,042,000元)及港幣738,112,000元(2021年12月31日：無)以本集團賬面值分別為港幣141,383,000元(2021年12月31日：港幣143,761,000元)及港幣26,783,000元(2021年12月31日：無)的在建工程作抵押。
- (戊) 於2022年6月30日，本集團的銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣934,837,000元(2021年12月31日：港幣1,380,392,000元)及港幣738,112,000元(2021年12月31日：無)由若干第三方作擔保。
- (己) 於報告期末，本公司已為本集團若干其他借貸作最高港幣420,000,000元的擔保(2021年12月31日：港幣420,000,000元)。
- (庚) 於2022年6月30日，銀行及其他借貸港幣419,525,000元(2021年12月31日：港幣419,525,000元)及港幣2,975,783,000元(2021年12月31日：港幣2,445,287,000元)分別以港幣及人民幣計值。
- (辛) 於2022年6月30日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。
- (壬) 本集團的銀行及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

2022年6月30日

## 15 股本 股份

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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 收購並非業務性質之附屬公司

於2022年1月20日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議。據此，本集團同意以總代價港幣230,000,000元收購Golden Honour Global Limited及其附屬公司(「Golden Honour Global Group」)的100%股權，其間接持有中國四川省若干地塊的53.6%權益。對Golden Honour Global Group的收購於2022年1月27日完成，Golden Honour Global Group成為本集團附屬公司。

於收購完成前，Golden Honour Global Group除持有若干地塊權益外，並無進行任何重大業務活動。由於Golden Honour Global Group的經營不構成業務，本集團將此項收購作為資產收購入賬。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 17 出售附屬公司

本期內已出售附屬公司的資產淨值及財務影響詳情如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
已出售資產淨值：	
投資物業	37,000
其他流動資產	27
其他流動負債	(44)
遞延稅項負債	<u>(4,578)</u>
	32,405
出售附屬公司之虧損(附註6)	<u>(1,605)</u>
	<u>30,800</u>
支付方式：	
現金	<u>30,800</u>

出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額分析如下：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
就出售附屬公司之現金代價以及現金及等同現金項目流入淨額	<u>30,800</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 18 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021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>3,852,526</u>	<u>3,352,113</u>

於期內，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的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，故並無於此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

2022年6月30日

## 19 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建發展中物業及投資物業的資本開支	4,539,973	3,732,041
在建物業、機器及設備的資本開支	37,804	47,298
收購作物業發展的土地使用權	155,918	551,716
	<u>4,733,695</u>	<u>4,331,055</u>

## 20 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	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
短期僱員福利	3,016	2,524
離職後福利	100	18
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>3,116</u>	<u>2,542</u>

## 21 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、計息銀行及其他借貸之即期部份、列入其他應付款項及應計費用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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 21 金融工具之公平價值及公平價值等級制度(續)

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2022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>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>
於2021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>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>

於截至2022年6月30日止6個月期間／截至2021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2022年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2021年12月31日：無)。

## 22 報告期後事項

(甲) 報告期後，於2022年7月5日，本集團透過當地政府舉行的公開拍賣成功競得位於中國四川省眉山天府新區若干地塊的土地使用權，總代價為人民幣241,970,000元，並於2022年7月18日簽訂相關土地使用權出讓合同。地塊的總佔地面積約為101,965.1平方米。

(乙) 報告期後，於2022年8月2日，本集團與當地政府簽訂解除協議，解除及撤銷關於收購中國四川省達州市的若干地塊的土地使用權出讓合同。根據該解除協議，已支付的代價人民幣451,304,000元將退還本集團，並按照土地歸還程序將相關地塊歸還當地政府作為土地儲備。於解除後，本集團不再承擔支付土地代價餘額及在相應地塊上進行建設的義務。

## 23 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2022年8月23日經董事會批准。