



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號：1224



中期報告 2025



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業

FSC® C023053

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	9
其他資料	11
綜合損益表	13
綜合全面收益表	14
綜合財務狀況表	15
綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務資料附註	18

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁偉輝先生
張渝翎女士

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
陸宇經先生

提名委員會

張松橋先生 (主席)
張渝翎女士
林健鋒先生
梁宇銘先生
陸宇經先生

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
陸宇經先生

授權代表

林孝文醫生
梁偉輝先生

公司秘書

張鳳儀女士

網址

www.ccland.com.hk

證券代號

股份

1224.HK

2025年到期300百萬美元的5.20%有擔保票據
40850.HK

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達
康德明律師事務所

香港

胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

Appleby Global Corporate Services (Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
東亞銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

管理層討論及分析

本人謹代表中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事」或「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2025年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

本集團持續在全球主要國際大都市開展其物業發展及投資業務，包括英國倫敦、香港及中國內地若干主要城市。本集團相信，完善的基礎設施可促使上述城市的經濟持續增長，而審慎的投資可以帶來長期的可觀回報。

收入及經營業績

期內表現持續受到市場波動的影響，伴隨著因不斷加劇的地緣政治及貿易緊張局勢而導致經濟狀況不穩定且不可預測。儘管中央政府實施多項寬鬆措施，但中國內地的經濟在短期內只見些微復蘇跡象。

投資物業組合的租金收入為250.0百萬港元，較去年同期增加12.4%，主要由於2024年下半年One Kingdom Street簽訂新租約以及期內英鎊兌港元升值所致。

總收入於期內維持穩定，為250.3百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：244.1百萬港元）。

本集團的財務投資業務繼續受惠於香港股市表現的改善。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於期內錄得公平值收益10.1百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：公平值虧損21.2百萬港元），同時錄得贖回非上市投資基金之已變現收益0.3百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：無）。

本集團應佔合資企業投資（包括於合資企業及聯營公司的投資）的經營業績錄得10.3百萬港元的虧損，而去年同期則錄得243.3百萬港元的盈利。該虧損主要是由於Thames City一期大部分住宅單位已於過去兩年出售及交付予買家導致可錄得的物業銷售收入減少所致。預期來自The Whiteley的優先回報減少亦對虧損有所影響。

本集團位於英國的投資物業價值於期內錄得公平值收益為24.8百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：122.9百萬港元）。

於2025年6月30日，本集團位於英國的投資物業由萊坊測量師行有限公司（「萊坊」）進行重新估值為1,142百萬英鎊，較去年末增加0.5%。萊坊繼續採用收入資本化法，主要輸入數據如下：

輸入數據	2025年6月30日	2024年12月31日	與公平值的關係
估計租賃價值（每年每平方呎）	60英鎊至112.5英鎊	60英鎊至112.5英鎊	租賃價值越高，公平值越高
等價收益率	5.01%至5.85%	5.01%至5.86%	收益率越高，公平值越低

收入資本化法已考慮租賃的租賃價值以及投資收益率，兩者為釐定投資物業價值的關鍵因素，而收入資本化法被普遍認為是釐定持作長期租賃用途物業估值最常用及最適當的方法。

股東應佔虧損為36.8百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：盈利91.0百萬港元）。期內每股基本虧損為0.95港仙（截至2024年6月30日止6個月：每股基本盈利為2.34港仙）。

投資物業

於2025年6月30日，本集團擁有兩幢位於英國倫敦市中心的甲級商業物業。

倫敦

本集團的兩幢商業大樓(即利德賀大樓及One Kingdom Street，可租賃總面積約875,000平方呎)均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來可靠及穩定的收入。

期內，本集團位於英國的兩幢投資物業產生租金收入250.0百萬港元(截至2024年6月30日止6個月：222.5百萬港元)。本集團的租金回收於期內維持高水平於99%(截至2024年6月30日止6個月：96%)。

鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者具廣泛吸引力，本集團仍對倫敦的長遠前景保持樂觀態度。

利德賀大樓

利德賀大樓為一幢樓高225米(738英呎)的摩天大樓，為倫敦市中心的一標誌性建築大樓。該大樓獨特的楔形設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合，令租戶業務能夠吸引並挽留優秀員工。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為8.1年，其中6.9年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓現時每年合約租金大概為42.7百萬英鎊(2024年12月31日：42.1百萬英鎊)。於2025年6月30日寫字樓樓面已悉數租出。租金收益率約為每年3.7%(2024年12月31日：3.7%)。

One Kingdom Street

該物業附近設有地鐵站，可便捷通往公共交通設施，往Oxford Street及Heathrow Airport(希斯路機場)都交通便利。One Kingdom Street位於設有辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的Paddington中央區域。該物業近期進行了翻新，配備了豪華的辦公區域，其雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色。大堂上方有265,000平方呎的高級辦公區域分佈於九個樓層。每間辦公室都有大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street提供約265,000平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為16.9百萬英鎊(2024年12月31日：16.0百萬英鎊)，相當於租金收益率為每年5.8%(2024年12月31日：5.5%)。該大樓的89%已租予信譽良好的主要租戶。除辦公區域外，鐵路Elizabeth Line相關建築工程於2024年竣工後，Transport for London(倫敦運輸局)已將辦公大樓下方15,360平方呎空置區域歸還One Kingdom Street。本集團現正探討該空置區域的多種租賃方案，包括與Paddington Central的毗鄰業主合作，打造一個城市物流樞紐。

本集團重視管理物業租賃，以維持高出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶聯繫，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室之一的地位。

合資企業

於2025年6月30日，本集團透過合資企業營運擁有七個物業項目，其中兩個項目位於倫敦市中心應佔開發面積逾0.8百萬平方呎，三個項目位於香港應佔建築面積約0.5百萬平方呎，及兩個項目位於中國內地應佔建築面積約6.8百萬平方呎。

本集團於合資項目的投資總額由2024年12月31日的93億港元增至於2025年6月30日的98億港元。期內概無收購或出售合資企業。該增加主要由於在2025年6月30日英鎊兌港元升值所致。

管理層討論及分析

本集團的物業開發項目是其合資企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該等項目將在短期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具吸引力的投資回報。於2025年6月30日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為8.1百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國內地。

倫敦

本集團透過Thames City及The Whiteley的所有權權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2025年6月30日，本集團已售出Thames City一期累計合共502個住宅單位，價值為逾10億英鎊，而The Whiteley亦售出合共101個住宅物業，售價總共約為661百萬英鎊。

Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於倫敦市中心泰晤士河南畔地段，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業街區，高度從4層到53層不等，還有一個屬於充滿活力的更新區公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City包含約1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎，其中包括三幢由地下層向上延伸至36-53層的主樓，能飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個有30米長游泳池的俱樂部、最新式健身房、電影院、卡拉OK會所、景觀花園、餐廳、零售店舖及商用樓面。於期內，合共34,000平方呎或15個單位已出售並於項目公司損益賬內確認，貢獻銷售收入66百萬英鎊。現時Thames City繼續銷售中且反應熱烈，獲得英國本土及海外買家的熱烈回應。

Thames City二期及三期正處於籌備中，其可銷售面積分別為538,000平方呎及590,000平方呎，且二期已開始動工並預期於2028年竣工。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。

The Whiteley

於2019年，本集團投資於一個合資企業，對富有傳奇色彩的Whiteley購物中心進行重建。Queensway正在改造為倫敦更適合步行的高級區域，而Whiteley購物中心構成Queensway大規模重建的重要部分。位於Queensway，W2的The Whiteley再開發項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。項目完成後將提供面積約603,000平方呎，包括139間奢華住宅公寓、一家擁有109間客房的五星級Six Senses酒店、和零售及餐廳空間，於倫敦市中心優越地段提供卓越的生活及投資機會。The Whiteley將於重建工程完成後恢復其在Bayswater中心地帶的傳奇地位。

The Whiteley將於2025年下半年正式竣工。於回顧期內，住宅區若干部分的分期落成工程已竣工，並交付予買家。於2025年6月30日，已向買家交付91個住宅單位，銷售額為611百萬英鎊。該項目將提供約326,000平方呎住宅面積，以及277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。預售於2021年11月正式啟動。於2025年6月30日，該項目已預售101個住宅單位，達661百萬英鎊，餘下10個已預售單位預計於2025年下半年交付予買家。此外，作為The Whiteley一部分擁有109間客房的Six Senses Hotel亦已以180百萬英鎊預售。預計將於2025年下半年完成出售。

本集團於該項目佔約47%權益但擁有50%投票權。

香港

啟匯

啟匯的位置臨近啟德發展區，為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角港鐵站，令其與香港各區相連接。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。隨著主要新租戶醫院管理局已於2023年下半年搬入大樓，出租率於2025年6月30日保持在75%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。

壽臣山15號

壽臣山15號位於壽臣山道西15號，包括合共15幢豪華獨立洋房，總建築面積約為88,000平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢獨立洋房亦內置私人游泳池。於2025年6月30日，7幢豪華獨立洋房已成功售出，貢獻總銷售收入約39億港元。現時仍有8幢獨立洋房可供出售，而其將繼續於未來幾年為本集團帶來積極貢獻。

本集團於壽臣山15號佔有42%權益，原投資額約為12億港元。

九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合資開發項目擁有15%實際權益，應佔投資額約為906百萬港元。九龍灣國際展貿中心已於2024年暫停營業，而包括商業和住宅集於一體的綜合物業重建計劃已於2025年7月18日獲城市規劃委員會批准。

中國內地

開發項目

江蘇鹽城項目

本集團擁有一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，將包含1.56百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於2021年動工。

該項目分兩期建設，包括13幢住宅及商業樓。第一期面積約為712,000平方呎，已於2023年竣工並開始交付。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅開發項目，提供總建築面積約19.2百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。

該項目已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

與金融市場的表現相符，財務投資分部錄得虧損9.4百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：21.2百萬港元）。源自此等投資的股息為0.4百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：21.6百萬港元）。其投資組合的公平值收益為10.1百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：公平值虧損21.2百萬港元）。贖回非上市投資基金變現收益0.3百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：無），連同贖回所得款項總額為549.4百萬港元。

公司策略與展望

近年來持續的高息環境打壓了不同行業的市場情緒，尤其是物業市場。儘管大多數主要經濟體利率已處於高位並開始減息，但利率下降的步伐仍緩慢且不確定。已上升的利率將於短期內繼續影響全球經濟增長。加上美國於2025年初實施的新關稅政策尚未解決，本集團預計全球經濟將充滿挑戰和不確定性。中國內地物業市場仍只見些微復蘇跡象，本集團預期香港及中國內地物業市場於未來幾年將持續低迷。

本集團將繼續採取觀望態度應對地緣政治緊張局勢以及長於預期時間的高息環境造成的經濟不穩定及不可預測的局面。本集團將採取保守態度但密切關注市場，挑選可能出現的優質資產及業務收購。

管理層討論及分析

在逐步完成倫敦市中心的兩個合資開發項目後，隨著項目交付，收入將持續入賬，並為本集團帶來具吸引力的回報。同時，位於倫敦市中心的兩項投資物業將繼續為本集團提供穩定及經常性的租金收入。

展望未來，管理層預期在可見的將來，營商環境仍然不穩定。本集團將專注於確保其現有物業組合的穩定性及可持續性，在多變的市場中相應調整策略，並維持穩健的資產負債表。

財務回顧

財務投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，從而能繼續向股東提供回報並同時維持穩健的財務槓桿水平。於期內，本集團成功贖回非上市投資基金，變現贖回所得款項總額為549.4百萬港元，並顯著改善本集團流動資金狀況。本集團的投資政策旨在保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團把盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。於2025年6月30日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，由於已贖回非上市投資基金，其賬面總值由2024年12月31日的805.8百萬港元減少至266.8百萬港元，其分析載於下表：

	2025年6月30日 百萬港元	2024年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	52.2	45.8
非上市投資基金	214.6	760.0
總計	266.8	805.8

就表現而言，本集團於期內源自其投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益10.1百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：公平值虧損21.2百萬港元）。本集團贖回非上市投資基金，較其投資成本變現現金收益112.9百萬港元並錄得已變現收益0.3百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：無），及於期內源自上述投資的股息收入為0.4百萬港元（截至2024年6月30日止6個月：21.6百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

本集團將繼續採取審慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來可觀回報及改善本集團流動資金狀況。

流動資金及財務資源

於2025年6月30日，本集團手頭現金為22億港元。本集團約16%的銀行存款及現金以港元計值、43%以美元計值、40%以英鎊計值及1%以其他貨幣計值。

本集團策略保守，為個別物業取得長期融資。於2025年6月30日，本集團擁有兩項總估值約123億港元的投資物業，以總計68億港元的按揭質押。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸提供穩定利率。

本集團於2025年6月30日的淨借貸輕微增加至86億港元，對比2024年12月31日的84億港元。本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔股東權益的百分比計算）由2024年12月31日的65.9%略微減少至2025年6月30日的62.2%。倘加上投資組合，本集團調整後的淨資產負債率將為60.3%（2024年12月31日：59.6%）。

於2025年6月30日，債務總額為108億港元（2024年12月31日：103億港元），到期期限分佈於三年期間，其中39億港元於一年內償還，而餘下69億港元則於一年後償還。本集團約63%的債務總額以英鎊計值、22%以美元計值、14%以港元計值及1%以人民幣計值。按債務佔總資產的百分比計算，債務與總資產比率為43%（2024年12月31日：44%）。於2025年6月30日，除了23億港元（2024年12月31日：23億港元）應付票據及69.2百萬港元（2024年12月31日：57.5百萬港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。期內加權平均債務成本為每年5.5%（截至2024年6月30日止6個月：5.9%）。

流動負債淨額為15億港元，主要由於將應付票據及銀行貸款因其到期日分別為2025年及2026年由非流動負債分類至流動負債，該等負債的再融資已獲得控股股東的信貸支持。

於2025年6月30日，股東權益為138億港元（2024年12月31日：128億港元）及每股淨資產值為3.56港元（2024年12月31日：3.29港元）。

或然負債／財務擔保

於2025年6月30日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,305百萬港元（2024年12月31日：1,328百萬港元）的擔保。
2. 就一間合資企業的项目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高1,004百萬港元的擔保（2024年12月31日：就一間合資企業项目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出最高608百萬港元的擔保）。

資產抵押

於2025年6月30日，分別為123億港元、250.0百萬港元及54.7百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備，和若干附屬公司的股權已作為授予本集團的銀行融資抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯、利率及流動資金風險及提供穩定成本。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於2025年6月30日，本集團就其主要業務於香港、中國內地及英國合共僱有108名僱員。期內的薪酬成本（董事酬金除外）約為53百萬港元。

本集團的薪酬政策確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其功績、資歷、表現及勝任能力掛鈎的報酬。其他提供予僱員的福利包括強制性公積金供款、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。截至2025年6月30日止6個月，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

中期股息

董事會決議不宣派任何截至2025年6月30日止6個月的中期股息（截至2024年6月30日止6個月：無）。

權益披露

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2025年6月30日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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》」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉詳情如下：

(a) 於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01

(b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益（好倉）

(i) 股份

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	港通控股有限公司 (股份代號：32)	受控法團的權益	272,912,585 ²	73.23
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 ³	50.00

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	164,560,000美元	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	2,400,000美元	300,000,000美元

附註：

- 該等股份由Windsor Dynasty Limited（「Windsor Dynasty」）全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生（「張先生」）全資擁有。
- 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
- 該股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited直接持有。
- 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於2025年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2025年6月30日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權

2015年計劃

本公司於2015年5月21日採納的購股權計劃（「2015年計劃」）已於2025年5月21日屆滿。2015年計劃詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露。於2025年1月1日及其屆滿之日，可根據2015年計劃授出的購股權數目為258,822,311股。於2025年6月30日，由於其已屆滿，因此並無根據2015年計劃可供授出的購股權。自其獲採納至其屆滿之日，並無根據2015年計劃授出任何購股權。於2025年1月1日，其屆滿之日及2025年6月30日，概無購股權尚未行使。概無購股權根據2015年計劃於本期間內獲行使、註銷或失效。

2025年計劃

本公司於2025年5月19日採納了一項新購股權計劃（「2025年計劃」），自採納日期起有效期為10年。2025年計劃詳情已於本公司日期為2025年4月15日的通函中披露。於2025年5月19日及2025年6月30日，可根據2025年計劃授出的購股權數目為388,233,466股。自其獲採納至2025年6月30日，並無根據2025年計劃授出任何購股權。因此，於2025年5月19日及2025年6月30日，概無購股權尚未行使，並且概無購股權根據2025年計劃於本期間內獲行使、註銷或失效。

由於並無根據本公司任何計劃授出購股權，於本期間內可就所有計劃授出的期權而發行的股份數目除以本期間已發行的相關類別股份（不包括庫存股份）的加權平均數為零。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2025年6月30日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ²
Windsor Dynasty	受控法團的權益	2,871,231,906 ¹	73.96

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2025年6月30日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2025年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2025年6月30日止6個月內，本公司已應用《上市規則》附錄C1《企業管治守則》所載的良好企業管治的原則於其企業管治架構及常規中，並一直遵守其所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至2025年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料更新

林健鋒先生獲委任為香港旅遊發展局成員，自2025年4月1日起生效。

張渝翎女士獲委任為本公司提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。

林孝文醫生不再擔任本公司提名委員會成員，自2025年7月1日起生效。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2025年6月30日止6個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券（包括出售庫存股份）。於2025年6月30日，本公司並無持有庫存股份（不論是持有或存放於中央結算及交收系統或其他方式）。

《上市規則》第13.21條規定之披露

於2022年10月3日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共1,350,000,000港元的42個月有期貨款，並可根據彈性選擇權增加至合共不多於3,000,000,000港元的有期貨款。據此，除若干特定情況外，如張先生(i)並非或不再（直接或間接）為本公司的單一最大股東；(ii)沒有或停止（直接或間接）持有本公司已發行股本（並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分）的35%或以上的實益股權；或(iii)沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生時及期後並持續，(i)每個貸款人於貸款協議下的每項可用承諾可即時予以取消及貸款應立即停止供進一步使用，或貸款人在貸款協議下任何承諾的任何部分將可即時予以取消，及貸款人在貸款協議下的有關承諾應即時予以減少，及／或(ii)所有或部分借款連同應計利息，以及按貸款協議及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還，及／或(iii)所有或部分借款可即時被改為應要求償還。

《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為7,427,013,000港元之財務資助及擔保，相當於2025年6月30日本集團總資產約29.9%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2025年6月30日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併資產負債表 千港元
非流動資產	4,641,259
流動資產	28,126,299
流動負債	(5,427,002)
非流動負債	(8,814,213)
資產淨值	18,526,343
股本	8
儲備	18,526,335
權益總額	18,526,343

於2025年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為9,782,435,000港元。

審閱中期業績

本公司審核委員會已與管理層討論本集團所採納的會計政策及實務，並已審閱本集團截至2025年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

致謝

本人謹代表董事會，向本集團的管理層及員工的努力不懈、忠誠及投入服務致以衷心謝意。亦感謝我們的股東、策略夥伴及往來銀行的支持及信賴，使本集團能獲取理想佳績。

代表董事會
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2025年8月21日

綜合損益表

截至2025年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入	4	250,337	244,093
提供服務成本		(6,990)	(15,357)
毛利		243,347	228,736
其他收入及收益，淨額	4	172,820	166,413
行政費用		(124,021)	(159,455)
其他開支	5	(13)	(43,613)
融資成本		(284,938)	(316,747)
應佔盈虧：			
合資企業		45,010	264,340
聯營公司		(55,355)	(21,043)
除稅前盈利／(虧損)	5	(3,150)	118,631
所得稅開支	6	(33,604)	(27,625)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利／(虧損)		(36,754)	91,006
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		(0.95)港仙	2.34港仙

綜合全面收益表

截至2025年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
本期間盈利／(虧損)	(36,754)	91,006
其他全面收益／(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
現金流量對沖：		
期內對沖工具產生之公平值變動之有效部分	(56,273)	69,543
換算境外業務之匯兌差額	1,126,235	(51,660)
應佔一間合資企業之其他全面收益	—	1,030
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益，淨額	1,069,962	18,913
本期間其他全面收益	1,069,962	18,913
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面收益總額	1,033,208	109,919

綜合財務狀況表

2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	9	78,807	82,080
投資物業		12,303,466	11,061,312
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		7,772,418	7,324,563
於聯營公司之投資		2,009,911	2,023,021
預付款項、按金及其他應收款項	11	1,259	3,461
衍生金融工具		24,335	80,608
非流動資產總值		22,200,736	20,585,585
流動資產			
應收賬款	10	9,710	8,744
預付款項、按金及其他應收款項	11	167,945	158,563
按公平值計入損益之金融資產		266,840	805,815
衍生金融工具		31,483	24,889
預付所得稅		4,885	9,813
已抵押存款		250,000	326,472
有限制銀行結餘		64,308	62,773
現金及等同現金		1,878,690	1,535,223
流動資產總值		2,673,861	2,932,292
流動負債			
其他應付款項及預提負債		212,360	355,258
衍生金融工具		2,583	11,250
計息銀行及其他借貸	12	1,605,226	716,080
應付票據	13	2,324,011	2,321,829
應付稅項		12,557	10,185
流動負債總額		4,156,737	3,414,602
流動負債淨值		(1,482,876)	(482,310)
總資產減流動負債		20,717,860	20,103,275
非流動負債			
其他應付款項		26,240	4,296
衍生金融工具		1,711	-
計息銀行及其他借貸	12	6,866,948	7,309,226
非流動負債總額		6,894,899	7,313,522
資產淨值		13,822,961	12,789,753
權益			
已發行股本	14	388,233	388,233
儲備		13,434,728	12,401,520
權益總額		13,822,961	12,789,753

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止6個月

	母公司普通權益擁有人應佔					
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備** 千港元 (未經審核)	現金流量 對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2025年1月1日	388,233	11,977,078*	(552,999)*	80,608*	896,833*	12,789,753
本期間虧損	-	-	-	-	(36,754)	(36,754)
本期間其他全面收益／(虧損)：						
現金流量對沖：						
期內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	(56,273)	-	(56,273)
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	1,126,235	-	-	1,126,235
本期間全面收益／(虧損) 總額	-	-	1,126,235	(56,273)	(36,754)	1,033,208
於2025年6月30日	388,233	11,977,078*	573,236*	24,335*	860,079*	13,822,961

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備13,434,728,000港元(2024年12月31日：12,401,520,000港元)。

** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

	母公司普通權益擁有人應佔					
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備** 千港元 (未經審核)	現金流量 對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2024年1月1日	388,233	11,977,078	(387,225)	39,079	1,514,757	13,531,922
本期間盈利	-	-	-	-	91,006	91,006
本期間其他全面收益／(虧損)：						
現金流量對沖：						
期內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	69,543	-	69,543
應佔一間合資企業之其他全面收益	-	-	1,030	-	-	1,030
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	(51,660)	-	-	(51,660)
本期間全面收益／(虧損) 總額	-	-	(50,630)	69,543	91,006	109,919
於2024年6月30日	388,233	11,977,078	(437,855)	108,622	1,605,763	13,641,841

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量		
業務所得現金	113,251	13,429
已收股息	351	21,629
已付稅項，淨額	(26,174)	(25,023)
已付利息	(268,441)	(306,359)
經營業務所用現金流量淨額	(181,013)	(296,324)
投資活動所得現金流量		
於合資企業之投資	(24,334)	(119,335)
於合資企業之退回資本	246,949	390,712
應付一間合資企業款項之還款	(52,953)	(30,940)
於聯營公司之投資	(42,250)	(155,100)
於聯營公司之退回資本	4	733
已收銀行存款利息	27,454	41,751
添置投資物業	(24,462)	(34,213)
購買物業及設備項目	(92)	(34)
贖回按公平值計入損益之非上市基金投資之所得款項	545,896	-
終止衍生金融工具所得款項	-	1,420
存放已抵押存款	(250,000)	-
提取已抵押存款	326,472	49,317
投資活動所得現金流量淨額	752,684	144,311
融資活動所得現金流量		
租賃付款之本金部分	(6,189)	(6,124)
新增銀行及其他借貸	263,132	593,722
償還銀行及其他借貸	(492,926)	(1,594,638)
融資活動所用現金流量淨額	(235,983)	(1,007,040)
現金及等同現金增加／(減少) 淨額	335,688	(1,159,053)
期初之現金及等同現金	1,535,223	2,586,638
匯率變動之影響，淨額	7,779	(14,957)
期終之現金及等同現金	1,878,690	1,412,628
現金及等同現金之結餘分析		
現金及銀行結餘	1,156,104	301,894
於獲取時距原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	722,586	1,110,734
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金	1,878,690	1,412,628

1. 列報及編製基準

中渝置地控股有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開買賣。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務列明於簡明綜合財務資料附註3。

本集團截至2025年6月30日止6個月之未經審核中期簡明綜合財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及《聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄D2之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務資料並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2024年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

於2025年6月30日，本集團之流動負債超過其流動資產1,482,876,000港元。此外，本集團於截至2025年6月30日止6個月之內錄得36,754,000港元的虧損，並且經營業務所用現金流量淨額為181,013,000港元。

鑑於若干情況，董事會已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源來履行其財務責任及持續經營。

於2024年12月，本公司主席兼控股股東張松橋先生(「張先生」)向本集團提供一項額度為30億港元之承諾循環貸款(「該貸款」)。該貸款可用於為應付票據進行再融資，而張先生於財務資料批准日期持有應付票據中的164,560,000美元(相當於1,275,340,000港元)。而截至2025年6月30日為止，該貸款尚未動用。

本公司董事認為，本集團的流動資金管理良好，資金來源充足。本公司董事認為本集團將擁有充足的可用資金以使其能夠滿足報告期後一年內的負債、承擔及資金需求。因此，該未經審核中期簡明綜合財務資料乃按持續經營的基礎下編製。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整資產價值重列至其可回收金額，並就可能產生的進一步負債作出撥備。該未經審核中期簡明綜合財務資料不包括因本集團無法繼續按持續經營基準進行業務而導致的任何調整。

2. 會計政策及披露之變動

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策，與編製本集團截至2024年12月31日止年度之全年綜合財務報表所採用者貫徹一致，惟於本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料首次採納之下列經修訂之香港財務報告準則除外。

香港會計準則第21號修訂 *缺乏可兌換性*

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

香港會計準則第21號修訂訂明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂規定披露資料確保財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兌換，因此該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

3. 經營分類資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分為業務單位，並擁有以下兩個可報告經營分類：

- 物業開發及投資分類 — 開發及投資物業
- 財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類之盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利或虧損計量，惟於計量時並不包括融資成本以及總部及企業開支。

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

	截至6月30日止6個月 (未經審核)					
	物業開發及投資		財務投資		合計	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
分類收入 (附註4) 來自外界客戶之收入	249,986	222,464	351	21,629	250,337	244,093
分類業績	325,681	493,990	(9,384)	(21,193)	316,297	472,797
公司及未分配開支 融資成本					(34,509)	(37,419)
					(284,938)	(316,747)
除稅前盈利／(虧損)					(3,150)	118,631

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入		
投資物業經營租賃之租金收入總額：		
不取決於指數或利率之可變租賃付款	4,108	3,865
其他租賃付款，包括固定付款	245,878	218,599
	249,986	222,464
上市股本投資所得股息收入	351	746
一間非上市基金投資所得股息收入	–	20,883
收入總額	250,337	244,093
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	27,044	39,283
贖回按公平值計入損益之非上市基金投資之收益	340	–
投資物業之公平值收益	24,848	122,881
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	10,134	–
衍生金融工具之公平值收益，淨額		
– 不合資格作對沖的交易	13,550	4,106
匯兌收益，淨額	96,865	–
其他	39	143
其他收入及收益總額，淨額	172,820	166,413

簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

5. 除稅前盈利／(虧損)

本集團除稅前盈利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	2,861	10,398
使用權資產折舊	6,880	7,034
總計	9,741	17,432
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)，淨額	(10,134)	21,210*
出售物業及設備項目之虧損	13*	—
匯兌差額，淨額	(96,865)	22,403*
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	71,154	69,504
退休福利計劃供款**	3,923	3,762
總計	75,077	73,266

* 該等開支計入綜合損益表的「其他開支」。

** 無沒收的供款可由本集團(作為僱主)用作減少現有供款水平。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據期內來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2024年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2024年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2024年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2024年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅稅率按25% (2024年：25%) 計算。

除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15% (2024年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按期內適用的中國企業所得稅稅率25% (2024年：25%) 計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
本期間即期稅項支出 英國	33,604	27,625

7. 股息

董事會（「董事會」）決議不宣派任何截至2025年6月30日止6個月的中期股息（截至2024年6月30日止6個月：無）。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據母公司普通權益擁有人應佔本期間之盈利／（虧損），以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於期內並無潛在已發行之攤薄普通股，故並無就截至2025年及2024年6月30日止6個月已呈列每股基本盈利／（虧損）作出調整。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
盈利／（虧損）		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 母公司普通權益擁有人應佔盈利／（虧損）	(36,754)	91,006
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之 本期間已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668

9. 物業及設備

截至2025年6月30日止6個月，本集團耗資6,434,000港元（截至2024年6月30日止6個月：34,000港元）添置物業及設備，其中包括92,000港元的自有資產（截至2024年6月30日止6個月：34,000港元）及6,342,000港元的使用權資產（截至2024年6月30日止6個月：無）。

10. 應收賬款

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款	9,710	8,744

應收賬款主要包括應收取之租金，一般是提前收取及於賬期第一日到期收取。若干租戶需支付保證金，而保證金以信託形式由物業管理公司代本集團及本集團的租戶保存。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

10. 應收賬款 (續)

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
1個月內	1,395	–
1至3個月	6,093	7,822
3至6個月	1,078	922
6至12個月	1,144	–
總計	9,710	8,744

本集團之租戶一般按時繳付租金及於報告期末本集團之應收賬款逾期少於12個月。因此，本集團面臨的信貸風險為微不足道，故本集團董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）極低。

11. 預付款項、按金及其他應收款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
預付款項	5,013	6,109
按金及其他應收款項	16,969	13,117
應收聯營公司款項 (附註)	1,224,085	1,187,303
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,246,067	1,206,529
減：減值撥備	(1,076,863)	(1,044,505)
	169,204	162,024
減：分類為非流動資產之部分	(1,259)	(3,461)
分類為流動資產部分	167,945	158,563

附註：於2025年6月30日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，本金總額為人民幣1,114,284,000元（相當於1,224,085,000港元）（2024年12月31日：人民幣1,114,284,000元（相當於1,187,303,000港元））及有權收取聯營公司的相關利息。應收聯營公司款項年利率介乎9%至18.25%（2024年12月31日：9%至18.25%），並已於報告日期逾期（2024年12月31日：於報告日期逾期）。

11. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

按金及其他應收款項主要指應收代價、租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。於2025年6月30日，除應收聯營公司款項總額1,224,085,000港元（2024年12月31日：1,187,303,000港元）已逾期外，計入上述結餘之金融資產並無逾期（2024年12月31日：並無逾期）。

倘適用，本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用加權違約損失概率模型並參考交易對手之違約風險估算。於2025年6月30日，除由於聯營公司控股股東（為擔保人）信貸減值令應收聯營公司款項總額1,224,085,000港元（2024年12月31日：1,187,303,000港元）分類為預期信貸虧損評估之第三階段（2024年12月31日：第三階段）外，該等款項全部分類為預期信貸虧損計量之第一階段。本集團應用之違約概率為100%（2024年12月31日：100%）以及違約損失預計約為88%（2024年12月31日：88%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	1,044,505	1,081,377
匯兌調整	32,358	(36,872)
於期／年末	1,076,863	1,044,505

簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

12. 計息銀行及其他借貸

	2025年6月30日 (未經審核)			2024年12月31日 (經審核)		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
流動						
銀行貸款						
—有抵押	香港銀行同業拆息 +0.35%	按要求	250,000	香港銀行同業拆息 +0.5%	按要求	300,000
—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2025年至 2026年	1,313,885	不適用	不適用	—
長期銀行貸款之流動部分						
—有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.66%	2025年至 2026年	41,341	英鎊隔夜平均指數 +1.66%	2025年	37,315
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業拆息 +1.85%	2025年	321,228
其他貸款—無抵押	不適用	不適用	—	3.85%	2025年	57,537
流動總額			<u>1,605,226</u>			<u>716,080</u>
非流動						
銀行貸款						
—有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%至+1.66%	2026年至 2028年	6,797,742	英鎊隔夜平均指數 +1.5%至+1.66%	2026年至 2028年	6,156,186
—無抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業拆息 +1.85%	2026年	1,153,040
其他貸款—無抵押	3.85%	2027年	69,206	不適用	不適用	—
非流動總額			<u>6,866,948</u>			<u>7,309,226</u>
總計			<u>8,472,174</u>			<u>8,025,306</u>
分析如下：						
應償還銀行貸款：						
			250,000			300,000
			1,355,226			358,543
			5,850,526			1,190,420
			947,216			6,118,806
小計			<u>8,402,968</u>			<u>7,967,769</u>
應償還其他貸款：						
			—			57,537
			69,206			—
小計			<u>69,206</u>			<u>57,537</u>
總計			<u>8,472,174</u>			<u>8,025,306</u>

12. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

(a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值載列如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業	12,303,466	11,061,312
銀行結餘	316,856	377,573

(b) 於2025年6月30日，除69,206,000港元(2024年12月31日：57,537,000港元)之其他貸款按固定利率計息外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

(c) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	1,563,885	1,774,268
英鎊	6,839,083	6,193,501
人民幣	69,206	57,537
總計	8,472,174	8,025,306

(d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸6,839,083,000港元(2024年12月31日：6,193,501,000港元)之抵押品。

13. 應付票據

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
原貨幣本金		
合約年利率(%)		
到期日		
2021年票據	2,324,011	2,321,829

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元(相當於2,325,000,000港元)、票面年利率為5.20%的擔保票據(「2021年票據」)。所得款項淨額為2,307,371,000港元(經扣除發行開支)。2021年票據由本公司提供擔保並將於2025年9月到期。

誠如本集團與2021年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價(本金額)加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2021年票據。

於2025年6月30日，2021年票據之公平值為2,272,781,000港元(2024年12月31日：2,246,322,000港元)，此乃基於金融機構提供的市價計算。

簡明綜合財務資料附註

2025年6月30日

14. 股本

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 20,000,000,000股每股0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足： 3,882,334,668股每股0.10港元之普通股	388,233	388,233

15. 承擔

本集團於報告期末有以下資本合約承擔：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
投資物業翻新工程	34,086	—

此外，於報告期末，本集團有以下提供予合資企業及一間聯營公司的承擔（包括本集團與其他合資企業共同作出的承擔）：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應付一間合資企業資本注資	112,951	112,951
應付一間聯營公司資本注資	3,735	3,623
發展中物業	173,854	146,298
總計	290,540	262,872

16. 財務擔保

(a) 於2025年6月30日，本集團就授予聯營公司的貸款向銀行作出最高1,305,039,000港元（2024年12月31日：1,328,376,000港元）的擔保，及相關銀行貸款額度已動用1,305,039,000港元（2024年12月31日：1,328,376,000港元）。

(b) 於2025年6月30日，本集團已就一間合資企業的項目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構作出對該合資企業資本投入最高1,003,738,000港元的擔保（2024年12月31日：本集團就一間合資企業項目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出最高608,406,000港元的擔保）。

由於本公司董事認為該等財務擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等財務擔保確認任何負債。

17. 資產抵押

於2025年6月30日，本集團的若干賬面值為54,680,000港元（2024年12月31日：55,546,000港元）的物業及設備已予抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保，該銀行融資於2025年6月30日及2024年12月31日並未動用。

有關為獲取本集團銀行貸款及為本集團一間合資企業獲授一個銀行貸款而抵押本集團的自有投資物業、若干附屬公司之股權及已抵押存款詳情分別載於簡明綜合財務資料附註12及附註18。

18. 關聯方交易

除本財務資料其他章節詳述的交易外，本集團於期內與關聯方進行以下重大交易或結餘：

(a) 減值撥備前與關聯方之未償還結餘：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
應收聯營公司款項	1,224,085	1,187,303
應付一間合資企業款項	28,272	75,962

(b) 與一個關聯方之交易：

截至2024年6月30日止6個月，本集團已向一間合資企業支付租金168,000港元。該交易由本集團與合資企業共同商定。

(c) 於2025年6月30日，本集團已(i)就授予聯營公司的銀行貸款向銀行作出擔保；及(ii)就一間合資企業的项目開發成本的成本超支、營運費用及若干負債向若干金融機構對該合資企業作出資本投入擔保（2024年12月31日：就一間合資企業项目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出擔保，且就授予一間合資企業的一個銀行貸款向一間銀行存入抵押存款為26,472,000港元）。有關本集團向其合資企業及聯營公司作出財務擔保之詳情載於簡明綜合財務資料附註16。

(d) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
向主要管理人員支付之短期僱員福利	19,566	19,240

(e) 本公司董事持有之擔保票據：

於2025年6月30日，本公司董事持有本金為166,960,000美元（2024年12月31日：151,960,000美元）之2021年票據及期內產生利息開支為34,531,000港元（截至2024年6月30日止6個月：31,416,000港元）。2021年票據之合約利率為每年5.20%。

19. 金融工具的公平值及公平值等級

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、應收賬款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、列入其他應付款項及預提負債之金融負債之流動部分以及計息銀行及其他借貸之流動部分的公平值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本公司董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向本公司董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。估值過程及結果均與審核委員會每年討論兩次以進行中期及年度財務申報。

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易（而非強制或清算銷售）中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項之金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團之計息銀行及其他借貸以及計入其他應付款項之金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行及其他借貸之非流動部分及計入其他應付款項之金融負債之公平值與彼等的賬面值相若。

上市股本投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市基金投資之公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。本公司董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關變動淨額於損益表確認）乃屬合理，且為於報告期末最適當的估值。

本集團與多名對手方（主要為具介乎A+至AA-（2024年12月31日：A+至AA-）信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具（包括遠期貨幣合約及利率掉期）乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入數據，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與彼等的公平值相同。

於2025年6月30日及2024年12月31日，按市值標價的衍生資產及衍生負債狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

19. 金融工具的公平值及公平值等級 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的 報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
按公平值計量之資產：				
於2025年6月30日 (未經審核)				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	52,206	-	-	52,206
非上市基金投資	-	214,634	-	214,634
衍生金融工具	-	55,818	-	55,818
總計	52,206	270,452	-	322,658
於2024年12月31日 (經審核)				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	45,864	-	-	45,864
非上市基金投資	-	759,951	-	759,951
衍生金融工具	-	105,497	-	105,497
總計	45,864	865,448	-	911,312
			使用重大可觀察 輸入數據的 公平值計量 (第二級) 千港元	
按公平值計量的負債：				
於2025年6月30日 (未經審核)				
衍生金融工具				4,294
於2024年12月31日 (經審核)				
衍生金融工具				11,250

於本期間，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且並無轉至或轉自第三級 (截至2024年6月30日止6個月：無)。

20. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2025年8月21日獲董事會批准及授權刊發。