



中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

股份代號: 1224

2020

中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	9
其他資料	11
綜合損益表	12
綜合全面收益表	13
綜合財務狀況表	14
綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流量表	16
簡明綜合財務報表附註	17

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

證券代號

股份
1224.HK

2022年到期250百萬美元的6.35%有擔保票據
4566.HK

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓

獨立核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港

張秀儀 唐滙棟 羅凱栢 律師行

百慕達

康德明律師事務所

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

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

股份過戶登記處香港分處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
恒生銀行有限公司
ING Bank N.V.倫敦分行
東亞銀行有限公司
永隆銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中信銀行(國際)有限公司

管理層討論及分析

本人謹代表中渝置地控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事」或「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至2020年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

COVID-19（冠狀病毒）疫情的爆發導致封鎖及社交距離限制，對全球經濟造成了巨大損失。本集團的物業投資及發展組合主要位於英國。儘管準確地預測疫情對英國物業及租賃行業的影響仍為時尚早，但幸運的是於回顧期內疫情對本集團租賃業務的影響有限。本集團2020年上半年的收入保持穩定，而由於英鎊兌港元的平均匯率與去年同期相比貶值約4%導致租金收入略微減少。

本集團因應疫情採取了積極的營運應對措施。當地團隊持續遵守有關當局發佈的所有指引，並對其投資物業採取嚴格清潔及衛生措施，確保大樓對租戶及客戶而言安全可靠。

在英國由於COVID-19對經濟造成的不利影響大部分於第二季度顯現，因此2020年第二季度整個行業在租金回收方面均面對嚴峻挑戰。在本集團的組合中，由於優質租戶佔比較高，及本集團的高質素資產管理，本集團的租金回收率已超過94%。本集團預計此租金收回趨勢將持續至下半年，因此將與租戶合作，提供租金延期和付款選項措施以減輕有關影響。以上措施全基於本集團穩健財務狀況的支持，為本集團強大的流動資金狀況提供緩衝。

本年1月，本集團為內部員工及相熟人士主要通過網絡營銷推出Nine Elms Square項目第一期工程的軟預售，反應不俗。該項目的第一期包括三幢豪華住宅，可銷售總面積約為680,000平方呎（「平方呎」）。該工程預計於2023年竣工。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入277.4百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：279.0百萬港元），較上年同期略微減少1%。

截至2020年6月30日止期間，倫敦的投資物業組合持續提供236.1百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：239.9百萬港元）穩定租金收入。儘管COVID-19帶來的相關短期潛在影響，本集團預計在可預見未來收入仍將維持。

Whiteleys項目現時為空置狀態並已展開現場地基工程。

合資企業營運的Nine Elms Square及Melbourne Spring Street項目錄得應佔虧損17.1百萬港元，主要由於所產生的營銷成本及規劃開支所致。

整體而言，本集團錄得股東應佔虧損1.9百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：溢利84.5百萬港元）。期內每股基本虧損為0.05港仙（截至2019年6月30日止6個月：每股盈利2.18港仙）。

期內虧損主要由於回顧期內反映本集團於2019年6月發行的三年期擔保票據所產生的全期利息及於2020年4月提取一項新的銀行貸款而導致融資成本增加66.8百萬港元、以及本集團合資企業投資帶來的貢獻減少72.3百萬港元所致。該等部分不利影響已被投資組合的公平值收益增加42.0百萬港元所抵銷。

投資物業

於2020年6月30日，本集團透過其附屬公司及合資企業分別持有兩幢位於英國的商業物業及一幢位於澳洲的商業物業，用以賺取租金收入。

英國

本集團於倫敦市中心擁有優質的寫字樓組合，位於英國主要金融及保險業區域，分別為利德賀大樓及One Kingdom Street。該兩幢大樓為本集團的核心租賃業務，持續帶來強勁的租金收入。兩幢大樓均由本集團100%擁有，可租賃總面積約為875,000平方呎。市場對優質商用樓面的強烈需求令該兩幢大樓於2020年6月30日實質上已全部出租。

本集團不斷專注於改善該兩幢大樓以提高租金及租戶續租。本集團對大樓的配套設施作出投資以提升客戶服務質素及滿足客戶需求。

截至2020年6月30日止6個月，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為236.1百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：239.9百萬港元）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦的摩天大樓，樓高225米（738英尺），融合先進科技，為倫敦市中心的標誌性建築大樓之一。該大樓的獨特設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。該大樓已發展成為一個現代化及休閒的辦公場所，大樓周邊亦有眾多知名餐飲店鋪。現代化的寫字樓及美食體驗相結合幫助大樓租戶挽留及吸引人才。該幢樓高46層的寫字樓由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為10年，其中逾7年為確定租賃期。大樓的租戶群包括享負盛名的國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的合約年租金收入為約40.5百萬英鎊。租金收益率約為每年3.5%。本集團將持續多元化發展大樓的租戶組合並確保大樓仍為其資產等級的最終選擇。截至2020年6月30日止6個月的租金收入為16.7百萬英鎊（截至2019年6月30日止6個月：16.0百萬英鎊）。

大樓主要入口的接待處於3月進行改造及升級，背壁設置兩個大型數碼熒幕，使接待區煥然一新。除硬件升級外，本集團亦已開發一項流動應用程式「利德賀大樓APP」以統籌大樓內的項目及活動，並為會員提供大樓未來發展建議及支持的平台。

通過舉辦富有創造性的營銷活動，以維護該大樓作為標誌性國際建築的公眾形象及地位。管理層於2020年舉辦名為「利德賀Live」的活動，活動主題涵蓋健康與健身、美食活動、教育活動及社區參與。活動旨在讓更多人有機會親身體驗該大樓的宏偉設計以及先進的內部設施。新的現代餐廳亦已進駐以改善用餐體驗。於居家禁令期間，由於大樓的使用率低及大部分租戶在家辦公，有趣吸引的活動需於網上進行。網上虛擬聯繫活動透過在虛擬社區中推出健康及身心康寧活動以維繫利德賀大樓的用戶，而近期使用的訂制大樓流動應用程式成為現有租戶參與活動的主要工具。

One Kingdom Street

One Kingdom Street位於Paddington中央區域，步行至Oxford Street僅需15分鐘。雅緻的玻璃外牆及優質實用的入口大堂是大樓特色，大堂通往接待處及中央中庭，而265,000平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九層裝修精美的樓層。每間辦公室都有大量的自然光，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。

One Kingdom Street大樓提供約265,000平方呎的優質甲級寫字樓空間及若干停車位，現時年租金收入約為15.0百萬英鎊，相當於年租金收益率為5.0%。大樓已由信譽良好的主要租客全數承租。截至2020年6月30日止6個月的租金收入為7.6百萬英鎊（截至2019年6月30日止6個月：7.6百萬英鎊）。

本集團已實施租戶組合改善措施，以滿足不斷變化的客戶需求。本集團推出各種啟發性的項目及推廣活動，以豐富社區的文化內涵。於冠狀病毒爆發前，作為租戶互動計劃的一部分，在租戶的午餐時段於大樓的接待處舉辦花環製作坊，用乾花及植物編織牆帷及餐桌裝飾品，租戶可將製成品帶回家觀賞。

管理層討論及分析

澳洲

墨爾本85 Spring Street

此大樓坐落於墨爾本CBD的黃金地段，俯瞰議會區域，鄰近公園，周邊雲集國際零售品牌、餐廳，以及宏偉的歷史建築。該物業佔地面積為13,358平方呎。商業辦公大樓的規劃已提交，以提供逾35層約307,000平方呎的淨可出租寫字樓空間及5,000平方呎的零售樓面連同四層地下停車場。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達鐵路Parliament站。該項收購成本為112百萬澳元，而本集團佔其41.9%實際權益。

合資企業

於2020年6月30日，本集團在倫敦擁有逾1.1百萬平方呎並在中國擁有約2.3百萬平方呎的應佔開發面積。該等物業項目透過合資企業營運。

Nine Elms Square – 倫敦

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

Nine Elms Square坐落於泰晤士河灣畔，倫敦市的全景一覽無遺。大樓位處泰晤士河畔的絕佳位置，該處高層住宅大樓稀少。規劃中的住宅服務及配套設置以及頂級的居住會所無疑將提升其受歡迎程度。

Nine Elms Square為坐落於泰晤士河南畔佔地10畝以住宅為主的綜合項目，包括合共12幢大樓及1,500個住宅單位，可銷售總面積約為1.7百萬平方呎及若干零售及寫字樓部分。該項目將分兩期發展。第一期興建進度理想，但開發活動受COVID-19影響而放緩。大多數住宅單位可一覽泰晤士河全景。項目的第一期將進行開發至2023年。截至2020年6月30日止期間，向員工及受邀朋友推出100個預售單位，其中47%已獲承購。

Whiteleys購物中心 – 倫敦

本集團已承諾投資182百萬英鎊，用於倫敦Whiteleys的重建及再開發項目，項目前身為於1908年建成的購物中心。Whiteleys再開發項目位於Bayswater, Queensway, W2，是一個綜合用途的項目，已於2016年獲得規劃許可。根據再開發計劃，面積約580,000平方呎的項目完成後將擁有153間公寓、一家五星酒店、各類商戶雲集的零售商場、一家健身中心、一家電影院及餐廳，在倫敦市中心黃金地段提供無與倫比的項目重建機會。拆卸工作已經完成。地基工程於期內進展順利，因當前工作模式並未受到因疫情限制社交距離所影響。本集團預計住宅單位的銷售受疫情影響將放緩而不太可能於2021年第一季度開始預售。預計開發將於2023年完工。本集團於該項目擁有50%投票權。於2020年6月30日，本集團注入的資本投資為53.7百萬英鎊。

啟匯 – 香港

啟匯位於港鐵觀塘線及沙中線交匯點，毗鄰大老山隧道及東區海底隧道，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。啟匯為一幢28層高商業大樓，可租賃總面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及停車場。周邊零售及商業建築物為租戶提供購物、餐飲及娛樂設施。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%所有權權益。大樓正在翻新，以升級主要大堂、玻璃幕牆、外牆及寫字樓地板，盡量減少對現有租戶的干擾。該等翻新工程將提升物業的租金叫價力，以實現更高的租金收益。由於中美貿易談判的持續進行及香港動蕩，期內香港寫字樓租賃市場的需求有所降低。於2020年6月底，啟匯的出租率為73%。

開發項目 – 中國

本集團訂立協議投資約人民幣800百萬元於一間合資企業的33.33%權益，此合資企業持有重慶的開發項目。該項目位於璧山高新區，緊鄰黛山大道，亦連接至城北地鐵1號線及城南高鐵站。臨近地區計劃開設附有幼兒園、學校及公園的設施。開發項目將包含7.0百萬平方呎的商業、零售及住宅空間。3.7百萬平方呎可銷售面積的第一期工程於2020年上半年動工，預計於2022年下半年竣工。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益99.9百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：61.5百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為41.3百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：45.2百萬港元）。其投資組合的公平值收益為84.0百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：42.0百萬港元）。期內並未錄得已變現交易／溢利（截至2019年6月30日止6個月：已變現虧損5.4百萬港元）。

公司策略與展望

展望未來，儘管疫情的潛在不利影響嚴重影響經濟活動，惟本集團對其業務的基本實力仍充滿信心。由於本集團物業組合實際上長期出租予優質租戶，且集團的財務基礎雄厚，且貸款價值比適中、成本低的長期融資，故業務在逆境中的抗跌力強。

由於留意到COVID-19的影響將可能於未來一段時間內持續存在，本集團將致力於維持其資產負債水平及靈活性，以渡過長期低迷的市況及充分把握可能出現的任何機遇。本集團對倫敦的長期前景仍持樂觀態度，並認為倫敦作為商業及投資理想地區的基本因素將保持不變。

藉由採納加強盈利實現資產增長的審慎策略，本集團繼續加強其物業業務及於主要城市探索全球機遇，以擴大經常性收益基礎。相對較低的資產負債水平、充足流動資金及穩健財務狀況一直是其穩健基礎特色。

財務回顧

投資

本集團一直維持雄厚的資本基礎及充足財務資源以支持業務之發展及增長。本集團定期審閱及管理其資本結構以確定財務狀況維持良好，從而向股東提供回報並同時維持審慎的財務槓桿水平。本集團的投資政策旨在於保留流動資金的同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。於2020年6月30日，投資組合由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成，賬面總值為2,864.8百萬港元（2019年12月31日：1,922.2百萬港元），其分析載於下表：

	2020年6月30日 百萬港元	2019年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	254.4	223.6
非上市投資基金	1,316.2	605.7
債務工具	73.2	77.4
	1,643.8	906.7
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	867.9	649.7
債務工具	353.1	365.8
	1,221.0	1,015.5
總計	2,864.8	1,922.2

於本報告日期，本集團投資組合中並沒有單一投資佔其資產總值5%或以上。

管理層討論及分析

就表現而言，本集團於期內源自投資組合在綜合損益表內確認未變現公平值收益84.0百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：42.0百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益205.6百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：公平值虧損139.8百萬港元）。期內並無錄得投資組合已變現收益（截至2019年6月30日止6個月：已變現虧損5.4百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為19.6百萬港元（截至2019年6月30日止6個月：24.2百萬港元）。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

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

流動資金及財務資源

本集團於2020年6月30日的綜合淨借貸（現金、銀行結餘及定期存款扣減總銀行貸款及應付票據）為44億港元，而於2019年12月31日為38億港元。該增加是由於本集團合資企業項目的資本投資13億港元所致。因此，本集團的資產負債由2019年12月31日的21.8%小幅增加至2020年6月30日的25.7%，仍屬穩健水平。

於2020年6月30日，本集團銀行貸款及應付票據總額為116億港元，到期期限分佈於3年期間，其中3億港元於一年內償還，而餘下113億港元則於一年後償還。

本集團期內的加權平均借貸成本為3.3%，略高於去年同期，此乃由於2019年6月發行3年期的6.35%擔保票據。

於2020年6月30日，本集團按固定或對沖利率釐定的總借貸為67%（2019年12月31日：64%）。於2020年6月30日，本集團的現金及可動用融資（扣除發行的擔保票據）為64億港元。

於2020年6月30日，現金及銀行結餘以及定期存款合共達73億港元，而於2019年12月31日為71億港元。本集團約41%的銀行存款及現金以港元計值、28%以美元計值、24%以英鎊計值及7%以人民幣計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2020年6月底，總資產為297億港元，其中約32%為流動性質。淨流動資產為82億港元，佔本集團淨資產約49%。

於2020年6月30日，股東權益為169億港元（2019年12月31日：175億港元）及每股淨資產值為4.36港元（2019年12月31日：4.51港元）。

或然負債／財務擔保

於2020年6月30日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就合資企業購入永久業權地塊向其賣方作出191百萬港元（2019年12月31日：204百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高1,042百萬港元（2019年12月31日：1,119百萬港元）的擔保。
3. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,469百萬港元（2019年12月31日：1,479百萬港元）的擔保，已使用相關貸款中1,469百萬港元（2019年12月31日：1,479百萬港元）之額度。
4. 就本集團向若干金融機構對合資企業的股權出資承諾作出的擔保，以及就合資企業的項目開發成本作出的成本超支擔保，金額分別為12億港元及8億港元（2019年12月31日：分別為17億港元及8億港元）。

資產抵押

於2020年6月30日，分別為139億港元及76百萬港元的投資物業以及物業及設備已抵押作為授予本集團的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團透過已訂立的風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯及利率、流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團以銀行借貸及遠期外匯合約對沖其海外投資，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣匯率變動導致於換算海外投資至港元時而產生的虧損。於期末，本集團並無簽立任何遠期外匯合約。

僱員

於2020年6月30日，本集團就其主要業務於香港、中國及英國合共僱有123名僱員。上半年的薪酬成本（董事薪酬除外）為約47百萬港元。

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

僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2020年6月30日止6個月，概無於綜合損益表內扣除任何金額作為股權結算購股權開支。

中期股息

董事會決議不宣派截至2020年6月30日止6個月的中期股息（截至2019年6月30日止6個月：無）。

董事及最高行政人員的權益及淡倉

於2020年6月30日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉詳情如下：

於本公司的股份權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益 ²	權益合計	概約百分比 ³
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	2,116,847,906 ¹	-	2,116,847,906	54.53
林孝文	486,753	-	25,911,869	26,398,622	0.68
梁振昌	667,000	-	1,521,900	2,188,900	0.06
梁偉輝	-	-	3,043,800	3,043,800	0.08

附註：

- 該等股份由Windsor Dynasty Limited（「Windsor Dynasty」）全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited直接持有，而Windsor Dynasty則由張松橋先生（「張先生」）全資擁有。
- 有關董事根據本公司授出的購股權於本公司相關股份的權益詳情載於下文「購股權」一節內。
- 概約百分比指董事於本公司股份的權益合計佔本公司於2020年6月30日已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除上文所披露外，於2020年6月30日，本公司並無獲悉任何於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權

本公司於2005年4月29日採納一項購股權計劃（「2005年計劃」）並已於2015年4月29日屆滿。2005年計劃的詳情已於本公司日期為2005年4月13日的通函中披露。以下為2005年計劃於2020年1月1日至2020年6月30日期間的變動：

參與人士 名稱或 類別	購股權數目					於2020年 6月30日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接授出 日期前的 收市價 每股港元
	於2020年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
董事										
林孝文	21,853,469	-	-	-	-	21,853,469	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	4,058,400	-	-	-	-	4,058,400	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	25,911,869	-	-	-	-	25,911,869				
梁振昌	1,521,900	-	-	-	-	1,521,900	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
梁偉輝	3,043,800	-	-	-	-	3,043,800	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	30,477,569	-	-	-	-	30,477,569				
僱員										
	10,146,000	-	-	-	-	10,146,000	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	811,680	-	-	-	-	811,680	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	10,957,680	-	-	-	-	10,957,680				
其他										
	4,870,080	-	-	-	-	4,870,080	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	46,305,329	-	-	-	-	46,305,329				

附註：

1. 若干授出購股權設有由授出之日起計至行使期開始為止的歸屬期。
2. 購股權的數目及行使價可就任何供股或紅股發行或本公司股本的任何其他變動作調整。

於2015年5月21日，本公司採納了一項購股權計劃（「2015年計劃」），詳情已於本公司日期為2015年4月16日的通函中披露。自其獲採納至2020年6月30日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2020年6月30日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

股東名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ²
Windsor Dynasty	受控法團權益	2,116,847,906 ¹	54.53

附註：

1. 請參閱上文「董事及最高行政人員的權益及淡倉」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」的附註1。
2. 概約百分比指股東於2020年6月30日持有本公司股份的權益合計或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。
3. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2020年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2020年6月30日止6個月內，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四《企業管治守則》所載的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納《標準守則》作為其本身有關董事進行證券交易的操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至2020年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2020年6月30日止6個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

《上市規則》第13.21規定之披露

於2019年10月9日，本公司根據一份貸款協議獲授予一筆合共2,300,000,000港元的36個月有期貨款。據此，除若干特定情況外，如張先生(i)並非或不再(直接或間接)為本公司的單一最大股東；(ii)沒有或停止(直接或間接)持有本公司已發行股本(並不包括該已發行股本中在分派利潤或資本時無權分享超過某一指明款額的任何部分)的35%或以上的實益股權；或(iii)沒有或停止擁有本公司的控制權，將構成其中一項違約事件。倘違約事件發生並持續，貸款人於貸款協議項下的承諾或其任何部份將可即時予以取消；及/或貸款項下的所有借款或其任何部份連同應計利息，以及按貸款協議及其他附屬財務文件所有應計或未償還的其他款項可被改為即時到期及應予償還；及/或按貸款作出的所有借款或其任何部份可被改為應要求償還。

《上市規則》第13.22條規定之披露

本集團已為聯屬公司提供總金額為6,910,090,000港元之財務資助及擔保，相當於2020年6月30日本集團總資產約23.3%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2020年6月30日該等聯屬公司之備考合併資產負債表呈列如下：

	合併 資產負債表 千港元
非流動資產	1,137,330
流動資產	19,551,772
流動負債	(5,458,500)
非流動負債	(5,628,469)
資產淨值	9,602,133
股本	4
儲備	9,597,819
非控制性權益	4,310
權益總額	9,602,133

於2020年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為3,508,945,000港元。

審閱中期業績

審核委員會已與管理層討論本集團所採納的會計政策及實務，並已審閱本集團截至2020年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

致謝

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

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2020年8月21日

綜合損益表

截至2020年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收入			
利息收入	4	40,802	44,663
來自其他來源之收入	4	236,638	234,351
收入總額		277,440	279,014
提供服務成本		(1,331)	(5,817)
毛利		276,109	273,197
其他收入及收益，淨額	4	132,028	130,717
行政費用		(131,679)	(157,904)
金融資產的減值虧損撥回，淨額	5	6,743	9,502
其他開支		(82,649)	(70,444)
融資成本		(180,453)	(113,626)
應佔盈虧：			
合資企業		(19,988)	52,307
聯營公司		9,014	(20,375)
除稅前盈利	5	9,125	103,374
所得稅開支	6	(10,992)	(18,833)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利／(虧損)		(1,867)	84,541
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		(0.05港仙)	2.18港仙

綜合全面收益表

截至2020年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
本期間盈利／(虧損)	(1,867)	84,541
其他全面收益／(虧損)		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產： 公平值變動	(12,678)	18,732
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除 換算境外業務	—	19,660
於境外業務之投資淨額對沖 —期內對沖工具的公平值變動之有效部分	(697,334)	(38,821)
	—	(63,516)
	(697,334)	(82,677)
應佔合資企業之其他全面虧損	(1,458)	(4,781)
應佔聯營公司之其他全面收益	1,628	246
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(709,842)	(68,480)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產： 公平值變動	218,235	(158,502)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	218,235	(158,502)
本期間其他全面虧損	(491,607)	(226,982)
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面虧損總額	(493,474)	(142,441)

綜合財務狀況表

2020年6月30日

		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業及設備	9	281,351	301,405
投資物業		13,908,228	14,902,298
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		3,043,409	2,589,186
於聯營公司之投資		524,639	574,221
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,024,983	816,872
按公平值計入損益之金融資產		1,316,155	605,720
預付款項、按金及其他應收款項		4,333	8,052
衍生金融工具		-	3,247
遞延稅項資產		1,486	2,312
非流動資產總值		20,115,124	19,813,853
流動資產			
應收賬款	10	9,086	9,449
應收貸款及利息	11	295,783	899,140
預付款項、按金及其他應收款項		1,422,476	1,180,852
按公平值計入其他全面收益之金融資產		196,061	198,615
按公平值計入損益之金融資產		327,598	300,980
預付所得稅		8,764	4,107
經紀公司存款		10,201	10,394
已抵押存款		-	965,000
有限制銀行結餘		109,019	67,088
現金及等同現金		7,156,853	6,029,457
流動資產總值		9,535,841	9,665,082
流動負債			
其他應付款項及預提負債		274,303	312,542
計息銀行借貸	12	302,719	1,053,549
應付稅項		739,077	768,185
流動負債總額		1,316,099	2,134,276
流動資產淨值		8,219,742	7,530,806
總資產減流動負債		28,334,866	27,344,659
非流動負債			
衍生金融工具		65,968	-
計息銀行借貸	12	9,394,295	7,894,382
應付票據	13	1,925,852	1,922,845
其他應付款項		13,156	20,716
遞延稅項負債		328	328
非流動負債總額		11,399,599	9,838,271
資產淨值		16,935,267	17,506,388
權益			
已發行股本	14	388,233	388,233
儲備		16,547,034	17,118,155
權益總額		16,935,267	17,506,388

綜合權益變動表

截至2020年6月30日止6個月

	本公司權益擁有人應佔							
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	公平值儲備 (會重新分類) 千港元 (未經審核)	公平值儲備 (不會 重新分類) 千港元 (未經審核)	購股權儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2020年1月1日	388,233	11,977,078	83,046	(11,295)	468,477	138,819	4,462,030	17,506,388
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(1,867)	(1,867)
本期間其他全面收益/(虧損):								
按公平值計入其他全面收益之金融資產:								
公平值變動	-	-	-	(12,678)	218,235	-	-	205,557
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(1,458)	-	-	-	-	(1,458)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	1,628	-	-	-	-	1,628
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	(697,334)	-	-	-	-	(697,334)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	(697,164)	(12,678)	218,235	-	(1,867)	(493,474)
已批准2019年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
於2020年6月30日	388,233	11,977,078*	(614,118)*	(23,973)*	686,712*	138,819*	4,382,516*	16,935,267

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備16,547,034,000港元(2019年12月31日: 17,118,155,000港元)。

	本公司權益擁有人應佔							
	已發行股本 千港元 (未經審核)	股份溢價賬 千港元 (未經審核)	匯兌變動 儲備 千港元 (未經審核)	公平值儲備 (會重新分類) 千港元 (未經審核)	公平值儲備 (不會 重新分類) 千港元 (未經審核)	購股權儲備 千港元 (未經審核)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2019年1月1日	388,233	11,977,078	(167,262)	(22,071)	734,924	165,272	4,047,316	17,123,490
本期間盈利	-	-	-	-	-	-	84,541	84,541
本期間其他全面收益/(虧損):								
按公平值計入其他全面收益之金融資產:								
公平值變動	-	-	-	18,732	(158,502)	-	-	(139,770)
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(4,781)	-	-	-	-	(4,781)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	246	-	-	-	-	246
於出售附屬公司時解除匯兌變動儲備	-	-	19,660	-	-	-	-	19,660
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	(38,821)	-	-	-	-	(38,821)
於境外業務之投資淨額對沖	-	-	-	-	-	-	-	-
一期內對沖工具的公平值變動之有效部分	-	-	(63,516)	-	-	-	-	(63,516)
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	(87,212)	18,732	(158,502)	-	84,541	(142,441)
已批准2018年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
沒收購股權	-	-	-	-	-	(26,024)	26,024	-
於2019年6月30日	388,233	11,977,078	(254,474)	(3,339)	576,422	139,248	4,080,234	16,903,402

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
業務所得現金		1,025,985	141,633
已收利息		44,805	42,689
已收股息		497	526
退回／(已付)稅項·淨額		(43,931)	102
已付利息		(168,008)	(95,360)
經營業務所得現金流量淨額		859,348	89,590
投資活動所得現金流量			
收購並非業務之附屬公司	15	—	(73,785)
購入按公平值計入損益之金融資產		(663,250)	—
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		—	138,603
已抵押存款減少		965,000	733,410
於合資企業之退回資本／(投資)·淨額		(706,720)	30,945
於聯營公司之退回資本／(投資)·淨額		59,002	(4,680)
向聯營公司貸款		(572,856)	—
已收銀行存款利息		34,224	25,505
投資活動所用之其他現金流量		(3,825)	(4,692)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(888,425)	845,306
融資活動所得現金流量			
發行應付票據之所得款項淨額	13	—	1,919,392
已付股息	7	(77,647)	(77,647)
新增銀行借貸		4,058,086	1,564,437
償還銀行借貸		(2,792,319)	(2,259,077)
租賃付款之本金部分		(7,791)	(7,907)
融資活動所得現金流量淨額		1,180,329	1,139,198
現金及等同現金增加淨額		1,151,252	2,074,094
期初之現金及等同現金		6,029,457	4,701,508
匯率變動之影響·淨額		(23,856)	(1,452)
期終之現金及等同現金		7,156,853	6,774,150
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		7,003,801	5,265,950
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款		153,052	1,508,200
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		7,156,853	6,774,150

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

1. 編製基準

中渝置地控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）公開買賣。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務列明於簡明綜合財務報表附註3。

本集團之未經審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及《聯交所證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無載入年度綜合財務報表所規定之全部資料及披露，且應與本集團截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策，與編製本集團截至2019年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採用者貫徹一致，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公認會計原則而編製，惟於簡明綜合財務報表附註2所披露之採納下列新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

2. 會計政策及披露之變動

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務報表首次採納下列經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號修訂	對業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號修訂	COVID-19相關租金寬減（提早採納）
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂	對重大之定義

經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號修訂澄清業務的定義，並就其提供額外指引。該等修訂明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括形成產出所需的所有投入及過程。該等修訂取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定，轉為重點關注所取得的投入和重要過程是否共同對形成產出的能力有重大貢獻。該等修訂亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並新增公平值集中度測試選項，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準就於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂提供可在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

2. 會計政策變動及披露 (續)

- (c) 香港財務報告準則第16號修訂為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用於COVID-19疫情直接導致的租金寬減，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯有效，並允許提早應用。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂，及該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂提供重大的新定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、誤述或隱瞞相關資料會影響通用財務報表的主要用戶根據該等財務報表作出的決策，則該等資料屬重要。該修訂澄清重要性將取決於資料的性質或重要性。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3. 經營分類資料

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

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

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

有關該等可報告分類之資料呈列於下文。

可報告分類資料

截至6月30日止6個月（未經審核）

	物業開發及投資		財務投資		合計	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	236,141	239,864	41,299	39,150	277,440	279,014
分類業績	113,365	193,263	104,472	66,572	217,837	259,835
公司及未分配開支					(28,259)	(42,835)
融資成本					(180,453)	(113,626)
除稅前盈利					9,125	103,374

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

4. 收入、其他收入及收益，淨額

本集團之收入、其他收入及收益，淨額，分析如下：

	附註	截至6月30日止6個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收入			
<i>利息收入</i>			
債務投資利息收入		19,086	23,711
應收貸款利息收入		21,716	20,952
		40,802	44,663
<i>來自其他來源的收入</i>			
投資物業經營租賃之租金收入總額：			
不取決於指數或利率之可變租賃付款		539	1,708
其他租賃付款，包括固定付款		235,602	238,156
		236,141	239,864
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額		–	(6,039)
上市股本投資所得股息收入		497	526
		236,638	234,351
		277,440	279,014
其他收入及收益，淨額			
銀行利息收入		34,224	25,505
投資物業之公平值收益		13,751	34,242
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額		84,025	42,006
出售按公平值計入損益之金融資產之收益		–	615
出售附屬公司之收益	16	–	28,041
其他		28	308
		132,028	130,717

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	18,294	11,152
使用權資產折舊	10,531	10,730
	28,825	21,882
衍生金融工具之公平值虧損	71,011	65,022
匯兌差額，淨額	11,638	5,288
出售物業及設備項目之虧損	-	134
金融資產之減值虧損撥回，淨額		
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	(5,008)	(9,502)
計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之減值虧損撥回	(1,735)	-
	(6,743)	(9,502)
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	65,216	63,783
退休福利計劃供款	3,467	2,740
	68,683	66,523

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2020年6月30日及2019年6月30日止期間來自香港之估計應課稅盈利按稅率16.5% (2019年：16.5%)計算。其他地區之應課稅盈利之稅項已按本集團營運所屬司法權區之現行稅率計算。

英國政府於2020年3月12日財政預算中宣佈，自2020年4月1日起出售物業所產生的任何收益，公司稅率將按19%而非17%繳納。稅率變化於2020年3月17日頒佈，並自2020年4月1日起生效。

	截至6月30日止6個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
本期間即期支出		
香港	3,788	4,563
中國內地	-	8,342
英國	6,378	6,394
過往期間撥備不足		
中國內地	-	296
遞延稅項	826	(762)
本期間總稅項支出	10,992	18,833

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

7. 股息

截至2020年6月30日止6個月，本公司宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2020年6月5日支付。

董事會決議不宣派截至2020年6月30日止6個月的中期股息（截至2019年6月30日止6個月：無）。

截至2019年6月30日止6個月，本公司宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2019年6月6日支付。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據母公司普通權益擁有人應佔期內盈利／（虧損），以及期內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2020年及2019年6月30日止6個月尚未行使購股權對已呈列之每股基本盈利／（虧損）並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利／（虧損）作出調整。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月		
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	
盈利／（虧損）			
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之母公司普通權益擁有人應佔盈利／（虧損）	(1,867)	84,541	
		股份數目	
		截至6月30日止6個月	
		2020年	2019年
股份			
用於計算每股基本及攤薄盈利／（虧損）之本期間已發行普通股加權平均數	3,882,334,668		3,882,334,668

9. 添置物業及設備

截至2020年6月30日止6個月，本集團耗資9,002,000港元添置物業及設備項目。截至2019年6月30日止6個月，本集團耗資164,822,000港元添置物業及設備項目，當中包括於簡明綜合財務報表附註15中所披露有關收購並非業務之附屬公司的款項145,446,000港元。

10 應收賬款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款	9,086	9,449

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

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
1個月內	1,311	3,022
1至2個月	2,333	6,427
2至3個月	48	-
3至6個月	5,394	-
	9,086	9,449

本集團之租戶一般按時繳付租金。因此，本集團面臨的信貸風險為微不足道，故本公司董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

11. 應收貸款及利息

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款		
有抵押	-	40,000
無抵押	298,449	862,860
	298,449	902,860
減：減值撥備	(9,004)	(14,012)
	289,445	888,848
應收利息	6,338	10,292
	295,783	899,140

由於該等應收貸款與多名貸款借款人有關，董事認為並無重大集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

11. 應收貸款及利息 (續)

應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	14,012	29,666
減值虧損／(減值虧損撥回)·淨額		
償還／終止確認貸款	(14,012)	(29,666)
新批出貸款	9,004	14,012
	(5,008)	(15,654)
於期／年末	9,004	14,012

於2020年6月30日，應收貸款及利息並無過期（2019年12月31日：一筆36,155,000港元的應收貸款及利息（未計減值撥備）逾期90天以內，及已於2019年12月31日後悉數償還），本集團認為借款人的信貸風險並無重大變動及所有結餘均分類為計量預期信貸虧損之第一階段。

於每個報告日之減值分析皆考慮到預期信貸虧損，其以借款人或可比較公司之違約風險作參考以應用違約概率方式去預計。本集團於2020年6月30日應用之違約概率介乎1.21%至7.26%（2019年12月31日：1.95%至8.45%）以及違約損失預計約為62%（2019年12月31日：62%）。

12. 計息銀行借貸

	2020年6月30日 (未經審核)			2019年12月31日 (經審核)		
	合約利率	到期	千港元	合約利率	到期	千港元
即期						
銀行貸款－有抵押	不適用	不適用	-	倫敦銀行同業拆息 +0.5%及 香港銀行同業拆息 +0.5%	按要求	954,330
須按要求償還的 長期銀行貸款 －有抵押	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	28,000	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	31,500
長期銀行貸款之 即期部分						
－有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2020年至 2021年	63,256	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2020年	67,719
－無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2021年	211,463	不適用	不適用	-
			302,719			1,053,549
非即期						
銀行貸款						
－有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%及 倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2021年至 2022年	7,343,381	倫敦銀行同業拆息 +1.35%及 倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2021年至 2022年	7,894,382
－無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2021年至 2022年	2,050,914	不適用	不適用	-
			9,394,295			7,894,382
			9,697,014			8,947,931
須償還之銀行貸款分析如下：						
按要求 (附註a)			28,000			985,830
1年內			274,719			67,719
於第2年			6,413,093			67,829
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)			2,981,202			7,826,553
			9,697,014			8,947,931

12. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 本集團總額為28,000,000港元(2019年12月31日：985,830,000港元)之定期貸款附帶按要求還款條款，被分類為流動負債並於上述分析中分析為須按要求償還的銀行貸款。

於報告期末，按貸款協議所載之既定還款日期劃分之計息銀行借貸之到期情況如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應償還銀行借貸：		
1年內	285,219	1,030,799
於第2年	6,430,593	80,079
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	2,981,202	7,837,053
	9,697,014	8,947,931

- (b) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
物業及設備	76,219	77,264
投資物業	13,908,228	14,902,298
已抵押存款	-	965,000

- (c) 於2020年6月30日及2019年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (d) 本集團以下列貨幣列值之銀行借貸之賬面值如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	2,290,377	781,500
英鎊	7,406,637	8,166,431
	9,697,014	8,947,931

- (e) 若干本集團附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸7,406,637,000港元(2019年12月31日：7,962,101,000港元)之抵押品。

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

13. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
2019年票據	250,000,000美元	6.35	2022年	1,925,852	1,922,845

於2019年6月，本集團發行於聯交所上市本金總額為250,000,000美元（相當於1,937,500,000港元）的擔保票據（「2019年票據」）。所得款項淨額為1,919,392,000港元（經扣除發行開支）。2019年票據由本公司提供擔保並將於2022年6月到期。

誠如本公司與2019年票據受託人之間的書面協議所述，本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金額）加上截至贖回日期的應計利息，酌情贖回所有但並非部分2019年票據。

於2020年6月30日，2019年票據之公平值為1,922,969,000港元，此乃基於金融機構於報告日期的報價計算。

14. 股本

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股（2019年12月31日：20,000,000,000股） 每股0.10港元（2019年12月31日：0.10港元）之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股（2019年12月31日：3,882,334,668股） 每股0.10港元（2019年12月31日：0.10港元）之普通股	388,233	388,233

15. 收購並非業務之附屬公司

截至2019年6月30日止6個月

於2019年4月，本集團以總現金代價80,088,000港元自被收購附屬公司的該等合資企業夥伴收購航日環球有限公司（「航日環球」）、Oceanic Front Limited（「Oceanic Front」）及Fancy Style Investments Limited（「Fancy Style」）（統稱為「被收購附屬公司」）各自50%股權，且被收購附屬公司成為本集團全資附屬公司。自收購日期起，被收購附屬公司的業績併入本集團的財務報表內。

航日環球、Oceanic Front及Fancy Style分別主要從事船舶投資、遊艇投資及船舶管理，且截至收購日期，被收購附屬公司除持有相關資產外未進行任何重大業務交易。

由於被收購附屬公司並不構成業務，上述收購已由本集團作為收購資產入賬。

15. 收購並非業務之附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止6個月 (續)

本集團在上述交易中收購的資產淨值如下：

	航日環球 千港元	Oceanic Front 千港元	Fancy Style 千港元	總計 千港元
已收購資產淨值：				
物業及設備	142,448	2,998	–	145,446
預付款項、按金及其他應收款項	1,437	–	8,509	9,946
現金及等同現金	–	–	6,303	6,303
其他應付款項及預提負債	(433)	(220)	(1,198)	(1,851)
	143,452	2,778	13,614	159,844
支付方式：				
現金	71,892	1,389	6,807	80,088
於收購日期在被收購附屬公司 中的先前權益	71,560	1,389	6,807	79,756
	143,452	2,778	13,614	159,844

有關收購被收購附屬公司之現金流量分析如下：

	航日環球 千港元	Oceanic Front 千港元	Fancy Style 千港元	總計 千港元
現金代價	(71,892)	(1,389)	(6,807)	(80,088)
已收購現金及等同現金	–	–	6,303	6,303
計入投資活動所得現金流量之 現金及等同現金流出淨額	(71,892)	(1,389)	(504)	(73,785)

16. 出售一間附屬公司

截至2019年6月30日止6個月

於2019年6月，本集團訂立買賣協議，以將其於萬智集團有限公司（「萬智」，連同其唯一附屬公司統稱「萬智集團」）的100%股權出售予一名獨立第三方，代價為人民幣291,100,000元（相當於330,923,000港元）。萬智集團的出售事項已於2019年6月28日完成。

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

16. 出售一間附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止6個月 (續)

已出售之萬智集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	千港元
已出售之資產淨值：		
於聯營公司之投資		334,055
現金及等同現金		59
其他應付款項及預提負債		(50,892)
		283,222
於出售時解除之匯兌變動儲備		19,660
出售附屬公司之收益	4	28,041
以現金支付		330,923

期內出售萬智集團之現金及等同現金之流出淨額分析如下：

	千港元
現金代價	330,923
應收代價	(330,923)
已出售之現金及等同現金	(59)
出售萬智集團之現金及等同現金之流出淨額	(59)

17. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業及設備	5,952	14,355
投資物業	-	719
應付合資企業資本注資	2,404,612	2,931,571
應付一間聯營公司資本注資	3,655	586,323
	2,414,219	3,532,968

此外，上表未包括的本集團應佔合資企業自有資本之承擔如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備	1,074,288	1,653,051

18. 以股份為基礎之付款

於期內尚未行使之購股權如下：

購股權授出日期*	購股權數目					於2020年 6月30日	購股權行使期	購股權行使價# 每股港元
	於2020年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
2010年9月3日	41,435,249	-	-	-	-	41,435,249	03-09-2010至02-09-2020	3.2624
2010年9月3日	4,870,080	-	-	-	-	4,870,080	01-01-2011至02-09-2020	3.2624
	46,305,329	-	-	-	-	46,305,329		

附註：

* 購股權之歸屬期由授出當日至行使期開始為止。

購股權之行使價可在權利或紅利發行或本公司股本的其他類似變動的情況下作出調整。

本集團於截至2020年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支（截至2019年6月30日止6個月：無）。

19. 金融擔保

- 於2020年6月30日，本集團已就一間合資企業收購永久業權土地向賣方作出190,700,000港元之擔保（2019年12月31日：204,330,000港元）。
- 於2020年6月30日，本集團就授予一間合資企業貸款向銀行作出最高1,042,375,000港元之擔保（2019年12月31日：1,118,707,000港元），於2020年6月30日及2019年12月31日已悉數使用相關銀行貸款額度。
- 於2020年6月30日，本集團就授予聯營公司貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,469,063,000港元的擔保（2019年12月31日：1,479,375,000港元），已使用相關貸款其中1,469,063,000港元之額度（2019年12月31日：1,479,375,000港元）。
- 於2020年6月30日，本集團就本集團對一間合資企業的股權出資承諾向若干金融機構作出最高1,223,700,000港元之擔保（2019年12月31日：1,666,255,000港元），以及就合資企業的項目開發成本作出最高786,638,000港元之成本超支擔保（2019年12月31日：842,861,000港元）。

20. 資產抵押

有關以本集團資產作抵押的本集團銀行貸款詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

21. 關聯方交易

(a) 與關聯方之未償還結餘：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收一間聯營公司款項	877,251	–
應收一間合資企業款項	530,582	480,392
應付合資企業款項	89,505	59,560

(b) 於2020年6月30日，本集團已(i)就一間合資企業收購永久業權土地向賣方作出擔保；(ii)就授予一間合資企業及一間聯營公司之銀行貸款向銀行作出擔保；(iii)就授予一間聯營公司之貸款融資向一名獨立第三方作出擔保；(iv)就本集團對一間合資企業的股權出資承諾向若干金融機構作出擔保以及就一間合資企業之項目開發成本作出的成本超支擔保。有關該等擔保之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註19。由於本公司董事認為該等金融擔保合約於初步確認時及於報告期末的公平值並不重大，故本集團並無就該等金融擔保確認任何負債。

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月 2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	18,681	17,868
離職後福利	639	617
向主要管理人員支付之酬金總額	19,320	18,485

22. 公平值計量

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

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

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

計息銀行借貸之非即期部分、應付票據及計入其他應付款項之金融負債之非流動部分之公平值乃透過使用當前可供具有類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團之計息銀行借貸、應付票據及計入其他應付款項之金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非即期部分、應付票據及計入其他應付款項之金融負債之公平值與其賬面值相若。

22. 公平值計量 (續)

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

本集團與多名對手方（主要為具介乎A-至AA-信貸評級的金融機構）訂立衍生金融工具。衍生金融工具（包括利率掉期）乃採用與掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質及利率曲線。利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2020年6月30日及2019年12月31日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

以下概述金融工具估值的重大不可觀察輸入數據以及截至2020年6月30日及2019年12月31日的敏感性分析：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的 敏感性
於2020年6月30日				
歸類為按公平值計入損益的金融 資產的可轉換貸款	折現現金流量	實際利率	20%	實際利率增加（降低） 1%不會對公平值產生 重大影響
於2019年12月31日				
歸類為按公平值計入損益的金融 資產的可轉換貸款	柏力克-舒爾斯模式	實際利率	19.71%	實際利率增加（降低） 1%不會對公平值產生 重大影響
		波動性	57.51%	波動性增加（降低）1% 不會對公平值產生 重大影響

簡明綜合財務報表附註

2020年6月30日

22. 公平值計量 (續)

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2020年6月30日 (未經審核)				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	867,924	–	–	867,924
債務投資	–	353,120	–	353,120
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	254,387	–	–	254,387
非上市基金投資	–	1,316,155	–	1,316,155
可轉換貸款	–	–	73,211	73,211
	1,122,311	1,669,275	73,211	2,864,797
於2019年12月31日 (經審核)				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	649,689	–	–	649,689
債務投資	–	365,798	–	365,798
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	223,561	–	–	223,561
非上市基金投資	–	605,720	–	605,720
可轉換貸款	–	–	77,419	77,419
衍生金融工具	–	3,247	–	3,247
	873,250	974,765	77,419	1,925,434

按公平值計量的負債：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元	
於2020年6月30日 (未經審核)				
衍生金融工具	–	65,968	–	65,968

於2019年12月31日，並無以公平值計量的負債。

於本期間，金融資產及金融負債第一級及第二級公平值計量之間並無轉移且並無轉至或轉自第三級 (截至2019年6月30日止6個月：無)。

22. 公平值計量 (續)

公平值等級 (續)

於本期間，第三級公平值計量變動如下：

	2020年 千港元
按公平值計入損益之金融資產：	
於1月1日	77,419
於損益表確認的虧損總額計入其他收入	(4,208)
於6月30日	73,211

於截至2019年6月30日止6個月，金融資產及金融負債均無歸類為第三級的公平值計量。

截至2019年12月31日止年度，本集團已終止有關英國之附屬公司及合資企業投資淨額之所有對沖關係。於2020年6月30日及2019年12月31日，於附屬公司及一間合資企業之投資淨額之匯兌收益353,789,000港元（於過往年度通過對沖工具對沖）已於權益之匯兌變動儲備累計。

本集團已償還所有以英鎊計值之銀行借貸及遠期合約，該等借貸及遠期合約指定為截至2019年12月31日止年度本集團對英國附屬公司及一間合資企業投資淨額之對沖。於2020年6月30日及2019年12月31日，因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌虧損365,569,000港元及遠期合約之公平值收益11,780,000港元已於權益之匯兌變動儲備累計。

23. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

該等未經審核中期簡明綜合財務報表已於2020年8月21日獲董事會批准。