



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

股份代號：00075

2023

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 .....	6
其他資料 .....	8
綜合損益表 .....	10
綜合全面收益表 .....	11
綜合財務狀況表 .....	12
綜合權益變動表 .....	14
簡明綜合現金流量表 .....	15
中期簡明綜合財務資料附註 .....	16

## 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

## 獨立非執行董事

吳國富  
陸宇經  
梁宇銘  
賴德剛

## 審核委員會

陸宇經(主席)  
吳國富  
梁宇銘  
賴德剛

## 薪酬委員會

梁宇銘(主席)  
黃云  
吳國富  
賴德剛

## 提名委員會

黃云(主席)  
吳國富  
梁宇銘  
賴德剛

## 授權代表

黃云  
袁永誠

## 公司秘書

陳秀梅

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道 26 號  
華潤大廈 28 樓 2805 室  
電話: (852) 2573 8888  
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  
唐匯棟律師行

## 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  
股份代碼: 00075

# 管理層論述及分析

渝太地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

## 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。

# 管理層論述及分析

## 展望(續)

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	<u>1,554.7</u>	<u>431.2</u>	<u>1,985.9</u>	<u>100.0%</u>

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)。



# 權益披露

## 董事及最高行政人員權益及淡倉

於 2023 年 6 月 30 日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第 XV 部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條本公司須存置之登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

### 於本公司的權益

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

### 附註：

石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司 79,772,000 股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為 Ever Lead Developments Limited (「Ever Lead」)全資擁有之附屬公司，而 Ever Lead 為 Joybeam Global Limited (「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除本文所披露外，於 2023 年 6 月 30 日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部分）的股份、相關股份或債券證中擁有任何權益或淡倉。

## 股份期權計劃

本公司於 2015 年 5 月 21 日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃的主要條款載於日期為 2015 年 4 月 17 日致股東之通函內。自採納該計劃以來至 2023 年 6 月 30 日止並無授出任何期權。於期初及期末可根據計劃授權授出的期權數目為 79,955,741。

截至 2023 年 6 月 30 日止半年期內，概無根據該計劃已作廢及獲授出、行使或注銷之期權。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。

## 其他人士擁有之權益及淡倉

於 2023 年 6 月 30 日，就董事所悉，本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條規定所備存之登記冊之記錄，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有 5% 或以上之權益：

股東名稱	身份	持有股份數目	佔權益百分比
Joybeam Global <sup>(附註1)</sup>	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead <sup>(附註1)</sup>	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
香港石化 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	79,772,000	9.98%
張松橋 <sup>(附註2)</sup>	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
Windsor Dynasty Limited <sup>(附註2)</sup>	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
First Rose Global Limited <sup>(附註2)</sup>	實益擁有人	48,736,150	6.09%

附註：

- 1 每批 79,772,000 股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於 Joybeam Global 及 Ever Lead 直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批 48,736,150 股股份指由 First Rose Global Limited 所持本公司之直接權益。由於 Windsor Dynasty Limited 直接控制 First Rose Global Limited，因此被視作擁有該等股份之權益。由於張松橋先生（「張先生」）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。

除上文披露外，於 2023 年 6 月 30 日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第 XV 部須向本公司或聯交所披露之權益或淡倉。

# 其他資料

## 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《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》C2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括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》C3.3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應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《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，包括陸宇經(審核委員會主席)、吳國富、梁宇銘及賴德剛。本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及準則，並討論內部監控、風險管理及財務匯報事宜。

## 致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命

黃云

主席兼董事總經理

香港，2023年8月29日

# 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	2022
		港幣千元	港幣千元
收入	4		
銷售收入		1,134,233	496,998
租金收入		13,427	12,666
利息收入		557	—
收入總額		1,148,217	509,664
銷售成本		(897,394)	(308,166)
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	5	(117,573)	(133,957)
投資物業公平價值之變動		(79,482)	17,348
除稅前虧損	6	(149,964)	(106,802)
所得稅撥回	7	16,580	1,233
期間虧損		<u>(133,384)</u>	<u>(105,569)</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>(133,384)</u>	<u>(105,569)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損			
基本及攤薄	8	<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)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	11	192,115	202,013
投資物業	10	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>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	11	13,272,752	12,449,902
作物業發展的土地使用權的權益	11	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	12	<u>1,246,131</u>	<u>1,125,650</u>
流動資產總值		<u>17,496,125</u>	<u>16,879,184</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及保固金賬項	13	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	14	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

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)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,194,349</b>	<b>3,178,841</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		140,059	143,646
計息銀行及其他借貸	14	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>
<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>852,893</u>	<u>973,085</u>
		932,849	1,053,041
<b>非控股權益</b>		<u>(182,728)</u>	<u>(174,390)</u>
股本權益總值		<u>750,121</u>	<u>878,651</u>



# 綜合權益變動表

截至2023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	繳入 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2023年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	21,350	1,240	846,840	1,053,041	(174,390)	878,651	
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(117,128)	(117,128)	(16,256)	(133,384)	
期間其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(3,064)	—	—	(3,064)	7,918	4,854	
期間全面虧損總值	—	—	—	—	—	(3,064)	—	(117,128)	(120,192)	(8,338)	(128,530)	
於2023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>18,286*</u>	<u>1,240*</u>	<u>729,712*</u>	<u>932,849</u>	<u>(182,728)</u>	<u>750,121</u>	
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)	
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	(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</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>4,767</u>	<u>58,029</u>	<u>1,660</u>	<u>1,248,907</u>	<u>1,492,207</u>	<u>(3,781)</u>	<u>1,488,426</u>	

\* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣852,893,000元(2022年12月31日：港幣973,085,000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
<b>營運業務之現金流動</b>			
營運業務產生之現金		749,217	957,588
已付中國企業所得稅		(22,875)	(38,665)
已付中國土地增值稅		(24,858)	(39,969)
已付海外利得稅		(1,613)	(972)
<b>營運業務之現金所得淨額</b>		<b>699,871</b>	<b>877,982</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		(37,028)	(16,001)
購入物業、機器及設備項目		(2,105)	(4,288)
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		557	4,127
<b>投資活動之現金所耗淨額</b>		<b>(38,576)</b>	<b>(164,270)</b>
<b>融資活動之現金流動</b>			
新計息銀行及其他借貸		321,483	893,077
償還計息銀行及其他借貸		(1,273,760)	(2,073,474)
租賃付款的本金部分		(1,284)	(991)
已付利息		(133,245)	(218,908)
<b>融資活動之現金所耗淨額</b>		<b>(1,086,806)</b>	<b>(1,400,296)</b>
<b>現金及等同現金項目之減少淨額</b>		<b>(425,511)</b>	<b>(686,584)</b>
於1月1日之現金及等同現金項目		663,810	1,149,482
外匯兌換率變動之影響淨額		(16,709)	(22,796)
<b>於6月30日之現金及等同現金項目</b>		<b>221,590</b>	<b>440,102</b>
<b>現金及等同現金項目之結餘分析</b>			
現金及銀行結存	12	1,246,131	764,947
減：受限制銀行結存		(1,024,541)	(324,845)
		<b>221,590</b>	<b>440,102</b>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 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。

編製本未經審核的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，惟於本未經審核中期簡明綜合財務資料附註2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。

## 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：

- (a) 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這些財務報表做出的決策，那麼會計政策資訊就屬重要的。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於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。

## 2 會計政策之變動及披露(續)

- (b) 會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更及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。
- (c) 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。
- (d) 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了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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 3 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：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (c) 財務管理分部投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (d) 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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 3 營運分部資料(續)

	物業發展		財務管理	物業管理	綜合
	及買賣	物業投資		及有關	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	服務	港幣千元
				港幣千元	
截至2023年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>1,134,233</u>	<u>13,427</u>	<u>557</u>	<u>—</u>	<u>1,148,217</u>
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					<u>(15,407)</u>
除稅前虧損					(149,964)
所得稅撥回	1,842	14,738	—	—	<u>16,580</u>
期間虧損					<u>(133,384)</u>

	物業發展		財務管理	物業管理	綜合	
	及買賣	物業投資		及有關		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	服務	港幣千元	
				及其他	港幣千元	
				港幣千元		
於2023年6月30日(未經審核)						
資產及負債						
資產總值	<u>18,064,763</u>	<u>792,293</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,272</u>	<u>18,918,328</u>
負債總值	<u>17,702,619</u>	<u>453,363</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,225</u>	<u>18,168,207</u>

於2023年6月30日(未經審核)

### 資產及負債

資產總值	<u>18,064,763</u>	<u>792,293</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,272</u>	<u>18,918,328</u>
負債總值	<u>17,702,619</u>	<u>453,363</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,225</u>	<u>18,168,207</u>

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	<u>—</u>	<u>79,482</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,482</u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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
截止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)
未分配的其他收入及盈利					4
企業及其他未分配支出及虧損					<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12月31日(經審核)						

### 資產及負債

資產總值	<u>17,441,384</u>	<u>812,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77,746</u>	<u>18,331,165</u>
負債總值	<u>16,995,226</u>	<u>444,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,518</u>	<u>17,452,514</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	<u>—</u>	<u>1,605</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,605</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，包括收購附屬公司的資產。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 3 營運分部資料(續)

### 地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	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。

(b) 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，沒有從單一外界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

2023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	
	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><u>1,148,217</u></u>	<u><u>509,664</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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
商品種類		
出售物業	<u><u>1,134,233</u></u>	<u><u>496,998</u></u>
地區市場		
中國內地	<u><u>1,134,233</u></u>	<u><u>496,998</u></u>
收入確認時間		
於一段時間轉移的商品	<u>454,067</u>	<u>496,998</u>
於某一時間點轉移的商品	<u>680,166</u>	<u>—</u>
	<u><u>1,134,233</u></u>	<u><u>496,998</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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	
	2023年	2022年
	港幣千元	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	28,320	22,389
利息支出總值	740,172	1,544,410
減：已資本化利息	(622,599)	(1,410,453)
	<u>117,573</u>	<u>133,957</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	
	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
	6,667	10,569
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。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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，所以沒有就香港利得稅作出撥備。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使用之稅率計算。

	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	<u>(18)</u>	<u>122</u>
	<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	<u>7,978</u>	<u>26,579</u>
	<u>7,990</u>	<u>26,579</u>
遞延	<u>(26,255)</u>	<u>(29,061)</u>
期間總稅項撥回	<u><u>(16,580)</u></u>	<u><u>(1,233)</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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
<u>虧損</u>		
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
<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

董事會已決議不宣派截至2023年6月30日止6個月之中期股息(截至2022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和萊坊測量師行有限公司(截至2022年6月30日止6個月：H&W Property Valuers Limited和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2023年6月30日止6個月，本集團之添置投資物業約為港幣37,028,000元(截至2022年6月30日止6個月：約港幣16,001,000元)。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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2023年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備約為港幣5,311,000元(其中包括擁有資產約為港幣2,105,000元及使用權資產約為港幣3,206,000元，本集團之添置發展中物業約為港幣1,254,035,000元。

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(包括收購附屬公司的權益)約為港幣32,884,000元，本集團之添置發展中物業及物業發展的土地使用權權益(包括收購附屬公司的權益)分別約為港幣2,009,237,000元及港幣846,147,000元。

## 12 現金及銀行結餘

	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)
受限制銀行結餘(附註)	1,024,541	461,840
現金及等同現金項目	<u>221,590</u>	<u>663,810</u>
現金及銀行結餘	<u><u>1,246,131</u></u>	<u><u>1,125,650</u></u>

附註：

- (a) 根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2023年6月30日，該等擔保存款為港幣1,024,388,000元(2022年12月31日：港幣461,745,000元)。
- (b) 根據本集團一間附屬公司簽訂的相關貸款協議，存放於該附屬公司指定銀行賬戶的銀行借貸的若干未動用所得款項的使用受到限制。於2023年6月30日，該等存款金額總值為港幣153,000元(2022年12月31日：港幣95,000元)。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 13 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	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)
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	<u>128,271</u>	<u>122,122</u>
	332,318	531,918
應付保固金賬項	<u>833,531</u>	<u>684,910</u>
	<u><u>1,165,849</u></u>	<u><u>1,216,828</u></u>

## 14 計息銀行及其他借貸

	於2023年6月30日 (未經審核)			於2022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	9%	2024	205,357	8%	2023	225,479
其他借貸						
－有抵押	12%	2024	477,287	12%至15%	2023	674,232
－無抵押	15%	2023	<u>1,519</u>	不適用	不適用	<u>—</u>
			<u>684,163</u>			<u>899,711</u>
<b>非流動</b>						
銀行貸款－有抵押	不適用	不適用	—	9%	2024	442,422
其他借貸						
－有抵押	11.5%至12.5%	2024至2026	1,290,975	8%至14.8%	2024至2025	1,712,480
－無抵押	12.4%	2025	<u>10,776</u>	不適用	不適用	<u>—</u>
			<u>1,301,751</u>			<u>2,154,902</u>
總值			<u><u>1,985,914</u></u>			<u><u>3,054,613</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

## 14 計息銀行及其他借貸(續)

	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)
分析為：		
應償還銀行貸款：		
於1年內或即期	205,357	225,479
於第2年	—	442,422
	<u>205,357</u>	<u>667,901</u>
應償還其他借貸：		
於1年內	478,806	674,232
於第2年	224,750	910,902
於第3至第4年(包括首尾兩年)	1,077,001	801,578
	<u>1,780,557</u>	<u>2,386,712</u>
銀行及其他借貸總值	<u>1,985,914</u>	<u>3,054,613</u>

附註：

- (a) 於2023年6月30日，銀行借貸總值為港幣205,357,000元(2022年12月31日：港幣667,901,000元)，以本集團一間全資附屬公司的100%股權作抵押(2022年12月31日：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1,554,289,000元(2022年12月31日：港幣2,015,911,000元)則以本集團部分非全資附屬公司的80%及53.6%的股權(2022年12月31日：以本集團部分非全資附屬公司的80%、67%及53.6%的股權)，以及就本集團部分全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。
- (b) 於2023年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣205,357,000元(2022年12月31日：港幣667,901,000元)及港幣884,546,000元(2022年12月31日：港幣1,962,314,000元)，以本集團的發展中物業帳面總值分別為港幣1,731,067,000元(2022年12月31日：港幣5,748,279,000元)及港幣3,827,553,000元(2022年12月31日：港幣4,889,832,000元)作抵押。
- (c) 於2023年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣213,974,000元(2022年12月31日：港幣370,801,000元)，由本集團帳面值為港幣79,415,000元(2022年12月31日：港幣84,286,000元)的已竣工持作出售物業作抵押。
- (d) 於2023年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣624,509,000元(2022年12月31日：港幣684,463,000元)，由本集團帳面值為港幣776,133,000元(2022年12月31日：港幣805,904,000元)的投資物業作抵押。
- (e) 於2023年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣477,287,000元(2022年12月31日：港幣789,935,000元)，由本集團帳面值為港幣26,306,000元(2022年12月31日：港幣26,888,000元)的在建工程作抵押。

## 14 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (f) 於2022年12月31日，本集團的銀行借貸總值為港幣225,480,000元，由本集團帳面值分別為港幣129,104,000元及港幣8,749,000元的在建工程及使用權資產作抵押。
- (g) 於2023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205,357,000元(2022年12月31日：港幣667,901,000元)及港幣477,287,000元(2022年12月31日：港幣789,935,000元)由若干第三方作擔保。
- (h) 截至報告期末，本公司已為本集團若干其他借貸作最高港幣480,000,000元的擔保(2022年12月31日：港幣420,000,000元)。
- (i) 於2023年6月30日，銀行及其他借貸港幣431,225,000元(2022年12月31日：港幣419,525,000元)及港幣1,554,689,000元(2022年12月31日：港幣2,635,088,000元)分別以港幣及人民幣計值。
- (j) 於2023年6月30日及2022年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

## 15 股本 股份

	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)
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 收購非業務性質之附屬公司

截至2022年6月30日止6個月

於2022年1月20日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團同意收購Golden Honour Global Limited及其附屬公司(「Golden Honour Global Group」)的全部股權，Golden Honour Global Group間接持有位於中國四川省的若干地塊的53.6%權益，總代價為港幣230,000,000元。收購Golden Honour Global Group已於2022年1月27日完成及Golden Honour Global Group成為本集團的附屬公司。

於收購事項完成之前，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的營運並不構成業務，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

2023年6月30日

## 17 出售附屬公司

截至2022年6月30日止6個月

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>

## 18 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	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)
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u>6,613,073</u>	<u>5,033,456</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聯通應計利息及罰款，故並無關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

2023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：

	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)
已訂約但未撥備：		
在建發展中物業及投資物業的資本開支	4,137,653	5,850,371
在建物業、機器及設備的資本開支	39,165	40,623
	<u>4,176,818</u>	<u>5,890,994</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	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
短期僱員福利	3,260	3,016
離職後福利	117	100
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>3,377</u>	<u>3,116</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分、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帳面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

其他應收款項、計息銀行及其他借貸的非流動部分的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。其他應收款項及存款的非即期部分的公平價值與其帳面值相若。於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

# 中期簡明綜合財務資料附註

2023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2023年6月30日(未經審核)				
指定按公平價值				
計入其他全面收益之股權投資	<u>1,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,980</u>
於2022年12月31日(經審核)				
指定按公平價值				
計入其他全面收益之股權投資	<u>1,980</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,980</u>

於截至2023年6月30日止6個月期間／截至2022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2023年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2022年12月31日：無)。

## 22 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2023年8月29日經董事會批准。