

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)

#### 截至二零二三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」) 截至二零二三年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二二年同期之比較數字：—

#### 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

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	270,638	1,181,426
提供貨品及服務之成本		(23,743)	(19,796)
毛利		246,895	1,161,630
其他收入	5	7,844	7,377
投資開支淨額	6	(31,184)	(204,079)
行政開支		(171,520)	(177,390)
出售設備之 (虧損) 收益淨額		(13)	355
投資物業之公平值變動		190,538	104,400
財務費用	7	(108,742)	(54,829)
其他收益及虧損		(680)	-
攤佔以權益法入賬投資之業績		38,787	43,392
除稅前溢利		171,925	880,856
所得稅開支	8	(25,240)	(10,290)
本期間溢利	9	146,685	870,566

簡明綜合全面收益報表 (續)  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
其他全面收益 (支出)		
<i>不會重新分類至損益之項目</i>		
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	(112,901)	(869,627)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(102)	(53)
	<u>(113,003)</u>	<u>(869,680)</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
境外業務所產生之匯兌差額	255,870	(452,076)
本期間其他全面收益 (支出) (除稅後)	<u>142,867</u>	<u>(1,321,756)</u>
本期間全面收益 (支出) 總額	<u>289,552</u>	<u>(451,190)</u>
應佔本期間溢利：		
本公司擁有人	146,599	870,537
非控股權益	86	29
	<u>146,685</u>	<u>870,566</u>
應佔本期間全面收益 (支出) 總額：		
本公司擁有人	289,466	(451,219)
非控股權益	86	29
	<u>289,552</u>	<u>(451,190)</u>
每股盈利 (港元)		
基本及攤薄	0.077	0.456

附註

11

簡明綜合財務狀況報表  
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,024,947	13,369,124
物業、廠房及設備		199,393	133,944
使用權資產		99,277	91,934
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,861,144	1,840,959
墊付聯營公司款項		42,957	42,745
通過損益以反映公平值計量之金融資產		70,107	87,635
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		465,005	525,780
墊付一間接受投資公司款項		101,905	101,905
遞延稅項資產		979	834
抵押存款		81,349	76,697
按金及預付款項	12	1,949	84,081
		<b>16,949,012</b>	<b>16,355,638</b>
<b>流動資產</b>			
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		382,132	562,294
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		62,336	109,766
存貨		5,316	4,642
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	12	199,478	186,468
應收證券交易賬項及存款		26,100	41,007
可收回稅款		16,026	13,886
抵押存款		69,656	71,128
定期存款、銀行結餘及現金		935,969	2,038,768
		<b>1,720,329</b>	<b>3,051,275</b>
列為持作出售之資產		-	27,602
		<b>1,720,329</b>	<b>3,078,877</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	13	178,010	245,191
應付證券交易賬項及保證金		8,537	9,809
按金及預收款項		91,180	84,595
租賃負債		40,229	35,332
稅項負債		5,035	4,022
借貸		1,893,111	2,681,151
衍生金融工具		71	-
		<b>2,216,173</b>	<b>3,060,100</b>
<b>流動（負債）資產淨值</b>		<b>(495,844)</b>	<b>18,777</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>16,453,168</b>	<b>16,374,415</b>

簡明綜合財務狀況報表 (續)  
於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>本公司擁有人應佔股本權益</b>		
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	(1,856,625)	(1,743,622)
注資儲備	206,627	206,627
法定儲備	748	748
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(579,061)	(834,931)
保留溢利	13,668,802	13,522,203
	<u>14,269,000</u>	<u>13,979,534</u>
<b>非控股權益</b>	<b>23,376</b>	<b>23,309</b>
<b>股本權益總額</b>	<b><u>14,292,376</u></b>	<b><u>14,002,843</u></b>
<b>非流動負債</b>		
借貸	1,955,566	2,205,781
欠負聯營公司款項	35,077	34,579
欠負接受投資公司款項	31,578	14,648
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	55,787	53,244
遞延稅項負債	82,509	63,045
	<u>2,160,792</u>	<u>2,371,572</u>
	<b><u>16,453,168</u></b>	<b><u>16,374,415</u></b>

## 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（「聯交所」）證券上市規則附錄 16 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

於二零二三年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 495,844,000 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。此外，本集團擁有來自一位董事之未動用貸款額。

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二零二三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二零二三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. 主要會計政策

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二零二二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新訂及對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），包括該等於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及修訂：

香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務公告 第 2 號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革－第二支柱範本規則

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則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。

## 2. 主要會計政策 (續)

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

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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	售後租回之租賃負債 <sup>1</sup>
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及對香港詮釋第 5 號 (2020 年)之相關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	附帶契諾之非流動負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第 7 號及 香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	供應商融資安排 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等修訂之潛在影響，惟尚未釐定該等修訂對本集團之表現及財務狀況以及披露會否構成重大影響。該等修訂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	
	二零二三年	二零二二年
	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	6,708	7,479
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	27,010	25,151
	<u>33,718</u>	<u>32,630</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	130,352	157,139
利息收入		
— 債券 (附註(i))	5,628	12,896
— 結構性產品 (附註(i))	64	416
	5,692	13,312
股息收入		
— 上市股本投資 (附註(i))	2,769	3,354
— 非上市股本投資 (附註(ii))	36,600	950,750
	39,369	954,104
出售持作買賣之投資收益	61,507	24,241
	<u>236,920</u>	<u>1,148,796</u>
收入總額	<u>270,638</u>	<u>1,181,426</u>

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、可收回稅款以及貨幣掉期。

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。

於截至二零二三年及二零二二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		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	-	-	-	-	175,517	-	-	175,517
— 其他國家	-	-	-	-	400,644	-	-	400,644
	-	-	-	-	576,161	-	-	576,161
<b>收入</b>								
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)	-	31,618	98,734	-	69,968	1,545	32,773	234,638
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 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
<b>業績</b>								
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
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 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
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 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)
<b>本公司擁有人應佔本期間之經營虧損</b>								(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 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								201,528
— 遞延稅項開支								(11,264)
<b>本公司擁有人應佔本期間之溢利</b>								146,599
<b>核心虧損 (不包括主要非現金項目)</b>								
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
<b>本公司擁有人應佔本期間之核心虧損</b>								(43,144)

4. 營運分類 (續)  
簡明綜合財務狀況報表  
於二零二三年六月三十日

	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	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務	所有 其他 分類	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	181,381	1,493,138	5,953,738	62,336	251,649	300,467	252,020	8,494,729
— 英國	-	949,074	6,618,485	-	-	-	-	7,567,559
— 中國大陸	112,290	-	125	-	-	750	-	113,165
— 其他國家	-	-	-	-	146,609	261,726	-	408,335
以權益法人賬之投資								
— 香港	52,059	379,181	1,419,369	-	-	1,426	9,109	1,861,144
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,952	-	150	-	-	2	1,226	3,330
— 中國大陸	-	-	39,627	-	-	-	-	39,627
可呈報分類資產	<b>347,682</b>	<b>2,821,393</b>	<b>14,031,494</b>	<b>62,336</b>	<b>398,258</b>	<b>564,371</b>	<b>262,355</b>	<b>18,487,889</b>
未分攤之公司資產								<b>181,452</b>
綜合資產總額								<b>18,669,341</b>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	36,317	14,500	97,687	15	359	10,406	16,222	175,506
— 英國	-	16,764	85,258	-	-	-	-	102,022
— 中國大陸	-	-	-	-	-	2	-	2
— 其他國家	-	-	-	-	268	-	-	268
可呈報分類負債	<b>36,317</b>	<b>31,264</b>	<b>182,945</b>	<b>15</b>	<b>627</b>	<b>10,408</b>	<b>16,222</b>	<b>277,798</b>
未分攤之公司負債								<b>4,099,167</b>
綜合負債總額								<b>4,376,965</b>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	226	198,477	-	-	397	79	

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)

#### 4. 營運分類 (續)

##### 簡明綜合全面收益報表

截至二零二二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
<b>收入以外之主要現金項目</b>								
— 香港	-	-	-	164,304	378,242	-	-	542,546
— 其他國家	-	-	-	-	540,643	-	-	540,643
	-	-	-	164,304	918,885	-	-	1,083,189
<b>收入</b>								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	950,000	-	-	-	18,537	-	750	969,287
— 其他國家	-	-	-	-	22,370	-	-	22,370
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	16,788	62,106	-	-	2,575	30,055	111,524
— 英國	-	18,825	59,420	-	-	-	-	78,245
	950,000	35,613	121,526	-	40,907	2,575	30,805	1,181,426
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	-	35,613	121,526	-	40,907	2,575	30,805	231,426
— 香港	133,114	-	-	-	-	-	-	133,114
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	8,640	22,307	-	-	-	-	30,947
— 中國大陸	-	8,759	2,900	-	-	-	-	11,659
	133,114	53,012	146,733	-	40,907	2,575	30,805	407,146
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	950,000	15,118	60,261	-	(60,862)	1,791	18,119	984,427
— 英國	-	15,116	61,416	-	-	50	-	76,582
— 中國大陸	-	-	-	-	-	3,277	-	3,277
— 其他國家	-	-	-	-	(117,431)	8,829	-	(108,602)
	950,000	30,234	121,677	-	(178,293)	13,947	18,119	955,684
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	8,163	22,142	-	-	-	1,079	31,384
— 中國大陸	-	8,759	2,900	-	-	-	-	11,659
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(729)	(4,781)	-	-	-	-	(5,510)
— 中國大陸	-	(6,315)	(1,659)	-	-	-	-	(7,974)
	950,000	40,112	140,279	-	(178,293)	13,947	19,198	985,243
其他收入	-	-	130	-	-	-	-	130
財務收入	-	-	-	-	32	-	-	32
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅及其他	-	4,973	798	-	-	-	(219)	5,552
	950,000	45,085	141,207	-	(178,261)	13,947	18,979	990,957
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(167,921)
未分攤之財務費用								(54,861)
所得稅開支								(10,086)
非控股權益								(29)
<b>本公司擁有人應佔本期間之經營溢利</b>								758,060
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)								112,681
— 遞延稅項開支								(204)
<b>本公司擁有人應佔本期間之溢利</b>								870,537
<b>本公司擁有人應佔本期間之核心溢利</b>								758,060

#### 4. 營運分類 (續)

##### 簡明綜合財務狀況報表

於二零二二年十二月三十一日

	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					
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	216,170	2,556,174	5,941,338	109,766	350,351	310,488	236,041	9,720,328
— 英國	-	902,062	6,073,410	-	-	-	-	6,975,472
— 中國大陸	110,556	-	2,659	-	-	740	-	113,955
— 其他國家	-	-	-	-	251,138	290,596	-	541,734
以權益法人賬之投資								
— 香港	51,796	381,393	1,396,670	-	-	1,615	9,485	1,840,959
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,947	-	149	-	-	2	1,225	3,323
— 中國大陸	-	-	39,422	-	-	-	-	39,422
可呈報分類資產	<u>380,469</u>	<u>3,839,629</u>	<u>13,453,648</u>	<u>109,766</u>	<u>601,489</u>	<u>603,441</u>	<u>246,751</u>	<u>19,235,193</u>
列為持作出售之資產								27,602
未分攤之公司資產								<u>171,720</u>
綜合資產總額								<u>19,434,515</u>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	36,067	15,394	107,305	18	194	11,837	9,375	180,190
— 英國	-	14,060	142,389	-	-	-	-	156,449
— 中國大陸	59	-	2,267	-	-	2	-	2,328
— 其他國家	-	-	-	-	625	3	-	628
可呈報分類負債	<u>36,126</u>	<u>29,454</u>	<u>251,961</u>	<u>18</u>	<u>819</u>	<u>11,842</u>	<u>9,375</u>	<u>339,595</u>
未分攤之公司負債								<u>5,092,077</u>
綜合負債總額								<u>5,431,672</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	19,468	320,780	-	-	14	124	

##### 其他重大項目

截至二零二二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	18,186	-	-	18,186
財務收入(費用)	32	(54,861)	-	(54,829)
收入(開支)淨額	18,218	(54,861)	-	(36,643)
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(36,618)	-	(36,618)
— 使用權資產	-	(30,073)	-	(30,073)
投資物業之公平值變動	-	-	104,400	104,400
攤佔以權益法人賬投資之業績	35,111	-	8,281	43,392
所得稅開支	-	(10,086)	(204)	(10,290)
非控股權益	-	(29)	-	(29)

## 5. 其他收入

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
千港元 千港元

其他收入包括：

租賃服務收入	1,642	1,701
租務行政服務及物業行政服務收入	2,602	2,327
諮詢及顧問服務收入	19	19
就英國物業向租戶收取之拆卸費用	2,964	130
政府補貼－「保就業」計劃（附註）	-	1,139
就承租物業之復修成本超額撥備	-	1,200
	<b>6,227</b>	<b>6,716</b>

附註：於截至二零二二年六月三十日止六個月，政府補貼乃來自中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區政府之防疫抗疫基金下「保就業」計劃之補貼，旨在保持就業。

## 6. 投資開支淨額

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
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虧損	(32,861)	(90,525)
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
－公平值變動	(4,073)	179
－匯兌部分變動	286	76
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(36,648)	(90,270)
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收益	219	260
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收益	181	120
結構性產品及衍生金融工具之公平值變動而產生之收益淨額	400	380
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(23,004)	(122,895)
會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益	2,026	170
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益	549	3,490
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,250)	(1,623)
貨幣掉期之公平值變動而產生之（虧損）收益淨額	(701)	1,867
其他投資收入淨額	5,874	2,414
其他金融資產之利息收入	20,869	4,255
	<b>(31,184)</b>	<b>(204,079)</b>

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
利息：		
銀行借貸	110,534	43,718
其他借貸	-	5
租賃負債	1,683	424
利息總額	112,217	44,147
外幣銀行及其他借貸之匯兌（收益）虧損淨額	(705)	5,115
其他財務費用	1,284	6,812
	112,796	56,074
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(4,054)	(1,245)
	<b>108,742</b>	<b>54,829</b>

於本期間，本集團已按年利率 4.54 厘（二零二二年：1.39 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 4,054,000 港元（二零二二年：1,245,000 港元）。

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	2,505	1,897
香港以外地區	7,172	7,727
	9,677	9,624
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	(20)	62
香港以外地區	(1,284)	-
	(1,304)	62
遞延稅項：		
本期間支出	16,867	604
	<b>25,240</b>	<b>10,290</b>

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%（二零二二年：16.5%）課稅。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%（二零二二年：25%）計算。於本期間，本集團於英國之稅率由 19% 變為 25%（二零二二年：19%）。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. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二三年 二零二二年  
千港元 千港元

本期間溢利已（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 496,000 港元  
（二零二二年：104,000 港元）

(72,948)	(77,025)
(3,921)	(4,314)
(76,869)	(81,339)

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

－過往年度撥備不足

(1,019)	(1,050)
(182)	(143)
-	(33)
(1,201)	(1,226)

非核數服務之核數師酬金：

本公司核數師

(100) (100)

折舊：

－物業、廠房及設備

－使用權資產

(25,828)	(36,618)
(23,386)	(30,073)
(49,214)	(66,691)

匯兌虧損淨額

(323) (190)

短期租賃之租金開支

(1,935) (504)

銷售化妝品之成本

(2,594) (3,001)

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

(4,483) (4,188)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

484,295 853,099

出售持作買賣之投資之賬面值

(421,871) (827,087)

出售持作買賣之投資之交易成本

(917) (1,771)

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

61,507 24,241

投資物業租金收入總額

130,352 157,139

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(3,572) (3,701)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(6,292) (1,527)

120,488 151,911

就債券之應收利息確認之信貸虧損撥備

- (4,485)

## 10. 股息

於本期間並無派付股息（二零二二年：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（二零二二年：無）。

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本期間之溢利	<u>146,599</u>	<u>870,537</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二三年及二零二二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盈利與每股基本盈利相同。

## 12. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二三年	二零二二年
	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）	15,011	8,936
按金及預付款項	56,414	136,045
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	2,392	2,791
其他應收賬項	<u>127,610</u>	<u>122,777</u>
	<u>201,427</u>	<u>270,549</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,949	84,081
流動性質	<u>199,478</u>	<u>186,468</u>
	<u>201,427</u>	<u>270,549</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 15,011,000 港元（二零二二年十二月三十一日：8,936,000 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：

	二零二三年	二零二二年
	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	7,187	1,183
樓宇及物業管理服務之應收賬項	5,258	6,152
化妝品業務之應收賬項	<u>2,566</u>	<u>1,601</u>
	<u>15,011</u>	<u>8,936</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:

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	10,186	4,813
三十一日至六十日	2,899	2,640
六十一日至九十日	683	637
九十日以上	1,243	846
	<b>15,011</b>	<b>8,936</b>

## 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 4,642,000 港元(二零二二年十二月三十一日: 2,136,000 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:

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	323	1,628
九十日以上	4,319	508
	<b>4,642</b>	<b>2,136</b>

## 14. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約:		
有限合夥企業之資本投資(附註)	43,183	51,866
物業重建開支	636,894	638,180
購買設備及租賃物業裝修	7,390	14,399
翻新物業	1,095	2,396
	<b>688,562</b>	<b>706,841</b>

附註: 本集團就一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法(經修訂)成立之獲豁免有限合夥企業(「開曼群島合夥企業」)承諾作出 100,000,000 美元(「美元」)(相當於 783,880,000 港元)之資本注資。截至報告期末止,本集團已注資約 94,491,000 美元(相當於約 733,015,000 港元)(二零二二年十二月三十一日: 93,349,000 美元(相當於約 724,064,000 港元))資本承擔金額。未注資之金額約為 5,509,000 美元(相當於約 43,183,000 港元(經匯兌調整後))(二零二二年十二月三十一日: 6,651,000 美元(相當於約 51,866,000 港元(經匯兌調整後)))。

## 15. 或然負債

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 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
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保/與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	613,830	613,830
	<b>628,830</b>	<b>628,830</b>

由於董事認為違約風險低,故於二零二三年六月三十日及二零二二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（二零二二年：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（二零二二年：無）。

## 財務業務回顧

### 業績

#### 收入

本期間之收入為 270,600,000 港元（二零二二年：1,181,400,000 港元），較去年同期減少 77.1%，當中包含租金收入總額 130,300,000 港元（二零二二年：157,100,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 61,500,000 港元（二零二二年：24,200,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 39,400,000 港元（二零二二年：954,100,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 5,700,000 港元（二零二二年：13,300,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 27,000,000 港元（二零二二年：25,200,000 港元）以及其他收入 6,700,000 港元（二零二二年：7,500,000 港元）。收入減少主要由於於本期間來自一間從事物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入減少 914,000,000 港元。

#### 毛利

本期間之毛利為 246,900,000 港元（二零二二年：1,161,600,000 港元），較去年同期減少 78.7%，主要亦由於於本期間來自一間接受投資公司之股息收入減少。

#### 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 18.8%至 98,700,000 港元及零售部分之租金收入減少 11.2%至 31,600,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 157,100,000 港元減少 17.1%至 130,300,000 港元。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 58,500,000 港元（二零二二年：42,600,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 188,800,000 港元（二零二二年：199,700,000 港元），相對去年同期減幅為 5.5%。

本期間之應佔租金收入淨額為 163,000,000 港元，較去年同期之 180,400,000 港元減少 9.6%。

#### 物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二二年：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 59 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 36,000,000 港元（二零二二年：950,000,000 港元）為本集團之收入及溢利帶來貢獻。

於本期間，本集團錄得應佔接受投資公司銷售為 80,900,000 港元（二零二二年：133,100,000 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，於二零二三年六月三十日包含債券、上市股本投資及財資產品。於本期間，來自證券投資及財資產品確認之溢利淨額（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溢利淨額 10,300,000 港元（二零二二年：虧損淨額 178,300,000 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 61,500,000 港元（二零二二年：24,200,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 484,300,000 港元（二零二二年：853,100,000 港元）。此外，於本期間錄得來自債券之已變現虧損為 3,800,000 港元（二零二二年：已變現收益 300,000 港元）及來自結構性產品及衍生工具之已變現收益為 200,000 港元（二零二二年：100,000 港元）。

於本期間，本集團錄得未變現虧損 55,600,000 港元（二零二二年：213,200,000 港元）乃指債券、上市股本投資、結構性產品及衍生工具之公平值變動，包含債券之未變現虧損 32,800,000 港元（二零二二年：90,500,000 港元）、持作買賣之上市投資之未變現虧損 23,000,000 港元（二零二二年：122,900,000 港元）以及結構性產品及衍生工具之未變現收益 200,000 港元（二零二二年：200,000 港元），對本集團現金流量並無影響。債券之未變現虧損主要包括來自一隻由中國房地產發展商發行的債券 38,200,000 港元，本集團相信於本期間中國房地產行業之債券價格下跌，乃因（其中包括）於中國之房地產發展商面對流動資金及持續經營問題以及收緊借貸比率政策。於本期間由於股票市場波動，上市股本投資之價格普遍錄得下跌。此外，於報告期末若干由本集團持有之上市股份於聯交所暫停買賣。

於本期間，債券及結構性產品之利息收入（已包括於收入內）分別為 5,600,000 港元（二零二二年：12,900,000 港元）及 100,000 港元（二零二二年：400,000 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）2,800,000 港元（二零二二年：3,400,000 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 8,500,000 港元（二零二二年：16,700,000 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 8,000,000 港元（二零二二年：股息收入淨額、利息收入、其他投資收入／開支及財務收入／費用淨額之收入淨額為 10,300,000 港元），於本期間來自證券投資及財資產品確認之溢利淨額為 10,300,000 港元（二零二二年：虧損淨額 178,300,000 港元）。

### 其他收入及開支

於本期間，本集團錄得其他收入 7,800,000 港元（二零二二年：7,400,000 港元）。

於本期間，行政開支減少 3.3% 至 171,500,000 港元（二零二二年：177,400,000 港元）。財務費用於本期間增加 98.4% 至 108,700,000 港元（二零二二年：54,800,000 港元），當中包括外幣銀行借貸所產生之匯兌收益 700,000 港元（二零二二年：匯兌虧損 5,100,000 港元）。財務費用增加主要由於於本期間平均利率飆升所致。

本期間其他收益及虧損錄得虧損 700,000 港元（二零二二年：無）。

### 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溢利為 38,800,000 港元（二零二二年：43,400,000 港元）。

## 投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二三年六月三十日之物業估值，而英國之投資物業由利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）進行物業估值。保柏國際評估及利駿行測量師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收益為 190,500,000 港元（二零二二年：104,400,000 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。

## **溢利、核心虧損／溢利、股息、回購及全面收益／支出總額**

### 溢利

本公司擁有人應佔本期間之溢利為 146,600,000 港元，相比去年同期為 870,500,000 港元。本期間溢利減少主要由於於本期間(a)來自一間接受投資公司之股息收入減少；(b)財務費用增加；儘管(c)通過損益以反映公平值之投資及財資產品之業績轉虧為盈；及(d)投資物業之公平值變動收益增加。本期間之每股盈利為 0.08 港元（二零二二年：0.46 港元）。

### 核心虧損／溢利

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收益淨額 190,200,000 港元（二零二二年：112,400,000 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 43,100,000 港元（二零二二年：核心溢利 758,100,000 港元）及每股核心虧損為 0.02 港元（二零二二年：每股核心溢利 0.40 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收益淨額連同其相關之遞延稅項共 190,200,000 港元（二零二二年：112,400,000 港元）。

### 股息

於本期間並無派付股息（二零二二年：無）。

### 回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

### 全面收益／支出總額

本公司擁有人應佔本期間之全面收益總額為 289,500,000 港元或每股 0.15 港元（二零二二年：全面支出總額 451,200,000 港元或每股 0.24 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之溢利 146,600,000 港元（二零二二年：870,500,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面收益 142,900,000 港元（二零二二年：其他全面支出 1,321,700,000 港元），主要包括(i)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 30,800,000 港元（二零二二年：786,600,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 36,000,000 港元（二零二二年：950,000,000 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）；(ii)一項通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 47,400,000 港元（二零二二年：35,200,000 港元）；及(iii)境外業務之英鎊（「英鎊」）匯兌收益 260,900,000 港元（二零二二年：匯兌虧損 437,600,000 港元）所致。

## 資產淨值

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 14,269,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：13,979,500,000 港元），較二零二二年十二月三十一日增加 289,500,000 港元或 2.1%。根據於二零二三年六月三十日及二零二二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 7.48 港元（二零二二年十二月三十一日：7.33 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本期間之全面收益總額 289,500,000 港元。

就位於香港荃灣之物業及英國倫敦之「Fleet Street 120號」之重建計劃，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

於二零二三年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 495,900,000 港元（二零二二年十二月三十一日：流動資產淨值 18,800,000 港元），其中流動資產為 1,720,300,000 港元（二零二二年十二月三十一日：3,078,900,000 港元）及流動負債為 2,216,200,000 港元（二零二二年十二月三十一日：3,060,100,000 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，於二零二三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

於二零二三年六月三十日，證券投資及財資產品組合 455,800,000 港元（二零二二年十二月三十一日：702,300,000 港元）中包含(a)債券、持作買賣之上市投資、結構性產品及衍生工具（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））合共 393,500,000 港元（二零二二年十二月三十一日：592,500,000 港元）；及(b)上市股本投資（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）62,300,000 港元（二零二二年十二月三十一日：109,800,000 港元），佔資產總額 2.4%（二零二二年十二月三十一日：3.6%）。

### 非上市證券投資

本集團亦已投資於開曼群島合夥企業（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）及於二零二二年十二月三十一日其賬面值為 290,000,000 港元。於本期間，本集團已注資 1,100,000 美元（相當於約 9,000,000 港元）（該資金源自其分派）及收取分派 500,000 美元（相當於約 4,300,000 港元）（包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產內），經扣除本期間公平值虧損 33,100,000 港元（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）後，於二零二三年六月三十日之賬面值為 261,600,000 港元，佔資產總額 1.4%（二零二二年十二月三十一日：1.5%）。

## 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

於二零二三年六月三十日及二零二二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

於二零二三年六月三十日，本集團之債務總額為 3,944,700,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,975,500,000 港元），包含銀行借貸 3,848,700,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,886,900,000 港元）以及租賃負債 96,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：88,600,000 港元）。現金及銀行存款為 936,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：2,038,800,000 港元），抵押存款為 151,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：147,800,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 2,857,700,000 港元（二零二二年十二月三十一日：2,788,900,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 27.6%（二零二二年十二月三十一日：35.5%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 20.0%（二零二二年十二月三十一日：19.9%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 14,292,400,000 港元（二零二二年十二月三十一日：14,002,800,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 455,800,000 港元（二零二二年十二月三十一日：702,300,000 港元），債務淨額與股本權益比率為 16.8%（二零二二年十二月三十一日：14.9%）。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行借貸 3,848,700,000 港元中，49.2%、17.2%及 33.6% 須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行借貸中，以港元（38.2%）、英鎊（47.6%）及美元（14.2%）（進行貨幣掉期前）計值。於本期間，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零二三年六月三十日未償還之名義金額約為 70,000,000 美元。於二零二三年六月三十日，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。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，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 9,125,700,000 港元（二零二二年十二月三十一日：8,869,000,000 港元）、物業 40,100,000 港元（二零二二年十二月三十一日：38,200,000 港元）及銀行存款 151,000,000 港元（二零二二年十二月三十一日：147,800,000 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。本期間之利息收入增加至 27,200,000 港元（二零二二年：18,200,000 港元），較去年同期增加 49.5%，銀行存款利息收入增加主要由於於本期間利率飆升所致。

財務費用包括銀行借貸以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 106,500,000 港元，較去年同期之 42,500,000 港元顯著增加 150.6%。於本期間資本化之利息為 4,100,000 港元（二零二二年：1,200,000 港元）。利息開支增加主要由於於本期間平均利率飆升所致。於回顧期內之平均利率為 5.47 厘（二零二二年：1.68 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

於二零二三年六月三十日，本集團共有僱員 495 人（二零二二年十二月三十一日：498 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 255 人（二零二二年十二月三十一日：260 人）以及位於英國之僱員 9 人（二零二二年十二月三十一日：8 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）於二零二三年六月三十日之賬面值為 743,900,000 英鎊（相當於約 7,359,600,000 港元）（二零二二年十二月三十一日：717,200,000 英鎊（相當於約 6,746,300,000 港元））並為本集團於本期間帶來溢利淨額 131,500,000 港元（二零二二年：267,500,000 港元），而該溢利主要包括毛利、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升值，已計入本期間之其他全面收益之境外業務之英鎊匯兌收益為 260,900,000 港元（二零二二年：匯兌虧損 437,600,000 港元）。於二零二三年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 5,608,900,000 港元（二零二二年十二月三十一日：4,570,900,000 港元），佔本集團股本權益總額 39.2%（二零二二年十二月三十一日：32.6%）。

本集團於中國大陸之投資於本期間帶來虧損（主要包括行政開支及稅項）3,200,000 港元（二零二二年：溢利 14,300,000 港元）主要包括投資物業之公平值變動、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項。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收益之境外業務之人民幣匯兌虧損為 5,100,000 港元（二零二二年：14,400,000 港元）。於二零二三年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 192,200,000 港元（二零二二年十二月三十一日：200,800,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.3%（二零二二年十二月三十一日：1.4%）。

## 物業估值

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由保柏國際評估進行物業估值，而位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，兩者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，並已用於編製二零二三年中期業績。

本集團投資物業之估值為 14,024,900,000 港元（二零二二年十二月三十一日：13,396,700,000 港元（包括該等呈列為持作出售之資產）），經作出調整本期間投資物業之添置、出售及匯兌調整後，較二零二二年增加 1.4%。本期間之公平值增加 190,500,000 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增加 11,000,000 港元。

公平值增加 190,500,000 港元乃主要來自位於英國之重建物業之公平值增加所致。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

於本期間內，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之平均出租率約為 88.48%。

於二零二三年六月三十日，本集團位於灣仔之辦公室物業一夏慤大廈之出租率約為 74.10%。連同零售部分，夏慤大廈於本期間內之平均出租率約為 75.65%。

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228,001平方呎。重建工程現正進行中，其總承包工程（地庫及上蓋）已於二零二二年十二月展開。新大廈預期於二零二五年年初落成，工業單位重定於二零二三年第四季預售。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層總樓面面積約 17,714 平方呎之商住大廈。於二零二三年六月三十日，物業之地下零售部分獲承租而其他樓層則為空置。其他樓層將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「將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助」。「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，於二零二三年六月三十日之出租率約為 99.80%。

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 97.21%。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於二零二三年六月三十日之出租率約為 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。截至二零二三年六月三十日止，已售出第一期 1,008 個單位及第二期 964 個單位並完成交易。

## 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。於二零二三年六月三十日之入住率約為 54.65%。

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。於二零二三年六月三十日之出租率約為 90.54%。

## 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。物業提供總室內淨面積約 429,980 平方呎，連同若干泊車位。於二零二三年六月三十日，River Court 正進行拆卸工程。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。項目預期將於二零二六年上半年落成。

「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。於二零二三年六月三十日，物業之所有單位均獲承租。

「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 88.86%。

「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 52.03%。部分寫字樓空間之優化工程預期於二零二三年八月施工。

## 證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二三年六月三十日，本集團證券投資組合包含債券、上市股本投資及財資產品。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溢利淨額約10,300,000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。

## 其他資料及報告期末後事項

### 租賃皇室大廈－關連交易及持續關連交易

於二零二三年三月十三日，本集團（作為租戶）與陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接持有之公司（作為業主），訂立一份有關續租皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層（「該物業」）的租賃協議（「該交易」），以繼續使用該物業作為本集團總部的一部分。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該交易構成本公司之一項關連交易及一項持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二三年三月十三日之公布內。

### 董事、集團財務總監、公司秘書、授權代表及董事會委員會成員之變動

於二零二三年三月十日，董事會委任梁潤輝先生為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），以及本公司之審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資委員會各自之成員，於二零二三年三月十日相關董事會會議結束時起生效。

於二零二三年五月十日，林光蔚先生（「林先生」）辭任其執行董事、本公司之集團財務總監及公司秘書之職務，自本公司於二零二三年五月二十五日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）結束時起生效。在林先生辭任後，彼不再擔任本公司根據上市規則第 3.05 條之授權代表（「授權代表」）以及投資委員會之成員及投資總監。董事會委任周婉芬女士為集團財務總監；麥嘉儀女士為公司秘書及授權代表；及陳諾韻女士（執行董事）為投資委員會之成員及投資總監，接替林先生之職務。

董事會現時由八名董事組成，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。

### 沒收未領取的股息

誠如二零二三年七月二十一日發出之公布，於二零一七年五月三十一日或之前宣派並於二零二三年八月二十一日仍未領取之所有股息將予沒收及復歸本公司。

## 展望

二零二三年已過了一半時間，整體全球經濟正在穩步復常。儘管全球樂觀情緒有所增長，地緣政治不穩定、利率上升及持續通脹等長期不確定性影響仍然籠罩著全球經濟。

於本地方面，住宅物業市場在加息的影響下持續疲弱。香港各大銀行上調最優惠貸款利率，增加了買家的按揭負擔。相信加息情況快將見頂，樓市有望逐步恢復。

受惠於重新通關及入境旅遊業復甦，香港經濟於首季明顯改善。然而，數據顯示有關勢頭於第二季有所減弱。儘管如此，預期於二零二三年餘下時間，私人消費及入境旅遊仍將是經濟增長背後的主要推動力。本集團的本地零售投資物業由於位處優越地段，於期內之租賃持續理想。本集團將密切監察消費模式的變化，透過舉辦各類營銷推廣活動，為其零售投資物業增加顧客流量及消費。

於社會群體方面，為支持政府解決青少年住屋需要的願景，本集團與非政府機構合作，將我們位於深水埗鴨寮街86及88號的大廈改裝為青年宿舍，並將以「仲學舍」名義營運。作為榮獲「商界展關懷」的企業，本集團將繼續支持各類型慈善活動，並竭力推動企業社會責任。

於英國，本集團現正為位於倫敦市中心的投資物業進行物業重建及資產優化工程，因此租金收入將受到影響。本集團相信改造後的物業將滿足國際頂尖商業租戶的高需求。藉此促進本集團的長遠發展，並創造長遠業務價值。

展望未來，本集團將時刻留意瞬息萬變的環境，同時將企業社會責任與業務營運結合，從而讓社會及持份者分享我們的價值。

## 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，本公司已應用上市規則附錄十四《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。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

## 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十《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，有關僱員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，二零二三年八月十五日

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、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

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>)。

業績摘要亦將於二零二三年八月十五日於本公司網站登載。