

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二四年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二三年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零二四年 千港元 (未經審核) | 二零二三年 千港元 (未經審核) |
| 收入 | 3 | 195,132 | 270,638 |
| 提供貨品及服務之成本 | | (30,610) | (23,743) |
| 毛利 | | 164,522 | 246,895 |
| 其他收入 | 5 | 6,430 | 7,844 |
| 投資開支淨額 | 6 | (29,827) | (31,184) |
| 行政開支 | | (164,817) | (171,520) |
| 出售設備之收益 (虧損) 淨額 | | 2,983 | (13) |
| 投資物業之公平值變動 | | (273,559) | 190,538 |
| 財務費用 | 7 | (109,805) | (108,742) |
| 其他收益及虧損 | | (1) | (680) |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | | (11,261) | 38,787 |
| 除稅前 (虧損) 溢利 | | (415,335) | 171,925 |
| 所得稅開支 | 8 | (6,708) | (25,240) |
| 本期間 (虧損) 溢利 | 9 | (422,043) | 146,685 |

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 其他全面 (支出) 收益 | | |
| 不會重新分類至損益之項目 | | |
| 通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之收益及虧損 | (34,221) | (112,901) |
| 攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出 | (126) | (102) |
| | <u>(34,347)</u> | <u>(113,003)</u> |
| 隨後可能重新分類至損益之項目 | | |
| 境外業務所產生之匯兌差額 | (54,602) | 255,870 |
| 攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出 | (3,714) | - |
| | <u>(58,316)</u> | <u>255,870</u> |
| 本期間其他全面 (支出) 收益 (除稅後) | <u>(92,663)</u> | <u>142,867</u> |
| 本期間全面 (支出) 收益總額 | <u>(514,706)</u> | <u>289,552</u> |
| 應佔本期間 (虧損) 溢利： | | |
| 本公司擁有人 | (422,276) | 146,599 |
| 非控股權益 | 233 | 86 |
| | <u>(422,043)</u> | <u>146,685</u> |
| 應佔本期間全面 (支出) 收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (514,939) | 289,466 |
| 非控股權益 | 233 | 86 |
| | <u>(514,706)</u> | <u>289,552</u> |
| 每股 (虧損) 盈利 (港元) | | |
| 基本及攤薄 | 11 (0.221) | 0.077 |

簡明綜合財務狀況報表
於二零二四年六月三十日

| | 附註 | 二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|----|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 13,808,643 | 13,957,718 |
| 物業、廠房及設備 | | 145,191 | 169,745 |
| 使用權資產 | | 62,175 | 85,056 |
| 無形資產 | | - | - |
| 以權益法入賬之投資 | | 1,987,800 | 2,036,149 |
| 墊付聯營公司款項 | | 59,720 | 60,013 |
| 通過損益以反映公平值計量之金融資產 | | 57,389 | 60,359 |
| 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產 | | 161,459 | 195,680 |
| 墊付接受投資公司款項 | | 327,433 | 419,905 |
| 遞延稅項資產 | | 175 | 877 |
| 按金及預付款項 | 12 | - | 4,904 |
| | | <u>16,609,985</u> | <u>16,990,406</u> |
| 流動資產 | | | |
| 物業存貨 | | 23,316 | 23,316 |
| 通過損益以反映公平值計量之金融資產 | | 272,095 | 339,319 |
| 墊付接受投資公司款項 | | 89,212 | 211,507 |
| 存貨 | | 4,915 | 4,079 |
| 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 | 12 | 182,654 | 204,431 |
| 應收證券交易賬項及存款 | | 27,191 | 26,992 |
| 可收回稅款 | | 62 | 259 |
| 抵押存款 | | 147,162 | 152,929 |
| 定期存款、銀行結餘及現金 | | 836,804 | 592,228 |
| | | <u>1,583,411</u> | <u>1,555,060</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項及應計款項 | 13 | 179,842 | 182,939 |
| 應付證券交易賬項及保證金 | | 8,787 | 6,963 |
| 按金及預收款項 | | 76,653 | 84,205 |
| 租賃負債 | | 43,785 | 43,275 |
| 稅項負債 | | 5,825 | 6,568 |
| 借貸 | | 2,365,962 | 2,191,525 |
| 衍生金融工具 | | 139 | 99 |
| | | <u>2,680,993</u> | <u>2,515,574</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(1,097,582)</u> | <u>(960,514)</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>15,512,403</u> | <u>16,029,892</u> |

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零二四年六月三十日

二零二四年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零二三年
十二月三十一日
千港元
(經審核)

本公司擁有人應佔股本權益

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 股本 | 190,762 | 190,762 |
| 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備 | 161,493 | 195,818 |
| 注資儲備 | 206,627 | 206,627 |
| 法定儲備 | 4,402 | 4,402 |
| 特別儲備 | 2,499,685 | 2,499,685 |
| 資本贖回儲備 | 138,062 | 138,062 |
| 匯兌儲備 | (612,576) | (554,260) |
| 保留溢利 | 11,108,110 | 11,530,408 |
| | <u>13,696,565</u> | <u>14,211,504</u> |
| 非控股權益 | 23,830 | 23,597 |
| 股本權益總額 | <u>13,720,395</u> | <u>14,235,101</u> |

非流動負債

| | | |
|------------|-------------------|-------------------|
| 借貸 | 1,687,839 | 1,660,323 |
| 欠負聯營公司款項 | 13,308 | 21,431 |
| 欠負接受投資公司款項 | 13,885 | 13,885 |
| 欠負非控股股東款項 | 275 | 275 |
| 租賃負債 | 16,781 | 38,684 |
| 遞延稅項負債 | 59,920 | 60,193 |
| | <u>1,792,008</u> | <u>1,794,791</u> |
| | <u>15,512,403</u> | <u>16,029,892</u> |

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 D2 之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。

持續經營基準

於本期間，本集團產生本公司擁有人應佔之虧損淨額約 422,276,000 港元，並於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 1,097,582,000 港元（二零二三年十二月三十一日：960,514,000 港元）。儘管以上所述，本未經審核簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。按持續經營基準編製本未經審核簡明綜合財務報表之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

根據近期與銀行溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還銀行借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零二四年六月三十日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，董事相信本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二四年六月三十日起十二個月內到期之財務責任。在編製該等預測時，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，並能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本未經審核簡明綜合財務報表。

2. 重大會計政策

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已就編製本未經審核簡明綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒布之下列對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及經修訂之詮釋（「詮釋」）（「修訂」），包括該等於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| 香港財務報告準則第 16 號（修訂本） | 售後租回之租賃負債 |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 將負債分類為流動或非流動負債 |
| 香港會計準則第 1 號（修訂本） | 附帶契諾之非流動負債 |
| 香港會計準則第 7 號及 | 供應商融資安排 |
| 香港財務報告準則第 7 號（修訂本） | |
| 香港詮釋第 5 號（經修訂） | 財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款之定期貸款之分類 |

2. 重大會計政策 (續)

應用該等修訂不會對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本未經審核簡明綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及對香港財務報告準則之修訂（「新訂及修訂香港財務報告準則」）。

| | |
|--------------------------------------|---|
| 香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本） | 金融工具分類及計量的修訂 ² |
| 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本） | 投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ⁴ |
| 香港財務報告準則第 18 號 | 財務報表之呈列及披露 ³ |
| 香港財務報告準則第 19 號 | 非公共受託責任之附屬公司：披露 ³ |
| 香港會計準則第 21 號（修訂本） | 缺乏可兌換性 ¹ |

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及修訂香港財務報告準則對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等新訂及修訂香港財務報告準則或會導致本集團日後之表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券及結構性產品之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額。收入分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 與客戶合約之收入： | | |
| 按於某一時點之基準確認 | | |
| 經紀服務及化妝品銷售收入 | 7,386 | 6,708 |
| 按於一段時間內之基準確認 | | |
| 樓宇及物業管理服務收入 | 26,554 | 27,010 |
| | 33,940 | 33,718 |
| 其他來源之收入： | | |
| 物業租金收入 | 115,270 | 130,352 |
| 利息收入 | | |
| — 債券（附註(i)） | 4,341 | 5,628 |
| — 結構性產品（附註(i)） | - | 64 |
| | 4,341 | 5,692 |
| 股息收入 | | |
| — 上市股本投資（附註(i)） | 1,632 | 2,769 |
| — 非上市股本投資（附註(ii)） | 34,000 | 36,600 |
| | 35,632 | 39,369 |
| 出售持作買賣之投資收益 | 5,949 | 61,507 |
| | 161,192 | 236,920 |
| 收入總額 | 195,132 | 270,638 |

3. 收入 (續)

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入及上市股本投資之股息收入乃來自通過損益以反映公平值(「通過損益以反映公平值」)計量之金融資產。
- (ii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值(「通過其他全面收益以反映公平值」)計量之金融資產。

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類—(i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及本集團歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------|
| 物業發展及買賣 | — | 物業發展及買賣物業銷售 |
| 物業租賃 | | |
| —零售 | — | 來自零售物業租賃 |
| —非零售 | — | 來自非零售物業租賃 |
| 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資 | — | 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券 |
| 通過損益以反映公平值之投資及財資產品 | — | 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品 |
| 非上市投資、投資控股及經紀服務 | — | 非上市證券投資、買賣及經紀服務 |
| 所有其他分類 | — | 化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他 |

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益(惟不包括主要非現金項目)為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項(如適用)。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括自用之土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產以及可收回稅款。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債以及遞延稅項負債。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，並無主要客戶之個別收入佔本集團收入之10%或以上。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 | | 通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元 | 通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元 | 非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|------------------|
| | | 零售 千港元 | 非零售 千港元 | | | | | |
| 收入以外之主要現金項目 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | - | - | - | 35,622 | - | - | 35,622 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 27,267 | - | - | 27,267 |
| | - | - | - | - | 62,889 | - | - | 62,889 |
| 收入 | | | | | | | | |
| 股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益 | | | | | | | | |
| — 香港 | 34,000 | - | - | - | 8,315 | - | - | 42,315 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 3,607 | - | - | 3,607 |
| 來自外部客戶之收入 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 17,121 | 56,145 | - | - | 1,445 | 32,495 | 107,206 |
| — 英國 | - | 15,969 | 25,871 | - | - | - | - | 41,840 |
| — 中國大陸 | - | - | 164 | - | - | - | - | 164 |
| | 34,000 | 33,090 | 82,180 | - | 11,922 | 1,445 | 32,495 | 195,132 |
| 收入 (物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外) | - | 33,090 | 82,180 | - | 11,922 | 1,445 | 32,495 | 161,132 |
| 應佔一間接受投資公司物業銷售 | | | | | | | | |
| — 香港 | 12,390 | - | - | - | - | - | - | 12,390 |
| 應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 7,912 | 25,114 | - | - | - | - | 33,026 |
| — 中國大陸 | - | 25,097 | 2,753 | - | - | - | - | 27,850 |
| | 12,390 | 66,099 | 110,047 | - | 11,922 | 1,445 | 32,495 | 234,398 |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分類業績 | | | | | | | | |
| — 香港 | 34,000 | 15,602 | 51,745 | - | (1,046) | 9,200 | 19,523 | 129,024 |
| — 英國 | - | 14,979 | 16,642 | - | - | 2,461 | - | 34,082 |
| — 中國大陸 | - | - | 42 | - | - | 1,806 | - | 1,848 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | (30,259) | - | - | (30,259) |
| | 34,000 | 30,581 | 68,429 | - | (31,305) | 13,467 | 19,523 | 134,695 |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | | | | | | | | |
| — 應佔收入總額 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 7,672 | 24,937 | - | - | - | 1,185 | 33,794 |
| — 中國大陸 | - | 25,097 | 2,753 | - | - | - | - | 27,850 |
| — 應佔營運成本 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | (907) | (4,084) | - | - | - | - | (4,991) |
| — 中國大陸 | - | (8,965) | (1,676) | - | - | - | - | (10,641) |
| | 34,000 | 53,478 | 90,359 | - | (31,305) | 13,467 | 20,708 | 180,707 |
| 其他收入 | - | - | 1,841 | - | - | - | - | 1,841 |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | | | | | | | | |
| — 所得稅及其他 | - | (13,279) | (750) | - | - | - | (104) | (14,133) |
| | 34,000 | 40,199 | 91,450 | - | (31,305) | 13,467 | 20,604 | 168,415 |
| 未分攤項目 | | | | | | | | |
| 未分攤之公司開支淨額 | | | | | | | | (157,246) |
| 財務費用 | | | | | | | | (109,805) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | (6,708) |
| 非控股權益 | | | | | | | | (233) |
| 本公司擁有人應佔本期間之經營虧損 | | | | | | | | (105,577) |
| 主要非現金項目 | | | | | | | | |
| — 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績) | | | | | | | | (316,699) |
| 本公司擁有人應佔本期間之虧損 | | | | | | | | (422,276) |
| 本公司擁有人應佔本期間之核心虧損 | | | | | | | | (105,577) |

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零二四年六月三十日

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 | | 通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元 | 通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元 | 非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | | 零售 千港元 | 非零售 千港元 | | | | | |
| 資產 | | | | | | | | |
| 分類資產 | | | | | | | | |
| — 香港 | 474,451 | 1,441,909 | 6,023,634 | - | 201,049 | 302,836 | 184,745 | 8,628,624 |
| — 英國 | - | 944,691 | 6,265,951 | - | - | - | - | 7,210,642 |
| — 中國大陸 | 105,906 | - | 117 | - | - | - | - | 106,023 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 74,496 | 47 | - | 74,543 |
| 以權益法人賬之投資 | | | | | | | | |
| — 香港 | 46,509 | 361,662 | 1,417,745 | - | - | 1,434 | 4,074 | 1,831,424 |
| — 中國大陸 | - | 70,784 | 85,592 | - | - | - | - | 156,376 |
| 墊付聯營公司款項 | | | | | | | | |
| — 香港 | 1,953 | - | 163 | - | - | 3 | 1 | 2,120 |
| — 中國大陸 | - | 26,073 | 31,527 | - | - | - | - | 57,600 |
| 可呈報分類資產 | 628,819 | 2,845,119 | 13,824,729 | - | 275,545 | 304,320 | 188,820 | 18,067,352 |
| 未分攤之公司資產 | | | | | | | | 126,044 |
| 綜合資產總額 | | | | | | | | 18,193,396 |
| 負債 | | | | | | | | |
| 分類負債 | | | | | | | | |
| — 香港 | 34,491 | 15,216 | 110,823 | - | 139 | 10,994 | 15,414 | 187,077 |
| — 英國 | - | 17,969 | 60,176 | - | - | - | - | 78,145 |
| — 中國大陸 | - | - | 198 | - | - | - | - | 198 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| 可呈報分類負債 | 34,491 | 33,185 | 171,197 | - | 140 | 10,994 | 15,414 | 265,421 |
| 未分攤之公司負債 | | | | | | | | 4,207,580 |
| 綜合負債總額 | | | | | | | | 4,473,001 |
| 非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外) | | | | | | | | |
| | 4 | 130 | 192,074 | - | - | 42 | 6,956 | |

其他重大項目
截至二零二四年六月三十日止六個月

| | 可呈報 分類 千港元 | 未分攤項目 之調整 千港元 | 主要非現金 項目之調整 千港元 | 簡明綜合全面 收益報表 千港元 |
|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息收入 | 19,583 | - | - | 19,583 |
| 財務費用 | - | (109,805) | - | (109,805) |
| 收入(開支)淨額 | 19,583 | (109,805) | - | (90,222) |
| 折舊： | | | | |
| — 物業、廠房及設備 | - | (33,768) | - | (33,768) |
| — 使用權資產 | - | (22,881) | - | (22,881) |
| 投資物業之公平值變動 | - | - | (273,559) | (273,559) |
| 攤佔以權益法人賬投資之業績 | 31,879 | - | (43,140) | (11,261) |
| 所得稅開支 | - | (6,708) | - | (6,708) |
| 非控股權益 | - | (233) | - | (233) |

4. 營運分類 (續)

簡明綜合全面收益報表

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 零售 千港元 | 物業租賃 非零售 千港元 | 通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元 | 通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元 | 非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|-----------|
| 收入以外之主要現金項目 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | - | - | - | 175,517 | - | - | 175,517 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 400,644 | - | - | 400,644 |
| | - | - | - | - | 576,161 | - | - | 576,161 |
| 收入 | | | | | | | | |
| 股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益 | | | | | | | | |
| — 香港 | 36,000 | - | - | - | 15,086 | - | 600 | 51,686 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 54,882 | - | - | 54,882 |
| 來自外部客戶之收入 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 16,085 | 61,759 | - | - | 1,545 | 32,173 | 111,562 |
| — 英國 | - | 15,533 | 36,975 | - | - | - | - | 52,508 |
| | 36,000 | 31,618 | 98,734 | - | 69,968 | 1,545 | 32,773 | 270,638 |
| 收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外) 應佔一間接受投資公司物業銷售 | - | 31,618 | 98,734 | - | 69,968 | 1,545 | 32,773 | 234,638 |
| — 香港 | 80,855 | - | - | - | - | - | - | 80,855 |
| 應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 8,217 | 24,161 | - | - | - | - | 32,378 |
| — 中國大陸 | - | 23,100 | 2,955 | - | - | - | - | 26,055 |
| | 80,855 | 62,935 | 125,850 | - | 69,968 | 1,545 | 32,773 | 373,926 |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分類業績 | | | | | | | | |
| — 香港 | 36,000 | 13,546 | 59,965 | - | (54,949) | 19,454 | 20,465 | 94,481 |
| — 英國 | - | 14,513 | 32,477 | - | - | 1,334 | - | 48,324 |
| — 中國大陸 | - | - | (13) | - | - | 2,081 | - | 2,068 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 65,204 | 6,335 | - | 71,539 |
| | 36,000 | 28,059 | 92,429 | - | 10,255 | 29,204 | 20,465 | 216,412 |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | | | | | | | | |
| — 應佔收入總額 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | 7,995 | 23,967 | - | - | - | 1,095 | 33,057 |
| — 中國大陸 | - | 23,100 | 2,955 | - | - | - | - | 26,055 |
| — 應佔營運成本 | | | | | | | | |
| — 香港 | - | (721) | (4,295) | - | - | - | - | (5,016) |
| — 中國大陸 | - | (8,857) | (1,635) | - | - | - | - | (10,492) |
| | 36,000 | 49,576 | 113,421 | - | 10,255 | 29,204 | 21,560 | 260,016 |
| 其他收入 | - | - | 2,964 | - | - | - | - | 2,964 |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | | | | | | | | |
| — 所得稅及其他 | - | (15,187) | (679) | - | - | - | 59 | (15,807) |
| | 36,000 | 34,389 | 115,706 | - | 10,255 | 29,204 | 21,619 | 247,173 |
| 未分攤項目 | | | | | | | | |
| 未分攤之公司開支淨額 | | | | | | | | (168,034) |
| 財務費用 | | | | | | | | (108,742) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | (14,504) |
| 非控股權益 | | | | | | | | (86) |
| 本公司擁有人應佔本期間之經營虧損 | | | | | | | | (44,193) |
| 於本期間確認出售投資物業之已變現公平值變動相關之遞延稅項撥回 | | | | | | | | 528 |
| 主要非現金項目 | | | | | | | | |
| — 投資物業之未變現公平值變動(包括攤佔以權益法入賬投資之業績) | | | | | | | | 201,528 |
| — 遞延稅項開支 | | | | | | | | (11,264) |
| 本公司擁有人應佔本期間之溢利 | | | | | | | | 146,599 |
| 核心虧損(不包括主要非現金項目) | | | | | | | | |
| 本公司擁有人應佔本期間之經營虧損 | | | | | | | | (44,193) |
| 出售投資物業之累積已變現公平值變動及其相關之遞延稅項 | | | | | | | | |
| — 於本期間確認 | | | | | | | | 528 |
| — 於過往年度確認 | | | | | | | | 521 |
| 本公司擁有人應佔本期間之核心虧損 | | | | | | | | (43,144) |

4. 營運分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表

於二零二三年十二月三十一日

| | 物業發展 及買賣 千港元 | 物業租賃 | | 通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元 | 通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元 | 非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元 | 所有 其他 分類 千港元 | 綜合 千港元 |
|---|--------------------|-----------|------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|------------|
| | | 零售 千港元 | 非零售 千港元 | | | | | |
| 資產 | | | | | | | | |
| 分類資產 | | | | | | | | |
| — 香港 | 700,602 | 1,242,024 | 6,116,023 | - | 229,910 | 299,745 | 247,838 | 8,836,142 |
| — 英國 | - | 951,704 | 6,284,203 | - | - | - | - | 7,235,907 |
| — 中國大陸 | 108,018 | - | 104 | - | - | - | - | 108,122 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 117,916 | 106 | - | 118,022 |
| 以權益法人賬之投資 | | | | | | | | |
| — 香港 | 43,426 | 392,433 | 1,431,632 | - | - | 1,582 | 4,325 | 1,873,398 |
| — 中國大陸 | - | 72,258 | 90,493 | - | - | - | - | 162,751 |
| 墊付聯營公司款項 | | | | | | | | |
| — 香港 | 1,945 | - | 162 | - | - | 3 | 3 | 2,113 |
| — 中國大陸 | - | 25,706 | 32,194 | - | - | - | - | 57,900 |
| 可呈報分類資產 | 853,991 | 2,684,125 | 13,954,811 | - | 347,826 | 301,436 | 252,166 | 18,394,355 |
| 未分攤之公司資產 | | | | | | | | 151,111 |
| 綜合資產總額 | | | | | | | | 18,545,466 |
| 負債 | | | | | | | | |
| 分類負債 | | | | | | | | |
| — 香港 | 36,717 | 16,128 | 97,335 | 6 | 284 | 9,945 | 18,844 | 179,259 |
| — 英國 | - | 18,447 | 76,429 | - | - | - | - | 94,876 |
| — 中國大陸 | 35 | - | 32 | - | - | 2 | - | 69 |
| — 其他國家 | - | - | - | - | 2 | - | - | 2 |
| 可呈報分類負債 | 36,752 | 34,575 | 173,796 | 6 | 286 | 9,947 | 18,844 | 274,206 |
| 未分攤之公司負債 | | | | | | | | 4,036,159 |
| 綜合負債總額 | | | | | | | | 4,310,365 |
| 非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外) | | | | | | | | |
| | - | 233 | 319,898 | - | - | 207 | 402 | |

其他重大項目

截至二零二三年六月三十日止六個月

| | 可呈報 分類 千港元 | 未分攤項目 之調整 千港元 | 與已變現 公平值變動 相關之調整 千港元 | 主要非現金 項目之調整 千港元 | 簡明綜合全面 收益報表 千港元 |
|---------------|------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 利息收入 | 27,173 | - | - | - | 27,173 |
| 財務費用 | - | (108,742) | - | - | (108,742) |
| 收入(開支)淨額 | 27,173 | (108,742) | - | - | (81,569) |
| 折舊： | | | | | |
| — 物業、廠房及設備 | - | (25,828) | - | - | (25,828) |
| — 使用權資產 | - | (23,386) | - | - | (23,386) |
| 投資物業之公平值變動 | - | - | - | 190,538 | 190,538 |
| 攤佔以權益法入賬投資之業績 | 27,797 | - | - | 10,990 | 38,787 |
| 所得稅(開支)撥回 | - | (14,504) | 528 | (11,264) | (25,240) |
| 非控股權益 | - | (86) | - | - | (86) |

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

其他收入包括：

| | | |
|-----------------|-------|-------|
| 租賃服務收入 | 1,605 | 1,642 |
| 租務行政服務及物業行政服務收入 | 2,440 | 2,602 |
| 諮詢及顧問服務收入 | 24 | 19 |
| 就英國物業向租戶收取之拆卸費用 | 1,841 | 2,964 |
| 匯兌收益淨額 | 14 | - |

6. 投資開支淨額

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債：

| | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損） | 2,774 | (32,861) |
| 債券之公平值變動而產生之已變現虧損 | | |
| －公平值變動 | (2,884) | (4,073) |
| －匯兌部分變動 | 5 | 286 |
| 債券之公平值變動而產生之虧損淨額 | (105) | (36,648) |
| 結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益 | (40) | 219 |
| 結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益 | (204) | 181 |
| 結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額 | (244) | 400 |
| 持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損 | (42,848) | (23,004) |
| 會籍債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益 | (1,170) | 2,026 |
| 貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益 | - | 549 |
| 貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現虧損 | - | (1,250) |
| 貨幣掉期之公平值變動而產生之虧損淨額 | - | (701) |
| 其他投資（開支）收入淨額 | (30) | 5,874 |
| 其他金融資產之利息收入 | 14,570 | 20,869 |
| | (29,827) | (31,184) |

7. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|-------------|---------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 利息： | | |
| 銀行借貸 | 117,312 | 110,534 |
| 租賃負債 | 1,626 | 1,683 |
| 利息總額 | 118,938 | 112,217 |
| 外幣銀行借貸之匯兌收益 | - | (705) |
| 其他財務費用 | 1,312 | 1,284 |
| | 120,250 | 112,796 |
| 減：撥充興建中投資物業資本化之利息 | (10,445) | (4,054) |
| | 109,805 | 108,742 |

於本期間，本集團已按年利率 5.87 厘（二零二三年：4.54 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 10,445,000 港元（二零二三年：4,054,000 港元）。

8. 所得稅開支

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|-------------|---------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 支出包括： | | |
| 當期稅項： | | |
| 香港利得稅 | 1,361 | 2,505 |
| 香港以外地區 | 4,490 | 7,172 |
| | 5,851 | 9,677 |
| 過往年度撥備不足（超額撥備）： | | |
| 香港利得稅 | (10) | (20) |
| 香港以外地區 | 26 | (1,284) |
| | 16 | (1,304) |
| 遞延稅項： | | |
| 本期間支出 | 841 | 16,867 |
| | 6,708 | 25,240 |

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利按統一稅率 16.5%（二零二三年：16.5%）課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零二三年：25%）計算。本集團於英國按稅率 25%（二零二三年：由 19% 變為 25%）課稅。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

9. 本期間（虧損）溢利

截至六月三十日止六個月
二零二四年 二零二三年
千港元 千港元

本期間（虧損）溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 172,000 港元
（二零二三年：496,000 港元）

| | |
|----------|----------|
| (72,812) | (72,948) |
| (3,904) | (3,921) |
| (76,716) | (76,869) |

核數服務之核數師酬金：

本公司核數師

— 本期間

其他核數師

— 本期間

| | |
|---------|---------|
| (1,064) | (1,019) |
| (192) | (182) |
| (1,256) | (1,201) |

非核數服務之核數師酬金：

本公司核數師

- (100)

折舊：

— 物業、廠房及設備

— 使用權資產

| | |
|----------|----------|
| (33,768) | (25,828) |
| (22,881) | (23,386) |
| (56,649) | (49,214) |

匯兌虧損淨額

- (323)

短期租賃之租金開支

(1,909) (1,935)

銷售化妝品之成本

(2,927) (2,594)

攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）

— 攤佔聯營公司稅項

(5,666) (4,483)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

52,860 484,295

出售持作買賣之投資之賬面值

(46,831) (421,871)

出售持作買賣之投資之交易成本

(80) (917)

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

5,949 61,507

投資物業租金收入總額

115,270 130,352

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(7,977) (3,572)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(8,283) (6,292)

99,010 120,488

就其他應收賬項確認之信貸虧損撥備

(20) -

10. 股息

於本期間並無派付股息（二零二三年：無）。

董事會於中期期末後議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二三年：無）。

11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| （虧損）盈利： | | |
| 計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利 | | |
| 本公司擁有人應佔本期間之（虧損）溢利 | <u>(422,276)</u> | <u>146,599</u> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二四年 | 二零二三年 |
| 股份數目： | | |
| 計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數 | <u>1,907,619,079</u> | <u>1,907,619,079</u> |

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個期間之每股攤薄（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

12. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

| | 二零二四年 | 二零二三年 |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備） | 13,400 | 6,607 |
| 按金及預付款項 | 48,035 | 54,683 |
| 債券之應收利息（扣除信貸虧損撥備） | 1,209 | 4,665 |
| 其他應收賬項 | <u>120,010</u> | <u>143,380</u> |
| | <u>182,654</u> | <u>209,335</u> |
| 作報告用途之分析： | | |
| 非流動性質 | - | 4,904 |
| 流動性質 | <u>182,654</u> | <u>204,431</u> |
| | <u>182,654</u> | <u>209,335</u> |

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約 13,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：6,607,000 港元），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

| | 二零二四年 | 二零二三年 |
|----------------|---------------|--------------|
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 物業租賃之應收租金 | 4,998 | 1,262 |
| 樓宇及物業管理服務之應收賬項 | 4,746 | 3,296 |
| 化妝品業務之應收賬項 | <u>3,656</u> | <u>2,049</u> |
| | <u>13,400</u> | <u>6,607</u> |

12. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備)於報告期末之賬齡分析如下:

| | 二零二四年 六月三十日 千港元 | 二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|-----------------------|-------------------------|
| 零至三十日 | 6,473 | 3,336 |
| 三十一日至六十日 | 3,082 | 1,652 |
| 六十一日至九十日 | 630 | 933 |
| 九十日以上 | 3,215 | 686 |
| | 13,400 | 6,607 |

13. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 654,000 港元(二零二三年十二月三十一日:2,516,000 港元)。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下:

| | 二零二四年 六月三十日 千港元 | 二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|-----------------------|-------------------------|
| 零至九十日 | 473 | 765 |
| 九十日以上 | 181 | 1,751 |
| | 654 | 2,516 |

14. 資本承擔

| | 二零二四年 六月三十日 千港元 | 二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 已批准及已簽約: | | |
| 物業重建開支 | 437,408 | 523,046 |
| 翻新物業 | 22,732 | 27,516 |
| 購買設備及租賃物業裝修 | 5,967 | 8,748 |
| | 466,107 | 559,310 |

15. 或然負債

| | 二零二四年 六月三十日 千港元 | 二零二三年 十二月三十一日 千港元 |
|---|-----------------------|-------------------------|
| 為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務按金而向一間銀行提供之擔保 | 15,000 | 15,000 |
| 為接受投資公司動用之銀行信貸額而向銀行提供之擔保/與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證 | 827,830 | 613,830 |
| | 842,830 | 628,830 |

由於董事認為違約風險低,故於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日並無就財務擔保合約及/或彌償保證契據作出撥備。

中期股息

董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二三年：無）。

經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二三年：無）。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 195,100,000 港元（二零二三年：270,600,000 港元），較去年同期減少 27.9%，當中包含租金收入總額 115,300,000 港元（二零二三年：130,300,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 5,900,000 港元（二零二三年：61,500,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 35,600,000 港元（二零二三年：39,400,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 4,300,000 港元（二零二三年：5,700,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 26,600,000 港元（二零二三年：27,000,000 港元）以及其他收入 7,400,000 港元（二零二三年：6,700,000 港元）。收入減少主要由於於本期間出售持作買賣之投資收益淨額減少 55,600,000 港元。

毛利

本期間之毛利為 164,500,000 港元（二零二三年：246,900,000 港元），較去年同期減少 33.4%，主要亦由於於本期間出售持作買賣之投資收益淨額減少。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間非零售部分之租金收入減少 16.7% 至 82,200,000 港元而零售部分之租金收入則上升 4.7% 至 33,100,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 130,300,000 港元減少 11.5% 至 115,300,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司租金收入 60,800,000 港元（二零二三年：58,500,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 176,100,000 港元（二零二三年：188,800,000 港元），相對去年同期減幅為 6.7%。

本期間之應佔租金收入淨額為 143,800,000 港元，較去年同期之 163,000,000 港元減少 11.8%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二三年：並無出售）。

至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於觀塘之凱滙 6 個單位及若干車位（佔 10% 權益）於本期間由該接受投資公司入賬。隨著該接受投資公司確認銷售及溢利，於本期間該接受投資公司宣派股息，因此來自該接受投資公司之股息收入 34,000,000 港元（二零二三年：36,000,000 港元）為本集團之收入及業績帶來貢獻。

於本期間，本集團錄得應佔接受投資公司銷售為 12,400,000 港元（二零二三年：80,900,000 港元）。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二四年六月三十日包含上市股本投資、債券及財資產品。於本期間，來自證券投資及財資產品確認之虧損淨額（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）乃指通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損淨額 31,300,000 港元（二零二三年：溢利淨額 10,300,000 港元）。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於本期間，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 5,900,000 港元（二零二三年：61,500,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 52,900,000 港元（二零二三年：484,300,000 港元）。此外，於本期間錄得來自債券之已變現虧損為 2,800,000 港元（二零二三年：3,800,000 港元）及來自衍生金融工具之已變現虧損為 200,000 港元（二零二三年：結構性產品及衍生金融工具之已變現收益 200,000 港元）。

於本期間，本集團錄得未變現虧損 40,100,000 港元（二零二三年：55,600,000 港元）乃指上市股本投資、債券及衍生金融工具之公平值變動，包含持作買賣之上市投資之未變現虧損 42,900,000 港元（二零二三年：23,000,000 港元）、債券之未變現收益 2,800,000 港元（二零二三年：未變現虧損 32,800,000 港元）以及衍生金融工具之未變現虧損屬數目較少（二零二三年：結構性產品及衍生金融工具之未變現收益 200,000 港元），對本集團現金流量並無影響。

於本期間，來自債券之利息收入（已包括於收入內）為 4,300,000 港元（二零二三年：來自債券為 5,600,000 港元及結構性產品為 100,000 港元）。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（已包括於收入內）1,600,000 港元（二零二三年：2,800,000 港元），於本期間本集團確認來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之利息／股息收入 5,900,000 港元（二零二三年：8,500,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入及其他投資收入／開支之收入淨額為 5,900,000 港元（二零二三年：8,000,000 港元），於本期間來自證券投資及財資產品確認之虧損淨額為 31,300,000 港元（二零二三年：溢利淨額 10,300,000 港元）。

其他收入及開支

於本期間，本集團錄得其他收入 6,400,000 港元（二零二三年：7,800,000 港元）。

於本期間，行政開支減少 3.9%至 164,800,000 港元（二零二三年：171,500,000 港元）。財務費用於本期間增加 1.0%至 109,800,000 港元（二零二三年：108,700,000 港元）。

以權益法入賬之投資

本期間攤佔以權益法入賬投資之業績錄得攤佔聯營公司業績之虧損為 11,300,000 港元（二零二三年：溢利 38,800,000 港元）。攤佔聯營公司業績由盈轉虧主要由於本期間聯營公司持有之投資物業之公平值變動由盈轉虧。

投資物業之公平值變動

利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二四年六月三十日之物業估值，而英國之投資物業由大華國際交易諮詢服務有限公司（「大華國際交易」）進行物業估值。利駿行測量師及大華國際交易為獨立合資格專業物業估值師。於本期間錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損為 273,600,000 港元（二零二三年：未變現收益 190,500,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

虧損／溢利、核心虧損、股息、回購及全面支出／收益總額

虧損／溢利

本公司擁有人應佔本期間之虧損為 422,300,000 港元，相比去年同期溢利為 146,600,000 港元。本期間由盈轉虧主要由於於本期間(a)按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益減少；及(b)投資物業之公平值變動由盈轉虧。本期間之每股虧損為 0.22 港元（二零二三年：每股盈利 0.08 港元）。

核心虧損

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則之計量，乃指(i)從呈報溢利／虧損中扣除投資物業及其他物業於本期間之未變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）；及(ii)投資物業及其他物業於過往年度確認之累積已變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）之總和。本集團相信透過消除若干項目之潛在影響而呈列非香港財務報告準則之計量，有助比較期間與期間之經營表現。

如撇除主要非現金項目虧損淨額 316,700,000 港元（二零二三年：如撇除主要非現金項目收益淨額 190,200,000 港元，但包括就出售一項投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益及其相關之遞延稅項 500,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心虧損 105,600,000 港元（二零二三年：43,100,000 港元）及每股核心虧損為 0.06 港元（二零二三年：0.02 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項（如適用）共 316,700,000 港元（二零二三年：收益淨額 190,200,000 港元）。

股息

於本期間並無派付股息（二零二三年：無）。

回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面支出／收益總額

本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額為 514,900,000 港元或每股 0.27 港元（二零二三年：全面收益總額 289,500,000 港元或每股 0.15 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之虧損 422,300,000 港元（二零二三年：溢利 146,600,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 92,600,000 港元（二零二三年：其他全面收益 142,900,000 港元），主要包括(i)境外業務之英鎊（「英鎊」）匯兌虧損 51,600,000 港元（二零二三年：匯兌收益 260,900,000 港元）；及(ii)一項通過其他全面收益以反映公平值之非上市股本證券之公平值變動之未變現虧損 28,100,000 港元（二零二三年：30,800,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 34,000,000 港元（二零二三年：36,000,000 港元）（於上文「業績」一段中之「物業發展及買賣」分段內披露）時減少相應金額所致）。

資產淨值

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 13,696,600,000 港元（二零二三年十二月三十一日：14,211,500,000 港元），較二零二三年十二月三十一日減少 514,900,000 港元或 3.6%。根據於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 7.18 港元（二零二三年十二月三十一日：7.45 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 514,900,000 港元。

就位於香港荃灣及英國倫敦之「Fleet Street 120號」之物業重建計劃，若干重建開支已批准及已簽約而於未經審核簡明綜合財務報表附註14「資本承擔」中披露。展望未來，已就該兩項重建物業之資本開支之進一步投資作出計劃。

除現有項目及於中期業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

流動負債淨值

於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 1,097,600,000 港元（二零二三年十二月三十一日：960,500,000 港元），其中流動資產為 1,583,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：1,555,100,000 港元）及流動負債為 2,681,000,000 港元（二零二三年十二月三十一日：2,515,600,000 港元）。

董事相信本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債。本集團相信，於二零二四年六月三十日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。

證券投資及財資產品

於二零二四年六月三十日，證券投資及財資產品組合 273,300,000 港元（二零二三年十二月三十一日：342,400,000 港元）中包含持作買賣之上市投資、債券及衍生金融工具（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產／負債（於非流動及流動資產／負債內）），佔資產總額 1.5%（二零二三年十二月三十一日：1.8%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二四年六月三十日，本集團之債務總額為 4,114,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：3,933,800,000 港元），包含銀行借貸 4,053,800,000 港元（二零二三年十二月三十一日：3,851,800,000 港元）以及租賃負債 60,600,000 港元（二零二三年十二月三十一日：82,000,000 港元）。現金及銀行存款為 836,800,000 港元（二零二三年十二月三十一日：592,200,000 港元），抵押存款為 147,200,000 港元（二零二三年十二月三十一日：152,900,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 3,130,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：3,188,700,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 30.0%（二零二三年十二月三十一日：27.6%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 22.8%（二零二三年十二月三十一日：22.4%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 13,720,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：14,235,100,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 273,300,000 港元（二零二三年十二月三十一日：342,400,000 港元），債務淨額與股本權益比率為 20.8%（二零二三年十二月三十一日：20.0%）。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行借貸 4,053,800,000 港元中，53.3%、5.0%、11.6% 及 30.1% 須分別按要求及／或於一年內、按要求（附帶按要求償還條款之銀行借貸，惟償還期間須於一年以上）、一年以上但不超逾兩年及兩年以上但不超逾五年內償還。於本集團之銀行借貸中，以港元（63.4%）及英鎊（36.6%）計值。於二零二四年六月三十日，本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行借貸均為浮息借貸。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行融資，本集團之投資物業 9,253,700,000 港元（二零二三年十二月三十一日：9,281,600,000 港元）、物業 39,800,000 港元（二零二三年十二月三十一日：40,300,000 港元）及銀行存款 147,200,000 港元（二零二三年十二月三十一日：152,900,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

財務及利息收入／開支

收入及投資開支淨額均包括利息收入。本期間之利息收入減少至 19,600,000 港元（二零二三年：27,200,000 港元），較去年同期減少 27.9%。

財務費用包括銀行借貸及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本期間之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 106,900,000 港元，較去年同期之 106,500,000 港元增加 0.4%。於本期間資本化之利息為 10,400,000 港元（二零二三年：4,100,000 港元）。於回顧期內之平均利率為 6.19 厘（二零二三年：5.47 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二四年六月三十日，本集團共有僱員 490 人（二零二三年十二月三十一日：495 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 252 人（二零二三年十二月三十一日：249 人）以及位於英國之僱員 8 人（二零二三年十二月三十一日：9 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包含薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業（不包括自用之物業）於二零二四年六月三十日之賬面值為 712,400,000 英鎊（相當於約 7,028,400,000 港元）（二零二三年十二月三十一日：705,400,000 英鎊（相當於約 7,023,700,000 港元））並為本集團於本期間帶來虧損淨額 45,400,000 港元（二零二三年：溢利淨額 131,500,000 港元），而該虧損主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、行政開支、財務費用及稅項。由於於本期間英鎊兌港元貶值，已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 51,600,000 港元（二零二三年：匯兌收益 260,900,000 港元）。於二零二四年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 5,641,300,000 港元（二零二三年十二月三十一日：5,517,300,000 港元），佔本集團股本權益總額 41.1%（二零二三年十二月三十一日：38.8%）。

本集團於中國大陸之投資於本期間帶來虧損（主要包括行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）2,300,000 港元（二零二三年：3,200,000 港元）。由於於本期間人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，已計入本期間之其他全面支出之境外業務之人民幣匯兌虧損為 6,700,000 港元（二零二三年：5,100,000 港元）。於二零二四年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 343,400,000 港元（二零二三年十二月三十一日：352,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.5%（二零二三年十二月三十一日：2.5%）。

物業估值

於二零二四年六月三十日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由利駿行測量師（二零二三年十二月三十一日：滙鋒評估有限公司）進行物業估值，而英國之投資物業於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日之物業估值皆由大華國際交易進行估值，全部均為獨立合資格專業物業估值師。該等評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二四年中期業績。

本集團投資物業之估值為 13,808,600,000 港元（二零二三年十二月三十一日：13,957,700,000 港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二三年下跌 1.9%。本期間之公平值減少 273,600,000 港元已於未經審核簡明綜合全面收益報表中確認。本集團亦於本期間攤佔聯營公司之投資物業之公平值減少 43,100,000 港元。

公平值下降 273,600,000 港元乃主要來自位於香港之物業之公平值減少所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

業務回顧

香港物業投資及發展

於二零二四年六月三十日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 90.73%。

於本期間內，位於灣仔之辦公室物業—夏慤大廈之平均出租率約為 74.14%。連同零售部分，夏慤大廈於本期間內之平均出租率約為 75.81%。

馬角街 14 至 18 號為位於荃灣之地盤。將重建為一幢 25 層之工業大廈（包括兩層地庫用作泊車及上落貨區）。總樓面面積約 227,950 平方呎。重建工程現已展開，其總承包工程（地庫及上蓋）正進行中。新大廈預期於二零二五年第二季落成，工業單位重定於二零二四年第四季預售。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層之商住大廈。於本期間內，地下零售部分均獲承租，而其他樓層已租予一間非政府機構以「仲學舍」的名義營運青年宿舍，並已獲政府批出「青年宿舍計劃—將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」。「仲學舍」設有共 42 間房間最多 84 個宿位。

鴻圖道 1 號（佔 33.33%權益），位於觀塘之一幢 33 層工業大廈，於二零二四年六月三十日之出租率約為 99.24%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為 96.11%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為 29.85%。

凱滙（佔 10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展位於觀塘之合營發展項目，總樓面面積合共約 1,853,561 平方呎。該項目分兩期由 4 座住宅大廈組成，合共提供 1,999 個住宅單位。截至二零二四年六月三十日止，兩期全部住宅單位已售出並完成交易。

啟德項目（啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤）（佔 10%權益）為本集團獲政府投標批予之合營發展項目。總地盤面積合共約為 145,303 平方呎，其總樓面面積合共約為 992,279 平方呎。該土地將發展為住宅及零售項目連同政府、機構或社區設施。該發展項目預期於二零二零年第四季完成。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔 50%權益）為一座設有 506 間客房的五星級國際酒店。酒店主樓 5 至 14 樓層之翻新工程尚待進行。因此，於二零二四年六月三十日，餘下可供出租之客房為 308 間，而入住率約為 93.12%。

東方國際大廈（佔 50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高 10 層辦公樓。於二零二四年六月三十日之出租率約為 84.28%。

海外物業投資及發展

「Fleet Street 120 號」位於英國倫敦 Fleet Street 116-129 號，由名為 River Court 之永久業權寫字樓及列為二星級歷史建築物之 Daily Express Building（每日快報大樓）組成。River Court 將被重建為一幢樓高 21 層連同兩層地庫的綜合用途建築，以甲級寫字樓為主導，預計提供約 540,800 平方呎的辦公空間和約 18,600 平方呎的零售空間，並將更名為 Evergo Tower，而 Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓，總室內淨面積約 51,861 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。於本期間內之平均出租率約為 81.73%。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,151 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,843 平方呎、13,694 平方呎及 7,614 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本期間內之平均出租率約為 99.80%。

「St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業之總室內淨面積約為 82,374 平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本期間內之平均出租率約為 14.21%。部分寫字樓空間之優化工程現正進行中。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二四年六月三十日，本集團證券投資組合包含上市股本投資、債券及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本期間證券投資及財資產品確認之虧損淨額約 31,300,000 港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

展望

於二零二四年中段，全球經濟持續穩步增長，與此同時經濟常態化仍在醞釀。然而，利率持續高企、地緣政治緊張局勢持續及氣候變化風險增加等下行風險依然主導經濟。

於本地方面，在政府支持下舉辦之各類大型活動能提升公眾關注、提高旅客入境人次及刺激消費活動，令二零二四年第一季度經濟有所增長。預期在政府積極支持此類大型活動的舉措下，將能繼續吸引更多世界各地的旅客，並推動零售及餐飲業，從而令本集團零售投資物業受惠。

於本地住宅物業市場方面，由於供應持續增加以及地產發展商於推出新盤銷售時提供大幅度折扣，預期房價仍將繼續受壓。然而，由於美國預期將於今年稍後進入減息階段，購買力及價格預期將有所改善，預期住宅市場氣氛有望逐步恢復。

經過十四年，英國政府的領導權近期轉交工黨。新政府預期將推行新措施，以改善英國經濟及金融狀況。隨著新政黨上台，商貿活動以及居民收入水平預期將逐步改善。我們現有的物業重建項目將作好準備把握經濟復甦的優勢，且本集團將繼續適時地監察及優化其資產組合。

展望未來，地緣政治緊張局勢及氣候變化風險有可能於中短期繼續影響全球。然而，隨著預期美國將率先帶領全球減息，商業及投資活動將受到重大刺激。對物業市場的整體影響，可能為市場帶來異常的波動，而不同物業類別及市場區隔的波動性，亦會有不同格局。本集團將繼續於商業計劃及營運方面審慎行事，以保障並提升持份者的價值。此外，本集團亦會繼續將企業社會責任融入至我們的商業營運中，以實現長遠業務價值。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成之審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，以及本期間之未經審核簡明綜合財務報表。

企業管治

於本期間，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 C1《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

主席 / 非執行董事出席股東大會

董事會主席及非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零二四年五月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。當時之提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

董事會

獨立非執行董事辭任及董事委員會成員之變動

羅麗萍女士（「羅女士」）辭任獨立非執行董事、本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員、以及本公司提名委員會主席，於二零二四年六月十二日起生效。就羅女士之辭任，董事會已委任獨立非執行董事馬時俊先生為本公司提名委員會主席，於二零二四年六月十二日起生效。本公司已於二零二四年六月十二日發出有關公布。

董事會現時由七名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄 C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本期間內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布之內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本期間內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二四年八月十四日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<https://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零二四年八月十四日於本公司網站登載。