

房地產  
發展

收費公路

建築

建築材料

石礦



惠記集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：610)

二零二三年中期報告

目錄

	頁次
中期業績摘要	2
業務回顧及未來展望	3
財務回顧	8
權益披露	10
企業管治	16
其他資料	17
簡明綜合財務報表審閱報告	19
簡明綜合損益表	20
簡明綜合損益及其他全面收益表	21
簡明綜合財務狀況表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務報表附註	26
公司資料	48

# 中期業績摘要

惠記集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績。

## 財務表現摘要

收入	6,077 百萬港元
本公司擁有人應佔虧損	433 百萬港元
每股基本虧損	54.60 港仙
本公司擁有人應佔每股權益	11.92 港元

## 業務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團之收入為6,077,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：5,914,000,000港元)，帶來本公司擁有人應佔未經審核虧損433,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利43,000,000港元)。

### 房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團攤佔其聯營公司路勁基建有限公司(「路勁」)虧損為543,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利38,000,000港元)。於本報告日，本集團持有路勁44.52%權益(不包括由本公司之附屬公司利基控股有限公司(「利基」)持有之3,000,000股路勁普通股股份(「路勁股份」)，該等路勁股份佔路勁0.40%權益，並分類為按公平值計量並作為損益之財務資產)。

本集團與路勁於二零二一年十一月訂立參與協議，據此路勁向本集團授出參與權，讓本集團可享有歸屬於路勁所持有70%權益的一個中國廣州地塊物業發展項目之經濟權益的32.5%比例部分(或該項目的22.75%應佔權益)。於二零二三年六月三十日，該參與權之公平值為183,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：196,000,000港元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，路勁錄得其擁有人應佔未經審核虧損1,220,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利85,000,000港元)。

路勁運營團隊緊貼市場走勢，抓緊第一個季度的銷售窗口，房地產分部二零二三年上半年實現物業銷售額(包括合營企業及聯營公司項目)合共人民幣15,687,000,000元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣14,484,000,000元及銷售協議待轉合同為人民幣1,203,000,000元。長三角地區及渤海灣地區為主要銷售區，銷售均價每平方米人民幣20,800元。

二零二三年上半年，路勁房地產分部在內地通過土地掛牌形式取得了兩幅住宅用地，樓面面積合共約89,000平方米。截至二零二三年六月三十日，路勁土地儲備合共約4,300,000平方米，其中已銷售但未交付的面積為1,260,000平方米。

二零二三年上半年，路勁高速公路項目綜合日均混合車流量及路費收入分別為365,000架次及人民幣1,979,000,000元，較去年同期分別上升33%及9%。

二零二三年上半年，路勁內地高速公路項目路費收入較去年同期下降7%至人民幣1,286,000,000元，日均混合車流量較去年同期上升27%至273,300架次，主要因內地取消新型冠狀病毒疫情管控，客車車流量顯著增長，但貨車車流量受內地及國際經濟下行影響，較去年同期則有所下降。路勁印尼高速公路項目路費收入較去年同期大幅增長56%至人民幣693,000,000元，日均混合車流量較去年同期上升53%至91,700架次，主要受益於二零二二年底完成收購一條位於印尼中爪哇省之三寶壟－巴唐高速公路(「SB高速公路」)之39.77%權益，進一步擴大海外公路組合(剔除新收購的SB高速公路，路費收入較去年同期增長5%至人民幣467,000,000元，日均混合車流量較去年同期上升4%至62,300架次)。

# 業務回顧及未來展望

## 業務回顧(續)

### 房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理(續)

其他原產業投資及資產管理業務，主要包括房地產基金投資及文旅業務，經過重組及整頓後，業務規模已大幅縮減，並停止投資新業務。往後，路勁將持續檢討餘下業務的經營狀況並適時作出處理。

經過多年發展，路勁在房地產業務範疇擁有成熟的商業模式、運作良好的管理體制、經過磨合鍛鍊的運營團隊及業界認可的市場地位。下半年，路勁房地產管理及運作團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付及強化現金流；並不斷研發配合市場的產品，推展路勁品牌使成為更廣泛公認可靠的開發商。

公路業務方面，路勁將重點推動印尼高速公路項目收費費率調升事宜，積極配合亞太地區經濟發展政策，繼續物色及調整高速公路項目，從而優化路勁收費公路業務。

### 建築、污水處理及蒸氣燃料

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團攤佔利基溢利為146,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：113,000,000港元)。於本報告日，本集團持有利基58.33%權益。

截至二零二三年六月三十日止六個月，利基錄得收入5,974,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：5,833,000,000港元)，以及其擁有人應佔未經審核溢利250,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：199,000,000港元)，較二零二二年同期增加26%。

於本期度內，利基所有大型項目均按預算順利推進。過去五年營業額增長近200%，利基預期未來營業額的增長將趨於溫和，並受政府基建支出逐步增加所推動。

上半年度利基的毛利率上升。毛利率改善乃受兩個因素共同影響：一是來自數個近乎完成並於本期度內與客戶完成了變更工程的項目之重大貢獻，二是減少若干問題工程的損失。總公司的開支增加抵消部分毛利升幅。

於本期度內，利基新投得合約的總額為8,100,000,000港元，包括七份樓宇建築合約及六份土木工程合約。於本報告日，利基未完成的合約工程總額增加至27,000,000,000港元。

利基於中國的基建投資項目繼續錄得虧損27,000,000港元。儘管無錫污水處理廠運作正常，維持穩健的收入及利潤，但甘肅省四個工業園區內的蒸汽廠一直處於非常低的生產水平，原因是工業園區內廠房的生產因出口下滑及安全環保要求嚴格而受到嚴重打擊。

# 業務回顧及未來展望

## 業務回顧(續)

### 建築材料

截至二零二三年六月三十日止六個月，建築材料部門錄得收入286,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：205,000,000港元)及淨溢利30,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：1,000,000港元)。

建築材料部門的溢利較二零二二年同期大幅增加，主要乃因部門於延期期間在藍地石礦場經營的經營成本及混凝土攪拌設施和瀝青廠大幅折舊後的折舊成本均大幅降低。

混凝土業務於二零二三年上半年錄得溫和溢利。混凝土業務的表現有所改善，概因其銷售量及邊際利潤均有所增加。隨著二零二三年第一個季度新型冠狀病毒疫情有所緩和，建築業逐步回歸常態。先前受影響的建築工程紛紛恢復，推高混凝土需求及價格。由於大部分混凝土訂單來自本集團的建築旗艦，故混凝土訂單量保持穩定。

瀝青業務於二零二三年上半年錄得輕微溢利，此乃於藍地石礦場延期期間瀝青廠的經營成本下降所致。然而，由於大型基建項目活動低迷，瀝青業務繼續面對重重困難和激烈競爭。

管理層繼續採納審慎的成本控制措施，並致力為客戶提供優質服務，以加強競爭力。

### 石礦

截至二零二三年六月三十日止六個月，石礦部門錄得收入111,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：90,000,000港元)及淨溢利16,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：14,000,000港元)。

石礦部門的業績與去年同期比較略有改善。儘管於二零二三年藍地石礦場延期期間部門的經營成本及碎石廠的折舊成本大幅降低，但由於二零二三年第二個季度輸入至藍地石礦場的大石量低於預期，石料銷售量的減少抵銷大部分正面影響。由於藍地石礦場幾乎所有大石均已被開採，石礦部門的石料生產量將非常倚賴輸入至藍地石礦場的大石量。於藍地石礦場延長經營期間，輸入至藍地石礦場的大石量及採購成本為影響部門表現的主要因素。

由於內地石料供應充足，故石料市價保持平穩。



## 業務回顧(續)

### 物業基金

於二零二二年，獅貿環球有限公司(「獅貿」，由本公司旗下一間全資附屬公司及利基旗下一間全資附屬公司分別持有70%及30%股權)出售其透過兩間美國合營企業公司而持有分別位於休斯頓及德克薩斯州斯塔福德的住宅租賃物業的全部權益。在出售於美國兩個物業的權益後，本集團再無於物業基金的投資。截至二零二三年六月三十日止六個月的部門業績並不重大，而且本期度內只收到少量的現金分派金額。

截至二零二二年六月三十日止六個月，獅貿由此兩間美國合營企業公司所攤佔之溢利為35,000,000港元。於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團由此兩間美國合營企業公司收取現金分派為23,000,000美元。

### 基金管理服務及證券經紀

本集團旗下全資附屬公司勁域基金管理有限公司(「勁域基金」，其持有第4類(就證券提供意見)及第9類(資產管理)牌照)及勁域證券有限公司(「勁域證券」，其持有第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)牌照)分別從事基金管理服務及證券經紀業務。

由於勁域基金及勁域證券的現有客戶基礎仍然較小，部門於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得虧損2,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：2,000,000港元)。

### 股本證券及債務證券投資

本集團持有Emmaus Life Sciences, Inc.(「Emmaus」，一家於美國註冊成立及從事生產和銷售藥物產品的公司)的若干股本證券。Emmaus的股本證券可於美國場外市場交易。於二零二三年六月三十日，Emmaus股本證券的公平值為2,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,000,000港元)，其中1,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,000,000港元)為利基之投資。

本集團持有若干香港上市股本證券。於二零二三年六月三十日，香港上市股本證券的公平值為25,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：29,000,000港元)，其中(包括3,000,000股路勁股份)11,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：15,000,000港元)為利基之投資。

本集團亦將盈餘資金投資於報價債務證券(即債券及與利息掛鈎的票據)。於二零二三年六月三十日，本集團報價債務證券投資組合的公平值為272,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：497,000,000港元)，其中37,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：103,000,000港元)為利基之投資。

於本期度內，利基投資了由一間於香港註冊成立的私人實體所發行的非上市股權投資基金。於二零二三年六月三十日，非上市股權投資基金的公平值為43,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，上述投資的淨虧損(即該等投資的公平值變動、股息收入及利息收入的淨額)為64,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：167,000,000港元)，其中淨虧損33,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：62,000,000港元)來自利基之投資，主要是債務證券(尤其是中國房地產發展商發行的債務證券)於二零二三年六月三十日的報價大幅下跌所致。

# 業務回顧及未來展望

## 未來展望

就建築部門而言，隨著所有大型項目均按預算順利推進及邊際利潤增加，取得令人滿意的成果，預期建築部門於二零二三年的表現將優於二零二二年的表現。

就建築材料部門而言，隨著於藍地石礦場延期期間經營成本大幅降低，預期建築材料部門於二零二三年的表現依然正面。然而，由於在藍地石礦場的地盤平整工程大致完成後，藍地石礦場幾乎所有大石均已被開採，石礦部門於二零二三年的表現將會非常依賴輸入至藍地石礦場的大石量。

就本集團作出的其他投資而言，本集團會密切注視其表現，並定期檢討投資策略。本集團在作出新投資決定時會採取保守策略。



## 流動資金及財務資源

於本期度內，借貸總額由1,655,000,000港元減少至1,645,000,000港元，其中包括賬面值為127,000,000港元（二零二二年十二月三十一日：127,000,000港元）無計息之債券，而借貸之到期日概述如下：

	二零二三年 六月三十日 百萬港元	二零二二年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	412	277
第二年內	1,082	250
第三至第五年內(包括首尾兩年)	151	1,128
	<b>1,645</b>	1,655
被分類為：		
流動負債(附註)	459	391
非流動負債	1,186	1,264
	<b>1,645</b>	1,655

附註：於二零二三年六月三十日，賬面總值為47,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：114,000,000港元)之銀行貸款(將於報告期末後一年以上償還，但載有按要求償還條款)已被分類為流動負債。

於二零二三年六月三十日，本集團有若干被指定為有效對沖工具之利率掉期合約(名義金額總值為780,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：800,000,000港元)及到期日為二零二五年三月二十五日)，以減低其就若干銀行貸款所面對之預期現金流利率風險。於二零二三年六月三十日，於衍生財務資產項下之利率掉期合約之公平值為48,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：60,000,000港元)。

於二零二三年六月三十日，為數41,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：44,000,000港元)之銀行貸款按固定利率計息。

於二零二三年六月三十日，本集團之定期存款、銀行結存及現金總額為1,845,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,667,000,000港元)，其中為數69,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：114,000,000港元)之銀行存款已抵押予銀行，作為授予本集團若干銀行融資之擔保。此外，本集團有仍未動用之銀行融資為1,825,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,013,000,000港元)。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得財務成本52,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：33,000,000港元)。

本集團之借貸、投資、定期存款及銀行結存主要以港元、人民幣及美元結算。因此，本集團面對人民幣及美元匯價變動之貨幣風險。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額29,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：12,000,000港元)。本集團將繼續密切監察其面對之貨幣風險。

## 資本架構及資本負債比率

於二零二三年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為9,456,000,000港元，即每股股份11.92港元(二零二二年十二月三十一日：9,984,000,000港元，即每股股份12.59港元)。

於二零二三年六月三十日，資本負債比率，即借貸總額與本公司擁有人應佔權益之比率為17.4%(二零二二年十二月三十一日：16.6%)，而淨資本負債比率，即借貸淨額(借貸總額減定期存款、銀行結存及現金)與本公司擁有人應佔權益之比率為-2.1%(二零二二年十二月三十一日：-10.1%)，乃因定期存款、銀行結存及現金總額超過借貸總額。

## 資產抵押

於二零二三年六月三十日，除以銀行存款抵押作為授予本集團若干銀行融資之擔保外，本公司一間附屬公司之股份及賬面總值235,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：497,000,000港元)之報價債務證券亦已抵押作為授予本集團若干銀行融資之擔保。

## 資本承擔及或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團為購置物業、機器及設備而已訂約但未計入本集團簡明綜合財務報表之已承擔資本支出為34,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：57,000,000港元)。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團均無或然負債。

## 董事之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊內，或須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所如下：

### (I) 本公司

#### 股份權益

董事姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行普通股 股本之百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
單偉豹	個人	248,018,843 (附註2)	-	31.27
單偉彪	個人	252,540,078 (附註2)	-	31.84
	保證權益	42,337,000	-	5.34
黃志明	個人	900,000	-	0.11

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. 單偉豹先生和單偉彪先生是一份協議的訂約方，該協議受證券及期貨條例第317(1)(b)條規限。因此，他們各自被視為於另一方所持有的股份中擁有權益。就證券及期貨條例第317(1)(b)條而言，於二零二三年六月三十日，單偉豹先生和單偉彪先生各自被視為於合共500,558,921股股份(佔本公司已發行股份63.11%)中擁有權益。

## 董事之權益及淡倉(續)

### (II) 相聯法團

#### 股份權益

董事姓名	公司名稱	身份/ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行 股本之百分比 %
			好倉 (附註1)	淡倉	
單偉豹	利基控股有限公司	個人	1,400,000	-	0.11 (附註2)
	惠記(單氏)建築運輸有限公司 (附註4)	個人	2,000,000	-	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	-	37.50
單偉彪	利基控股有限公司	個人	122,775,228	-	9.89
	路勁基建有限公司 (附註3)	個人	24,649,000	-	3.29
	惠記(單氏)建築運輸有限公司 (附註4)	個人	2,000,000	-	10.00
	惠聯石業有限公司	個人	30,000	-	37.50
趙慧兒	利基控股有限公司	個人	1,116,000	-	0.09
	路勁基建有限公司	個人	205,000	-	0.03
黃志明	利基控股有限公司	個人	407,448	-	0.03

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. 於二零二三年六月三十日，利基之已發行股本為1,241,877,992股。因此，該百分比已相應調整。
3. 此項股份包括單偉彪先生之配偶陸陳女士所持有之1,000,000股路勁股份。
4. 自二零一六年二月二十九日起，惠記(單氏)建築運輸有限公司之名稱已更改為利基(單氏)工程有限公司。

除上文所披露者外，本公司董事或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份及債券之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第352條列入本公司存置之登記冊內，或須另行知會本公司及聯交所。

## 董事之權益及淡倉(續)

### (II) 相聯法團(續)

#### 債券權益

董事姓名	公司名稱 (附註1)	身份/ 權益性質	債券種類	持有之本金金額 (附註2)
單偉彪	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	300,000,000美元之7% 優先擔保永續資本證券	800,000美元 (附註3)
	RKPF Overseas 2019 (E) Limited	個人	300,000,000美元之7.75% 優先擔保固定息差永續 資本證券	44,200,000美元 (附註4)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000美元之6.7% 擔保優先票據	12,500,000美元 (附註5)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	300,000,000美元之5.9% 擔保優先票據	2,000,000美元 (附註6)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	416,000,000美元之6% 擔保優先票據	6,400,000美元 (附註7)
趙慧兒	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000美元之6.7% 擔保優先票據	490,000美元
何智恒	RKI Overseas Finance 2017 (A) Limited	個人	300,000,000美元之7% 優先擔保永續資本證券	200,000美元
黃文宗	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000美元之6.7% 擔保優先票據	2,700,000美元

## 董事之權益及淡倉(續)

### (II) 相聯法團(續)

#### 債券權益(續)

附註：

1. 路勁之全資附屬公司。
2. 好倉。
3. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之7%優先擔保永續資本證券中持有本金金額400,000美元。
4. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之7.75%優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額1,300,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於300,000,000美元之7.75%優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額40,600,000美元，而有關證券權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。由單偉彪先生全資擁有之Prepared Club Company Limited於300,000,000美元之7.75%優先擔保固定息差永續資本證券中持有本金金額300,000美元。
5. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額3,500,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於480,000,000美元之6.7%擔保優先票據中持有本金金額9,000,000美元，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。
6. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於300,000,000美元之5.9%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。
7. 單偉彪先生之配偶陸陳女士於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額1,000,000美元。由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於416,000,000美元之6%擔保優先票據中持有本金金額3,000,000美元，而有關票據權益已抵押予合資格貸款人以外之一名獨立第三方。

## 認股權

### 相聯法團

路勁於二零一三年五月八日採納優先認股權計劃(「路勁優先認股權計劃」)於二零二三年五月屆滿。截至二零二三年六月三十日止六個月，概無本公司董事根據路勁優先認股權計劃獲授予認股權或曾行使認股權。

除上文所披露者外，各董事或彼等之聯繫人士概無擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)證券之任何權益。

除上文所披露者外，概無董事或彼等之配偶或未滿十八歲之子女獲授予或曾行使任何認購本公司或其任何相聯法團任何證券之權利。



## 主要股東之權益

於二零二三年六月三十日，就本公司任何董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄，下列人士(不包括本公司董事)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東姓名	身份／ 權益性質	持有之股份數目		佔已發行普通股 股本之百分比 %
		好倉 (附註1)	淡倉	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (附註2)	法團	91,134,000	–	11.49
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (附註3)	法團	91,134,000	–	11.49
Chow Tai Fook Capital Limited (附註4)	法團	91,134,000	–	11.49
Chow Tai Fook (Holding) Limited (附註5)	法團	91,134,000	–	11.49
周大福企業有限公司(附註6)	法團	91,134,000	–	11.49
新世界發展有限公司(附註7)	法團	91,134,000	–	11.49
新創建集團有限公司(附註8)	法團	91,134,000	–	11.49
新創建服務管理有限公司 (於開曼群島註冊成立)(附註9)	法團	91,134,000	–	11.49
NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)(附註10)	法團	91,134,000	–	11.49
Vast Earn Group Limited (附註11)	實益擁有人	91,134,000	–	11.49

## 主要股東之權益(續)

附註：

1. 於股份(根據認股權、認股權證或可換股債券等股本衍生工具者除外)之好倉。
2. Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
3. Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited 被視為透過其於 Chow Tai Fook Capital Limited 已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
4. Chow Tai Fook Capital Limited 被視為透過其於附屬公司 Chow Tai Fook (Holding) Limited 之權益而擁有股份之權益。
5. Chow Tai Fook (Holding) Limited 被視為透過其於全資附屬公司周大福企業有限公司之權益而擁有股份之權益。
6. 周大福企業有限公司被視為透過其於新世界發展有限公司已發行股本超過三分之一之權益而擁有股份之權益。
7. 新世界發展有限公司被視為透過其於附屬公司新創建集團有限公司之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生為新世界發展有限公司之非執行董事。
8. 新創建集團有限公司被視為透過其於全資附屬公司新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建集團有限公司之執行董事。
9. 新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為新創建服務管理有限公司(於開曼群島註冊成立)之董事。
10. NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)被視為透過其於全資附屬公司 Vast Earn Group Limited 之權益而擁有股份之權益。鄭志明先生及何智恒先生均為 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之董事。
11. Vast Earn Group Limited 為 NWS Service Management Limited (於英屬維爾京群島註冊成立)之全資附屬公司。鄭志明先生及何智恒先生均為 Vast Earn Group Limited 之董事。

除上文所披露者外，概無任何人(不包括本公司董事)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第 336 條記錄於本公司存置之登記冊內。

## 企業管治守則

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治守則(「守則」)第二部分所載之守則條文，惟守則條文第B.2.4(b)條除外。

根據守則條文第B.2.4(b)條，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在下次的股東周年大會上委任一名新的獨立非執行董事。有關發行人委任新獨立非執行董事的規定，已於二零二三年一月一日或之後開始的財政年度生效。

於本報告日，黃志明博士、溫兆裘先生及黃文宗先生於董事會任職均超過9年。基於本公司未有在其於二零二三年五月二十四日舉行之股東周年大會上委任一名新的獨立非執行董事，此乃偏離了守則條文第B.2.4(b)條之規定。

儘管本公司獨立非執行董事於本公司已任職多年，本公司認為彼等的多元化背景、過去或現在於其他公司和組織的職位和職務，以及彼等接受的定期董事培訓，均讓彼等能夠繼續為董事會帶來新的想法和觀點。與此同時，本公司正努力物色合適人選，並將在可行情況下儘快委任一名獨立非執行董事，以符合守則條文第B.2.4(b)條之規定。本公司將於適當時候作出進一步公佈。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則作為其本身關於董事之證券交易操守之守則。經作出特定查詢後，本公司全體董事已確認他們於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，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之上市證券。

### 審核委員會

本公司之審核委員會已連同管理層、內部審計經理及外聘核數師審閱本集團所採用之會計政策，以及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

### 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有3,651名僱員(二零二二年十二月三十一日：3,529名僱員)，其中3,333名(二零二二年十二月三十一日：3,222名)駐香港及318名(二零二二年十二月三十一日：307名)駐中國。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團總員工成本為883,000,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：823,000,000港元)。

本集團乃按個人職責、資歷、經驗及表現，設計一套具競爭力之薪酬待遇。此外，亦按本集團業績及員工表現分派酌情花紅予員工。

執行董事及高層管理成員之酬金乃由本公司之薪酬委員會在參考同類型公司所發薪金、彼等之職責、聘用條件及普遍市場情況而釐定。

### 根據上市規則第13.18條及第13.21條作出之披露

於二零二一年三月十八日，本公司之全資附屬公司創崙有限公司(作為借款人)、本公司(作為擔保人)及五間香港獨立第三方持牌銀行(其中一間銀行兼任銀團貸款人之代理)就1,150,000,000港元之定期貸款融資(「二零二一年融資」)訂立融資協議，二零二一年融資之最後到期日為首次動用日期起計四十八個月屆滿當日。在二零二一年融資授出期間，(i)單偉豹先生及單偉彪先生，以及彼等其中一人或二人提名之其他人士須代表本公司之大多數執行董事；(ii)單偉豹先生及單偉彪先生須直接或間接合共持有本公司已發行股本至少40%之實益股權；及(iii)單偉豹先生及單偉彪先生須合共為本公司之最大實益股東。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，根據上市規則第13.18條及第13.21條，本公司並無其他披露責任。

### 感謝

董事會希望藉此次機會，向股東、業務夥伴、董事及盡心盡力之員工致以謝意。

承董事會命  
惠記集團有限公司  
主席  
單偉豹

香港，二零二三年八月二十三日



致惠記集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

## 緒言

本核數師行已審閱惠記集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第20頁至第47頁之簡明綜合財務報表，其中包括於二零二三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期度之簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務報告須根據其相關規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。本行的責任是根據本行審閱工作之結果，對此等簡明綜合財務報表作出結論，並按照雙方同意之獲委聘條款，只向整體董事報告。除此以外，本行之報告不可用作其他用途。本行概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

本行已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱此等簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令本行可保證本行將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，本行不會發表審計意見。

## 結論

按照本行的審閱結果，本行並無發現任何事項令本行相信隨附的簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年八月二十三日



# 簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
貨物及服務收入	3	<b>6,077,053</b>	5,913,857
銷售成本		<b>(5,320,060)</b>	(5,362,498)
毛利		<b>756,993</b>	551,359
其他收入	5	<b>75,274</b>	70,919
其他收益及虧損	6	<b>(112,633)</b>	(175,178)
銷售及分銷成本		<b>(46,410)</b>	(36,040)
行政費用		<b>(328,701)</b>	(258,862)
財務成本	7	<b>(52,179)</b>	(33,362)
攤佔聯營公司之業績		<b>(539,876)</b>	38,148
攤佔合營企業之業績		<b>(1,982)</b>	34,882
除稅前(虧損)溢利	8	<b>(249,514)</b>	191,866
所得稅費用	9	<b>(82,527)</b>	(66,008)
<b>本期度(虧損)溢利</b>		<b>(332,041)</b>	125,858
本期度(虧損)溢利歸屬於：			
本公司擁有人		<b>(433,028)</b>	42,889
非控股權益		<b>100,987</b>	82,969
		<b>(332,041)</b>	125,858
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	11		
— 基本		<b>(54.60)</b>	5.41

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期度(虧損)溢利	<b>(332,041)</b>	125,858
<b>其他全面(費用)收益</b>		
其後可能被重新分類至損益之項目：		
換算海外經營業務所產生之匯兌差額	<b>(18,070)</b>	(20,307)
指定於現金流對沖之對沖工具之公平值(虧損)收益	<b>(11,910)</b>	36,495
換算一間聯營公司所產生之匯兌差額	<b>(77,563)</b>	(226,371)
換算合營企業所產生之匯兌差額	-	174
攤佔一間聯營公司之現金流對沖儲備	<b>1,927</b>	(2,825)
本期度其他全面費用	<b>(105,616)</b>	(212,834)
<b>本期度總全面費用</b>	<b>(437,657)</b>	(86,976)
本期度總全面(費用)收益歸屬於：		
本公司擁有人	<b>(530,024)</b>	(159,926)
非控股權益	<b>92,367</b>	72,950
	<b>(437,657)</b>	(86,976)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	448,152	473,546
使用權資產	12	124,909	150,125
無形資產		312,044	332,527
商譽		29,838	29,838
於聯營公司之權益	13	8,412,233	9,029,210
借予一間聯營公司之貸款		2,331	2,700
於合營企業之權益	14	60,122	62,189
按公平值計量並作為損益(「按公平值計量並作為損益」)之財務資產	15	526,268	197,523
按已攤銷成本計量之其他財務資產		30,291	32,507
衍生財務工具	16	48,288	60,198
		<b>9,994,476</b>	10,370,363
<b>流動資產</b>			
存貨	17	480,402	129,840
應收賬款、按金及預付款項	18	879,222	854,517
合約資產	19	3,140,171	2,949,620
應收聯營公司款項		13,815	14,001
應收一間合營企業款項		634	663
應收合營運作之其他夥伴款項		16,279	23,885
可收回稅項		21,683	21,489
按公平值計量並作為損益之財務資產	15	758,784	527,161
代客戶持有之現金	20	20,084	33,753
已抵押銀行存款	21	68,991	113,696
原到期日不少於三個月之定期存款		33,768	235,101
銀行結存及現金		1,742,620	2,318,005
		<b>7,176,453</b>	7,221,731
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	22	3,898,985	4,076,677
合約負債		581,093	512,747
應付聯營公司款項		23,692	22,595
應付合營運作之其他夥伴款項		2,591	9,063
應付非控股股東款項		1,363	1,363
租賃負債		56,696	43,278
稅項負債		111,486	231,470
銀行貸款	23	459,281	391,253
		<b>5,135,187</b>	5,288,446
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,041,266</b>	1,933,285
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>12,035,742</b>	12,303,648

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
修復成本撥備		<b>33,947</b>	35,149
遞延稅項負債		<b>5,750</b>	5,750
超出於聯營公司之權益之責任	13	<b>13,595</b>	15,445
應付一間聯營公司款項		<b>675</b>	1,420
租賃負債		<b>79,067</b>	102,363
銀行貸款	23	<b>1,035,000</b>	1,113,500
其他應付賬款	24	<b>355,116</b>	23,000
債券		<b>127,358</b>	127,358
		<b>1,650,508</b>	1,423,985
<b>資產淨額</b>		<b>10,385,234</b>	10,879,663
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>79,312</b>	79,312
股份溢價及儲備		<b>9,376,731</b>	9,904,848
本公司擁有人應佔權益		<b>9,456,043</b>	9,984,160
非控股權益		<b>929,191</b>	895,503
<b>總權益</b>		<b>10,385,234</b>	10,879,663

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益							總計	非控股 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	特別儲備 千港元 (附註a)	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註b)	保留溢利 千港元			
於二零二二年一月一日(經審核)	79,312	731,906	933,417	(29,530)	2,319	397,832	8,559,915	10,675,171	789,528	11,464,699
本期度溢利	-	-	-	-	-	-	42,889	42,889	82,969	125,858
本期度其他全面(費用)收益	-	-	(236,485)	-	-	33,670	-	(202,815)	(10,019)	(212,834)
本期度總全面(費用)收益	-	-	(236,485)	-	-	33,670	42,889	(159,926)	72,950	(86,976)
小計	79,312	731,906	696,932	(29,530)	2,319	431,502	8,602,804	10,515,245	862,478	11,377,723
收購一間附屬公司(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,498	1,498
向非控股股東分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,216)	(32,216)
已付股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	(87,244)	(87,244)	-	(87,244)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	79,312	731,906	696,932	(29,530)	2,319	431,502	8,515,560	10,428,001	831,760	11,259,761
於二零二三年一月一日(經審核)	79,312	731,906	274,635	(29,530)	2,319	459,609	8,465,909	9,984,160	895,503	10,879,663
本期度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(433,028)	(433,028)	100,987	(332,041)
本期度其他全面費用	-	-	(87,013)	-	-	(9,983)	-	(96,996)	(8,620)	(105,616)
本期度總全面(費用)收益	-	-	(87,013)	-	-	(9,983)	(433,028)	(530,024)	92,367	(437,657)
小計	79,312	731,906	187,622	(29,530)	2,319	449,626	8,032,881	9,454,136	987,870	10,442,006
增購一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	1,907	-	1,907	(4,348)	(2,441)
向非控股股東分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(54,331)	(54,331)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>79,312</b>	<b>731,906</b>	<b>187,622</b>	<b>(29,530)</b>	<b>2,319</b>	<b>451,533</b>	<b>8,032,881</b>	<b>9,456,043</b>	<b>929,191</b>	<b>10,385,234</b>

附註：

- (a) 特別儲備乃於一九九二年本集團重組時，購入附屬公司之股份面值與本公司為該收購而發行之股份面值之差額。
- (b) 其他儲備乃(i)當本集團於附屬公司之擁有權益變動而不導致本集團失去附屬公司之控制權時，非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值之差額，直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人；(ii)攤佔本集團一間聯營公司之其他儲備；(iii)對沖儲備；及(iv)代非控股權益支付之資本貢獻。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>120,325</b>	657,175
<b>投資活動</b>			
已收利息		15,632	3,162
已收一間聯營公司之股息		–	66,722
已收合營企業之分派		85	179,739
出售物業、機器及設備之實收款項		6,808	21,781
購買物業、機器及設備		(27,317)	(46,734)
使用權資產付款		–	(2,321)
添置服務經營權安排		–	(22,172)
物業發展項目之參與權之收款(付款)		5,145	(137,917)
增購一間附屬公司之權益		(2,441)	–
收購附屬公司產生之現金(流出)流入淨額	28	(36,901)	333
於一間聯營公司之資本投資		(16)	–
借予一間聯營公司之具有贖回權股東貸款		(800,000)	–
出售一間聯營公司部份權益之實收款項		–	176
收回(借予)聯營公司墊款		186	(1,598)
提取已抵押銀行存款		44,705	13,663
提取原到期日不少於三個月之定期存款		202,000	–
存放原到期日不少於三個月之定期存款		(693)	(74,513)
<b>投資活動(使用)產生之現金淨額</b>		<b>(592,807)</b>	321
<b>融資活動</b>			
已付銀行貸款及其他借貸之利息		(49,430)	(24,951)
已收(付)利率掉期合約之利息		11,298	(1,783)
已付租賃負債之利息		(2,389)	(491)
已付股息	10	–	(87,244)
向非控股股東分派		(54,331)	(32,216)
(償還)獲聯營公司墊款		(8)	8
新增銀行貸款		129,580	159,708
償還銀行貸款		(134,890)	(595,035)
償還租賃負債		(15,136)	(17,428)
<b>融資活動使用之現金淨額</b>		<b>(115,306)</b>	(599,432)
<b>現金及現金等值之(減少)增加淨額</b>		<b>(587,788)</b>	58,064
期初現金及現金等值		2,318,005	2,042,022
外幣匯率變動影響之淨額		12,403	(3,166)
<b>期末現金及現金等值</b>		<b>1,742,620</b>	2,096,920
<b>現金及現金等值結餘之分析</b>			
銀行結存及現金		1,742,620	2,096,920



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 1. 編製基礎

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

## 2. 主要會計政策

除若干財務工具乃按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製。

除因採用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂而變動的會計政策外，截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內所採用之會計政策及計算方式與截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團之年度綜合財務報表內所呈列者一致。

### 採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

於本中期期度內，本集團已首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂，此等乃於本集團於二零二三年一月一日開始之年度制訂本集團之簡明綜合財務報表時強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號之修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	單一交易產生之資產及負債之相關遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

於本中期期度內採用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂並沒有對本集團本期度及過往期度之財務狀況及表現及／或簡明綜合財務報表內之披露構成重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 3. 貨物及服務收入

### 來自客戶合約之收入分列

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>貨物及服務之類別</b>		
建築合約	<b>5,845,883</b>	5,723,244
污水處理廠之營運	<b>24,179</b>	27,482
蒸氣燃料廠之營運	<b>79,139</b>	55,169
銷售建築材料	<b>85,669</b>	73,309
銷售石礦產品	<b>42,183</b>	34,653
	<b>6,077,053</b>	5,913,857
<b>確認收入之時間性</b>		
於某一時間點	<b>127,852</b>	107,962
隨時間	<b>5,949,201</b>	5,805,895
	<b>6,077,053</b>	5,913,857

## 4. 分部資料

呈報予本公司執行董事(即主要營運決策人)，以作為資源分配及評估分部表現之用的資料集中在所交付的貨物或提供的服務。此亦為本集團制訂架構之基準。計入本集團呈報分部時並無將營運分部合計。本集團按香港財務報告準則第8號「營運分部」編製之呈報及營運分部概述如下：

### 建築、污水處理及蒸氣燃料

- 土木工程及樓宇項目建築
- 污水處理廠之營運
- 蒸氣燃料廠之營運

### 建築材料

- 生產及銷售混凝土
- 生產、銷售及鋪設瀝青

### 石礦

- 生產及銷售石礦產品

### 房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理

- 於路勁基建有限公司(「路勁」)(本集團持有44.52%(二零二二年十二月三十一日：44.52%)之聯營公司，其股份於聯交所主板上市)之策略投資

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

### 分部收入及業績

以下為每個呈報及營運分部之分部收入及溢利(虧損)分析：

截至二零二三年六月三十日止六個月

	分部收入			分部溢利 (虧損) 千港元
	總額 千港元	分部間註銷 千港元	對外 千港元	
建築、污水處理及蒸氣燃料	5,973,534	(24,333)	5,949,201	145,972
建築材料	285,571	(199,902)	85,669	30,274
石礦	111,126	(68,943)	42,183	16,199
房地產發展及投資、收費公路、 產業投資及資產管理	-	-	-	(543,263)
總計	6,370,231	(293,178)	6,077,053	(350,818)

截至二零二二年六月三十日止六個月

	分部收入			分部溢利 千港元
	總額 千港元	分部間註銷 千港元	對外 千港元	
建築、污水處理及蒸氣燃料	5,833,020	(27,125)	5,805,895	113,076
建築材料	204,840	(131,531)	73,309	759
石礦	89,611	(54,958)	34,653	13,986
房地產發展及投資、收費公路、 產業投資及資產管理	-	-	-	38,034
總計	6,127,471	(213,614)	5,913,857	165,855

分部溢利(虧損)代表每個呈報及營運分部除去稅項及非控股權益後之溢利(虧損)及包括歸屬於呈報及營運分部之其他收入、其他收益及虧損、攤佔聯營公司之業績及攤佔合營企業之業績，惟不包括該等不歸屬於任何呈報及營運分部並被分類為未分配項目之企業收入及費用(包括職員成本、其他行政費用及財務成本)、其他收益及虧損、攤佔聯營公司之業績及攤佔合營企業之業績。此乃呈報予主要營運決策人作為資源分配及表現評估之基準。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

### 分部(虧損)溢利總計與歸屬於本公司擁有人之(虧損)溢利之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
分部(虧損)溢利總計	<b>(350,818)</b>	165,855
未分配項目		
其他收入	<b>33,883</b>	20,128
其他收益及虧損	<b>(40,399)</b>	(117,000)
行政費用	<b>(41,962)</b>	(28,691)
財務成本	<b>(35,073)</b>	(21,684)
攤佔聯營公司之業績	<b>1,263</b>	176
攤佔合營企業之業績	<b>78</b>	24,105
歸屬於本公司擁有人之(虧損)溢利	<b>(433,028)</b>	42,889

## 5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他收入包括：		
按公平值計量並作為損益之財務資產之股息收入	<b>277</b>	1,170
按公平值計量並作為損益之財務資產之利息	<b>12,138</b>	16,826
其他應收款項之利息	<b>5,683</b>	6,105
銀行存款利息	<b>13,753</b>	1,211
借予一間聯營公司之貸款之利息	<b>32</b>	37
按已攤銷成本計量之其他財務資產之利息	<b>370</b>	434
利率掉期合約之利息	<b>11,298</b>	-
保就業計劃	-	17,104
營運費收入	<b>25,904</b>	16,474
土地及樓宇之租金收入	<b>224</b>	304
機器及設備之租金收入	<b>308</b>	1,803
來自一間聯營公司之服務收入	<b>30</b>	30

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 6. 其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業、機器及設備之收益淨額	6,560	4,524
按公平值計量並作為損益之財務資產公平值變動之虧損淨額	(117,213)	(185,301)
信貸虧損撥備	(1,980)	-
出售一間聯營公司部份權益之虧損	-	(539)
重新計量於一間合營企業先前持有的權益之收益	-	6,138
	<b>(112,633)</b>	<b>(175,178)</b>

## 7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行貸款之利息	48,919	24,477
其他貸款之利息	511	474
利率掉期合約之利息	-	1,783
租賃負債之利息	2,389	491
債券之歸因利息	-	2,996
開採權應付款項之歸因利息	-	1,911
修復成本撥備之歸因利息	-	881
應付一間聯營公司非流動款項之歸因利息	360	349
	<b>52,179</b>	<b>33,362</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 8. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已計入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
無形資產之攤銷(附註)	7,995	95,029
物業、機器及設備之折舊(附註)	35,955	67,237
使用權資產之折舊	29,952	16,607
匯兌虧損淨額	28,526	11,874
攤佔聯營公司之所得稅費用(已計入攤佔聯營公司之業績內)	103,526	149,760

附註：於無形資產之攤銷及物業、機器及設備之折舊中，分別包括1,223,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：11,423,000港元)及22,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：13,513,000港元)已被資本化於存貨內。

## 9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本期度稅項		
香港	80,200	73,858
中華人民共和國(「中國」)	–	1,602
	80,200	75,460
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	1,944	(42)
中國	383	3,308
	2,327	3,266
遞延稅項撥回	–	(12,718)
	82,527	66,008

兩個期度之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利按16.5%計算。

根據《中國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，位於中國之附屬公司於兩個期度之稅率均為25%。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 9. 所得稅費用(續)

於二零二三年七月，本公司一間附屬公司收到稅務局發出之二零一六／一七課稅年度及二零一七／一八課稅年度之稅務評稅，與該附屬公司營運相關之其中一項可扣減項目不獲扣除。

根據稅務代表之意見，本公司董事基於該支出乃為產生應課稅溢利而招致，故相信可成功駁回該評稅結果，因此無需作額外稅務撥備。

## 10. 股息

本期度內已付及已被確認為分派之股息：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
二零二二年末期股息 — 無 (截至二零二二年六月三十日止六個月： 二零二一年末期股息 — 每股 11 港仙)	-	87,244

本公司董事會不建議派發截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
用以計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利 (歸屬於本公司擁有人之本期度(虧損)溢利)	(433,028)	42,889

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股股數	793,124,034	793,124,034

本公司於兩個期度內概無已發行潛在普通股。據此，沒有呈列每股攤薄(虧損)盈利之資料。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 12. 物業、機器及設備和使用權資產

於本期度內，本集團分別添置27,317,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：46,734,000港元)及5,328,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：19,642,000港元)於物業、機器及設備和使用權資產中。

## 13. 於聯營公司之權益／超出於聯營公司之權益之責任

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
於聯營公司投資之成本		
於香港上市(附註a)	<b>2,029,297</b>	2,029,297
非上市	<b>15,800</b>	15,415
	<b>2,045,097</b>	2,044,712
攤佔收購後溢利、虧損及其他全面收益，扣除已收股息	<b>6,353,541</b>	6,969,053
	<b>8,398,638</b>	9,013,765
包括：		
於聯營公司之權益	<b>8,412,233</b>	9,029,210
超出於聯營公司之權益之責任(附註b)	<b>(13,595)</b>	(15,445)
	<b>8,398,638</b>	9,013,765
上市投資之公平值(附註c)	<b>927,431</b>	1,327,762

附註：

- 於聯營公司(於香港上市)投資之成本中，包括30,964,000港元(二零二二年十二月三十一日：30,964,000港元)為於截至二零零七年十二月三十一日止年度內增購該聯營公司權益而產生之商譽。
- 本集團有攤佔若干聯營公司之負債淨額之合約責任。
- 該上市投資之公平值按市場買入報價釐定。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 14. 於合營企業之權益

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
於非上市合營企業投資之成本	40,956	40,956
減：減值虧損	(34,265)	(34,265)
	6,691	6,691
攤佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	53,431	55,498
	60,122	62,189

## 15. 按公平值計量並作為損益之財務資產

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
<b>強制按公平值計量並作為損益之財務資產</b>		
於香港上市之股本證券	25,492	28,573
於美利堅合眾國(「美國」)報價之股本證券(附註a)	1,571	1,771
非上市股本投資(附註b)	1,220	1,220
報價債務證券(附註c)	271,859	496,817
一項物業發展項目之參與權(附註d)	182,652	196,303
非上市投資基金(附註e)	43,259	–
借予一間聯營公司之具有贖回權股東貸款(附註f)	758,999	–
	1,285,052	724,684
被分類為：		
非流動資產	526,268	197,523
流動資產	758,784	527,161
	1,285,052	724,684

附註：

- (a) 該報價股本證券乃投資於一個美國註冊成立之實體(該「美國實體」)所發行之股本證券。該美國實體從事製造及銷售藥物產品。其被購買之主要目的為於短期內出售，因而被分類為持作買賣。該報價股本證券可於美國場外(「場外」)市場交易及於每個報告期末根據取得的場外報價重新估值。
- (b) 非上市股本投資乃於一個香港註冊成立之私人實體的投資。該投資之公平值按該私人實體之資產淨值計量。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 15. 按公平值計量並作為損益之財務資產(續)

附註：(續)

- (c) 該等報價債務證券乃債券及票據投資。其被購買之主要目的為於短期內出售，因而被分類為持作買賣。為數235,112,000港元(二零二二年十二月三十一日：496,817,000港元)之報價債務證券已抵押予銀行，作為授予本集團若干銀行融資之擔保。
- (d) 於二零二一年十一月三十日，路勁地產集團有限公司(「路勁地產」，路勁之間接全資附屬公司)與嘉堅有限公司(「嘉堅」，本公司之間接全資附屬公司)訂立參與協議，據此路勁地產向嘉堅授出參與權，讓嘉堅可享有歸屬於路勁地產所持有70%權益的一個中國廣州地塊物業發展項目之經濟權益的32.5%比例部分(或該項目的22.75%應佔權益)。該參與權指按路勁地產之權益的相關比例部分下分享經濟權益和結果之權利。由於該參與權不符合按已攤銷成本計量或按公平值計量並作為其他全面收益(「按公平值計量並作為其他全面收益」)或被指定為按公平值計量並作為其他全面收益之標準，該參與權已被分類為按公平值計量並作為損益之財務資產。於二零二三年六月三十日，該參與權之公平值為182,652,000港元(二零二二年十二月三十一日：196,303,000港元)。
- (e) 該非上市投資基金乃投資於一個香港註冊成立之私人實體所發行之股本投資基金。其被購買之主要目的為於短期內出售，因而被分類為持作買賣。該投資之公平值按該投資基金之資產淨值計量。
- (f) 於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團已按價格15,700港元收購彩喜有限公司(「彩喜」)已發行股份20%及按面值收購彩喜結欠的股東貸款(本金金額為800,000,000港元)，代價為800,015,700港元。彩喜為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為路勁之附屬公司。本集團有權要求彩喜(i)於收購事項完成日期後一週年償還最多為結欠本集團股東貸款的50%；及(ii)於二零二五年二月二十八日償還最多為結欠本集團的股東貸款餘額，贖回價乃根據彩喜所持有物業的市值相關之調整計算。財務資產之流動部分約為416,603,000港元，為報告期後十二個月內預期可變現之金額。贖回權於二零二三年六月三十日之公平值乃根據與本集團並無關聯之獨立合資格物業估值師於當日進行之估值而得出。

董事認為贖回權是股東貸款的內含衍生工具。整筆股東貸款(包括本金、利息及贖回權)列作按公平值計量並作為損益之財務資產入賬。

公平值計量之詳情載列於附註25。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 16. 衍生財務工具

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
衍生財務資產(在對沖會計項下)		
現金流對沖		
— 利率掉期合約	48,288	60,198

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團訂立了若干利率掉期合約，以減低其就若干銀行貸款所面對之預期現金流利率風險。

利率掉期合約之條款經協商以配合相關指定的對沖項目之條款，本公司董事認為該等利率掉期合約乃有效對沖工具及已被指定為對沖會計之現金流對沖工具。於附註23披露之銀行貸款中包括780,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：800,000,000港元)之銀行貸款乃於現金流對沖項下。該等掉期合約於二零二三年六月三十日之主要條款如下：

名義金額	780,000,000 港元
到期日	二零二五年三月二十五日
支付固定利率範圍	0.62% 至 0.73%
收取浮動利率	一個月港元香港銀行同業拆息利率

以上所有利率掉期合約為指定及有效作為現金流對沖。以上利率掉期合約之公平值虧損為11,910,000港元(截至二零二二年六月三十日止六個月：收益36,495,000港元)已被確認於其他全面費用／收益並累計於二零二三年六月三十日的其他儲備項下。本公司董事預期累計總額會於報告期後不同到期日釋出。以上衍生財務工具於二零二三年六月三十日的公平值計量分類在公平值級別項下之級別二(詳情見附註25)。

## 17. 存貨

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
作銷售用途之發展中物業(附註)	425,686	50,350
原材料	2,965	6,580
消耗品	6,243	5,777
未安裝之建築材料	42,984	64,152
製成品	2,524	2,981
	480,402	129,840

附註：作銷售用途之發展中物業賬面值按成本及可變現淨值之較低者列賬。經計及報告日之估計剩餘價值，概無就租賃土地作出折舊費用。於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團透過收購附屬公司添置約369,017,000港元。收購詳情請參閱附註28。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 18. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬款 — 客戶合約	458,862	456,757
減：信貸虧損撥備	(2,603)	(623)
	456,259	456,134
應收票據款項	14,847	19,295
其他應收賬款	274,837	248,668
按金	110,950	108,403
預付款項	22,329	22,017
	879,222	854,517

於二零二二年十二月三十一日，本集團之貿易應收賬款包括450,000港元為應收一間關連公司之款項，該關連公司為本公司一名主要股東之一間聯營公司。

本集團容許平均六十日信貸期限予其貿易客戶。以下為根據發票日期所呈列的貿易應收賬款(已減去信貸虧損撥備)之賬齡分析：

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬款		
零至六十日	399,893	414,014
六十一至九十日	1,222	4,957
超過九十日	55,144	37,163
	456,259	456,134

本集團之應收票據款項一般於票據發出日期起計九十日內到期。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 18. 應收賬款、按金及預付款項(續)

本集團之其他應收賬款包括一筆本金為數3,150,000美元(約相等於24,685,000港元)(二零二二年十二月三十一日：3,150,000美元(約相等於24,608,000港元))借予該美國實體之貸款(該「貸款」)。於二零二零年一月十五日，本集團與該美國實體達成協議，據此，該貸款須於二零二零年六月十五日償還及按年利率11%計息。於二零二零年六月十五日，本集團與該美國實體再同意該貸款延期至二零二三年六月十五日(「貸款到期日」)償還及按年利率12%計息。於二零二零年七月十三日，該美國實體發行或然購買普通股之認股權證(「認股權證」)給予本集團，認股權證可以行使價每股2.05美元購買該美國實體普通股(「認股權證股份」)，上限為1,250,000股。根據認股權證條款，若該貸款於二零二二年六月十五日或之前全數償還(「償還」)，認股權證將可於償還日至二零二五年六月十五日止期間行使購買500,000認股權證股份。若於二零二二年六月十六日至貸款到期日止期間內償還或於貸款到期日未有償還，該認股權證將可於償還日或貸款到期日至二零二五年六月十五日止期間行使購買1,250,000認股權證股份。於兩個報告期末，本公司董事認為該認股權證之公平值並不重大。於二零二三年六月十五日，本集團與該美國實體再同意該貸款延期至二零二三年十二月十五日償還及按年利率13%計息。

作為內部信貸風險管理之一部分，本集團為其客戶採用內部信貸評級。除有重大餘額之貿易應收賬款為數425,662,000港元(二零二二年十二月三十一日：407,865,000港元)及已作信貸減值之貿易應收賬款總額為數12,358,000港元(二零二二年十二月三十一日：623,000港元)乃按個別評估外，貿易應收賬款所面對之信貸風險乃根據整個週期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)(無信貸減值)按集體基準評估。經本集團評估後，於兩個期度按集體基準評估之貿易應收賬款減值撥備對本集團並不重大。

## 19. 合約資產

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
分析為流動：		
建築合約之未發單收入(附註a)	<b>2,383,089</b>	2,220,778
建築合約之應收保留金(附註b)	<b>757,082</b>	728,842
	<b>3,140,171</b>	2,949,620
建築合約之應收保留金		
一年內到期	<b>104,842</b>	105,903
一年後到期	<b>652,240</b>	622,939
	<b>757,082</b>	728,842

## 19. 合約資產(續)

附註：

- (a) 計入合約資產之未發單收入指本集團就已完成但尚未發單之工程收取代價之權利，乃因該權利須待客戶對本集團所完成建築工程表示滿意後方可作實，且有關工程須待客戶核證。當相關權利不受條件限制(通常在本集團已就所完成建築工程獲得客戶核證的時候)，合約資產會轉移至貿易應收款項。
- (b) 計入合約資產之應收保留金指本集團就已完成但尚未發單之工程收取代價之權利，乃因該權利須待客戶於合約規定的若干期間內對服務質素表示滿意後方可作實。當相關權利不受條件限制(通常在本集團就其所完成建築工程之服務質素提供保證期間之屆滿日期)，合約資產會轉移至貿易應收款項。有關建築合約之應收保留金，其到期日一般為完工後一年。

於二零二三年六月三十日，本集團之建築合約之未發單收入中包括24,648,000港元(二零二二年十二月三十一日：24,648,000港元)為應收關連公司之款項，該等關連公司為本公司一名主要股東之附屬公司。

作為內部信貸風險管理之一部分，本集團就其建築合約之客戶採用內部信貸評級。於二零二三年六月三十日，就合約資產所面對之信貸風險及預期信貸虧損已作個別評估。經本集團評估後，於兩個期度之合約資產減值撥備對本集團並不重大。

## 20. 代客戶持有之現金

勁域證券有限公司(本公司一間全資附屬公司)於認可機構開立獨立賬戶，以於日常業務過程中持有客戶的資金。

本集團將此等客戶資金分類為簡明綜合財務狀況表內流動資產項下的代客戶持有之現金，並基於其須就客戶款項的任何損失或挪用負上責任而確認相應的應付相關客戶賬款。

代客戶持有之現金受證券及期貨條例項下證券及期貨(客戶款項)規則所限制及規管。

於二零二三年六月三十日，代客戶持有之現金包括總數10,763,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,629,000港元)乃代本公司之若干董事及關連公司而持有。與其相同之金額為應付該等本公司董事及關連公司款項並包括於應付賬款及應計費用內。

## 21. 已抵押銀行存款

於二零二三年六月三十日，本集團為數68,991,000港元(二零二二年十二月三十一日：113,696,000港元)之銀行存款已抵押予銀行，作為授予本集團若干銀行融資之擔保。



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 22. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款(根據發票日期之賬齡分析)：		
零至至十日	348,223	486,112
六十一至九十日	68,249	102,396
超過九十日	14,960	29,844
	<b>431,432</b>	618,352
應付保留金	925,236	879,476
應計項目成本	2,357,418	2,289,636
其他應付賬款及應計費用	184,899	289,213
	<b>3,898,985</b>	4,076,677
應付保留金		
一年內到期	167,034	145,317
一年後到期	758,202	734,159
	<b>925,236</b>	879,476

於二零二三年六月三十日，本集團之貿易應付賬款包括467,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)為應付一間關連公司之款項，該關連公司為本公司一名主要股東之一間聯營公司。

## 23. 銀行貸款

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款之到期日(基於相關貸款協議之還款時間表)如下：		
一年內	412,081	277,418
第二年內	1,082,200	249,835
第三至第五年內(包括首尾兩年)	-	977,500
總計	<b>1,494,281</b>	1,504,753
減：列於流動負債項下之款項	<b>(459,281)</b>	(391,253)
列於非流動負債項下之款項	<b>1,035,000</b>	1,113,500
有抵押	78,489	117,156
無抵押	1,415,792	1,387,597
	<b>1,494,281</b>	1,504,753

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 23. 銀行貸款(續)

於二零二三年六月三十日，銀行貸款345,031,000港元(二零二二年十二月三十一日：319,753,000港元)載有按要求償還條款，已被分類為流動負債。其中，賬面總值為47,200,000港元(二零二二年十二月三十一日：113,835,000港元)之銀行貸款將於報告期末後一年以上償還。

本公司一間附屬公司之股份、若干銀行存款及若干報價債務證券已抵押作為授予本集團若干銀行融資之擔保。

## 24. 其他應付賬款

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
收購附屬公司之應付代價(附註)	332,116	-
其他應付賬款	23,000	23,000
	<b>355,116</b>	23,000

附註：於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團收購多間附屬公司，交易詳情請參閱附註28。根據相關買賣協議，餘下90%代價分階段支付，本集團管理層預期將於二零二五年全數支付。因此，該等款項於二零二三年六月三十日被分類為非流動。

## 25. 財務工具之公平值計量

### 作經常性公平值計量之本集團財務資產之公平值

本集團的部分財務資產於每個報告期末按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產的公平值(特別是所使用的估值方法及輸入)，以及根據公平值計量輸入的可觀察程度將公平值計量分類至公平值架構之級別(級別一至三)的資料。

- 級別一公平值計量指以相同資產或負債在活躍市場取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 級別二公平值計量指以級別一之報價外的資產或負債之可觀察輸入(不論是直接(即價格)或間接(即按價格推算))所進行之計量；及
- 級別三公平值計量指以並非根據可觀察市場數據之資產或負債的輸入(不可觀察輸入)之估值方法所進行之計量。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 25. 財務工具之公平值計量(續)

### 作經常性公平值計量之本集團財務資產之公平值(續)

財務資產	公平值		公平值級別	估值方法及主要輸入	重大之不可觀察輸入	不可觀察輸入與公平值之關係
	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元				
於香港上市之股本證券	25,492	28,573	級別一	在活躍市場取得之買入報價	不適用	不適用
於美國報價之股本證券	1,571	1,771	級別一	在場外市場取得之買入報價	不適用	不適用
非上市股本投資	1,220	1,220	級別三	私人實體之資產淨值	不適用	不適用
報價債務證券	271,859	496,817	級別一	在活躍市場取得之市場買入價或報價	不適用	不適用
一項物業發展項目之參與權	182,652	196,303	級別三	按貼現現金流量法釐定之公平值	貼現率	貼現率增加將導致公平值減少
非上市投資基金	43,259	—	級別三	投資基金之資產淨值	不適用	不適用
借予一間聯營公司之具有贖回權股東貸款	758,999	—	級別三	蒙特卡羅法 公平值乃根據獨立專業估值師提供之估值釐定，該估值乃基於現時物業價格、中國無風險利率、物業價格預期波動率及預期回報，使用蒙特卡羅模擬計量 主要輸入為： (i) 中國無風險利率； (ii) 物業價格預期波動率；及 (iii) 預期回報	已折讓中國無風險利率2.259% (二零二二年十二月三十一日：不適用) 預期波動率10% (二零二二年十二月三十一日：不適用) 已貼現預期回報11.8% (二零二二年十二月三十一日：不適用)	中國無風險利率增加將導致公平值減少 物業價格預期波動率增加將導致公平值增加 預期回報增加將導致公平值減少
衍生財務工具 — 利率掉期合約	48,288	60,198	級別二	由交易對手(財務機構)按貼現現金流量法提供之公平值	不適用	不適用

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 25. 財務工具之公平值計量(續)

作經常性公平值計量之本集團財務資產之公平值(續)

財務資產之級別三公平值計量之對賬

	非上市 股本投資 千港元	一項物業發展 項目之參與權 千港元	非上市 投資基金 千港元	借予一間 聯營公司之 具有贖回權 股東貸款 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	6,000	111,644	—	—	117,644
添置	—	137,917	—	—	137,917
於二零二二年六月三十日	6,000	249,561	—	—	255,561
於二零二三年一月一日	1,220	196,303	—	—	197,523
添置	—	—	58,741	800,000	858,741
償還	—	(5,145)	—	—	(5,145)
於損益中之公平值虧損	—	—	(15,637)	(41,001)	(56,638)
匯兌(虧損)收益	—	(8,506)	155	—	(8,351)
於二零二三年六月三十日	<b>1,220</b>	<b>182,652</b>	<b>43,259</b>	<b>758,999</b>	<b>986,130</b>

### 公平值計量及估值流程

本公司董事已密切監控及釐定公平值計量之適當估值方法及輸入。

當估計資產之公平值時，本集團盡可能使用可觀察市場數據。就存在重大不可觀察輸入數據之級別三工具而言，本集團委聘獨立專業估值師進行估值。本集團管理層與獨立專業估值師密切合作，定期或於有需要時制定適當的估值方法及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用包括並非根據可觀察市場數據的輸入之估值方法估計財務工具之公平值。

### 不作經常性公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本公司董事認為，於簡明綜合財務狀況表內按已攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 26. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
有關購置物業、機器及設備而已訂約但未計入簡明綜合財務報表內之資本開支	<b>34,433</b>	56,586

## 27. 關連人士交易

於本期度內，除附註 15(d) 及 15(f) 所載交易外，本集團與關連人士進行以下交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>聯營公司</b>		
建築合約收入	<b>55,345</b>	2,065
服務收入	<b>30</b>	30
<b>合營運作</b>		
銷售建築材料	<b>34,531</b>	28,942
<b>關連公司(附註)</b>		
項目管理費收入	-	20,360
購買建築材料	<b>984</b>	-
銷售建築材料	-	2,282
<b>主要管理人員之薪酬</b>		
短期僱員福利	<b>83,341</b>	75,660
僱用後福利	<b>2,931</b>	2,730
	<b>86,272</b>	78,390

附註：該等關連公司為本公司一名主要股東之附屬公司及一間聯營公司。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 28. 收購附屬公司

### 截至二零二三年六月三十日止六個月

於二零二三年四月二十八日，本集團透過利基控股有限公司（「利基」，本公司持有58.33%（二零二二年十二月三十一日：58.12%）之附屬公司，其股份於聯交所主板上市）向獨立第三方以總代價約136,532,000港元收購天恩投資有限公司（「天恩」）及其附屬公司（統稱「天恩集團」）100%權益及其結欠的股東貸款。同日，本集團亦透過利基向一名獨立第三方以總代價約232,485,000港元收購Real Best Development Limited（「Real Best」）及其附屬公司（統稱「Real Best集團」）100%權益及其結欠的股東貸款。

兩項收購均按收購資產及負債入賬。

於二零二三年六月三十日，收購事項相關成本金額不重大，並確認為存貨收購成本。

於收購日所確認之資產及負債如下：

	天恩 集團 千港元	Real Best 集團 千港元
存貨	136,532	232,485
其他應付賬款	(136,532)	(232,485)
	-	-

本集團管理層已對天恩集團及Real Best集團之可識別資產及負債之公平值進行評估，並認為於收購日的存貨公平值分別為136,532,000港元和232,485,000港元。其他應付賬款136,532,000港元和232,485,000港元為根據各自買賣協議轉讓予本集團的股東貸款，按以下代價償付：

以下列方式支付的代價：

	天恩 集團 千港元	Real Best 集團 千港元
現金	13,653	23,248
應付代價	122,879	209,237
	136,532	232,485

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 28. 收購附屬公司(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月(續)

收購之現金流出淨額：

	天恩 集團 千港元	Real Best 集團 千港元
已付現金代價	13,653	23,248

### 收購對本集團業績之影響

收購天恩集團及Real Best集團對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之虧損及收入所產生之影響並不重大。

截至二零二二年六月三十日止六個月

於二零二二年三月十四日，本集團透過利基向一名獨立合營企業夥伴收購Ruyi Residence Development Sdn. Bhd. (「Ruyi Residence」)額外20%歸屬權益，現金代價為馬幣1,000,000元(相當於1,873,000港元)。收購前，本集團與其他兩名獨立第三方共同控制Ruyi Residence，此乃因為根據Ruyi Residence的憲章文件，會議決策需要所有合營企業夥伴一致同意。收購後，根據經修訂組織章程大綱及細則，所有相關活動須經董事會簡單多數決定批准，本集團於Ruyi Residence董事會中控制超過50%的表決權，因而讓本集團現時有能力主導其相關活動。本集團先前持有Ruyi Residence的權益被視為出售，於收購日重新計量之收益為6,138,000港元。根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」，Ruyi Residence於收購日成為本集團之非全資附屬公司，而其業績、資產及負債與本集團之業績、資產及負債綜合入賬。

收購事項相關成本已從已轉移代價中撇除。該等成本金額不重大，並於截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表的行政費用內確認為費用。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

## 28. 收購附屬公司(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(續)

於收購日所確認之資產及負債如下：

	千港元
物業、機器及設備	9
存貨	52,554
其他應收賬款、按金及預付款項	35
銀行結存及現金	2,206
其他應付賬款	(18,154)
應付利基款項	(23,507)
應付非控股權益款項	(3,781)
	9,362

本集團管理層已對 Ruyi Residence 之可識別資產及負債之公平值進行評估，並認為於收購日的其他應收賬款、按金及預付款項之公平值為 35,000 港元，與本集團所購入之相應結餘的合約總額相若。於收購日，本集團管理層認為不預期可收回的合約現金流不重大。

	千港元
已轉移代價	1,873
加：於一間合營企業權益之公平值	5,991
加：非控股權益(附註)	1,498
減：已收購資產淨額	(9,362)
	-

附註：於收購日確認之 Ruyi Residence 之非控股權益(16%)，乃按比例分佔相關附屬公司各自確認之資產淨值金額計量，為 1,498,000 港元。

收購 Ruyi Residence 產生之現金流入淨額：

	千港元
已收購之銀行結存及現金	2,206
減：已付現金代價	(1,873)
	333

收購對本集團業績之影響

收購 Ruyi Residence 對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之溢利及收入所產生之影響並不重大。



## 執行董事

單偉豹(主席)  
單偉彪(副主席兼行政總裁)  
趙慧兒

## 非執行董事

鄭志明  
何智恒

## 獨立非執行董事

黃志明  
溫兆裘  
黃文宗

## 審核委員會

黃文宗(主席)  
黃志明  
溫兆裘

## 提名委員會

單偉豹(主席)  
黃志明  
溫兆裘  
黃文宗  
單偉彪

## 薪酬委員會

溫兆裘(主席)  
黃志明  
黃文宗  
單偉豹  
單偉彪

## 公司秘書

趙慧兒

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 律師

禮德齊伯禮律師行  
Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
國泰世華商業銀行股份有限公司  
盤谷銀行(大眾有限公司)  
中信銀行(國際)有限公司

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 主要營業地點

香港  
九龍  
尖沙咀  
加連威老道98號  
東海商業中心11樓1103室

## 主要股份過戶登記處及轉讓登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor  
North Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

## 香港股份過戶登記分處及轉讓登記處

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司 — 610

## 網址

www.waikee.com

