

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 渝太地產集團有限公司\*

## Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00075)

### 2024 年中期業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核綜合業績。

#### 綜合損益表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月

		未經審核 截至6月30日止6個月	
	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業		2,709,273	1,134,233
租金收入		13,742	13,427
利息收入		463	557
收入總額		<u>2,723,478</u>	<u>1,148,217</u>
銷售成本		<u>(2,138,924)</u>	<u>(897,394)</u>
毛利		584,554	250,823
其他收入及盈利		6,099	5,033
其他支出及虧損		(1,094)	(80)
銷售及推廣支出		(242,357)	(172,540)
行政費用		(82,743)	(36,145)
財務成本	4	(105,470)	(117,573)
投資物業公平價值之變動		<u>(859)</u>	<u>(79,482)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	158,130	(149,964)
所得稅撥回／(支出)	6	<u>(142,476)</u>	<u>16,580</u>
期間溢利／(虧損)		<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
應佔：			
本公司股權持有人		13,222	(117,128)
非控股權益		<u>2,432</u>	<u>(16,256)</u>
		<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u>港幣 1.7 仙</u>	<u>(港幣 14.6 仙)</u>

## 綜合全面收益表

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利／（虧損）	<u>15,654</u>	<u>(133,384)</u>
其他全面收益／（虧損）		
於其後可能重新分類至損益之其他全面 收益／（虧損）：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(18,104)</u>	<u>4,854</u>
期間其他全面收益／（虧損）	<u>(18,104)</u>	<u>4,854</u>
期間全面虧損總值	<u>(2,450)</u>	<u>(128,530)</u>
應佔：		
本公司股權持有人	202	(120,192)
非控股權益	<u>(2,652)</u>	<u>(8,338)</u>
	<u>(2,450)</u>	<u>(128,530)</u>

## 綜合財務狀況表

2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		193,166	204,406
投資物業		317,938	759,637
商譽		251,808	257,336
其他無形資產		11,080	11,080
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		1,760	1,760
遞延稅項資產		158,800	134,905
其他應收款項		61,138	61,388
非流動資產總值		<u>995,690</u>	<u>1,430,512</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		9,785,490	9,831,941
作物業發展的土地使用權的權益		525,548	40,921
已竣工持作出售物業		2,271,088	1,841,803
其他應收款項、按金及預付款項		1,613,634	1,704,857
預繳所得稅項		123,706	117,681
現金及銀行結餘		813,203	997,547
		<u>15,132,669</u>	<u>14,534,750</u>
分類為持作出售的出售組別之資產		<u>471,543</u>	-
流動資產總值		<u>15,604,212</u>	<u>14,534,750</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及保固金賬項	9	1,888,942	1,519,781
其他應付款項及應計費用		1,417,505	1,269,100
計息銀行及其他借貸		316,864	219,539
合約負債		8,658,290	10,176,114
應繳稅項		271,855	118,834
		<u>12,553,456</u>	<u>13,303,368</u>
分類為持作出售的出售組別之負債		<u>471,657</u>	-
流動負債總值		<u>13,025,113</u>	<u>13,303,368</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,579,099</u>	<u>1,231,382</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,574,789</u>	<u>2,661,894</u>

## 綜合財務狀況表 (續)

2024年6月30日

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債	<u>3,574,789</u>	<u>2,661,894</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	49,077	46,819
計息銀行及其他借貸	2,704,750	1,790,308
其他應付款項	<u>7,639</u>	<u>9,210</u>
非流動負債總值	<u>2,761,466</u>	<u>1,846,337</u>
資產淨值	<u>813,323</u>	<u>815,557</u>
<b>股本權益</b>		
本公司股權持有人應佔股本權益		
已發行股本	79,956	79,956
儲備金	<u>949,343</u>	<u>949,141</u>
	<u>1,029,299</u>	<u>1,029,097</u>
非控股權益	<u>(215,976)</u>	<u>(213,540)</u>
股本權益總值	<u>813,323</u>	<u>815,557</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第 34 號 *中期財務報告* 及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」) 附錄 D2 之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括週年綜合財務報告規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度之週年綜合財務報告一併閱讀。

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策及編製基準與本集團截至 2023 年 12 月 31 日止年度之週年財務報告所採納者一致，並根據會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、會計準則及詮釋)及香港公認會計原則所編製，惟於以下所披露之採納經修訂之財務報告準則及會計政策的變動除外。

本集團於本未經審核中期簡明綜合財務資料期間首次採納經修訂財務報告準則如下：

香港財務報告準則第 16 號 (修訂本)	<i>售後租回的租賃負債</i>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	<i>將負債分類為流動或非流動 (「2020 年修訂」)</i>
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	<i>附帶契約的非流動負債 (「2022 年修訂」)</i>
香港會計準則第 7 號 (修訂本) 及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	<i>供應商融資安排</i>

經修訂的財務報告準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 香港財務報告準則第 16 號 (修訂本) 訂明賣方—承租人計量售後回租交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於自首次應用香港財務報告準則第 16 號當日起本集團並無發生任何作出可變租賃付款 (不取決於指數或利率) 的售後回租交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020 年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022 年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

## 1 編製基準及會計政策 (續)

本集團已重新評估其於 2023 年及 2024 年 1 月 1 日的負債條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第 7 號 (修訂本) 及香港財務報告準則第 7 號 (修訂本) 闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流動及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂的首個年度報告期間之任何中期報告期間，本集團毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

## 2 營運分部資料

就管理目的而言，於 2024 年首 6 個月內，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下 4 個可報告之營運分部：

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

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損（經調整除稅前溢利／虧損之計量）。經調整除稅前溢利／（虧損）乃貫徹本集團之除稅前溢利／（虧損）計量，惟一般財務成本、未分配其他收入及盈利、以及企業及其他未分配支出及虧損不計入該計量。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

## 2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)					
分部收入	2,709,273	13,742	463	-	2,723,478
分部業績	267,651	11,846	453	-	279,950
特定財務成本	(94,492)	(8,459)	-	-	(102,951)
一般財務成本					(2,519)
未分配其他收入及盈 利					19
企業及其他未分配支 出及虧損					(16,369)
除稅前溢利					158,130
所得稅支出	(140,912)	(1,564)	-	-	(142,476)
期間溢利					15,654

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	企業及 其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於 2024 年 6 月 30 日 (未經審核)						

### 資產及負債

資產總值	15,734,951	790,526	45,153	-	29,272	16,599,902
負債總值	15,274,982	471,763	-	-	39,834	15,786,579

### 截至 2024 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)

#### 其他分部

#### 資料：

資本性開支*	1,141	33,291	-	-	-	34,432
折舊	5,763	-	-	-	2,281	8,044
投資物業公平價值 之虧損	-	859	-	-	-	859
發展中物業及已竣 工持作出售物業 耗蝕	18,599	-	-	-	-	18,599

## 2 營運分部資料 (續)

	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)						
分部收入	1,134,233	13,427	557	-	1,148,217	
分部業績	49,683	(67,256)	548	-	(17,025)	
特定財務成本	(116,787)	-	-	-	(116,787)	
一般財務成本					(786)	
未分配其他收入及 盈利					41	
企業及其他未分配 支出及虧損					(15,407)	
除稅前虧損					(149,964)	
所得稅撥回	1,842	14,738	-	-	16,580	
期間虧損					(133,384)	
	物業發展 及買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	企業及 其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於 2023 年 12 月 31 日 (經審核)						
資產及負債						
資產總值	15,149,999	766,892	-	-	48,371	15,965,262
負債總值	14,681,847	455,357	-	-	12,501	15,149,705
截至 2023 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)						
其他分部資料：						
資本性開支*	1,324	37,028	-	-	781	39,133
折舊	4,777	-	-	-	1,774	6,551
投資物業公平價值 之虧損	-	79,482	-	-	-	79,482

\* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業。

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

#### (a) 來自外界客戶收入

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
中國內地	2,709,273	1,134,233
英國	13,742	13,427
香港	463	557
總計	<u>2,723,478</u>	<u>1,148,217</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

#### (b) 非流動資產

	2024年	2023年
	6月30日	12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
中國內地	758,634	747,171
英國	—	467,650
香港	15,358	17,638
總計	<u>773,992</u>	<u>1,232,459</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 有關主要客戶資料

截至 2024 年及 2023 年 6 月 30 日止期間內，沒有從單一外間客戶取得之收入金額佔本集團總收入達 10%或以上。

### 3 收入

收入分析如下：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>2,709,273</u>	<u>1,134,233</u>
其他來源收入		
投資物業經營租賃之租金收入：		
固定租賃款項	13,742	13,427
定期存款的利息收入	<u>463</u>	<u>557</u>
小計	<u>14,205</u>	<u>13,984</u>
總值	<u><u>2,723,478</u></u>	<u><u>1,148,217</u></u>

### 4 財務成本

財務成本分析如下：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	158,560	130,664
收入合約產生的利息支出	480,705	580,931
租賃負債的利息	533	257
歸應付保固金賬項利息	<u>28,059</u>	<u>28,320</u>
利息支出總值	667,857	740,172
減：已資本化利息	<u>(562,387)</u>	<u>(622,599)</u>
總值	<u><u>105,470</u></u>	<u><u>117,573</u></u>

## 5 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除/(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
擁有資產折舊	5,652	4,982
使用權資產折舊	2,509	1,685
	8,161	6,667
減:資本化金額	(117)	(116)
總值	8,044	6,551
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	57,894	23,467
退休金計劃供款	2,768	120
總值	60,662	23,587
外匯兌換差異淨值**	102	68
銀行利息收入*	(4,654)	(2,996)
發展中物業及已竣工持作出售物業耗蝕***	18,599	-

\* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

\*\* 該項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

\*\*\* 該項目已列入綜合損益表之「銷售成本」項目內。

## 6 所得稅

因本集團於即期及前期內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	港幣千元	港幣千元
即期 - 英國		
期間支出	1,786	1,703
過往年度超額撥備	(51)	(18)
小計	1,735	1,685
即期 - 中國內地		
中國企業所得稅	111,645	12
中國土地增值稅	52,778	7,978
小計	164,423	7,990
遞延	(23,682)	(26,255)
期間總稅項支出/(撥回)	142,476	(16,580)

## 7 本公司普通股權持有人應佔每股盈利/(虧損)

該等期間每股基本盈利/(虧損)金額乃按本公司普通股權持有人應佔該等期間盈利/(虧損)及按該等期內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至 2024 年及 2023 年 6 月 30 日止期間內，本集團並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按下述方式計算：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<u>盈利/(虧損)</u>		
本公司普通股權持有人應佔期間盈利/(虧損)	<u>13,222</u>	<u>(117,128)</u>
	股份數目 截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
<u>股份</u>		
期內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

## 8 股息

董事會已議決不宣派截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月之中期股息(2023 年 6 月 30 日止 6 個月：無)。

## 9 應付貿易及保固金賬項

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

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項:		
1個月內	649,121	371,640
1至2個月	334	8,704
2至3個月	643	423
3個月以上	52,242	77,277
小計	<u>702,340</u>	<u>458,044</u>
應付保固金賬項	<u>1,186,602</u>	<u>1,061,737</u>
總值	<u>1,888,942</u>	<u>1,519,781</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

2024 年上半年，在美國及許多主要經濟體的高利率環境下，全球經濟承受壓力。此外，世界各地爆發地緣政治衝突，尤其是在歐洲的俄羅斯和烏克蘭，以及在中東的以色列和巴勒斯坦，進一步影響商品供應鏈及貨物運輸的穩定性，不可避免地令經濟復甦蒙上陰影。

在中國內地，中央政府繼續提供寬鬆的貨幣政策和必要的財政刺激，以支持經濟復甦。儘管與美國的貿易及政治緊張局勢持續，但 2024 年上半年的國內生產總值仍錄得約 5% 增長。然而，由於房地產市場的整體情緒及信心尚未恢復，大部分房地產市場及地區的整體物業銷售量及銷售價格較去年下跌，房地產行業持續疲弱。

在英國，於報告期內經濟仍受高利率影響，經濟未見明顯增長跡象。由於借貸成本高企，房地產市場承受壓力。儘管倫敦位於英國的位置相對優越，但其房地產市場亦無可避免受到影響。

在香港，生產總值與去年相比錄得溫和增長，失業率繼續維持在低水平。然而，由於利率相對較高，以及主要房地產行業（尤其是零售及寫字樓類別）缺乏需求及信心，整體房地產市場疲弱。

2024 年上半年，本集團總收入為港幣 2,723,500,000 元，較去年同期的港幣 1,148,200,000 元增加 137.2%。物業銷售收入由港幣 1,134,200,000 元增加 138.9% 至港幣 2,709,300,000 元。投資物業租金收入由港幣 13,400,000 元上升 2.3% 至港幣 13,700,000 元。財務管理收入由港幣 600,000 元下跌 16.9% 至港幣 500,000 元。

2024 年首 6 個月，本集團的股東應佔盈利淨額為港幣 13,200,000 元，而去年同期的虧損為港幣 117,100,000 元。2024 年首六個月期間的每股盈利為港幣 1.7 仙（2023 年：每股虧損港幣 14.6 仙）。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧損為港幣 900,000 元（2023 年：虧損港幣 79,500,000 元）。重估虧損已在綜合損益表中入賬。

### 物業發展及買賣

2024 年上半年，本集團在中國四川省有 2 個物業項目進行預售。上半年的合約銷售總額約為港幣 942,700,000 元（2023 年：港幣 2,544,000,000 元），確認收入為港幣 2,709,300,000 元（2023 年：港幣 1,134,200,000 元）。

2024 年上半年合約銷售匯總如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售 建築面積 平方米	平均售價 人民幣 / 平方米
濱江睿城	四川省眉山市	78.8	11,399	6,917
濱江酈城	四川省眉山市	793.2	101,457	7,818

## 物業投資

於 2024 年 6 月 30 日，本集團主要投資物業包括英國倫敦 1 Harrow Place 和中國四川省在建投資物業。

期內之租金收入總額為港幣 13,700,000 元，較上一年同期之租金收入港幣 13,400,000 元增長 2.3%。於 2024 年 6 月 30 日，本集團在英國的投資物業出租率為 100%。

## 財務管理

於 2024 年上半年，財務管理收入為港幣 500,000 元，而 2023 年同期則錄得港幣 600,000 元。

## 重大出售

於 2024 年 5 月 30 日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司 Hillstar Corporate Limited（「Hillstar Corporate」）的全部已發行股本。Hillstar Corporate 間接持有本集團投資物業 1 Harrow Place 的 100%權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項總代價為港幣 33,750,000 元。交易於 2024 年 7 月 26 日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於 2024 年 5 月 30 日及 2024 年 6 月 28 日刊發的相關公告中披露。

## 展望

2024 年下半年，預期全球經濟仍將充滿挑戰和動盪。儘管美國和許多主要經濟體的通脹已從高位回落，利率很大可能在此期間跟隨下降趨勢而下調，但由於圍繞俄烏戰爭和中東地緣政治衝突的不確定性將削弱經濟復甦的速度及力度，全球經濟實現可持續復甦仍需時日。

在中國內地，經濟增長取決於國內政策、全球經濟狀況以及與美國貿易及政治緊張局勢之程度等關鍵因素。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。預期中央政府及地方政府將會出台更多支持性政策及措施，以振興作為整體經濟重要組成的房地產市場。預期房地產市場將逐步復甦，並在長遠得到改善。

英國經濟狀況將取決於八月初開始的降息之成效，以及世界各地的經濟及政治狀況。預期經濟增長將出現波動，預計在利率大幅下調以刺激經濟穩定成長之前，而房地產市場之復甦仍不明朗。於 2024 年 7 月 26 日完成出售本集團於倫敦的投資物業後，本集團於英國並無其他投資項目。然而，本集團將繼續關注英國的市場狀況，以便本集團能夠評估英國房地產市場的可行性，以尋找未來的投資機會。

香港方面，經濟成長預計將溫和，並繼續受美國利率週期及旅遊業、本地消費開支及中國內地經濟增長等多項關鍵因素影響。預期各行業的物業市場將持續疲弱，直至利率大幅下調、經濟擴張及消費者信心恢復至可持續水平。

在充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續保持警覺，並採取審慎及積極方針經營及發展業務。本集團將在經濟前景穩定的物業市場審慎尋找投資機會，以促進可持續增長，並著力提升股東的長遠回報。本集團將持續發展中國內地的房地產業務，預計在政府支持經濟成長及振興房地產市場的政策及措施下，該業務將逐步改善。

## 流動資金及財務資源

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的借貸淨額為港幣 2,208,400,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 1,012,300,000 元），包括現金及銀行結餘為港幣 813,200,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 997,500,000 元），及借貸總額為港幣 3,021,600,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 2,009,800,000 元）。本集團的資本與負債比率為 214.6%（2023 年 12 月 31 日：98.4%）。資本與負債比率（如有）即借貸淨額與股東資金之比例計算。

於 2024 年 6 月 30 日，現金及銀行結餘總額為港幣 813,200,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 997,500,000 元），其中約 93.3% 為人民幣，5.4% 為港幣及 1.3% 為美元。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的借貸總額為港幣 3,021,600,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 2,009,800,000 元），若干借貸以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。借貸總額 100% 均為人民幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	港幣百萬元	百分比
應付款項：		
一年內或即期	316.9	10.5%
於第二年	1,554.3	51.4%
於第三至第五年（包括首尾兩年）	1,150.4	38.1%
總值	<u>3,021.6</u>	<u>100.0%</u>

本集團的主要房地產業務在中國和英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

## 或然負債/財務擔保

於 2024 年 6 月 30 日，本集團就本集團在中國的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保，金額為港幣 7,472,600,000 元（2023 年 12 月 31 日：港幣 7,338,200,000 元）。

除上文所披露外，本集團於 2024 年 6 月 30 日並無任何或然負債（2023 年 12 月 31 日：無）。

## 報告期後事項

於 2024 年 5 月 30 日，本集團訂立協議出售本集團之間接全資附屬公司 Hillstar Corporate 的全部已發行股本。Hillstar Corporate 間接持有本集團投資物業 1 Harrow Place 的 100%權益，該物業為位於英國倫敦的酒店物業。出售事項總代價為港幣 33,750,000 元。交易於 2024 年 7 月 26 日完成。該出售事項的進一步詳情已於本公司於 2024 年 5 月 30 日及 2024 年 6 月 28 日刊發的相關公告中披露。

## 職員

於 2024 年 6 月 30 日，本集團有 325 名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

## 中期股息

董事會不建議派發截至 2024 年 6 月 30 日的中期股息（2023 年：無）。

## 企業管治守則

於中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《上市規則》附錄 C1 所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

黃云先生（「黃先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1 條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

本公司並無正式之董事委任書（黃先生及賴德剛先生除外），訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》C.3.3 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知之同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出知情決定。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄 C3 所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

## 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 審核委員會審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，分別為陸宇經（審核委員會主席）、梁宇銘及賴德剛。審計委員會已審閱本中期業績。審核委員會亦已審閱本公司採納的會計原則及慣例，並與管理層討論內部監控、風險管理及財務報告事宜。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
黃云

香港，2024 年 8 月 29 日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃云及劉杰以及獨立非執行董事陸宇經、梁宇銘及賴德剛。

\* 僅供識別