



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

中期報告

2023



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

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)
林孝文醫生
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

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

證券代號

股份

1224.HK

2025年到期300百萬美元的5.20%有擔保票據

40850.HK

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

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

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港夏愨道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2023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投資及發展業務，包括英國倫敦、香港及中國若干主要城市。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，對房地產的結構性需求將為投資帶來長期的良好回報。

收入及經營利潤

儘管期待已久的新冠疫情結束及與中國通關最終於今年2月實現，但全球利率攀升帶來的不確定經濟環境仍對回顧期內的業績表現造成了影響。香港及中國內地的經濟反彈仍然緩慢。鑒於地緣政治局勢緊張、供應鏈中斷導致全球通脹、利率大幅攀升以及中國房地產市場的復甦仍相當疲弱，前路可能仍然十分困難。

於上半年，投資物業組合的租金收入為239.0百萬港元，較去年同期減少8.7%，由於One Kingdom Street的若干租約期滿及期內英鎊兌港元的平均匯率貶值約3.4%所致。

總收入為239.7百萬港元（截至2022年6月30日止6個月：264.6百萬港元），較去年同期減少9.4%。

中美地緣政治局勢緊張以及全球利率攀升導致金融機構流動性出現問題，從而導致證券價格普遍下跌。這對財務投資業務產生了不利影響。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於期內錄得公平值虧損43.6百萬港元（截至2022年6月30日止6個月：115.1百萬港元）。

歷經數年投資，截至2023年6月30日止6個月期間，本集團應佔合資企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的經營業績利潤為319.5百萬港元，較去年同期減少78.3百萬港元。該減少主要是由於倫敦Thames City項目一期住宅單位的交付所帶來的盈利貢獻增加216百萬港元，但被缺少去年收購壽臣山15號項目32%實際權益所帶來的議價收購收益289百萬港元所抵銷。

本集團位於英國的投資物業價值繼續受到加息的不利影響，產生公平值虧損14億港元。由於該開支為非現金性質，且本集團持有該等投資物業作長期租賃用途，本集團預期其整體財務狀況不會受到重大影響。

於2023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」）進行評估，估值為11.5億英鎊，較去年末減少10.7%。與2022年12月31日相同，萊坊已採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2023年6月30日	2022年12月31日	與公平值的關係
估計租賃價值（每年每平方米）	53英鎊至110英鎊	60英鎊至110英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	4.54%至5.25%	3.99%至4.91%	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。於2023年6月30日的公平值減少主要是受收益率上調至4.54%至5.25%推動，鑒於本期間加息，上調收益率屬合理且符合本集團預期。

股東應佔虧損為1,349.8百萬港元(截至2022年6月30日止6個月：盈利240.9百萬港元)。期內每股基本虧損為34.77港仙(截至2022年6月30日止6個月：每股基本盈利6.21港仙)。

投資物業

於2023年6月30日，本集團擁有兩幢位於英國的甲級商業物業。

英國

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875,000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，持續帶來穩定及可靠的收入。

截至2023年6月30日止6個月，本集團位於英國的投資物業產生租金收入239.0百萬港元(截至2022年6月30日止6個月：261.8百萬港元)。本集團的租金回收表現穩定，期內已收回98%的租金(截至2022年6月30日止6個月：98%)。

本集團認為，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均具有長久的吸引力，因此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，為倫敦市中心的標誌性建築大樓之一。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人才在此工作。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已幾乎全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為8.6年，其中6.7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。利德賀大樓現時每年合約租金大約為41.6百萬英鎊(2022年12月31日：41.6百萬英鎊)。於2023年6月30日，寫字樓樓面已悉數租出。租金收益率約為每年3.6%。

One Kingdom Street

該物業可便捷通往公共交通設施，附近設有地鐵站，往Oxford Street或Heathrow Airport(希斯路機場)的交通便利。One Kingdom Street位於設有餐飲、辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的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，265,000平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九個樓層。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大樓提供約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12.6百萬英鎊(2022年12月31日：15.4百萬英鎊)，相當於租金收益率為每年4.3%。該大樓的79%已租予信譽良好的主要租戶，空置區域的翻新工作正在進行中，以加快租賃。除辦公區域外，Transport for London(倫敦運輸局)於Elizabeth Line相關建築工程竣工後，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中央區域的毗鄰業主合作，打造零排放城市物流樞紐。

本集團已與One Kingdom Street的一個主要租戶成功續租，總面積約為93,100平方呎，較過往租金上調約26%。

本集團積極管理物業租賃，以維持可持續的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互動，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2023年6月30日，本集團擁有透過合資企業營運的七個物業項目，其中兩個項目位於倫敦應佔開發面積逾0.8百萬平方呎，三個項目位於香港約0.5百萬平方呎，及兩個項目位於中國約7.0百萬平方呎。

於2023年6月30日，本集團於合資項目的投資總額由2022年12月31日的103億港元增至105億港元。該增加主要是由於合資企業應佔累計溢利及外匯的影響所致。於回顧期內概無收購或出售合資企業。

本集團的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近期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具有吸引力的投資回報。於2023年6月30日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為8.3百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國。

倫敦

本集團透過Thames City及The Whiteley的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2023年6月30日，本集團已預售Thames City累計合共395個住宅單位，金額為逾713百萬英鎊，及The Whiteley的合共77個住宅物業，售價總共約為489百萬英鎊。

Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業樓，高度從4層到53層不等，還有一個屬於這一充滿活力的更新區一部分的公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City將包含1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至53層的主樓，將提供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會所、景觀花園、餐廳、零售店舖及商用樓面。

建築工程進展順利，一期的兩座主樓已竣工，且餘下樓體計劃於年內第四季度交付予買家，產生可銷售面積合共約680,000平方呎。於回顧期內，合共194,500平方呎已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入319百萬英鎊。受惠於令人鼓舞的銷售表現，項目建築貸款已比計劃提前逾17個月於本年度3月悉數償還。現時Thames City繼續銷售中且反應熱烈。隨著國內及國際旅遊限制均已解除，英國向國際旅客重新開放，海外買家不斷湧現。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。

The Whiteley

於2019年，本集團承諾投資182百萬英鎊對富有傳奇色彩的Whiteley購物中心進行重建。Whiteley購物中心構成Queensway大規模重建的重要部分，而Queensway正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於Queensway，W2的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。項目完成後將提供面積約603,000平方呎，包括139間奢華住宅公寓、一間由Six Senses營運並擁有109間客房的五星級水療酒店、零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的投資機會。The Whiteley將於重建工程完成後恢復至其在Bayswater中心地帶的傳奇地位。本集團已悉數支付182百萬英鎊承諾用於開發的投資。

The Whiteley的建築工程正在進行中，預計將於2024年上半年實際竣工。該項目將提供約326,000平方呎住宅公寓，以及277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。銷售於2021年11月正式啟動。期末，該項目已預售77個住宅單位，達489百萬英鎊。

本集團於該項目佔約46%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，位置臨近牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。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。大樓於2023年6月30日已租出62%，預期出租率於年內下半年新租約成交後將提升至約80%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。

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幢獨立洋房亦內置私人游泳池。兩幢獨立洋房分別以約870百萬港元及435百萬港元的價格成功售出，相當於每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元。

本集團於壽臣山15號佔有42%權益，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。該物業是一個佔地面積約為240,000平方呎，總建築面積約為1.8百萬平方呎，將定位為於2024年的商業開發項目。

中國

開發項目

江蘇鹽城項目

本集團擁有一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，將包含1.56百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於2021年6月動工。

該項目將分兩期建設，包括13幢住宅及商業樓。第一期項目的建築工程包括六幢大樓，全部已落成封頂。預售已於2021年9月展開，314,000平方呎已經出售。第一期項目將於2023年12月底完成。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約19.2百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

該項目仍處於初始階段，已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損62.7百萬港元（截至2022年6月30日止六個月：137.7百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為0.7百萬港元（截至2022年6月30日止六個月：2.8百萬港元）。其投資組合的公平值虧損為43.6百萬港元（截至2022年6月30日止六個月：115.1百萬港元）。

管理層討論及分析

公司策略與展望

儘管期待已久的新冠疫情結束及與中國通關最終於今年2月實現，但香港及中國內地的經濟反彈似乎需要更長時間恢復至疫情前的水平。本集團繼續採取觀望態度應對持續加息帶來的不利影響。本集團將採取保守態度但密切關注市場，以及挑選可能出現的優質資產及業務。

在逐步完成倫敦的兩個發展項目後，收入將持續入賬，並為本集團帶來有吸引力的回報。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，管理層預期會出現波動性、不確定性及更具挑戰性的營商環境。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及持久性，並維持穩健的資產負債表。

財務回顧

財務投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持審慎的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在於保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於2023年6月30日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為1,155.8百萬港元（2022年12月31日：1,199.4百萬港元），其分析載於下表：

	2023年6月30日 百萬港元	2022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	189.3	214.8
非上市投資基金	966.5	984.6
總計	1,155.8	1,199.4

就表現而言，本集團於期內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值虧損43.6百萬港元（截至2022年6月30日止6個月：115.1百萬港元）。期內並無錄得投資組合已變現收益／虧損（截至2022年6月30日止6個月：無），而源自此等投資的股息及利息收入為0.7百萬港元（截至2022年6月30日止6個月：0.7百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持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。

流動資金及財務資源

於2023年6月30日，本集團手頭現金為21億港元，而其信貸額度下的可用金額總計3億港元。本集團約14%的銀行存款及現金以港元計值、50%以美元計值、31%以英鎊計值及5%以其他貨幣計值。

本集團執行一項保守策略，就個別物業獲得長期融資。於2023年6月30日，本集團擁有兩項估值約114億港元的投資物業，以總計67億港元的按揭質押。

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利率提供明確依據。

本集團於2023年6月30日的淨借貸增加至90億港元，而於2022年12月31日為88億港元。因此，本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔淨資產的百分比計算）由2022年12月31日的59.2%增加至2023年6月30日的62.8%。

於2023年6月30日，債務總額為111億港元（2022年12月31日：107億港元），到期期限分佈於五年期間，其中5億港元於一年內償還，而餘下106億港元則於一年後償還。本集團約63%的債務總額以英鎊計值、21%以美元計值、15%以港元計值及1%以人民幣計值。債務與總資產比率為43%（2022年12月31日：41%），按債務佔總資產的百分比計算。於2023年6月30日，除了23億港元（2022年12月31日：23億港元）應付票據及1億港元（2022年12月31日：1億港元）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5.6%（截至2022年6月30日止6個月：3.1%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於2023年6月30日，總資產為259億港元，其中約13.6%為流動性質。流動資產淨值為25億港元。

於2023年6月30日，股東權益為143億港元（2022年12月31日：149億港元）及每股淨資產值為3.68港元（2022年12月31日：3.84港元）。

或然負債／財務擔保

於2023年6月30日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高851百萬港元（2022年12月31日：2,525百萬港元）的擔保。
2. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,777百萬港元（2022年12月31日：1,787百萬港元）的擔保。
3. 就合資企業的项目向若干金融機構作出816百萬港元（2022年12月31日：782百萬港元）的開發成本超支擔保及銷售里程碑擔保。

資產抵押

於2023年6月30日，分別為114億港元、25.0百萬港元及70.0百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已作為授予本集團及本集團之合資企業的銀行融資的抵押。

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就成本提供明確依據。

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2023年6月30日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有116名僱員。回顧期內的薪酬成本（董事薪酬除外）為約52百萬港元。

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2023年6月30日止6個月，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2023年6月30日止6個月的中期股息（截至2022年6月30日止6個月：無）。

權益披露

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2023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條規定存置的登記冊內或根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十《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和債權證權益（好倉）

(i) 股份

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	271,616,585 ²	72.88
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 ³	50

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	124,000,000美元	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	1,600,000美元	300,000,000美元

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2023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2023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條規定存置的登記冊內或根據《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

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露。自其獲採納至2023年6月30日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2023年6月30日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，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2023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2023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條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2023年6月30日止6個月內，本公司已應用《上市規則》附錄十四《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》作為其本身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2023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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2023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。

《上市規則》第13.21條規定之披露

於2022年10月3日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共1,350,000,000港元的42個月有期貸款，並可根據彈性選擇權增加至合共不多於3,000,000,000港元的有期貸款。據此，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)持有本公司已發行股本(並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分)的35%或以上的實益股權；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下的每項可用承諾可即時予以取消及貸款應立即停止供進一步使用，或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下的有關承諾應即時予以減少，及／或(ii)所有或部分借款連同應計利息，以及按貸款協議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予償還，及／或(iii)所有或部分借款可即時被改為應要求償還。

《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8,953,475,000港元之財務資助及擔保，相當於2023年6月30日本集團總資產約34.5%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2023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	4,901,673
流動資產	36,975,590
流動負債	(16,419,580)
非流動負債	(2,553,270)
資產淨值	22,904,413
股本	8
儲備	22,900,337
非控制性權益	4,068
權益總額	22,904,413

於2023年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為9,132,905,000港元。

審閱中期業績

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2023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。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2023年8月22日

綜合損益表

截至2023年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收入			
利息收入	4	–	2,060
來自其他來源之收入	4	239,682	262,579
收入總額		239,682	264,639
提供服務成本		(10,863)	(10,224)
毛利		228,819	254,415
其他收入及收益，淨額	4	31,870	118,894
行政費用		(144,290)	(140,881)
金融資產的減值虧損，淨額	5	(12,807)	(33,515)
其他開支	5	(1,439,648)	(147,891)
融資成本		(303,899)	(192,831)
應佔盈虧：			
合資企業		325,804	388,599
聯營公司		(6,306)	9,234
除稅前盈利／(虧損)	5	(1,320,457)	256,024
所得稅開支	6	(29,372)	(15,089)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利／(虧損)		(1,349,829)	240,935
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		(34.77)港仙	6.21港仙

綜合全面收益表

截至2023年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
本期間盈利／(虧損)	(1,349,829)	240,935
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	184,775	35,580
換算境外業務之匯兌差額	648,474	(1,435,921)
應佔合資企業之其他全面虧損	(3,496)	(11,043)
應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	(6,155)	12,417
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	823,598	(1,398,967)
本期間其他全面收益／(虧損)	823,598	(1,398,967)
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面虧損總額	(526,231)	(1,158,032)

綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	9	145,813	170,521
投資物業		11,416,439	12,149,321
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		8,762,783	8,601,789
於聯營公司之投資		1,755,567	1,746,271
預付款項、按金及其他應收款項	11	4,617	4,559
衍生金融工具		310,825	131,452
非流動資產總值		22,406,584	22,814,453
流動資產			
應收賬款	10	2,780	9,120
預付款項、按金及其他應收款項	11	223,035	260,852
按公平值計入損益之金融資產		1,155,783	1,199,420
預付所得稅		1,351	3,417
已抵押存款		24,980	23,507
有限制銀行結餘		107,300	140,857
現金及等同現金		2,007,962	1,745,403
流動資產總值		3,523,191	3,382,576
流動負債			
其他應付款項及預提負債		430,610	466,694
計息銀行及其他借貸	12	532,209	188,017
應付稅項		78,466	90,497
流動負債總額		1,041,285	745,208
流動資產淨值		2,481,906	2,637,368
總資產減流動負債		24,888,490	25,451,821
非流動負債			
計息銀行借貸	12	8,263,264	8,218,875
應付票據	13	2,315,197	2,313,014
其他應付款項		22,383	28,408
非流動負債總額		10,600,844	10,560,297
資產淨值		14,287,646	14,891,524
權益			
已發行股本	14	388,233	388,233
儲備		13,899,413	14,503,291
權益總額		14,287,646	14,891,524

綜合權益變動表

截至2023年6月30日止6個月

	本公司權益擁有人應佔					
	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)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	388,233	11,977,078*	(1,125,755)*	122,324*	3,529,644*	14,891,524
本期間虧損	-	-	-	-	(1,349,829)	(1,349,829)
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	-	-	-	184,775	-	184,775
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(3,496)	-	-	(3,496)
應佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	(6,155)	-	(6,155)
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	648,474	-	-	648,474
本期間全面收益/(虧損) 總額	-	-	644,978	178,620	(1,349,829)	(526,231)
已批准2022年末期股息	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
於2023年6月30日	388,233	11,977,078*	(480,777)*	300,944*	2,102,168*	14,287,646

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備13,899,413,000港元(2022年12月31日：14,503,291,000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。

	本公司權益擁有人應佔					
	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)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2022年1月1日	388,233	11,977,078	532,683	(5,203)	5,547,632	18,440,423
本期間盈利	-	-	-	-	240,935	240,935
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	-	-	-	35,580	-	35,580
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(11,043)	-	-	(11,043)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	12,417	-	12,417
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	(1,435,921)	-	-	(1,435,921)
本期間全面收益/(虧損) 總額	-	-	(1,446,964)	47,997	240,935	(1,158,032)
已批准2021年末期股息	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
於2022年6月30日	388,233	11,977,078	(914,281)	42,794	5,710,920	17,204,744

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
業務所得現金		85,233	128,725
已收利息		–	5,320
已收股息		669	730
已付稅項，淨額		(38,483)	(23,427)
已付利息		(268,825)	(171,883)
經營業務所用現金流量淨額		(221,406)	(60,535)
投資活動所得現金流量			
已抵押存款減少／(增加)		(233)	248,240
於合資企業之投資		(2,524)	(962,513)
於一間合營企業之退回資本		526,694	–
預收合資企業款項		–	33,506
於聯營公司之投資		(26,010)	(21,258)
於聯營公司之退回資本		4,263	49
向聯營公司貸款		–	(37,319)
應收一間聯營公司款項之還款		–	36,795
已收銀行存款利息		28,861	2,240
購置物業及設備項目		(152)	(1,325)
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額		530,899	(701,585)
融資活動所得現金流量			
租賃付款之本金部分		(5,931)	(7,573)
已付股息	7	(77,647)	(77,647)
新增銀行借貸		736,725	219,170
償還銀行及其他借貸		(720,266)	(986,710)
融資活動所用現金流量淨額		(67,119)	(852,760)
現金及等同現金增加／(減少) 淨額		242,374	(1,614,880)
期初之現金及等同現金		1,745,403	4,357,747
匯率變動之影響，淨額		20,185	(13,333)
期終之現金及等同現金		2,007,962	2,729,534
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		775,903	2,729,534
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款		1,232,059	–
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		2,007,962	2,729,534

1. 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2023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《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)附錄十六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2022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，與編製本集團截至2022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，並按照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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則而編製，惟於簡明綜合財務資料附註2所披露之採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號修訂	會計估計定義
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號修訂	國際稅收改革—支柱二立法模板

新訂及經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- 香港會計準則第1號修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號修訂就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供並非強制性的指引。本集團已自2023年1月1日起應用該等修訂。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期將對本集團年度綜合財務報表之會計政策披露造成影響。
- 香港會計準則第8號修訂澄清會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量方法及輸入值製訂會計估計。本集團於2023年1月1日或之後發生的會計政策變更及會計估計變更應用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

- (c) 香港會計準則第12號修訂與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項縮窄初始確認香港會計準則第12號例外的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣除暫時性差異的交易，例如租賃及棄置責任。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產（假設有足夠的應課稅盈利）及遞延稅項負債。該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號修訂國際稅收改革—支柱二立法模板引入一項強制性暫時例外規定，豁免確認及披露因實施經濟合作與發展組織頒佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項。該等修訂亦為受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體因支柱二所得稅而面臨的風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，及在支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其面臨與支柱二所得稅相關的已知或能夠合理估計的資料。實體需於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露其與支柱二所得稅風險有關的資料，惟於2023年12月31日或之前結束的任何中期期間則無需披露有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不符合支柱二立法模板範圍，因此該等修訂對本集團並無造成任何影響。

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，並擁有以下兩個呈報業務分類：

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。

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	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	239,013	261,849	669	2,790	239,682	264,639
分類業績	(920,009)	615,538	(62,745)	(137,573)	(982,754)	477,965
公司及未分配開支					(33,804)	(29,110)
融資成本					(303,899)	(192,831)
除稅前盈利／(虧損)					(1,320,457)	256,024

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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收入		
利息收入		
應收貸款利息收入	-	2,060
來自其他來源的收入		
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	860	2,649
其他租賃付款，包括固定付款	238,153	259,200
	239,013	261,849
上市股本投資所得股息收入	669	730
	239,682	262,579
	239,682	264,639
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	29,263	2,240
應收合資企業款項之利息收入	2,495	-
應收聯營公司款項之利息收入	-	78,677
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
— 不合資格作對沖的交易	-	37,019
其他	112	958
	31,870	118,894

簡明綜合財務資料附註

2023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)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	17,955	19,884
使用權資產折舊	7,023	8,054
	24,978	27,938
投資物業之公平值虧損，淨額	1,381,483*	2,144*
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	43,637*	115,060*
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)，淨額－不合資格作對沖的交易	5,402*	(37,019)
出售物業及設備項目之虧損	11*	–
匯兌差額，淨額	9,115*	30,687*
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：		
應收貸款及利息	–	(1,052)
預付款項、按金及其他應收款項，淨額	12,807	34,567
	12,807	33,515
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	71,244	68,508
退休福利計劃供款**	3,769	3,838
	75,013	72,346

* 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

香港利得稅乃根據截至2023年6月30日及2022年6月30日止期間來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2022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 (2022年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2022年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2022年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按23.5% (2022年：19%) 的實際稅率計算。除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15% (2022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% (2022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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
本期間即期支出		
英國	29,902	6,128
中國內地	–	13,880
過往期間撥備不足／(超額撥備)	(530)	31
遞延稅項	–	(4,950)
本期間總稅項支出	29,372	15,089

7. 股息

截至2023年6月30日止6個月，本公司宣派截至2022年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2023年6月7日支付。

董事會決議不宣派任何截至2023年6月30日止6個月的中期股息（截至2022年6月30日止6個月：無）。

截至2022年6月30日止6個月，本公司宣派截至2021年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2022年6月6日支付。

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含潛在攤薄效果之已發行普通股，故並無就截至2023年及2022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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (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）	(1,349,829)	240,935
	股份數目 截至6月30日止6個月	
	2023年	2022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2023年6月30日止6個月，本集團耗資152,000港元（截至2022年6月30日止6個月：44,965,000港元）添置物業及設備，其中包括自有資產152,000港元（截至2022年6月30日止6個月：自有資產1,325,000港元及使用權資產43,640,000港元）。

10. 應收賬款

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款	2,780	9,120

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

2023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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
1個月內	1,796	—
1-3個月	419	8,462
3-6個月	565	658
	2,780	9,120

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款於報告期末之賬齡均少於12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

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
預付款項	10,190	6,746
按金及其他應收款項	15,789	36,271
應收聯營公司款項 (附註)	1,209,528	1,254,155
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,235,507	1,297,172
減：減值撥備	(1,007,855)	(1,031,761)
	227,652	265,411
減：分類為非流動資產之部分	(4,617)	(4,559)
分類為流動資產部分	223,035	260,852

附註：於2023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1,118,330,000元（相當於1,209,528,000港元）（2022年12月31日：人民幣1,118,330,000元（相當於1,254,155,000港元））。應收聯營公司款項，年利率介乎9%至18.25%（2022年12月31日：9%至18.25%），須於1年內（2022年12月31日：1年內）償還。

按金及其他應收款項主要指應收代價、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2023年6月30日，除應收聯營公司款項總額759,950,000港元（2022年12月31日：無）已逾期外，計入上述結餘之金融資產及應收聯營公司款項並無逾期。

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2023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1,209,528,000港元（2022年12月31日：1,254,155,000港元）分類為第三階段外，該等款項全部分類為預期信貸虧損之計量第一階段。本集團應用之違約概率為100%（2022年12月31日：100%）以及違約損失預計約為84%（2022年12月31日：83%）。

11. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	1,031,761	57,286
減值虧損，淨額	12,807	980,827
匯兌調整	(36,713)	(6,352)
於期／年末	1,007,855	1,031,761

12. 計息銀行及其他借貸

	2023年6月30日 (未經審核)			2022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—無抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	按要求	346,133	不適用	不適用	-
長期銀行貸款之 流動部分 —有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2023年 至2024年	56,290	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2023年	53,442
其他貸款—無抵押	3.85%	2023年	129,786	3.85%	2023年	134,575
			<u>532,209</u>			<u>188,017</u>
非流動						
銀行貸款—有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2024年 至2027年	6,640,051	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2024年 至2027年	6,895,961
—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2024年 至2026年	1,623,213	香港銀行同業拆息 +1.85%	2024年 至2026年	1,322,914
			<u>8,263,264</u>			<u>8,218,875</u>
			<u>8,795,473</u>			<u>8,406,892</u>
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
按要求			346,133			-
1年內			56,290			53,442
於第2年			1,623,300			1,392,058
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)			6,639,964			6,826,817
			<u>8,665,687</u>			<u>8,272,317</u>
應償還其他貸款：						
1年內			129,786			134,575
			<u>8,795,473</u>			<u>8,406,892</u>

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業	11,416,439	12,149,321
銀行結餘	119,588	179,658

(b) 於2023年6月30日，除129,786,000港元（2022年12月31日：134,575,000港元）之其他借貸按固定利率計息外，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：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	1,623,213	1,322,914
英鎊	7,042,474	6,949,403
人民幣	129,786	134,575
	8,795,473	8,406,892

(d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸6,696,341,000港元（2022年12月31日：6,949,403,000港元）之抵押品。

13. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2023年6月30日 千港元 (未經審核)	2022年12月31日 千港元 (經審核)
2021年票據	300,000,000美元	5.20	2025年	2,315,197	2,313,014

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元（相當於2,325,000,000港元）、票面年利率為5.2%的擔保票據（「2021年票據」）。所得款項淨額為2,307,371,000港元（經扣除發行開支）。2021年票據由本公司提供擔保並將於2025年到期。

誠如本集團與2021年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金額）加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2021年票據。

於2023年6月30日，2021年票據之公平值為2,055,091,000港元（2022年12月31日：1,978,180,000港元），此乃基於金融機構於報告期末提供的市價計算。

14. 股本

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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

15. 承擔

於報告期末，本集團有以下提供予一間聯營公司及合資企業的承擔（包括本集團與其他合營夥伴共同作出的承擔）：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
應付一間合資企業資本注資	117,811	117,821
應付一間聯營公司資本注資	3,677	3,813
發展中物業	744,473	918,887
	865,961	1,040,521

16. 金融擔保

- (a) 於2023年6月30日，本集團就授予一間合資企業的貸款向一間銀行作出最高850,700,000港元（2022年12月31日：2,525,445,000港元）的擔保，及相關銀行貸款額度已動用850,700,000港元（2022年12月31日：2,412,250,000港元）。
- (b) 於2023年6月30日，本集團就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,776,938,000港元（2022年12月31日：1,787,250,000港元）的擔保，於2023年6月30日及2022年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (c) 於2023年6月30日，本集團就一間合資企業的项目向若干金融機構作出最高815,884,000港元（2022年12月31日：781,683,000港元）的開發成本超支擔保及銷售里程碑擔保。
- (d) 於2022年12月31日，本集團已就一間合資企業收購永久業權土地向賣方作出46,978,000港元之擔保。

由於本公司董事認為該等金融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金融擔保確認任何負債。

17. 資產抵押

有關為獲取本集團銀行貸款及為本集團一間合資企業獲授銀行貸款而抵押的本集團資產詳情分別載於簡明綜合財務資料附註12及附註18。

18. 關聯方交易

- (a) 減值撥備前與關聯方之未償還結餘：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收聯營公司款項	1,209,528	1,254,155
應付一間合資企業款項	155,486	147,732

- (b) 於2023年6月30日，本集團已(i)就授予合資企業及聯營公司之銀行貸款向銀行作出擔保；(ii)就授予一間聯營公司之貸款融資向獨立第三方作出擔保；(iii)就本集團對一間合資企業的项目開發成本超支擔保及銷售里程碑擔保向若干金融機構作出擔保，且本集團已就授予一間合資企業的銀行貸款向銀行存入抵押存款為24,980,000港元（2022年12月31日：23,507,000港元）。有關該等擔保之進一步詳情載於簡明綜合財務資料附註16。

18. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
向主要管理人員支付之酬金總額	20,098	20,022

(d) 本公司董事持有之擔保票據：

於2023年6月30日，本公司董事持有本金為125,600,000美元（2022年12月31日：125,000,000美元）之2021年票據及期內產生利息開支為25,912,000港元（截至2022年6月30日止6個月：20,800,000港元）。2021年票據之合約年利率為5.20%。

19. 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流動部分之金融負債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：

計息銀行借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項之非流動部分的金融負債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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團之計息銀行借貸、應付票據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，計息銀行借貸之非流動部分、應付票據及計入其他應付款項非流動部分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。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-（2022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。衍生金融工具（包括遠期貨幣合約及利率掉期）乃採用與遠期定價及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。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與彼等的公平值相同。

於2023年6月30日及2022年12月31日，按市值標價的衍生資產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。

19. 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：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	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	
於2023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	189,256	-	-	189,256
非上市基金投資	-	966,527	-	966,527
衍生金融工具	-	310,825	-	310,825
	189,256	1,277,352	-	1,466,608
於2022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	214,845	-	-	214,845
非上市基金投資	-	984,575	-	984,575
衍生金融工具	-	131,452	-	131,452
	214,845	1,116,027	-	1,330,872

按公平值計量的負債：

於2023年6月30日及2022年12月31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2022年6月30日止6個月：無)。

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2023年8月22日獲董事會批准。