

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)

二零二四年中期報告

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」)截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績。

財務表現摘要

收入	6,547百萬港元
本公司擁有人應佔虧損	415百萬港元
每股基本虧損	52.29港仙
本公司擁有人應佔每股權益	9.42港元

業務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收入6,547,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：6,077,000,000港元），以及本公司擁有人應佔未經審核虧損415,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：433,000,000港元）。

房地產發展及投資、收費公路、產業投資及資產管理

截至二零二四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457,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：543,000,000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）。於二零二四年六月三十日，該參與權之公平值為122,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：138,000,000港元）。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得該參與權之公平值變動虧損1,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）及該參與權之匯兌虧損3,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：9,000,000港元）。

截至二零二四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1,027,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：1,220,000,000港元）。

受房地產市場持續下行、銷售低迷影響，於二零二四年上半年路勁實現物業銷售額（包括合營企業及聯營公司項目）合共人民幣7,304,000,000元，其中，簽訂銷售合同額為人民幣6,712,000,000元及銷售協議待轉合同為人民幣592,000,000元。長三角地區及粵港澳大灣區為主要銷售區。

於二零二四年上半年，香港樓市表現低迷，物業銷售未如理想。二零二四年上半年，路勁在香港的三個項目銷售額合共1,950,000,000港元。

路勁為預留資金償還貸款，暫停參與拍地，故此於本期度內未獲取新項目或地塊。截至二零二四年六月三十日，路勁土地儲備合共約2,950,000平方米，其中已銷售但未交付的面積為640,000平方米。

路勁在印尼的高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為89,900架次及919,000,000港元，較去年同期分別下跌2%及上升16%。路費收入顯著上升，主要得益於印尼所有高速公路項目均在二零二三年下半年成功獲得調高收費費率，其中Solo Ngawi高速公路和Semarang Batang高速公路項目均獲得特別費率上調批准，增幅分別達約25%和29%。另外兩個項目亦成功獲得約8%的常規費率上調批准。

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)

路勁在內地的高速公路項目日均混合車流量及路費收入分別為206,600架次及675,000,000港元，較去年同期分別下跌24%及54%，主要由於路勁對唐津項目之收費權於二零二三年四月十九日終止及路勁於二零二四年四月二十二日完成出售路勁持有的全部內地公路業務權益予Cornerstone Holdings Limited (佳選控股有限公司)，導致內地公路業務的收入貢獻比去年同期大幅下降。惟路勁攤佔出售內地公路業務權益於二零二四年上半年確認之稅後淨收益約1,118,000,000港元。

原有產業投資及資產管理的餘下業務，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，關閉非核心業務及出售非核心資產。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，路勁的房地產管理及運作團隊將繼續一貫務實的工作作風，力保交付及嚴控現金流。

公路業務方面，路勁將重點優化印尼高速公路項目的經營，達到降本增效提高收益。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組合，從而優化路勁收費公路業務。

建築、污水處理及蒸氣燃料

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團攤佔利基溢利為86,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：146,000,000港元)。於本報告日，本集團持有利基58.33%權益。

截至二零二四年六月三十日止六個月，利基錄得收入6,472,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：5,974,000,000港元)，以及其擁有人應佔未經審核溢利148,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：250,000,000港元)，較二零二三年同期減少41%。

利基於香港提供全方位的建築服務，從樓宇建築及土木工程到地基、機電、室內翻新及裝修工程。

自年初以來，利基已取得的新建築合約應佔合約價值約為8,200,000,000港元。截至本報告日，利基尚未完成之合約價值約為33,000,000,000港元，其中土木工程的合約價值為22,000,000,000港元，而樓宇建築的合約價值為11,000,000,000港元。

業務回顧 (續)

建築、污水處理及蒸氣燃料 (續)

在內地，利基於無錫經營污水處理廠，處理家居及工業廢水，並在甘肅及湖北經營蒸氣供應廠，為工業園區工廠提供蒸氣。本期度內，來自內地環境項目所得收入總額為109,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：103,000,000港元)。該收入增加主要由於利基蒸氣廠的營運表現有所改善。於本期度內，利基的四家營運蒸氣廠平均每小時供應91噸蒸氣，較去年同期每小時供應79噸蒸氣增加15%。扣除直接應佔開支後，分部虧損縮減至14,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：27,000,000港元)。改善主要來自收入增加及人民幣貶值放緩，但部分被利基於其持有49%向德州地區供暖的合營企業業務所作出的投資成本中計提7,000,000港元之減值撥備所抵銷。

於本期度內，利基主要投資之狀況如下：

- (i) 誠如日期為二零二四年四月三十日本公司與利基之聯合公佈所披露，利基解除日期為二零二三年四月二十八日的買賣協議(經修訂及補充) (「經修訂協議」)，內容有關收購位於香港新界將軍澳百勝角路的兩幅土地，該等地塊擬根據土地共享先導計劃變更為開發用途。

利基目前預計解除經修訂協議將產生虧損36,000,000港元，因此已於本期度作出全數虧損撥備。利基正與賣方及彼等的律師就解除經修訂協議之文件進行磋商。

- (ii) 利基持有位於中國深圳市鹽田區海濤路58號海濤花園(於一九八零年代興建)的一個名為海濤花園的城市重建項目20%的權益。此項目將重建作住宅及商業用途(「深圳項目」)。截至本報告日，深圳項目發展商(為利基持股20%的聯營公司)已就安置目的與該地塊上1,281名業主中98%以上的業主(覆蓋總建築面積的98%以上)訂立合約。海濤花園目前正在進行拆除工程及註銷被拆除物業的所有權及土地業權。除非出現不可預見的情況，否則收購該地塊餘下權益的工作預計可於短期內完成，為於二零二五年第二季度開始施工鋪路。聯營公司餘下80%的權益由路勁持有。

業務回顧 (續)

建築材料

截至二零二四年六月三十日止六個月，建築材料部門錄得收入324,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：286,000,000港元) 及淨溢利51,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：30,000,000港元)。

建築材料部門的溢利較二零二三年同期大幅增加，主要乃因混凝土銷售量有所提升及較高的邊際利潤，使混凝土業務於二零二四年上半年的業績有重大改善。於二零二四年，建築業回歸常態，建築活動急增，因而推高混凝土的需求和價格。此外，大部分混凝土訂單來自本集團的建築旗艦，故混凝土的訂單量保持穩定。持續穩定的訂單量有助緩和銷售收入的波動，並鞏固部門的獲利能力。

瀝青業務於二零二四年上半年錄得輕微溢利，與二零二三年相若。由於其他競爭對手採取了進取的定價策略來確保訂單，該業務繼續面臨重大挑戰，包括激烈的競爭。

管理層繼續專注執行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

截至二零二四年六月三十日止六個月，石礦部門錄得收入90,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：111,000,000港元) 及淨虧損5,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：淨溢利16,000,000港元)。

由於輸入至藍地石礦場的大石量低於預期，推高石料生產之成本單價，石料銷售量及邊際利潤均大幅減少，導致石礦部門的業績由淨溢利轉為淨虧損。

隨著藍地石礦場所有大石幾乎已被開採，部門的石料生產量非常倚賴輸入的大石量。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。因此，部門於二零二四年下半年的表現將與輸入至藍地石礦場的大石量密切相關。

石料市價保持平穩，儘管其價格於二零二四年第一季因內地石料供應充足而輕微下跌。

基金管理服務及證券經紀

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) 均為本集團全資附屬公司。勁域基金專注基金管理服務，而勁域證券專注證券經紀業務。

儘管一直努力，勁域基金及勁域證券的客戶基礎仍然有限，因此，部門於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得虧損2,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：2,000,000港元)。

業務回顧 (續)

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。於二零二四年六月三十日, Emmaus股本證券的公平值為300,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 700,000港元), 其中利基之投資為零港元 (二零二三年十二月三十一日: 400,000港元)。

本集團持有若干香港上市股本證券。於二零二四年六月三十日, 香港上市股本證券的公平值為19,000,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 19,000,000港元), 其中 (包括3,000,000股路勁股份) 5,000,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 7,000,000港元) 為利基之投資。

本集團亦投資於報價債務證券 (即債券及與利息掛鈎的票據)。於二零二四年六月三十日, 本集團報價債務證券投資組合的公平值為230,000,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 331,000,000港元), 其中11,000,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 10,000,000港元) 為利基之投資。

利基已投資於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及Emmaus所發行的非上市可換股債券。於二零二四年六月三十日, 非上市股權投資基金及非上市可換股債券的公平值分別為31,000,000港元 (二零二三年十二月三十一日: 29,000,000港元) 及零港元 (二零二三年十二月三十一日: 8,000,000港元)。

截至二零二四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49,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月: 64,000,000港元), 其中淨虧損7,000,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月: 33,000,000港元) 來自利基之投資, 主要是債務證券於二零二四年六月三十日的報價大幅下跌所致。

未來展望

於二零二四年上半年, 建築部門在落實新項目方面繼續保持強勁氣勢。然而, 於本年度下半年, 其在投標新項目時將採取較保守的取向。預計現有的工程合約能確保該部門未來一年, 甚至兩年的營業額。隨著經濟放緩, 營商環境對所有建造商而言將會越來越具競爭和挑戰性。這種加劇的競爭可能會為投標價格及邊際利潤帶來巨大壓力, 使該部門難以超越其二零二三年的業績。

就建築材料部門而言, 預期來自建築部門的穩定訂單量能繼續維持其於二零二四年的正面表現。然而, 石礦部門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。

流動資金及財務資源

於本期度內，借貸總額由1,478,000,000港元減少至1,293,000,000港元，其中包括賬面值為80,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：97,000,000港元）無計息之債券，而借貸之到期日概述如下：

	二零二四年 六月三十日 百萬港元	二零二三年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,178	381
第二年內	24	1,000
第三至第五年內（包括首尾兩年）	91	97
	1,293	1,478
被分類為：		
流動負債（附註）	1,190	381
非流動負債	103	1,097
	1,293	1,478

附註：於二零二四年六月三十日，賬面總值為12,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：無）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。

於二零二四年六月三十日，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720,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：760,000,000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。於二零二四年六月三十日，於衍生財務資產項下之利率掉期合約之公平值為20,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：31,000,000港元）。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得利率掉期合約之利息收入15,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：11,000,000港元）。

於二零二四年六月三十日，為數13,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：41,000,000港元）之銀行貸款按固定利率計息。

於二零二四年六月三十日，本集團之定期存款、銀行結存及現金總額為1,604,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,774,000,000港元），其中為數89,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：74,000,000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1,462,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：1,436,000,000港元）。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得財務成本51,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：52,000,000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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得匯兌虧損淨額14,000,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：29,000,000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

於二零二四年六月三十日，本公司擁有人應佔權益為7,475,000,000港元，即每股股份9.42港元（二零二三年十二月三十一日：8,098,000,000港元，即每股股份10.21港元）。

於二零二四年六月三十日，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17.3%（二零二三年十二月三十一日：18.3%），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-4.2%（二零二三年十二月三十一日：-3.6%），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

於二零二四年六月三十日，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，賬面總值211,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：309,000,000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

於二零二四年六月三十日，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85,000,000港元（二零二三年十二月三十一日：32,000,000港元）。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團均無或然負債。

董事之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，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C3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	245,808,843 (附註2)	—	30.99
單偉彪	個人	254,680,078 (附註2)	—	32.11
	保證權益	40,127,000	—	5.06
黃志明	個人	900,000	—	0.11

附註：

- 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。
- 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，於二零二四年六月三十日，單偉豹先生和單偉彪先生各自被視為於合共500,488,921股股份（佔本公司已發行股份63.10%）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 好倉 (附註1)	淡倉	佔已發行 股本之百分比 %
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	個人	24,649,000 (附註3)	-	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. 於二零二四年六月三十日,利基之已發行股本為1,241,877,992股。
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。

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)
	RKP Overseas Finance 2016 (A) Limited	個人	300,000,000美元之7.95% 優先擔保永續資本證券	4,050,000美元 (附註4)
	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	46,450,000美元 (附註5)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000美元之6.7% 擔保優先票據	3,500,000美元 (附註6)
	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7)
	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	416,000,000美元之6% 擔保優先票據	10,300,000美元 (附註8)
黃志明	RKPF Overseas 2019 (A) Limited	個人	480,000,000美元之6.7% 擔保優先票據	500,000 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. 由單偉彪先生全資擁有之Talent Club Company Limited於300,000,000美元之7.95%優先擔保永續資本證券中持有本金金額4,050,000美元。
5. 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41,000,000美元。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2,150,000美元。
6. 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。
7. 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。
8. 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2,000,000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5,900,000美元。

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，或須根據標準守則另行知會本公司及聯交所。

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

於二零二四年六月三十日，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
Century Acquisition Limited (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全資附屬公司Century Acquisition Limited之權益而擁有股份之權益。
7. Century Acquisition Limited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。
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。
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。
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。
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。

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

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1之企業管治守則第二部分所載之守則條文。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3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二零二四年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三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

截至二零二四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，以及截至二零二四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

於二零二四年六月三十日，本集團有3,827名僱員(二零二三年十二月三十一日：3,736名僱員)，其中3,502名(二零二三年十二月三十一日：3,426名)駐香港、318名(二零二三年十二月三十一日：303名)駐中國及7名僱員(二零二三年十二月三十一日：7名)駐菲律賓。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團總員工成本為989,000,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：883,000,000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兩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，於二零二四年六月三十日，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。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之披露

就本公司所查詢，除下文所披露者外，自本公司最近期刊發之年報以來，董事資料並無任何變動，而須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事姓名	變動詳情
單偉豹	單先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二四年八月一日開始至二零二七年七月三十一日止，為期三年。
單偉彪	單先生與本公司訂立服務合約，合約由二零二四年八月一日開始至二零二七年七月三十一日止，為期三年。
趙慧兒	趙小姐與本公司訂立服務合約，合約由二零二四年八月一日開始至二零二七年七月三十一日止，為期三年。
鄭志明	鄭先生已辭任本公司非執行董事，自二零二四年六月二十六日起生效。
何智恒	何先生已辭任本公司非執行董事，自二零二四年六月二十六日起生效。
黃文宗	黃先生為上海東正汽車金融股份有限公司（股份代號：2718）的獨立非執行董事，該公司之股份於二零二四年四月二十九日於聯交所除牌。 黃先生曾擔任中智全球控股有限公司（股份代號：6819，其股份於二零二四年五月八日於聯交所除牌）的獨立非執行董事，該公司於二零二四年八月十五日獲其股東批准(a)自願清盤；以及(b)同日委任黃先生為清盤人。 黃先生已退任神州數碼控股有限公司（股份代號：861）獨立非執行董事，自二零二四年六月二十七日起生效。

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，二零二四年八月二十二日



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,其中包括於二零二四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、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表,以及簡明綜合財務報表附註。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之香港審閱準則第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
二零二四年八月二十二日

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
貨物及服務收入	3	6,546,977	6,077,053
銷售成本		(5,936,187)	(5,320,060)
毛利		610,790	756,993
其他收入	5	72,299	75,274
其他收益及虧損	6	(65,360)	(112,633)
銷售及分銷成本		(51,356)	(46,410)
行政費用		(354,979)	(328,701)
財務成本	7	(50,545)	(52,179)
攤佔聯營公司之業績		(448,644)	(539,876)
攤佔合營企業之業績		(45,454)	(1,982)
除稅前虧損	8	(333,249)	(249,514)
所得稅費用	9	(22,253)	(82,527)
本期度虧損		(355,502)	(332,041)
本期度(虧損)溢利歸屬於：			
本公司擁有人		(414,693)	(433,028)
非控股權益		59,191	100,987
		(355,502)	(332,041)
		港仙	港仙
每股虧損	11		
— 基本		(52.29)	(54.60)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期度虧損	(355,502)	(332,041)
其他全面(費用)收益		
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	(9,327)	(18,070)
指定於現金流對沖之對沖工具之公平值虧損	(10,288)	(11,910)
換算一間聯營公司所產生之匯兌差額	(194,203)	(77,563)
攤佔一間聯營公司之現金流對沖儲備	438	1,927
本期度其他全面費用	(213,380)	(105,616)
本期度總全面費用	(568,882)	(437,657)
本期度總全面(費用)收益歸屬於：		
本公司擁有人	(623,675)	(530,024)
非控股權益	54,793	92,367
	(568,882)	(437,657)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	12	453,369	450,927
使用權資產	12	101,427	121,034
無形資產		300,667	313,829
商譽		29,838	29,838
於聯營公司之權益	13	6,361,600	7,005,866
於合營企業之權益	14	4,530	58,149
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	1,220	874,123
按已攤銷成本計量之其他財務資產		27,973	29,799
衍生財務工具	16	-	30,621
		7,280,624	8,914,186
流動資產			
存貨	17	460,418	490,354
應收賬款、按金及預付款項	18	963,537	1,046,733
合約資產	19	3,437,509	3,646,488
借予一間聯營公司之貸款		2,331	2,331
應收聯營公司款項		13,835	13,813
應收一間合營企業款項		317	647
應收合營運作之其他夥伴款項		9,976	28,950
可收回稅項		17,601	40,408
按公平值計量並作為損益之財務資產	15	1,174,657	388,152
衍生財務工具	16	20,333	-
代客戶持有之現金	20	10,521	9,369
已抵押銀行存款	21	89,320	73,912
原到期日不少於三個月之定期存款		1,096	35,697
銀行結存及現金		1,513,086	1,664,534
		7,714,537	7,441,388
流動負債			
應付賬款及應計費用	22	4,230,582	4,445,888
合約負債		715,518	555,144
應付聯營公司款項		25,085	24,061
應付合營運作之其他夥伴款項		3,993	32,545
應付非控股股東款項		1,363	1,363
租賃負債		60,912	59,373
稅項負債		78,454	202,092
銀行貸款	23	1,190,059	381,471
		6,305,966	5,701,937
流動資產淨額		1,408,571	1,739,451
資產總額減流動負債		8,689,195	10,653,637

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動負債			
修復成本撥備		31,724	31,909
遞延稅項負債		5,750	5,750
超出於聯營公司之權益之責任	13	13,029	14,886
應付一間聯營公司款項		301	1,035
租賃負債		45,245	70,236
銀行貸款	23	-	977,500
其他應付賬款	24	23,000	355,116
債券		80,053	96,835
		199,102	1,553,267
資產淨額		8,490,093	9,100,370
股本及儲備			
股本		79,312	79,312
股份溢價及儲備		7,395,332	8,019,007
本公司擁有人應佔權益		7,474,644	8,098,319
非控股權益		1,015,449	1,002,051
總權益		8,490,093	9,100,370

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔權益									
	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	總計 千港元	非控股權益 千港元	總權益 千港元
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)	79,312	731,906	187,622	(29,530)	2,319	451,533	8,032,881	9,456,043	929,191	10,385,234
於二零二四年一月一日 (經審核)	79,312	731,906	1,935	(29,530)	2,319	436,564	6,875,813	8,098,319	1,002,051	9,100,370
本期度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	(414,693)	(414,693)	59,191	(355,502)
本期度其他全面費用	-	-	(199,132)	-	-	(9,850)	-	(208,982)	(4,398)	(213,380)
本期度總全面(費用)收益	-	-	(199,132)	-	-	(9,850)	(414,693)	(623,675)	54,793	(568,882)
小計	79,312	731,906	(197,197)	(29,530)	2,319	426,714	6,461,120	7,474,644	1,056,844	8,531,488
因一間聯營公司出售其 附屬公司而解除	-	-	(174,923)	-	-	-	174,923	-	-	-
向非控股股東分派	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,395)	(41,395)
於二零二四年六月三十日 (未經審核)	79,312	731,906	(372,120)	(29,530)	2,319	426,714	6,636,043	7,474,644	1,015,449	8,490,093

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
經營活動產生之現金淨額		128,603	120,325
投資活動			
已收利息		13,561	15,632
已收合營企業之分派		1,474	85
出售物業、機器及設備之實收款項		1,246	6,808
購買物業、機器及設備		(45,560)	(27,317)
物業發展項目之參與權之收款		12,513	5,145
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淨額	28	-	(36,901)
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)
(借予) 收回聯營公司墊款		(22)	186
收回一間合營企業墊款		318	-
(存放) 提取已抵押銀行存款		(15,408)	44,705
提取原到期日不少於三個月之定期存款		35,100	202,000
存放原到期日不少於三個月之定期存款		(513)	(693)
投資活動產生(使用)之現金淨額		2,709	(592,807)
融資活動			
已付銀行貸款及其他借貸之利息		(47,975)	(49,430)
已收利率掉期合約之利息		14,590	11,298
已付租賃負債之利息		(2,199)	(2,389)
向非控股股東分派		(41,395)	(54,331)
償還聯營公司墊款		(81)	(8)
新增銀行貸款		100,057	129,580
償還銀行貸款		(266,880)	(134,890)
償還債券		(12,250)	-
償還租賃負債		(32,671)	(15,136)
融資活動使用之現金淨額		(288,804)	(115,306)
現金及現金等值之減少淨額		(157,492)	(587,788)
期初現金及現金等值		1,664,534	2,318,005
外幣匯率變動影響之淨額		6,044	12,403
期末現金及現金等值		1,513,086	1,742,620
現金及現金等值結餘之分析			
銀行結存及現金		1,513,086	1,742,620

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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（「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D2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。

除因採用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂而變動的會計政策外，截至二零二四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二零二三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香港財務報告準則之修訂，此等乃於本集團於二零二四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16號之修訂	於售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及對香港詮釋 第5號（二零二零年）的相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附有契約之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本中期期度內採用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

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貨物及服務之類別		
建築合約	6,342,402	5,845,883
污水處理廠之營運	24,455	24,179
蒸氣燃料廠之營運	84,127	79,139
銷售建築材料	85,247	85,669
銷售石礦產品	10,746	42,183
	6,546,977	6,077,053
確認收入之時間性		
於某一時間點	95,993	127,852
隨時間	6,450,984	5,949,201
	6,546,977	6,077,053

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%（二零二三年十二月三十一日：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

截至二零二四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：

截至二零二四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	6,472,335	(21,351)	6,450,984	86,444
建築材料	323,685	(238,438)	85,247	50,721
石礦	90,499	(79,753)	10,746	(4,791)
房地產發展及投資、收費公路、產業投資及 資產管理	-	-	-	(457,165)
總計	6,886,519	(339,542)	6,546,977	(324,791)

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)

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 分部資料 (續)

分部虧損總計與歸屬於本公司擁有人之虧損之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
分部虧損總計	(324,791)	(350,818)
未分配項目		
其他收入	32,843	33,883
其他收益及虧損	(53,280)	(40,399)
行政費用	(33,410)	(41,962)
財務成本	(37,336)	(35,073)
攤佔聯營公司之業績	250	1,263
攤佔合營企業之業績	1,031	78
歸屬於本公司擁有人之虧損	(414,693)	(433,028)

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 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	515	277
按公平值計量並作為損益之財務資產之利息	10,882	12,138
其他應收款項之利息	1,447	5,683
銀行存款利息	13,188	13,753
借予一間聯營公司之貸款之利息	32	32
按已攤銷成本計量之其他財務資產之利息	341	370
利率掉期合約之利息	14,590	11,298
營運費收入	21,117	25,904
土地及樓宇之租金收入	157	224
機器及設備之租金收入	308	308
來自一間聯營公司之服務收入	30	30

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
出售物業、機器及設備之收益淨額	1,170	6,560
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	(23,670)	(117,213)
信貸虧損撥備	(130)	(1,980)
於一間合營企業之權益之減值虧損	(6,691)	-
存貨可變現淨值之撇減	(36,039)	-
	(65,360)	(112,633)

7. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行貸款之利息	47,296	48,919
其他貸款之利息	679	511
租賃負債之利息	2,199	2,389
應付一間聯營公司非流動款項之歸因利息	371	360
	50,545	52,179

8. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
無形資產之攤銷 (附註)	6,802	7,995
物業、機器及設備之折舊 (附註)	34,523	35,955
使用權資產之折舊	28,552	29,952
匯兌虧損淨額	13,811	28,526
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)	191,813	103,526

附註：於無形資產之攤銷及物業、機器及設備之折舊中，分別包括零港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：1,223,000港元) 及 18,000港元 (截至二零二三年六月三十日止六個月：22,000港元) 已被資本化於存貨內。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 所得稅費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本期度稅項		
香港	18,016	80,200
中華人民共和國其他地區(「中國」)	1,928	–
	19,944	80,200
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(15)	1,944
中國	2,324	383
	2,309	2,327
	22,253	82,527

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%。

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。

在該附屬公司以該支出乃在產生應課稅溢利時發生為理據提出反對後，稅務局同意該反對的理據，並已於二零二四年五月發出修訂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，允許扣減該支出。

10. 股息

本公司董事會不建議派發截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
用以計算每股基本虧損之虧損（歸屬於本公司擁有人之本期度虧損）	(414,693)	(433,028)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
用以計算每股基本虧損之普通股股數	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之資料。

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45,560,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：27,317,000港元）及9,220,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：5,328,000港元）於物業、機器及設備和使用權資產中。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

13. 於聯營公司之權益／超出於聯營公司之權益之責任

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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)	2,029,297	2,029,297
非上市	15,639	15,639
	2,044,936	2,044,936
攤佔收購後溢利、虧損及其他全面收益，扣除已收股息	4,303,635	4,946,044
	6,348,571	6,990,980
包括：		
於聯營公司之權益	6,361,600	7,005,866
超出於聯營公司之權益之責任 (附註b)	(13,029)	(14,886)
	6,348,571	6,990,980
上市投資之公平值 (附註c)	353,625	483,732

附註：

- (a) 於聯營公司（於香港上市）投資之成本中，包括30,964,000港元（二零二三年十二月三十一日：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。
- (b) 本集團有攤佔若干聯營公司之負債淨額之合約責任。
- (c) 該上市投資之公平值按市場買入報價釐定。

14. 於合營企業之權益

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	(40,956)	(34,265)
	-	6,691
攤佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	4,530	51,458
	4,530	58,149

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
強制按公平值計量並作為損益之財務資產		
於香港上市之股本證券	19,265	19,161
於美利堅合眾國(「美國」)報價之股本證券(附註a)	277	682
於香港之非上市股本投資(附註b)	1,220	1,220
報價債務證券(附註c)	230,496	331,494
於美國之非上市可換股債券(附註d)	-	7,811
一項物業發展項目之參與權(附註e)	122,158	138,169
非上市投資基金(附註f)	30,902	29,004
借予一間聯營公司之具有贖回權股東貸款(附註g)	771,559	734,734
	1,175,877	1,262,275
被分類為：		
非流動資產	1,220	874,123
流動資產	1,174,657	388,152
	1,175,877	1,262,275

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。
- (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211,080,000港元(二零二三年十二月三十一日：308,796,000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) 該非上市可換股債券由該美國實體發行。
- (e) 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。於二零二四年六月三十日，該參與權之公平值為122,158,000港元(二零二三年十二月三十一日：138,169,000港元)。

15. 按公平值計量並作為損益之財務資產 (續)

附註：(續)

- (f) 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。該投資之公平值按該投資基金之資產淨值計量。
- (g) 於二零二三年，本集團按價格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)，代價總額為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。贖回權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報告日進行之估值而得出。由於本集團並未於協議規定在完成日期後一週年期限內行使該權利，因此於二零二三年十二月三十一日，全部金額按貸款贖回權到期日入賬列作非流動資產。於二零二四年六月三十日，全部金額約771,559,000港元按貸款贖回權到期日入賬列作流動資產。

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。

16. 衍生財務工具

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	20,333	30,621

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720,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：760,000,000港元)之銀行貸款乃於現金流對沖項下。該等掉期合約於二零二四年六月三十日之主要條款如下：

名義金額	720,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：760,000,000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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

16. 衍生財務工具 (續)

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10,288,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：11,910,000港元)已被確認於其他全面費用並累計於二零二四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二零二四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

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
發展中物業		
位於馬來西亞之永久業權土地(附註a)	47,641	48,657
位於香港之租賃土地(附註b)	334,147	385,059
原材料	2,678	2,716
消耗品	5,266	5,852
未安裝之建築材料	69,105	46,989
製成品	1,581	1,081
	460,418	490,354

附註：

- (a) 永久業權土地之賬面值按成本及可變現淨值之較低者列賬。
- (b) 租賃土地最初乃根據土地共享先導計劃(「先導計劃」)重新發展之目的而收購。如本公司及利基控股有限公司(「利基」，本公司持有58.33%(二零二三年十二月三十一日：58.33%)之附屬公司，其股份於聯交所主板上市)於二零二四年二月二日的聯合公佈所披露(其中包括)租賃土地的購買代價減少16,072,000港元。於本期度內，本集團的租賃土地產生額外開發成本1,199,000港元。然而，本集團於二零二四年三月收到土地共享辦事處的來信，信中稱本集團並不符合先導計劃申請的資格，因此不會進一步處理先導計劃申請。於二零二四年四月三十日，本集團決定於先導計劃截止日期二零二四年五月五日前不再提交任何經修訂或新的先導計劃申請，經修訂及補充的初始買賣協議(統稱為「經修訂買賣協議」)即時終止。根據經修訂買賣協議，於其終止後，於附註28所披露之該等附屬公司的收購將予以解除(「解除」)。解除仍在進行中，於解除完成後，本集團將不再於該等租賃土地擁有任何權益。租賃土地於二零二四年六月三十日按可變現淨值列賬，並於解除完成後終止確認。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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

18. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬款 — 客戶合約 減：信貸虧損撥備	592,902 (4,090)	655,474 (3,960)
應收票據款項	588,812	651,514
其他應收賬款	8,771	3,735
按金	236,878	255,034
預付款項	115,178	123,627
	13,898	12,823
	963,537	1,046,733

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：

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬款		
零至六十日	553,831	616,889
六十一至九十日	5,487	1,905
超過九十日	29,494	32,720
	588,812	651,514

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。

18. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

於二零二三年十二月三十一日，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24,597,000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。於二零二三年十二月三十一日，本集團與該美國實體尚未達成該貸款延期之協議。本公司董事因此決定借予該美國實體為數24,597,000港元之本金作全數減值。該減值虧損已計入截至二零二三年十二月三十一日止年度之損益中之其他收益及虧損項下。

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555,442,000港元（二零二三年十二月三十一日：610,755,000港元）及已作信貸減值之貿易應收賬款總額為數11,866,000港元（二零二三年十二月三十一日：11,754,000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

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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)	2,612,954	2,918,783
建築合約之應收保留金 (附註b)	824,555	727,705
	3,437,509	3,646,488
建築合約之應收保留金		
一年內到期	285,213	310,406
一年後到期	539,342	417,299
	824,555	727,705

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。

於二零二四年六月三十日，本集團之建築合約之未發單收入中包括2,000港元（二零二三年十二月三十一日：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。於二零二四年六月三十日，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。

於二零二四年六月三十日，代客戶持有之現金包括總數648,000港元（二零二三年十二月三十一日：641,000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

於二零二四年六月三十日，本集團為數89,320,000港元（二零二三年十二月三十一日：73,912,000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

截至二零二四年六月三十日止六個月

22. 應付賬款及應計費用

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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)：		
零至六十日	226,864	363,964
六十一至九十日	65,672	62,782
超過九十日	17,203	14,639
	309,739	441,385
應付保留金	1,042,520	972,682
應計項目成本	2,334,901	2,737,107
其他應付賬款及應計費用	543,422	294,714
	4,230,582	4,445,888
應付保留金		
一年內到期	337,514	342,930
一年後到期	705,006	629,752
	1,042,520	972,682

於二零二四年六月三十日，本集團之貿易應付賬款包括970,000港元 (二零二三年十二月三十一日：376,000港元) 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。

至於建築合約之應付保留金方面，其到期日一般為完工後一年，且本集團預期在正常營運週期內將其償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

23. 銀行貸款

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	1,177,968	381,471
第二年內	1,070	977,500
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	11,021	–
總計	1,190,059	1,358,971
減：列於流動負債項下之款項	(1,190,059)	(381,471)
列於非流動負債項下之款項	–	977,500
有抵押	42,439	87,417
無抵押	1,147,620	1,271,554
	1,190,059	1,358,971

於二零二四年六月三十日，銀行貸款155,059,000港元 (二零二三年十二月三十一日：245,471,000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12,091,000港元 (二零二三年十二月三十一日：無) 之銀行貸
款將於報告期末後一年以上償還。

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。於二零二四年六月三十日，本集
團有仍未動用之銀行融資為1,462,059,000港元 (二零二三年十二月三十一日：1,436,425,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

24. 其他應付賬款

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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
	23,000	355,116

附註：於二零二三年，本集團收購多間附屬公司，交易詳情請參閱本公司及利基於二零二三年四月二十八日的聯合公佈及附註28。根據經修訂買賣協議，餘下90%代價分階段支付及本集團管理層預期於二零二五年全數支付。因此，該等款項於二零二三年十二月三十一日被分類為非流動。於二零二四年四月三十日，本集團終止該交易及解除仍在進行中，因此該等款項於二零二四年六月三十日被分類為流動及作為其他應付賬款及應計費用入賬，並將於解除完成後終止確認。

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

截至二零二四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)

主要財務資產	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
	二零二四年 六月 三十日 千港元	二零二三年 十二月 三十一日 千港元				
於香港上市之股本證券	19,265	19,161	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	277	682	級別一	在場外市場取得之買入報價	不適用	不適用
於香港之非上市股本投資	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	230,496	331,494	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	122,158	138,169	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	30,902	29,004	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	771,559	734,734	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1.854% (二零二三年十二月 三十一日：2.363%) 預期波動率8.0% (二零二三年 十二月三十一日：10.5%) 已貼現預期回報11.2% (二零二三年十二月 三十一日：11.8%)	中國無風險利率減少將導致 公平值增加 物業價格預期波動率減少 將導致公平值減少 預期回報減少將導致公平值 增加
衍生財務工具 — 利率掉期合約	20,333	30,621	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

截至二零二四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	1,220	182,652	43,259	758,999	986,130
於二零二四年一月一日	1,220	138,169	29,004	734,734	903,127
償還	-	(12,513)	-	-	(12,513)
於損益中之公平值 (虧損) 收益	-	(574)	1,902	36,825	38,153
匯兌虧損	-	(2,924)	(4)	-	(2,928)
於二零二四年六月三十日	1,220	122,158	30,902	771,559	925,839

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

截至二零二四年六月三十日止六個月

26. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元	二零二三年 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	84,500	31,954

27. 關連人士交易

於本期度內，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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
聯營公司		
建築合約收入	-	55,345
服務收入	30	30
購買建築材料	4,606	2,215
合營運作		
銷售建築材料	130,743	97,171
一間關連公司 (附註)		
購買建築材料	3,281	984
主要管理人員之薪酬		
短期僱員福利	83,813	83,341
僱用後福利	2,939	2,931
	86,752	86,272

附註：該關連公司為本公司一名主要股東之一間聯營公司。

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。收購之存貨指位於香港及本集團持作發展之租賃土地。

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	總計 千港元
存貨	136,532	232,485	369,017
其他應付款項	(136,532)	(232,485)	(369,017)
	-	-	-

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：

以下列方式支付之代價：

	天恩集團 千港元	Real Best 集團 千港元	總計 千港元
現金	13,653	23,248	36,901
應付代價	122,879	209,237	332,116
	136,532	232,485	369,017

簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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	總計 千港元
已付現金代價	13,653	23,248	36,901

收購對本集團業績之影響

天恩集團及Real Best集團的收購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。

於二零二四年六月三十日，天恩集團及Real Best集團的收購正進行解除。解除之詳情載列於附註17(b)。

執行董事

單偉豹 (主席)
單偉彪 (副主席兼行政總裁)
趙慧兒

獨立非執行董事

黃志明
溫兆裘
黃文宗
曾詠儀

審核委員會

黃文宗 (主席)
黃志明
溫兆裘
曾詠儀

提名委員會

單偉豹 (主席)
黃志明
溫兆裘
黃文宗
曾詠儀
單偉彪

薪酬委員會

溫兆裘 (主席)
黃志明
黃文宗
曾詠儀
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

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

