

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)

截至二零二六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」) 截至二零二六年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二五年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收入	3	133,818	134,106
提供貨品及服務之成本		(25,959)	(21,810)
毛利		107,859	112,296
其他收入	5	4,790	49,362
投資收入淨額	6	7,640	108,015
行政開支		(117,012)	(141,797)
出售設備之收益淨額		462	181
投資物業之公平值變動		(175,615)	(388,329)
財務費用	7	(35,871)	(52,998)
其他收益及虧損	8	(36)	(1,221)
攤佔以權益法入賬投資之業績		9,314	(91,385)
除稅前虧損		(198,469)	(405,876)
所得稅開支	9	(1,912)	(4,622)
本期間虧損	10	(200,381)	(410,498)

簡明綜合全面收益報表（續）
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
附註	(未經審核)	(未經審核)
其他全面（支出）收益		
不會重新分類至損益之項目		
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之收益及虧損	(12,209)	3,055
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益（支出）	60	(40)
	<u>(12,149)</u>	<u>3,015</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	(28,386)	465,662
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益	6,150	4,644
	<u>(22,236)</u>	<u>470,306</u>
本期間其他全面（支出）收益（除稅後）	<u>(34,385)</u>	<u>473,321</u>
本期間全面（支出）收益總額	<u>(234,766)</u>	<u>62,823</u>
應佔本期間（虧損）溢利：		
本公司擁有人	(200,481)	(410,671)
非控股權益	100	173
	<u>(200,381)</u>	<u>(410,498)</u>
應佔本期間全面（支出）收益總額：		
本公司擁有人	(234,866)	62,650
非控股權益	100	173
	<u>(234,766)</u>	<u>62,823</u>
每股虧損（港元）	12	
基本及攤薄	<u>(0.105)</u>	<u>(0.215)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		9,682,852	9,888,156
物業、廠房及設備		17,808	18,965
使用權資產		72,953	90,036
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		1,691,351	1,691,825
墊付聯營公司款項		60,610	59,864
通過損益以反映公平值計量之金融資產		52,740	51,740
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產		110,543	122,752
墊付接受投資公司款項		439,914	407,572
抵押存款		4,140	12,420
		12,132,911	12,343,330
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		393,530	417,487
墊付接受投資公司款項		-	8,205
存貨		1,990	2,401
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	13	129,563	142,237
應收證券交易賬項及存款		1,446	505
可收回稅款		497	6,117
抵押存款		899,418	1,506,687
定期存款、銀行結餘及現金		243,530	321,120
		1,693,290	2,428,075
流動負債			
應付賬項及應計款項	14	153,062	207,043
應付證券交易賬項		289	245
按金及預收款項		59,830	59,947
租賃負債		29,717	30,392
稅項負債		6,636	25,310
借貸		1,377,571	2,008,127
衍生金融工具		-	146
		1,627,105	2,331,210
流動資產淨值		66,185	96,865
資產總額減流動負債		12,199,096	12,440,195

簡明綜合財務狀況報表（續）
於二零二六年六月三十日

二零二六年
六月三十日
千港元
(未經審核)

二零二五年
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	110,402	122,551
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	(236,923)	(214,687)
保留溢利	8,756,769	8,957,250

非控股權益

股本權益總額	11,675,648	11,910,514
	24,387	24,287
	11,700,035	11,934,801

非流動負債

借貸	372,600	380,880
欠負聯營公司款項	20,290	13,163
欠負接受投資公司款項	37,068	28,443
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	41,188	56,000
遞延稅項負債	27,640	26,633

499,061	505,394
12,199,096	12,440,195

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二零二五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下列由香港會計師公會頒布之對香港財務報告準則會計準則之修訂（「修訂」），包括該等於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

香港財務報告準則第 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
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
香港財務報告準則會計準則年度 改進－第 11 卷	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

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

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂及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會計準則」）。

香港會計準則第 21 號（修訂本）	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 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 ²
香港財務報告準則第 18 號	財務報表之呈列及披露 ¹
香港詮釋第 5 號（修訂本）	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 ¹

¹ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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會計準則之潛在影響，惟尚未釐定該等新訂及修訂香港財務報告準則會計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會計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

收入乃指經紀佣金及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。本集團於二零二五年已停止經紀服務之業務。

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元	二零二五年 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	3,261	5,384
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	25,691	25,719
	<u>28,952</u>	<u>31,103</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	83,749	82,358
債券利息收入（附註(i)）	8,733	8,118
股息收入		
— 上市股本投資（附註(i)）	1,768	1,751
— 非上市股本投資（附註(ii)）	1,050	-
	2,818	1,751
出售持作買賣之投資收益	9,566	10,776
	<u>104,866</u>	<u>103,003</u>
收入總額	<u>133,818</u>	<u>134,106</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。本集團將餘下業務歸類為所有其他分類。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及可收回稅款。

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。

於本期間，一位（二零二五年：一位）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 18,212,000 港元（二零二五年：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

截至二零二六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 投資及 投資控股 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	-	-	-	-	63,009	-	-	63,009
— 其他國家	-	-	-	-	39,605	-	-	39,605
	-	-	-	-	102,614	-	-	102,614
收入								
股息及利息收入以及								
出售持作買賣之投資收益								
— 香港	-	-	-	-	10,376	-	1,050	11,426
— 其他國家	-	-	-	-	9,691	-	-	9,691
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	16,565	44,091	-	-	-	28,952	89,608
— 英國	-	18,212	4,563	-	-	-	-	22,775
— 中國大陸	-	-	318	-	-	-	-	318
	-	34,777	48,972	-	20,067	-	30,002	133,818
收入（物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外）	-	34,777	48,972	-	20,067	-	30,002	133,818
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	20	-	-	-	-	-	-	20
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	7,644	22,949	-	-	-	-	30,593
— 中國大陸	-	26,723	2,589	-	-	-	-	29,312
	20	69,144	74,510	-	20,067	-	30,002	193,743
業績								
分類業績								
— 香港	4,070	15,035	39,980	-	534	19,343	15,640	94,602
— 英國	-	13,516	3,387	-	-	888	-	17,791
— 中國大陸	-	-	234	-	-	1,178	-	1,412
— 其他國家	-	-	-	-	1,694	-	-	1,694
	4,070	28,551	43,601	-	2,228	21,409	15,640	115,499
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	7,243	22,778	-	-	-	1,080	31,101
— 中國大陸	-	26,723	2,589	-	-	-	-	29,312
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(776)	(4,441)	-	-	-	-	(5,217)
— 中國大陸	-	(9,751)	(1,869)	-	-	-	-	(11,620)
	4,070	51,990	62,658	-	2,228	21,409	16,720	159,075
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	-	(11,690)	(1,791)	-	-	-	(231)	(13,712)
	4,070	40,300	60,867	-	2,228	21,409	16,489	145,363
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(111,796)
財務費用								(35,871)
所得稅開支								(1,912)
非控股權益								(100)
本公司擁有人應佔本期間之經營虧損								(4,316)
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）								(196,165)
本公司擁有人應佔本期間之虧損								(200,481)
核心虧損（不包括主要非現金項目）								
本公司擁有人應佔本期間之經營虧損								(4,316)
攤佔一間聯營公司就出售投資物業之累積已變現公平值變動								
— 於過往年度確認								3,802
本公司擁有人應佔本期間之核心虧損								(514)

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零二六年六月三十日

	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 財資產品 千港元	非上市 投資及 投資控股 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	540,713	828,731	4,918,821	-	338,036	913,038	57,556	7,596,895
— 英國	-	858,983	3,359,462	-	-	-	-	4,218,445
— 中國大陸	84,731	-	41,232	-	-	-	-	125,963
— 其他國家	-	-	-	-	59,487	-	-	59,487
以權益法人賬之投資								
— 香港	54,536	303,493	1,155,177	-	-	1,198	4,177	1,518,581
— 中國大陸	-	91,216	81,554	-	-	-	-	172,770
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,924	-	96	-	-	1	1	2,022
— 中國大陸	-	30,932	27,656	-	-	-	-	58,588
可呈報分類資產	681,904	2,113,355	9,583,998	-	397,523	914,237	61,734	13,752,751
未分攤之公司資產								73,450
綜合資產總額								13,826,201
負債								
分類負債								
— 香港	7,184	11,967	146,171	-	350	7	9,774	175,453
— 英國	-	19,328	18,199	-	-	-	-	37,527
— 中國大陸	-	-	201	-	-	-	-	201
可呈報分類負債	7,184	31,295	164,571	-	350	7	9,774	213,181
未分攤之公司負債								1,912,985
綜合負債總額								2,126,166
非流動資產添置 (金融工具除外)	-	1,508	6,698	-	-	-	871	

其他重大項目

截至二零二六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	33,212	-	-	33,212
財務費用	-	(35,871)	-	(35,871)
收入(開支)淨額	33,212	(35,871)	-	(2,659)
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(3,902)	-	(3,902)
— 使用權資產	-	(17,083)	-	(17,083)
投資物業之公平值變動	-	-	(175,615)	(175,615)
攤佔以權益法入賬投資之業績	29,864	-	(20,550)	9,314
所得稅開支	-	(1,912)	-	(1,912)
非控股權益	-	(100)	-	(100)

4. 營運分類 (續)

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	528,342	871,460	5,062,234	-	349,775	1,530,614	81,782	8,424,207
— 英國	-	872,398	3,414,377	-	-	-	-	4,286,775
— 中國大陸	98,148	-	39,237	-	-	-	-	137,385
— 其他國家	-	-	-	-	75,196	-	-	75,196
以權益法人賬之投資								
— 香港	53,519	302,483	1,162,272	-	-	1,223	4,692	1,524,189
— 中國大陸	-	80,032	87,604	-	-	-	-	167,636
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,930	-	101	-	-	1	2	2,034
— 中國大陸	-	27,609	30,221	-	-	-	-	57,830
可呈報分類資產	681,939	2,153,982	9,796,046	-	424,971	1,531,838	86,476	14,675,252
未分攤之公司資產								96,153
綜合資產總額								14,771,405
負債								
分類負債								
— 香港	23,219	11,836	175,408	-	725	409	9,464	221,061
— 英國	-	19,075	26,972	-	-	-	-	46,047
— 中國大陸	35	-	237	-	-	-	-	272
— 其他國家	-	-	-	-	1	-	-	1
可呈報分類負債	23,254	30,911	202,617	-	726	409	9,464	267,381
未分攤之公司負債								2,569,223
綜合負債總額								2,836,604
非流動資產添置 (金融工具除外)	-	4,648	230,789	-	-	-	1,162	

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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
千港元 千港元

其他收入包括：

租賃服務收入	377	996
租務行政服務及物業行政服務收入	2,043	2,252
諮詢及顧問服務收入	23	21
匯兌收益淨額	-	41,973

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零二六年 二零二五年
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）收益

債券之公平值變動而產生之已變現虧損

－公平值變動

－匯兌部分變動

債券之公平值變動而產生之（虧損）收益

(1,100)	20,951
(397)	-
(534)	-
(2,031)	20,951

衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）

衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現收益

衍生金融工具之公平值變動而產生之收益（虧損）

13	(1,398)
207	-
220	(1,398)

持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益

(15,937) 11,084

會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）

會籍債券之公平值變動而產生之已變現收益

會籍債券之公平值變動而產生之收益淨額

1,000	(140)
-	25,630
1,000	25,490

貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益

- 6

其他投資（開支）收入淨額

(91) 75

其他金融資產之利息收入

24,479 51,807

7,640 108,015

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
利息：		
銀行借貸	24,575	41,267
其他借貸	9,106	20,009
租賃負債	1,776	608
利息總額	35,457	61,884
外幣銀行借貸之匯兌收益	-	(33)
其他財務費用	414	414
	35,871	62,265
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	-	(9,267)
	35,871	52,998

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已按年利率 4.68 厘計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 9,267,000 港元。

8. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元	二零二五年 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：於截至二零二五年六月三十日止六個月，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 二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
支出（撥回）包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	742	847
香港以外地區	81	7,145
	823	7,992
過往年度超額撥備：		
香港以外地區	(2)	(79)
遞延稅項：		
本期間支出（撥回）	1,091	(3,291)
	1,912	4,622

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%（二零二五年：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%（二零二五年：25%）計算。本集團於英國按稅率 25%（二零二五年：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
二零二六年 二零二五年
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 50,000 港元
（二零二五年：78,000 港元）

(59,111)	(66,000)
(3,407)	(3,667)
(62,518)	(69,667)

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

(1,004)	(1,025)
(109)	(329)
-	(5)
(1,113)	(1,359)

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

(3,902)	(21,164)
(17,083)	(22,262)
(20,985)	(43,426)

匯兌虧損淨額

(3,903) -

短期租賃之租金開支

(1,873) (869)

銷售化妝品之成本

(1,685) (2,003)

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）

— 攤佔聯營公司稅項開支

(4,189) (4,165)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

61,236 74,310

出售持作買賣之投資之賬面值

(51,547) (63,388)

出售持作買賣之投資之交易成本

(123) (146)

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

9,566 10,776

投資物業租金收入總額

83,749 82,358

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(7,401) (6,845)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(4,196) (1,044)

72,152 74,469

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

(35) (41)

(22) -

11. 股息

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 千港元	二零二五年 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	-	57,229
--------------------------------	---	--------

董事會於中期期末後議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二五年：每股 1 港仙）。

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 二零二六年 千港元	二零二五年 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

(200,481)	(410,671)
-----------	-----------

股份數目

	截至六月三十日止六個月 二零二六年	二零二五年
--	----------------------	-------

股份數目：

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
---------------	---------------

截至二零二六年及二零二五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

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
--	-----------------------	-------------------------

應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）

12,130	10,181
--------	--------

按金及預付款項

38,869	41,751
--------	--------

債券之應收利息（扣除信貸虧損撥備）

2,452	4,610
-------	-------

其他應收賬項

76,112	85,695
--------	--------

129,563	142,237
---------	---------

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 12,130,000 港元（二零二五年十二月三十一日：10,181,000 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：

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
物業租賃之應收租金	3,387	2,954
樓宇及物業管理服務之應收賬項	7,602	5,481
化妝品業務之應收賬項	1,141	1,746
	12,130	10,181

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：

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	3,931	3,688
三十一日至六十日	2,715	2,764
六十一日至九十日	1,970	466
九十日以上	3,514	3,263
	12,130	10,181

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 861,000 港元（二零二五年十二月三十一日：523,000 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：

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	615	298
九十日以上	246	225
	861	523

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)
	<u>26,410</u>
以下列方式支付：	
現金代價	27,588
出售所產生之開支	(1,178)
	<u>26,410</u>
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)
	<u>26,410</u>

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

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
物業重建開支	114,598	113,676
翻新物業	1,152	432
	<u>115,750</u>	<u>114,108</u>

17. 或然負債

	二零二六年 六月三十日 千港元	二零二五年 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	1,400,000	814,000
	<u>1,415,000</u>	<u>829,000</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零二六年六月三十日及二零二五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

董事會已議決不宜派本期間之任何中期股息（二零二五年：每股1港仙）。

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，董事會已議決不宜派本期間之任何中期股息（二零二五年：每股1港仙）。

根據本公司之股息政策，並無任何預定的派息比率。股息的派發將以本公司及其股東的整體利益為依歸。在考慮宣派或建議派發股息時，董事會將考慮多項因素，包括但不限於業務狀況及策略、資本需求、盈利、財務及現金流量狀況、可分派儲備、以及董事會認為相關的其他因素。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 133,800,000 港元（二零二五年：134,100,000 港元），較去年同期減少 0.2%，當中包含租金收入總額 83,700,000 港元（二零二五年：82,400,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 9,600,000 港元（二零二五年：10,800,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 2,800,000 港元（二零二五年：上市股本投資 1,700,000 港元）、債券之利息收入 8,700,000 港元（二零二五年：8,100,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 25,700,000 港元（二零二五年：25,700,000 港元）以及其他收入 3,300,000 港元（二零二五年：5,400,000 港元）。

毛利

本期間之毛利為 107,900,000 港元（二零二五年：112,300,000 港元），較去年同期減少 3.9%。

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 3.4%至 48,900,000 港元而零售部分之租金收入則增加 9.4%至 34,800,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 82,400,000 港元增加 1.6%至 83,700,000 港元。

連同應佔聯營公司及接受投資公司之租金收入 59,900,000 港元（二零二五年：56,300,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 143,600,000 港元（二零二五年：138,700,000 港元），相對去年同期增幅為 3.5%。

本期間之應佔租金收入淨額為 114,600,000 港元，較去年同期之 115,100,000 港元減少 0.4%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二五年：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，於二零二六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 2,200,000 港元（二零二五年：51,400,000 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 9,600,000 港元（二零二五年：10,800,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 61,200,000 港元（二零二五年：74,300,000 港元）。此外，於本期間錄得來自債券之已變現虧損為 1,000,000 港元（二零二五年：無）及來自衍生金融工具之已變現收益為 200,000 港元（二零二五年：無）。

於本期間，本集團錄得未變現虧損 17,000,000 港元（二零二五年：未變現收益 30,600,000 港元）乃指上市股本投資、債券及衍生金融工具之公平值變動，包含持作買賣之上市投資之未變現虧損 15,900,000 港元（二零二五年：未變現收益 11,100,000 港元）、債券之未變現虧損 1,100,000 港元（二零二五年：未變現收益 20,900,000 港元）以及衍生金融工具之未變現收益屬數目較少（二零二五年：未變現虧損 1,400,000 港元），對本集團之現金流量並無影響。

於本期間，來自債券之利息收入（已包括於收入內）為 8,700,000 港元（二零二五年：8,100,000 港元）。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（已包括於收入內）1,800,000 港元（二零二五年：1,700,000 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 10,500,000 港元（二零二五年：9,800,000 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 10,400,000 港元（二零二五年：10,000,000 港元），於本期間來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品確認之溢利淨額為 2,200,000 港元（二零二五年：51,400,000 港元）。

其他收入及開支

於本期間，其他收入減少至 4,800,000 港元（二零二五年：49,400,000 港元），相比去年同期減幅為 90.3%。於本期間其他收入減少由於並無錄得匯兌收益（二零二五年：42,000,000 港元）。

於本期間，行政開支減少 17.5%至 117,000,000 港元（二零二五年：141,800,000 港元）。行政開支減少主要由於折舊開支減少。財務費用於本期間減少 32.3%至 35,900,000 港元（二零二五年：53,000,000 港元）。財務費用減少主要由於於本期間之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溢利為 9,300,000 港元（二零二五年：虧損 91,400,000 港元）。攤佔聯營公司業績轉虧為盈主要由於於本期間聯營公司持有之投資物業之公平值變動之虧損減少。

投資物業之公平值變動

滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）已就本集團位於香港及中國大陸之投資物業進行於二零二六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。滙鋒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虧損為 175,600,000 港元（二零二五年：388,300,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

虧損、核心虧損／溢利、股息、回購及全面支出／收益總額

虧損

本公司擁有人應佔本期間之虧損為 200,500,000 港元，相比去年同期虧損為 410,670,000 港元。本期間虧損減少主要由於投資物業之公平值變動虧損減少。本期間之每股虧損為 0.11 港元（二零二五年：0.22 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 196,200,000 港元（二零二五年：508,800,000 港元），但包括攤佔一間聯營公司就出售投資物業於過往年度確認之累積已變現公平值收益 3,800,000 港元（二零二五年：無），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心虧損 500,000 港元（二零二五年：核心溢利 98,200,000 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 196,200,000 港元（二零二五年：508,800,000 港元）。

股息

於本期間並無派付股息（二零二五年：已派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之每股 3 港仙，總額為 57,200,000 港元之末期股息）。

並無宣派本期間之中期股息（二零二五年：每股 1 港仙）。

回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

全面支出／收益總額

本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額為 234,900,000 港元或每股 0.12 港元（二零二五年：全面收益總額 62,600,000 港元或每股 0.03 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之虧損 200,500,000 港元（二零二五年：410,670,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 34,400,000 港元（二零二五年：其他全面收益 473,300,000 港元），包括境外業務之英鎊（「英鎊」）匯兌虧損 32,800,000 港元（二零二五年：匯兌收益 461,800,000 港元）。

資產淨值

於二零二六年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 11,675,600,000 港元（二零二五年十二月三十一日：11,910,500,000 港元），較二零二五年減少 234,900,000 港元。根據於二零二六年六月三十日及二零二五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 6.12 港元（二零二五年十二月三十一日：6.24 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 234,900,000 港元。

就位於英國倫敦之「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16「資本承擔」中披露。展望未來，已就該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

於二零二六年六月三十日，證券投資及財資產品組合 393,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：417,300,000 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 2.9%（二零二五年十二月三十一日：2.8%）。

風險管理

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

股本

於二零二六年六月三十日及二零二五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

於二零二六年六月三十日，本集團財務狀況強勁，本集團持有現金及銀行存款 1,147,100,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,840,200,000 港元），包含無抵押之現金及存款 243,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：321,100,000 港元）以及抵押存款 903,600,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,519,100,000 港元）。扣除債務總額 1,821,100,000 港元（二零二五年十二月三十一日：2,475,400,000 港元），包含銀行及其他借貸 1,750,200,000 港元（二零二五年十二月三十一日：2,389,000,000 港元）以及租賃負債 70,900,000 港元（二零二五年十二月三十一日：86,400,000 港元）後，債務淨額（包括租賃負債）為 674,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：635,200,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 15.6%（二零二五年十二月三十一日：20.7%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 5.8%（二零二五年十二月三十一日：5.3%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 11,700,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：11,934,800,000 港元）得出之百分比。

倘計入證券投資及財資產品 393,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：417,300,000 港元），債務淨額及債務淨額與股本權益比率分別為 280,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：217,900,000 港元）及 2.4%（二零二五年十二月三十一日：1.8%）。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 1,750,200,000 港元中，78.7%及 21.3%須分別按要求及／或於一年內以及一年以上但不超逾兩年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（71.3%）及英鎊（28.7%）計值。於二零二六年六月三十日，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。於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，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 2,710,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：2,798,400,000 港元）及銀行存款 73,100,000 港元（二零二五年十二月三十一日：82,700,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團獲授之保證金融資，本集團通過損益以反映公平值之債券及上市股本投資之賬面值 279,900,000 港元（二零二五年十二月三十一日：283,700,000 港元）以及現金存款 830,500,000 港元（二零二五年十二月三十一日：1,436,400,000 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

收入及投資收入淨額均包括利息收入。本期間之利息收入減少至 33,200,000 港元（二零二五年：60,000,000 港元），相比去年同期減少 44.7%，主要由於於本期間之平均定期存款總額較去年同期減少以致來自定期存款之利息收入減少。

財務費用包括銀行及其他借貸以及租賃負債之利息開支；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 33,700,000 港元，較去年同期之 52,000,000 港元減少 35.2%。利息開支減少主要由於於本期間之平均利率及平均借貸總額減少。於本期間並無確認資本化之利息（二零二五年：9,300,000 港元）。於回顧期內之平均利率為 3.81 厘（二零二五年：4.74 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

於二零二六年六月三十日，本集團共有僱員 405 人（二零二五年十二月三十一日：412 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 216 人（二零二五年十二月三十一日：212 人）以及位於英國之僱員 5 人（二零二五年十二月三十一日：5 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二零二六年六月三十日之賬面值為 399,500,000 英鎊（相當於約 4,149,900,000 港元）（二零二五年十二月三十一日：400,200,000 英鎊（相當於約 4,194,300,000 港元））並為本集團於本期間產生虧損淨額 18,000,000 港元（二零二五年：貢獻溢利淨額 111,100,000 港元），而該虧損主要包括毛利、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貶值，已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 32,800,000 港元（二零二五年：匯兌收益 461,800,000 港元）。於二零二六年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 3,655,700,000 港元（二零二五年十二月三十一日：3,709,100,000 港元），佔本集團股本權益總額 31.2%（二零二五年十二月三十一日：31.1%）。

本集團於中國大陸之投資於本期間貢獻溢利（主要包括毛利、投資物業之公平值變動、行政開支、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）100,000 港元（二零二五年：4,200,000 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支出之境外業務之人民幣匯兌收益為 10,500,000 港元（二零二五年：8,500,000 港元）。於二零二六年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 355,000,000 港元（二零二五年十二月三十一日：344,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 3.0%（二零二五年十二月三十一日：2.9%）。

物業估值

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團位於香港及中國大陸之投資物業由滙鋒評估進行物業估值，而位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，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，並已用於編製二零二六年中期業績。

本集團投資物業之估值為 9,682,900,000 港元（二零二五年十二月三十一日：9,888,200,000 港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二五年下跌 1.8%。本期間之未變現公平值虧損 175,600,000 港元已於未經審核簡明綜合全面收益報表中確認。本集團亦於本期間攤佔聯營公司之投資物業之未變現公平值虧損 20,600,000 港元。

未變現公平值虧損 175,600,000 港元乃主要來自位於香港之物業之公平值減少所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

業務回顧

香港物業投資及發展

於二零二六年六月三十日，位於銅鑼灣之銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 97.21%（二零二五年：96.52%）。

於二零二六年六月三十日，位於灣仔之辦公室物業一夏慤大廈之出租率約為 68.09%（二零二五年：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 70.05%（二零二五年：70.49%）。

MATAKOK，位於荃灣馬角街 18 號，為一幢 25 層重建工業大廈（包括兩層地庫用作泊車及上落貨區）。佔用許可證已於二零二五年九月取得。於二零二六年六月三十日，工作室的佔用率約為 11.33%，而停車位已全獲承租。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層之商住大廈。於本期間內及二零二五年同期，地下零售部分全獲承租，而其他樓層已租予一間非政府機構以「仲學舍」的名義營運青年宿舍，並已獲政府批出「青年宿舍計劃—將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」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，於二零二六年六月三十日之出租率約為 90.08%（二零二五年：89.13%）。

奧海城三期（佔 25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零二六年六月三十日之出租率約為 98.43%（二零二五年：92.47%）。

中港薈（佔 15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於二零二六年六月三十日全獲承租（二零二五年：29.85%）。出租率提升乃由於原有的空置樓面自二零二五年十一月起租予一名主要租戶。

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。此用地將發展為住宅及零售項目，並附設政府、機構或社區設施。該發展項目預期於二零二九年第四季完成。2 號地盤上蓋工程將於二零二六年第三季展開，而 3 號地盤之地基工程正同步進行中。

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 樓的翻新工程已於二零二六年年初重啟。截至二零二六年六月，整體施工進度已達約 70%。於二零二六年六月三十日可供出租之客房為 308 間，而入住率約為 95.32%（二零二五年：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。於二零二六年六月三十日之出租率約為 87.42%（二零二五年：83.51%）。

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 層以甲級寫字樓為主的綜合用途大廈，連同兩層地庫，預計可提供約 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。於二零二六年六月三十日，物業之出租率約為 86.31%（二零二五年：全獲承租），較二零二五年同期下降 13.69%，乃由於一層樓面的辦公室租戶於二零二五年八月遷出所致。上述部份辦公室區域將進行翻新，改建及優化工程重定於二零二六年第三季展開。

證券投資

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二六年六月三十日，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，能持續為本公司股東提供回報。本集團之投資策略是於未來投資具吸引收益率、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。

本期間來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品確認之溢利淨額約為 2,200,000 港元（二零二五年：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及維持資金流動性。

其他資料及報告期末後事項

向一間實體提供墊款以及財務資助及擔保

由於(i)本集團向一間實體作出貸款墊款連同應計利息 414,585,743.93 港元，及(ii)本公司根據該實體訂立之貸款融資協議所提供之擔保最多 800,000,000 港元，合共 1,214,585,743.93 港元，按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 14.07(1) 條所界定的本集團資產比率計算超逾 8%，故本公司於二零二六年一月二十二日根據上市規則第 13.13 條發出公布。

租賃服務合約 — 獲豁免持續關連交易

於二零二六年七月十五日，本集團與陳凱韻女士（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）訂立一份租賃服務合約，據此，本集團同意向陳凱韻女士及 / 或其聯繫人及 / 或親屬提供車輛、車牌、船隻、停車位、場地之租賃及其他租賃服務，由二零二六年十一月一日起生效，為期三年（「該租賃服務合約」）。根據上市規則，訂立該租賃服務合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二六年七月十五日之公布內。

服務合約 — 持續關連交易

於二零二六年八月十日，本集團與陳凱韻女士（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）訂立一份服務合約，據此，本集團同意向陳凱韻女士及 / 或其聯繫人及 / 或親屬提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、及諮詢及顧問服務，由二零二六年十一月一日起生效，為期三年（「該合約」）。根據上市規則，訂立該合約及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易及須於股東特別大會上取得本公司獨立股東之批准，詳情載列於本公司日期為二零二六年八月十日之公布內。

展望

二零二六年上半年，全球經濟在微妙而複雜的環境中前行。本年伊始已受地緣政治衝突及貿易碎片化的陰霾籠罩。國際貨幣基金組織及世界銀行等主要金融機構普遍認為，全球增長正趨於穩定，惟增速放緩，轉趨溫和。根據國際貨幣基金組織預測，受中東爆發衝突及貿易碎片化加劇拖累，二零二六年全球增長將放緩至 3.0%。儘管風險仍然偏向下行，全球經濟在基本層面上繼續展現韌性。

香港方面，在外貿強勁及內需穩健復甦推動下，經濟前景勢頭良好。政府支持舉辦的大型盛事持續帶動入境遊客數量上升，而入境旅遊穩定亦帶動零售銷售增長。二零二六年上半年，住宅物業市場亦穩步復甦，主要是源於利率壓力緩解及早前樓市降溫措施撤銷。

儘管本集團位於荃灣新建的工廈物業以租賃為主要定位，本集團同時亦會因應市況把握機會出售個別單位。我們相信，此雙軌策略既能靈活有效地管理物業組合，亦能對沖市場波動風險。

英國方面，鑑於近期政治領導層更迭，公眾期望新首相能即時推出生活成本紓困及經濟復甦措施。在潛在政治及經濟壓力下，英國經濟正經歷溫和而審慎的增長，結構性阻力繼續制約快速擴張。考慮到該等不明朗因素，本集團將密切監察整體市場表現，繼續靈活管理其倫敦物業組合。與此同時，本集團已作好準備，在適當時機考慮採取輕資產策略。

展望二零二六年餘下時間，本集團將保持樂觀但審慎的態度。儘管全球不明朗因素久未消散，本集團仍然秉持保障股東回報的價值觀，深信對堅守企業社會責任將達致長遠成功。

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》之原則及遵守所有守則條文及若干建議最佳常規。

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，二零二六年八月二十日

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>)。

業績摘要亦將於二零二六年八月二十日於本公司網站登載。