

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)

截至二零二五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」) 截至二零二五年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二四年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	3	134,106	195,132
提供貨品及服務之成本		(21,810)	(30,610)
毛利		112,296	164,522
其他收入	5	49,362	6,430
投資收入 (開支) 淨額	6	108,015	(29,827)
行政開支		(141,797)	(164,817)
出售設備之收益淨額		181	2,983
投資物業之公平值變動		(388,329)	(273,559)
財務費用	7	(52,998)	(109,805)
其他收益及虧損	8	(1,221)	(1)
攤佔以權益法入賬投資之業績		(91,385)	(11,261)
除稅前虧損		(405,876)	(415,335)
所得稅開支	9	(4,622)	(6,708)
本期間虧損	10	(410,498)	(422,043)

簡明綜合全面收益報表（續）
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
附註	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益（支出）		
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	3,055	(34,221)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(40)	(126)
	<u>3,015</u>	<u>(34,347)</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	465,662	(54,602)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益（支出）	4,644	(3,714)
	<u>470,306</u>	<u>(58,316)</u>
本期間其他全面收益（支出）（除稅後）	<u>473,321</u>	<u>(92,663)</u>
本期間全面收益（支出）總額	<u>62,823</u>	<u>(514,706)</u>
應佔本期間虧損：		
本公司擁有人	(410,671)	(422,276)
非控股權益	173	233
	<u>(410,498)</u>	<u>(422,043)</u>
應佔本期間全面收益（支出）總額：		
本公司擁有人	62,650	(514,939)
非控股權益	173	233
	<u>62,823</u>	<u>(514,706)</u>
每股虧損（港元）	12	
基本及攤薄	<u>(0.215)</u>	<u>(0.221)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		9,833,706	9,719,164
物業、廠房及設備		32,613	52,811
使用權資產		17,031	39,293
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,757,308	1,862,087
墊付聯營公司款項		60,020	59,332
通過損益以反映公平值計量之金融資產		52,224	54,315
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		141,577	138,522
墊付接受投資公司款項		371,251	345,690
抵押存款		20,700	28,980
		<u>12,286,430</u>	<u>12,300,194</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		395,658	365,643
墊付接受投資公司款項		25,605	64,017
存貨		4,494	4,650
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	13	164,850	164,977
應收證券交易賬項及存款		3,240	18,062
可收回稅款		6,583	9,939
抵押存款		867,054	1,008,194
定期存款、銀行結餘及現金		357,347	1,742,313
		<u>1,848,147</u>	<u>3,401,111</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	14	144,871	499,919
應付證券交易賬項及保證金		257	10,923
按金及預收款項		61,177	62,205
租賃負債		16,328	36,890
稅項負債		6,154	15,644
借貸		835,685	1,655,774
衍生金融工具		1,317	-
		<u>1,065,789</u>	<u>2,281,355</u>
流動資產淨值		<u>782,358</u>	<u>1,119,756</u>
資產總額減流動負債		<u>13,068,788</u>	<u>13,419,950</u>

簡明綜合財務狀況報表（續）
於二零二五年六月三十日

二零二五年
六月三十日
千港元
（未經審核）

二零二四年
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
物業重估儲備	5,862	5,862
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	141,375	138,360
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	(68,772)	(539,078)
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	19,076	57,229
— 其他	8,935,078	9,364,825
	12,072,157	12,066,736
非控股權益	24,181	24,008
股本權益總額	12,096,338	12,090,744

非流動負債

借貸	909,401	1,272,684
欠負聯營公司款項	17,136	11,559
欠負接受投資公司款項	17,773	13,885
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	454	1,795
遞延稅項負債	27,411	29,008
	972,450	1,329,206
	13,068,788	13,419,950

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。

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

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二零二四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會計準則之修訂（「修訂」），該修訂於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第 21 號（修訂本）	缺乏可兌換性
-------------------	--------

應用該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經修訂之香港財務報告準則會計準則（「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 ¹
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）	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
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 ³
香港財務報告準則第 18 號 香港財務報告準則會計準則年度 改進－第 11 卷	財務報表之呈列及披露 ²
香港詮釋第 5 號（修訂本）	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則 第 7 號、香港財務報告準則第 9 號、香港財務 報告準則第 10 號及香港會計準則第 7 號之修訂 ¹ 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

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

本公司之董事（「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	
	二零二五年	二零二四年
	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	5,384	7,386
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	25,719	26,554
	<u>31,103</u>	<u>33,940</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	82,358	115,270
債券利息收入（附註(i)）	8,118	4,341
股息收入		
—上市股本投資（附註(i)）	1,751	1,632
—非上市股本投資（附註(ii)）	-	34,000
	1,751	35,632
出售持作買賣之投資收益	10,776	5,949
	<u>103,003</u>	<u>161,192</u>
收入總額	<u>134,106</u>	<u>195,132</u>

附註：

- (i) 債券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使用權資產、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、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。

一位（二零二四年：無）主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10%或以上。一位來自英國零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為 16,205,000 港元。

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

截至二零二五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	-	-	-	-	48,244	-	-	48,244
— 其他國家	-	-	-	-	26,066	-	-	26,066
	-	-	-	-	74,310	-	-	74,310
收入								
股息及利息收入以及 出售持作買賣之投資收益								
— 香港	-	-	-	-	16,303	-	-	16,303
— 其他國家	-	-	-	-	4,342	-	-	4,342
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	15,591	43,207	-	-	962	30,141	89,901
— 英國	-	16,205	7,046	-	-	-	-	23,251
— 中國大陸	-	-	309	-	-	-	-	309
	-	31,796	50,562	-	20,645	962	30,141	134,106
收入（物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外）	-	31,796	50,562	-	20,645	962	30,141	134,106
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	288	-	-	-	-	-	-	288
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	7,002	23,328	-	-	-	-	30,330
— 中國大陸	-	23,310	2,682	-	-	-	-	25,992
	288	62,108	76,572	-	20,645	962	30,141	190,716
業績								
分類業績								
— 香港	3,472	14,263	39,066	-	37,360	67,691	17,799	179,651
— 英國	-	14,580	6,339	-	-	3,952	-	24,871
— 中國大陸	-	-	221	-	-	1,565	-	1,786
— 其他國家	-	-	-	-	13,997	-	-	13,997
	3,472	28,843	45,626	-	51,357	73,208	17,799	220,305
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	6,749	23,162	-	-	-	1,149	31,060
— 中國大陸	-	23,310	2,682	-	-	-	-	25,992
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(1,079)	(3,675)	-	-	-	-	(4,754)
— 中國大陸	-	(8,848)	(1,700)	-	-	-	-	(10,548)
	3,472	48,975	66,095	-	51,357	73,208	18,948	262,055
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅及其他	-	(10,415)	(2,056)	-	-	-	(150)	(12,621)
	3,472	38,560	64,039	-	51,357	73,208	18,798	249,434
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(92,291)
財務費用								(52,998)
出售一間附屬公司之虧損								(1,178)
所得稅開支								(4,622)
非控股權益								(173)
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								98,172
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）								(508,843)
本公司擁有人應佔本期間之虧損								(410,671)
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利								98,172

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零二五年六月三十日

	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 財務產品 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
資產								
分類資產								
— 香港	513,281	916,593	4,820,044	-	319,916	898,344	112,184	7,580,362
— 英國	-	888,213	3,605,645	-	-	-	-	4,493,858
— 中國大陸	97,270	-	39,807	-	-	-	-	137,077
— 其他國家	-	-	-	-	82,285	47	-	82,332
以權益法人賬之投資								
— 香港	51,900	338,004	1,198,159	-	-	1,243	4,005	1,593,311
— 中國大陸	-	76,781	87,216	-	-	-	-	163,997
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,904	-	64	-	-	1	1	1,970
— 中國大陸	-	27,178	30,872	-	-	-	-	58,050
可呈報分類資產	664,355	2,246,769	9,781,807	-	402,201	899,635	116,190	14,110,957
未分攤之公司資產								23,620
綜合資產總額								14,134,577
負債								
分類負債								
— 香港	33,326	13,062	106,445	-	1,487	347	10,751	165,418
— 英國	-	19,176	22,826	-	-	-	-	42,002
— 中國大陸	-	-	202	-	-	-	-	202
可呈報分類負債	33,326	32,238	129,473	-	1,487	347	10,751	207,622
未分攤之公司負債								1,830,617
綜合負債總額								2,038,239
非流動資產添置 (金融工具除外)	-	735	89,447	-	-	-	12	

其他重大項目

截至二零二五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	59,975	-	-	59,975
財務費用	-	(52,998)	-	(52,998)
收入(開支)淨額	59,975	(52,998)	-	6,977
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(21,164)	-	(21,164)
— 使用權資產	-	(22,262)	-	(22,262)
投資物業之公平值變動	-	-	(388,329)	(388,329)
攤佔以權益法人賬投資之業績	29,129	-	(120,514)	(91,385)
所得稅開支	-	(4,622)	-	(4,622)
非控股權益	-	(173)	-	(173)

4. 營運分類 (續)

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 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	-	-	-	-	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

於二零二四年十二月三十一日

	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
資產								
分類資產								
— 香港	484,010	1,855,858	5,211,133	-	299,202	1,263,363	147,384	9,260,950
— 英國	-	786,905	3,475,528	-	-	-	-	4,262,433
— 中國大陸	105,482	-	27,156	-	-	-	-	132,638
— 其他國家	-	-	-	-	74,586	47	-	74,633
以權益法人賬之投資								
— 香港	49,751	349,507	1,300,725	-	-	1,339	3,764	1,705,086
— 中國大陸	-	73,153	83,848	-	-	-	-	157,001
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,959	-	152	-	-	2	3	2,116
— 中國大陸	-	26,659	30,557	-	-	-	-	57,216
可呈報分類資產	641,202	3,092,082	10,129,099	-	373,788	1,264,751	151,151	15,652,073
未分攤之公司資產								49,232
綜合資產總額								15,701,305
負債								
分類負債								
— 香港	33,370	12,971	128,727	-	1,073	12,670	14,520	203,331
— 英國	-	16,990	352,465	-	-	-	-	369,455
— 中國大陸	34	-	227	-	-	-	-	261
可呈報分類負債	33,404	29,961	481,419	-	1,073	12,670	14,520	573,047
未分攤之公司負債								3,037,514
綜合負債總額								3,610,561
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	4	107	379,274	-	-	61	7,072	

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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

其他收入包括：

租賃服務收入	996	1,605
租務行政服務及物業行政服務收入	2,252	2,440
諮詢及顧問服務收入	21	24
匯兌收益淨額	41,973	14
就英國物業向租戶收取之拆卸費用	-	1,841

6. 投資收入（開支）淨額

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
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	20,951	2,774
債券之公平值變動而產生之已變現虧損		
－公平值變動	-	(2,884)
－匯兌部分變動	-	5
債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	20,951	(105)

衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現虧損	(1,398)	(40)
衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現虧損	-	(204)
衍生金融工具之公平值變動而產生之虧損	(1,398)	(244)

持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	11,084	(42,848)
----------------------------	--------	----------

會籍債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(140)	(1,170)
會籍債券之公平值變動而產生之已變現收益	25,630	-
會籍債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	25,490	(1,170)

貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益	6	-
---------------------	---	---

其他投資收入（開支）淨額	75	(30)
--------------	----	------

其他金融資產之利息收入	51,807	14,570
	108,015	(29,827)

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
利息：		
銀行借貸	41,267	117,312
其他借貸	20,009	-
租賃負債	608	1,626
利息總額	61,884	118,938
外幣銀行借貸之匯兌收益	(33)	-
其他財務費用	414	1,312
	62,265	120,250
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(9,267)	(10,445)
	52,998	109,805

於本期間，本集團已按年利率 4.68 厘（二零二四年：5.87 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 9,267,000 港元（二零二四年：10,445,000 港元）。

8. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他收益及虧損包括：		
出售一間附屬公司之虧損（附註）	1,178	-

附註：出售一間附屬公司之虧損乃來自於二零二五年四月十六日出售守賢投資有限公司（「守賢」）（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）之全部已發行股本（「守賢出售」）。於出售時，守賢持有於香港之會籍債券。守賢出售之詳情載列於附註 15。

9. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	847	1,361
香港以外地區	7,145	4,490
	7,992	5,851
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	-	(10)
香港以外地區	(79)	26
	(79)	16
遞延稅項：		
本期間（撥回）支出	(3,291)	841
	4,622	6,708

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%（二零二四年：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%（二零二四年：25%）計算。本集團於英國按稅率 25%（二零二四年：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。

10. 本期間虧損

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
千港元 千港元

本期間虧損已（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 78,000 港元
（二零二四年：172,000 港元）

(66,000)	(72,812)
(3,667)	(3,904)
(69,667)	(76,716)

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

(1,025)	(1,064)
(329)	(192)
(5)	-
(1,359)	(1,256)

非核數服務之核數師酬金：

本公司核數師

(8) -

折舊：

— 物業、廠房及設備
— 使用權資產

(21,164)	(33,768)
(22,262)	(22,881)
(43,426)	(56,649)

短期租賃之租金開支

(869) (1,909)

銷售化妝品之成本

(2,003) (2,927)

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

(4,165) (5,666)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

74,310 52,860

出售持作買賣之投資之賬面值

(63,388) (46,831)

出售持作買賣之投資之交易成本

(146) (80)

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

10,776 5,949

投資物業租金收入總額

82,358 115,270

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(6,845) (7,977)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(1,044) (8,283)

74,469 99,010

就以下項目確認之信貸虧損撥備：

— 墊付一間聯營公司款項
— 其他應收賬項

(41) -
- (20)

11. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元

於二零二五年六月十日已派付之二零二四年末期股息每股 3 港仙
(二零二三年：無)

57,229

-

董事會於中期期末後宣派二零二五年中期股息每股 1 港仙（二零二四年：無）。

12. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
千港元	千港元

虧損：

計算每股基本及攤薄虧損之虧損
本公司擁有人應佔本期間之虧損

(410,671)

(422,276)

股份數目：

股份數目	
截至六月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數

1,907,619,079

1,907,619,079

截至二零二五年及二零二四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與每股基本虧損相同。

13. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

二零二五年	二零二四年
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）
按金及預付款項
債券之應收利息（扣除信貸虧損撥備）
其他應收賬項

11,583

11,324

53,991

40,762

2,520

4,964

96,756

107,927

164,850

164,977

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 11,583,000 港元（二零二四年十二月三十一日：11,324,000 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。

13. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項（續）

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
物業租賃之應收租金	4,797	5,128
樓宇及物業管理服務之應收賬項	5,198	4,368
化妝品業務之應收賬項	1,588	1,828
	11,583	11,324

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：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	5,248	5,666
三十一日至六十日	2,762	1,752
六十一日至九十日	344	821
九十日以上	3,229	3,085
	11,583	11,324

14. 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 442,000 港元（二零二四年十二月三十一日：632,000 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：

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	232	183
九十日以上	210	449
	442	632

15. 出售一間附屬公司

守賢出售

於二零二五年四月七日，本集團與獨立第三方就有關出售守賢之全部已發行股本訂立買賣協議。

守賢出售已於二零二五年四月十六日完成，總代價約 27,588,000 港元，其中包括出售守賢之全部已發行股本及轉讓欠負本集團款項分別約 22,081,000 港元及約 5,507,000 港元。

守賢之控制權轉移已於二零二五年四月十六日完成。

於完成後，守賢已不再為本公司之附屬公司，而其財務業績及資產不再計入本集團之綜合財務報表內。

15. 出售一間附屬公司（續）

守賢出售（續）

	二零二五年 千港元
守賢於出售日期之資產淨值如下：	
通過損益以反映公平值計量之金融資產	27,580
預付款項	8
欠負本集團款項	(5,507)
出售資產淨值	22,081
銷售欠負本集團款項	5,507
出售一間附屬公司之虧損	(1,178)
	26,410
以下列方式支付：	
現金代價	27,588
出售所產生之開支	(1,178)
	26,410
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	27,588
出售所產生之開支	(1,178)
	26,410

守賢出售之虧損已計入未經審核簡明綜合全面收益報表之其他收益及虧損（附註8）內。

16. 資本承擔

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
物業重建開支	284,363	344,813
翻新物業	2,813	-
	287,176	344,813

17. 或然負債

	二零二五年 六月三十日 千港元	二零二四年 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	814,000	827,830
	829,000	842,830

由於董事認為違約風險低，故於二零二五年六月三十日及二零二四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

董事會已議決宣派本期間之中期股息每股1港仙（二零二四年：無）（「中期股息」）。

本集團現時維持穩健的現金流及具備充足的資源以維持我們持續營運。儘管投資物業錄得未變現公平值虧損，該虧損對本集團的營運現金流並無構成影響。本集團對整體財務及營業狀況仍然樂觀。經考慮本公司之股息政策，董事會已議決宣派中期股息每股1港仙（二零二四年：無）。

中期股息之股息單將於二零二五年九月九日或前後寄發予於二零二五年八月二十九日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二五年八月二十九日暫停辦理股東登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年八月二十八日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 134,100,000 港元（二零二四年：195,100,000 港元），較去年同期減少 31.3%，當中包含租金收入總額 82,400,000 港元（二零二四年：115,300,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 10,800,000 港元（二零二四年：5,900,000 港元）、上市股本投資之股息收入 1,700,000 港元（二零二四年：上市及非上市股本投資之股息收入 35,600,000 港元）、債券之利息收入 8,100,000 港元（二零二四年：4,300,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 25,700,000 港元（二零二四年：26,600,000 港元）以及其他收入 5,400,000 港元（二零二四年：7,400,000 港元）。收入減少主要由於於本期間(a)租金收入總額減少 32,900,000 港元；及(b)並無（二零二四年：34,000,000 港元）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。

毛利

本期間之毛利為 112,300,000 港元（二零二四年：164,500,000 港元），較去年同期減少 31.7%，主要亦由於於本期間(a)租金收入淨額減少；及(b)並無來自一間接受投資公司之股息收入。

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 38.4%至 50,600,000 港元及零售部分之租金收入減少 3.9%至 31,800,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 115,300,000 港元減少 28.5%至 82,400,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司之租金收入 56,300,000 港元（二零二四年：60,800,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 138,700,000 港元（二零二四年：176,100,000 港元），相對去年同期減幅為 21.2%。

本期間之應佔租金收入淨額為 115,100,000 港元，較去年同期之 143,800,000 港元減少 20.0%。

應佔租金收入及租金收入淨額減少主要由於(a)於二零二四年八月出售一間持有英國倫敦 St George Street 14 號之附屬公司；(b)於二零二四年十二月出售位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之物業；及(c)香港辦公室部分之租金收入下降。

物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二四年：並無出售）。

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，於二零二五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 51,400,000 港元（二零二四年：虧損淨額 31,300,000 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 10,800,000 港元（二零二四年：5,900,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 74,300,000 港元（二零二四年：52,900,000 港元）。於本期間本集團並無出售任何債券（二零二四年：錄得來自債券及衍生金融工具之已變現虧損分別為 2,800,000 港元及 200,000 港元）。

於本期間，本集團錄得未變現收益 30,600,000 港元（二零二四年：未變現虧損 40,100,000 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收益 11,100,000 港元（二零二四年：未變現虧損 42,900,000 港元）、債券之未變現收益 20,900,000 港元（二零二四年：2,800,000 港元）以及衍生金融工具之未變現虧損 1,400,000 港元（二零二四年：未變現虧損屬數目較少），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 8,100,000 港元（二零二四年：4,300,000 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）1,700,000 港元（二零二四年：1,600,000 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 9,800,000 港元（二零二四年：5,900,000 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 10,000,000 港元（二零二四年：5,900,000 港元），於本期間來自證券投資及財資產品已確認之溢利淨額為 51,400,000 港元（二零二四年：虧損淨額 31,300,000 港元）。

其他收入及開支

於本期間，其他收入增加至 49,400,000 港元（二零二四年：6,400,000 港元），相比去年同期增幅為 6.7 倍。於本期間其他收入增加乃來自英鎊（「英鎊」）升值所產生的匯兌收益 42,000,000 港元。

於本期間，行政開支減少 14.0%至 141,800,000 港元（二零二四年：164,800,000 港元）。財務費用於本期間減少 51.7%至 53,000,000 港元（二零二四年：109,800,000 港元）。財務費用之減少主要由於於本期間平均利率及平均借貸總額減少導致利息開支減少。

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 91,400,000 港元（二零二四年：11,300,000 港元）。攤佔聯營公司業績虧損增加主要由於聯營公司持有之投資物業之公平值變動之虧損增加。

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、中國大陸及英國之投資物業進行於二零二五年六月三十日之物業估值。利駿行測量師為一間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 388,300,000 港元（二零二四年：273,600,000 港元）。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。

虧損、核心溢利／虧損、股息、回購及全面收益／支出總額

虧損

本公司擁有人應佔本期間之虧損為 410,670,000 港元，相比去年同期虧損為 422,300,000 港元。本期間之每股虧損為 0.22 港元（二零二四年：0.22 港元）。

核心溢利／虧損

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則會計準則之計量，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會計準則之計量，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 508,800,000 港元（二零二四年：316,700,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 98,200,000 港元（二零二四年：核心虧損 105,600,000 港元）及每股核心溢利為 0.05 港元（二零二四年：核心虧損 0.06 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 508,800,000 港元（二零二四年：316,700,000 港元）。

股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股 3 港仙（截至二零二三年十二月三十一日止年度：無）總額為 57,200,000 港元之末期股息，已於二零二五年六月十日以現金派付。

宣派本期間之中期股息每股 1 港仙（二零二四年：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 62,600,000 港元或每股 0.03 港元（二零二四年：全面支出總額 514,900,000 港元或每股 0.27 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之虧損 410,670,000 港元（二零二四年：422,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面收益 473,300,000 港元（二零二四年：其他全面支出 92,600,000 港元），包括境外業務之英鎊匯兌收益 461,800,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 51,600,000 港元）。

資產淨值

於二零二五年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 12,072,100,000 港元（二零二四年十二月三十一日：12,066,700,000 港元），增加 5,400,000 港元。根據於二零二五年六月三十日及二零二四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 6.33 港元（二零二四年十二月三十一日：6.33 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 62,600,000 港元及於本期間已確認派發之末期股息 57,200,000 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16「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。

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

於二零二五年六月三十日，證券投資及財資產品組合 394,400,000 港元（二零二四年十二月三十一日：365,700,000 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），佔資產總額 2.8%（二零二四年十二月三十一日：2.3%）。

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

於二零二五年六月三十日及二零二四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

於二零二五年六月三十日，本集團財務狀況強勁，本集團持有現金及銀行存款 1,245,100,000 港元（二零二四年十二月三十一日：2,779,500,000 港元），包含無抵押之現金及存款 357,300,000 港元（二零二四年十二月三十一日：1,742,300,000 港元）以及抵押存款 887,800,000 港元（二零二四年十二月三十一日：1,037,200,000 港元）。扣除債務總額 1,761,900,000 港元（二零二四年十二月三十一日：2,967,200,000 港元），包含銀行及其他借貸 1,745,100,000 港元（二零二四年十二月三十一日：2,928,500,000 港元）以及租賃負債 16,800,000 港元（二零二四年十二月三十一日：38,700,000 港元）後，債務淨額（包括租賃負債）為 516,800,000 港元（二零二四年十二月三十一日：187,700,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 14.6%（二零二四年十二月三十一日：24.5%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 4.3%（二零二四年十二月三十一日：1.6%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 12,096,300,000 港元（二零二四年十二月三十一日：12,090,700,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 394,400,000 港元（二零二四年十二月三十一日：365,700,000 港元），債務淨額及債務淨額與股本權益比率分別為 122,400,000 港元及 1.0%（二零二四年十二月三十一日：現金淨額 178,000,000 港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 1,745,100,000 港元中，47.9%、30.8% 及 21.3% 須分別按要求及／或於一年內、一年以上但不超逾兩年及兩年以上但不超逾五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（58.1%）、英鎊（30.4%）及美元（「美元」）（11.5%）（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，以及於二零二五年六月三十日未償還之名義金額約為 25,500,000 美元。於二零二五年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行及其他借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，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 4,098,500,000 港元（二零二四年十二月三十一日：4,054,500,000 港元）及銀行存款 109,600,000 港元（二零二四年十二月三十一日：112,300,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團獲授之保證金融資，本集團之債券及通過損益以反映公平值之上市股本投資之賬面值 269,600,000 港元（二零二四年十二月三十一日：231,700,000 港元）及現金存款 778,200,000 港元（二零二四年十二月三十一日：924,900,000 港元）已抵押予一間金融機構。
- (c) 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

收入及投資收入（開支）淨額均包括利息收入。本期間之利息收入增加至 60,000,000 港元（二零二四年：19,600,000 港元），相比去年同期增幅為 2.1 倍，主要由於本期間銀行存款較去年同期增加促使來自銀行存款之利息收入增加。

財務費用包括銀行及其他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 52,000,000 港元，較去年同期之 106,900,000 港元減少 51.4%。利息開支減少主要由於於本期間平均利率及平均借貸總額減少。於本期間資本化之利息為 9,300,000 港元（二零二四年：10,400,000 港元）。於回顧期內之平均利率為 4.74 厘（二零二四年：6.19 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

於二零二五年六月三十日，本集團共有僱員 420 人（二零二四年十二月三十一日：476 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 211 人（二零二四年十二月三十一日：241 人）以及位於英國之僱員 5 人（二零二四年十二月三十一日：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於二零二五年六月三十日之賬面值為 407,800,000 英鎊（相當於約 4,389,400,000 港元）（二零二四年十二月三十一日：395,900,000 英鎊（相當於約 3,856,900,000 港元））並為本集團於本期間帶來溢利淨額 111,100,000 港元（二零二四年：虧損淨額 45,400,000 港元），而該溢利主要包括毛利、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 461,800,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 51,600,000 港元）。於二零二五年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 3,906,300,000 港元（二零二四年十二月三十一日：3,401,800,000 港元），佔本集團股本權益總額 32.3%（二零二四年十二月三十一日：28.1%）。

本集團於中國大陸之投資於本期間帶來溢利（主要包括毛利、行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）4,200,000 港元（二零二四年：虧損 2,300,000 港元）。由於於本期間人民幣（「人民幣」）兌港元升值，已計入本期間之其他全面收益之境外業務之人民幣匯兌收益為 8,500,000 港元（二零二四年：匯兌虧損 6,700,000 港元）。於二零二五年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 357,800,000 港元（二零二四年十二月三十一日：345,000,000 港元），佔本集團股本權益總額 3.0%（二零二四年十二月三十一日：2.9%）。

物業估值

於二零二五年六月三十日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由利駿行測量師（二零二四年十二月三十一日：滙鋒評估有限公司）進行物業估值，而位於英國之投資物業於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之物業估值皆由利駿行測量師進行，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，並已用於編製二零二五年中期業績。

本集團投資物業之估值為 9,833,700,000 港元（二零二四年十二月三十一日：9,719,200,000 港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二四年下跌 3.8%。本期間之未變現公平值虧損 388,300,000 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未變現公平值虧損 120,500,000 港元。

未變現公平值虧損 388,300,000 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

於二零二五年六月三十日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 96.52%。

於二零二五年六月三十日，位於灣仔之辦公室物業一夏慤大廈之出租率約為 68.61%。連同零售部分，夏慤大廈於本期間內之平均出租率約為 70.49%。

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三季落成。

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「青年宿舍計劃一將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」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，於本期間內之平均出租率約為 89.80%。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零二五年六月三十日之出租率約為 92.47%。

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%。

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 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。該發展項目預期於二零三零年第四季完成。

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，於二零二五年六月三十日，餘下可供出租之客房為 308 間，而入住率約為 95.75%。

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。於本期間內之平均出租率約為 84.93%。

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。

「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。於二零二五年六月三十日，物業之所有單位均獲承租。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二五年六月三十日，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溢利淨額約 51,400,000 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

提名委員會成員之變動

董事會已委任陳凱韻女士（本公司之執行董事及行政總裁）為本公司提名委員會成員，自二零二五年六月三十日起生效。本公司已於二零二五年六月三十日發出有關公布。

租賃皇室大廈 – 關連交易及持續關連交易

於二零二五年七月二十三日，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全資擁有之公司（作為業主），訂立有關續租皇室大廈安達人壽大樓 19 至 21及39樓全層（「該等物業」）的租賃協議（「該等交易」），以繼續使用該等物業作為本集團總部。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），該等交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二五年七月二十三日之公布內。

展望

二零二五年上半年，全球經濟環境仍然波動，受政策不確定性、金融市場波動及地緣政治緊張局勢影響。儘管如此，受惠於財政刺激、穩健的各國本地活動及通脹回落，經濟增長保持穩定。預期美國聯邦儲備局將於年內開始減息，加上供應鏈重組及歐亞地區持續推行的結構性改革，為下半年經濟前景帶來審慎樂觀的基調。

預計中國內地經濟於二零二五年將保持穩步增長，主要受惠於政策刺激及工業活動之回升。儘管結構性挑戰仍然存在，惟出口及貿易緊張局勢於近期有改善，有助穩定市場情緒。這些發展預期將有利於香港的外部環境，並對投資信心及資產市場表現產生正面效應。

香港方面，香港銀行同業拆息下跌，有助改善市場流動性；股市活躍及新股上市勢頭強勁，反映投資者信心回升。這些趨勢預期於短期內能推動本地需求，並支持短期經濟穩定增長。儘管零售租金可能因營商環境挑戰而面臨壓力，但消費及金融市場的復甦，加上政府的支持措施，預期將有助穩定營運環境。住宅物業市場受惠於市場氣氛改善及低利率環境，亦有望逐步復甦。

本集團維持低水平借貸，使負債比率保持在極低的水平，並擁有充裕的現金儲備。穩健的財務狀況提升了營運靈活性，使本集團能夠應對市場變化並把握新機遇。

本集團對業務穩定性充滿信心，並將繼續審慎行事應對不斷變化的營商環境。如有需要，將適時作出調整。倘若沒有不可預見的情況出現，本集團將繼續奉行審慎及嚴謹的策略，以確保長遠增長。

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 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二零二五年五月二十三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。提名委員會主席馬時俊先生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 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，二零二五年八月十五日

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>)。

業績摘要亦將於二零二五年八月十五日於本公司網站登載。