

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00075)

2023 年中期業績公告

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 2023 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核綜合業績。

綜合損益表

截至 2023 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	
		2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業		1,134,233	496,998
租金收入		13,427	12,666
利息收入		557	-
收入總額		<u>1,148,217</u>	<u>509,664</u>
銷售成本		<u>(897,394)</u>	<u>(308,166)</u>
毛利		250,823	201,498
其他收入及盈利		5,033	4,740
其他支出及虧損		(80)	(1,719)
銷售及推廣支出		(172,540)	(93,906)
行政費用		(36,145)	(100,806)
財務成本	4	(117,573)	(133,957)
投資物業公平價值之變動		(79,482)	17,348
除稅前虧損	5	<u>(149,964)</u>	<u>(106,802)</u>
所得稅撥回	6	<u>16,580</u>	<u>1,233</u>
期間虧損		<u><u>(133,384)</u></u>	<u><u>(105,569)</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		(117,128)	(73,901)
非控股權益		(16,256)	(31,668)
		<u><u>(133,384)</u></u>	<u><u>(105,569)</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	7	<u>(港幣 14.6 仙)</u>	<u>(港幣 9.2 仙)</u>

綜合全面收益表

截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
期間虧損	<u>(133,384)</u>	<u>(105,569)</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>4,854</u>	<u>(112,651)</u>
期間其他全面收益/(虧損)	<u>4,854</u>	<u>(112,651)</u>
期間全面虧損總值	<u><u>(128,530)</u></u>	<u><u>(218,220)</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(120,192)	(182,791)
非控股權益	<u>(8,338)</u>	<u>(35,429)</u>
	<u><u>(128,530)</u></u>	<u><u>(218,220)</u></u>

綜合財務狀況表
2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		192,115	202,013
投資物業		776,133	805,904
商譽		252,622	264,299
其他無形資產		9,960	9,960
指定按公平價值計入其他全面收益 之股權投資		1,980	1,980
遞延稅項資產		130,366	107,578
其他應收款項		59,027	60,247
非流動資產總值		<u>1,422,203</u>	<u>1,451,981</u>
流動資產			
發展中物業		13,272,752	12,449,902
作物業發展的土地使用權的權益		100,782	1,117,720
已竣工持作出售物業		602,121	285,863
其他應收款項、按金及預付款項		2,052,204	1,691,831
預繳所得稅項		222,135	208,218
現金及銀行結餘		1,246,131	1,125,650
流動資產總值		<u>17,496,125</u>	<u>16,879,184</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	9	1,165,849	1,216,828
其他應付款項及應計費用		966,202	939,343
計息銀行及其他借貸		684,163	899,711
合約負債		13,808,299	11,974,740
應繳稅項		99,466	121,702
流動負債總值		<u>16,723,979</u>	<u>15,152,324</u>
流動資產淨值		<u>772,146</u>	<u>1,726,860</u>
資產總值減流動負債		<u>2,194,349</u>	<u>3,178,841</u>

綜合財務狀況表 (續)

2023年6月30日

	2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	<u>2,194,349</u>	<u>3,178,841</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	140,059	143,646
計息銀行及其他借貸	1,301,751	2,154,902
其他應付款項	2,418	1,642
非流動負債總值	<u>1,444,228</u>	<u>2,300,190</u>
資產淨值	<u>750,121</u>	<u>878,651</u>
股本權益		
本公司股權持有人應佔股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金	852,893	973,085
非控股權益	932,849 (182,728)	1,053,041 (174,390)
股本權益總值	<u>750,121</u>	<u>878,651</u>

附註：

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《主板上市規則》(「《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 2022 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 2022 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，惟於以下所披露之採納新訂及經修訂之財務報告準則及會計政策的變動除外。

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新訂及經修訂財務報告準則如下：

財務報告準則第 17 號	保險合約
財務報告準則第 17 號 (修訂本)	保險合約
財務報告準則第 17 號 (修訂本)	首次應用財務報告準則第 17 號及財務報告準則第 9 號 - 比較資料
會計準則第 1 號和財務報告準則實務公告第 2 號 (修訂本)	會計政策的披露
會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估計的定義
會計準則第 12 號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅款
會計準則第 12 號 (修訂本)	國際稅收改革-支柱二立法模板

適用於本集團之新訂及經修訂的財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲)會計準則第 1 號 (修訂本)要求各實體披露其重要會計政策資訊，而不是重要會計政策。如果會計政策資訊與實體財務報表中包含的其他資訊一起考慮，可以合理地預期它會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表做出的決策，則會計政策資訊就屬重要。財務報告準則實務公告第 2 號的修訂就如何將重要性概念應用于會計政策披露提供了非強制性指導。本集團自 2023 年 1 月 1 日起實施該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明合併財務資訊沒有任何影響，但預計會影響本集團年度合併財務報表中的會計政策披露。

(乙)會計準則第 8 號 (修訂本)澄清會計估計變更和會計政策變更之間的區別。會計估計是指財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。修正案還澄清了實體如何使用計量技術和參數來制定會計估計。本集團已將修訂適用於 2023 年 1 月 1 日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更。由於本集團確定會計估計的政策與修訂一致，該等修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。

1 編製基準及會計政策 (續)

(丙) 會計準則第 12 號 (修訂本) 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅款 縮小了會計準則第 12 號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應納稅和可抵扣暫時性差異的交易，如租賃和停運。因此，實體需要確認遞延所得稅資產 (前提是有足夠的應納稅利潤) 和這些交易產生的暫時性差異的遞延所得稅負債。該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何重大影響。

(丁) 會計準則第 12 號 (修訂本) 國際稅收改革 - 支柱二立法模板 引入一項強制性的臨時例外，即不承認和披露因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模範規則而產生的遞延稅款。修正案還引入了對受影響實體的披露要求，以說明財務報表的使用者更好地瞭解實體對支柱二所得稅的敞口，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的當前稅收，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱收入稅的已知或合理估計資訊。實體被要求在 2023 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間披露與其第二支柱所得稅敞口相關的資訊，但在 2023 年 12 月 31 日或之前結束的任何中期期間不需要披露此類資訊。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，因此該等修訂對本集團沒有任何影響。

2 營運分部資料

就管理目的而言，於 2023 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、以及企業及其他未分配支出及虧損除外。

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。

2 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	1,134,233	13,427	557	-	1,148,217
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					(15,407)
除稅前虧損					(149,964)
所得稅撥回	1,842	14,738	-	-	16,580
期間虧損					(133,384)

	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
6 月 30 日
(未經審核)

資產及負債

資產總值	18,064,763	792,293	-	-	61,272	18,918,328
------	------------	---------	---	---	--------	------------

負債總值	17,702,619	453,363	-	-	12,225	18,168,207
------	------------	---------	---	---	--------	------------

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	-	79,482	-	-	-	79,482

2 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	496,998	12,666	-	-	509,664	
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	
企業及其他未分配 支出及虧損					(6,733)	
除稅前虧損					(106,802)	
所得稅撥回/(支出)	5,909	(4,676)	-	-	1,233	
期間虧損					(105,569)	
	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 12 月 31 日 (經審核)						
資產及負債						
資產總值	17,441,384	812,035	-	-	77,746	18,331,165
負債總值	16,995,226	444,770	-	-	12,518	17,452,514
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	-	-	-	1,605

* 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。

2 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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
中國內地	1,134,233	496,998
英國	13,427	12,615
香港	557	51
	<u>1,148,217</u>	<u>509,664</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2023年	2022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	699,532	715,130
英國	514,280	552,240
香港	17,018	14,806
	<u>1,230,830</u>	<u>1,282,176</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 2023 年及 2022 年 6 月 30 日止期間內，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。

3 收入

收入分析如下：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>1,134,233</u>	<u>496,998</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>13,427</u>	<u>12,666</u>
定期存款的利息收入	<u>557</u>	<u>-</u>
	<u>1,148,217</u>	<u>509,664</u>

4 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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	130,664	219,221
收入合約產生的利息支出	580,931	1,302,778
租賃負債的利息	257	22
歸應付保固金賬項利息	<u>28,320</u>	<u>22,389</u>
利息支出總值	<u>740,172</u>	<u>1,544,410</u>
減：已資本化利息	<u>(622,599)</u>	<u>(1,410,453)</u>
	<u>117,573</u>	<u>133,957</u>

5 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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
擁有資產折舊	4,982	9,243
使用權資產折舊	1,685	1,326
	<u>6,667</u>	<u>10,569</u>
減：資本化金額	(116)	-
	<u>6,551</u>	<u>10,569</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	23,467	24,867
退休金計劃供款	120	118
	<u>23,587</u>	<u>24,985</u>
外匯兌換差異淨值**	68	79
出售附屬公司之虧損**	-	1,605
銀行利息收入*	(2,996)	(3,958)
	<u>(2,996)</u>	<u>(3,958)</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。

6 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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國		
期間支出	1,703	1,127
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(18)	122
	<u>1,685</u>	<u>1,249</u>
即期－中國內地		
中國企業所得稅	12	-
中國土地增值稅	7,978	26,579
	<u>7,990</u>	<u>26,579</u>
遞延	(26,255)	(29,061)
期間總稅項撥回	<u>(16,580)</u>	<u>(1,233)</u>

7 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 2023 年及 2022 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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
虧損		
本公司普通股權持有人應佔期間虧損	<u>(117,128)</u>	<u>(73,901)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2023年	2022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>

8 股息

董事會已議決不宣派截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息(2022 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

9 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：

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應付貿易賬項:		
1個月內	187,749	384,380
1至2個月	10,280	17,471
2至3個月	6,018	7,945
3個月以上	128,271	122,122
	<u>332,318</u>	<u>531,918</u>
應付保固金賬項	833,531	684,910
	<u>1,165,849</u>	<u>1,216,828</u>

管理層論述及分析

業務回顧

2023 年上半年，許多國家或地區基本取消了新冠肺炎疫情的社交距離和跨境限制，經濟活動顯著改善。然而，由於許多主要經濟體的高通貨膨脹以及歐洲和世界其他地區的地緣政治衝突仍在繼續，全球經濟面臨挑戰。美國和許多國家繼續加息來應對高通貨膨脹率，導致大多數國家經濟復蘇困難。

在中國大陸，由於 2023 年初取消了疫情限制，總體經濟活動與 2022 年同期相比有所改善。然而，由於與美國的貿易和政治局勢持續緊張，經濟復蘇的幅度低於預期。期內，中央政府繼續提供寬鬆的貨幣政策和必要的財政刺激以促進經濟復蘇，經濟增長仍然受到影響。於期內，由於許多開發商的信貸問題和流動性仍未解決，房地產市場繼續疲弱。

在英國，經濟活動總體上已恢復到疫情前水準。然而，經濟增長受到高通貨膨脹和利率上升的影響。於期內，由於利率上升，英國整體房地產市場受到影響。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相對穩健。

在香港，隨著 2023 年初解除了疫情預防措施和跨境限制措施，本地經濟加快了步伐。隨著經濟活動的改善，加上香港政府推行積極的措施，例如消費券措施，刺激本地消費和市場推廣，促進旅遊業復蘇，香港本地生產總值較去年同期恢復增長，失業率較近年下降至非常低的水準。然而，於期內，由於利率上升，整體房地產市場仍然疲軟。

2023 年上半年，本集團總收入為港幣 1,148,200,000 元，較 2022 年上半年的港幣 509,700,000 元增加 125.3%。物業銷售收入由去年同期港幣 497,000,000 元增加 128.2% 至港幣 1,134,200,000 元。投資物業的租金收入由港幣 12,700,000 元增加 6.0% 至港幣 13,400,000 元。財務管理收入為港幣 600,000 元（2022 年：無）。

2023 年上半年，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣 117,100,000 元，而去年同期的虧損為港幣 73,900,000 元。2023 年上半年每股虧損為港幣 14.6 仙（2022 年：港幣 9.2 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 79,500,000 元（2022 年：盈餘港幣 17,300,000 元）。重估虧損已在綜合損益表中入帳。

物業發展及買賣

2023 年上半年，本集團在中國四川省有 3 個物業項目進行預售。上半年的合約銷售額約為港幣 2,544,000,000 元（2022 年：港幣 1,840,900,000 元），確認收入為港幣 1,134,200,000 元（2022 年：港幣 497,000,000 元）。

2023 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	263.1	24,004	10,962
濱江酈城	四川省眉山市	1,824.2	215,435	8,468
悅蓉東方	四川省成都市	146.6	5,929	24,727

物業投資

於 2023 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 13,400,000 元，較上一年同期之租金收入港幣 12,700,000 元增長 6.0%。於 2023 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

2023 年上半年，財務管理收入為港幣 600,000 元。而上年同期集團無財務管理收入。

展望

2023 年下半年，預期全球經濟仍將充滿挑戰和動盪。高通貨膨脹和持續加息等因素將抑制經濟復蘇。此外，圍繞俄烏戰爭的不確定性和持續的地緣政治衝突也將破壞經濟復蘇。然而，預計美國的加息週期可能很快達到峰值。然而，許多國家在遇到極端經濟困難時可能會及時採取積極措施，提供更靈活和寬鬆的貨幣政策以及財政刺激措施，以支持經濟復蘇。

在中國內地，預期中央政府將繼續提供積極的寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以促進經濟增長。對於房地產市場，預計政府將對經濟的許多方面都至關重要的房地產市場制定更多支持性政策和措施以振興房地產市場。因此，預期房地產市場將逐步復蘇並長遠改善。

在英國，經濟仍將受到高通貨膨脹和持續利率上升等因素的影響。預期經濟增長將波動，房地產市場在下半年仍將疲軟。然而，預期倫敦房地產市場仍然較英國其他地方相對穩健，因為倫敦是歐洲的主要商業中心，是企業和投資者的首選地點。

在香港，在 2023 年上半年經濟活動的改善和失業率降至非常低的水準，預期經濟復蘇的步伐將在今年下半年繼續。然而，由於高利率的持續，整個房地產市場可能仍然疲弱。

在充滿挑戰的經濟條件下，本集團將繼續採取審慎及積極態度去經營及發展業務。本集團將在經濟前景長遠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其在中國內地的房地產業務，以實現本集團的持續發展。

流動資金及財務資源

於 2023 年 6 月 30 日，本集團的借貸淨額為港幣 739,800,000 元(2022 年 12 月 31 日：港幣 1,929,000,000 元)，包括現金和銀行結餘為港幣 1,246,100,000 元（2022 年 12 月 31 日：港幣 1,125,700,000 元），及借貸總額為港幣 1,985,900,000 元（2022 年 12 月 31 日：港幣 3,054,600,000 元）。本集團的資本與負債比率為 79.3%（2022 年 12 月 31 日：183.2%）。資本與負債比率（如有）即借貸淨額與股東資金之比例。

於 2023 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘總額為港幣 1,246,100,000 元（2022 年 12 月 31 日：港幣 1,125,700,000 元），其中約 96.2% 為人民幣，2.4% 為港幣，0.9% 為美元及 0.5% 為英鎊。

於 2023 年 6 月 30 日，本集團的借貸金額為港幣 1,985,900,000 元（2022 年 12 月 31 日：港幣 3,054,600,000 元），主要是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質押擔保，及本集團若干借貸總額由本公司提供擔保。在借貸總額中，約有 78.3% 為人民幣及 21.7% 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 2023 年 6 月 30 日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	人民幣 港幣百萬元	港幣 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	百分比
應付款項：				
一年內或即期	684.2	-	684.2	34.5%
於第二年	224.8	-	224.8	11.3%
於第三至第四年 (包括首尾兩年)	645.7	431.2	1,076.9	54.2%
總值	1,554.7	431.2	1,985.9	100.0%

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。

或然負債/財務擔保

於 2023 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 6,613,100,000 元（2022 年 12 月 31 日：港幣 5,033,500,000 元）

除上文所披露外，本集團於 2023 年 6 月 30 日並無任何或然負債（2022 年 12 月 31 日：無）。

職員

於 2023 年 6 月 30 日，本集團有 75 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 2023 年 6 月 30 日的中期股息（2022 年：無）。

企業管治守則

於中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《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。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，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（包括四名獨立非執行董事）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》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。

審核委員會審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）由四名獨立非執行董事組成，分別為陸宇經（審核委員會主席）、吳國富、梁宇銘及賴德剛。審計委員會已審閱本中期業績。審核委員會亦已審閱本公司採納的會計原則及慣例，並與管理層討論內部監控、風險管理及財務報告事宜。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃云

香港，2023年8月29日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃云、袁永誠及劉杰以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經、梁宇銘及賴德剛。

* 僅供識別