



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

2019
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	13
綜合全面收益表	14
綜合財務狀況表	15
綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務報表附註	19

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

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2019年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

本集團繼續主要在英國及澳洲擴展其物業投資及發展業務。全球減息及英國脫歐對英國經濟及物業市場帶來諸多不明朗因素。本集團歷來審慎利用其穩健的投資物業組合，以確保穩定而強勁的租金收入。

於2019年6月底，本集團於兩個國家（即英國及澳洲）擁有由3個商業物業構成的投資組合，總計為985,000平方呎（「平方呎」）的寫字樓、零售樓面及停車場。就面積而言，英國資產佔投資組合的89%，而投資組合的11%位於墨爾本由本集團透過一間合資企業持有。

英國投資組合的表現繼續保持平穩，在期內均悉數租出。本集團於2018年底及2019年上半年期間分別對One Kingdom Street及利德賀大樓進行租金檢討。One Kingdom Street期內續租期約的租金加權平均值增加4.3%。物業管理團隊繼續著重與租戶建立和諧的關係，確保充分善用大樓空間，並滿足租戶的業務及整體需求。

於2019年4月，本集團的合資企業完成收購位於澳洲墨爾本CBD面積為110,000平方呎的永久業權乙級寫字樓，代價為112百萬澳元。本集團佔該大樓41.9%的實際權益，該大樓現正空置進行裝修及翻新工程，以將其升級為優質的甲級寫字樓。

Nine Elms Square項目坐落於泰晤士河南畔，佔地10畝，毗鄰美國大使館新址，將分三期發展。該項目的第一期包括三幢豪華住宅，總可銷售面積約為680,000平方呎。該工程已於2018年底動工且現正如常進行，並預計於2021年下半年竣工。

於2019年6月，本集團首次成功發行2022年到期的3年期於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的擔保票據，並籌集250百萬美元，票息率為每年6.35%。

於2019年6月，本集團以代價約331百萬港元出售其於湖南株洲市項目的42.86%實際權益。該項目產生的總利潤為55百萬港元，而其中21百萬港元於回顧期內入賬。

本集團擁有穩健的現金狀況，於2019年6月30日達74億港元。本集團於2019年6月30日的資產負債比率為22.6%（2018年12月31日：22.5%）。

本年度上半年的租金收入自2018年上半年的251.3百萬港元減少至239.9百萬港元。該減少是由於英鎊兌港元的平均匯率較2018年上半年減值約6%，但部分於期內由續租及租金檢討所抵銷。財務投資產生39.1百萬港元的收入，連同租金收入，合計產生279.0百萬港元的收入，較2018年上半年減少26.4百萬港元或8.6%。淨利潤為84.5百萬港元，較2018年同期的68.3百萬港元增加24%。

於綜合損益表錄得收益共42.0百萬港元，及於綜合全面收益表錄得虧損139.8百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：綜合損益表的公平值虧損及綜合全面收益表的公平值收益分別為98.8百萬港元及196.5百萬港元），因此財務投資分部錄得公平值淨虧損為97.8百萬港元。期內已變現虧損為5.4百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：1.6百萬港元）。

期內股東應佔盈利為84.5百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：68.3百萬港元）。期內每股基本盈利為2.18港仙（截至2018年6月30日止6個月：1.76港仙）。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入279.0百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：305.4百萬港元），較上年同期減少8.6%。

股東應佔盈利為84.5百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：68.3百萬港元）。

投資物業

於2019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寫字樓，用以賺取租金收入。

英國

本集團的兩幢寫字樓，即利德賀大樓及One Kingdom Street，位於英國倫敦主要金融及保險業區域。該兩幢大樓仍然是本集團產生收入的核心房地產，並將繼續帶來強勁的租金收入。兩幢大樓均由本集團全資擁有，包括總面積約為875,000平方呎的寫字樓、零售樓面及停車場。於2019年6月30日，該兩幢大樓已100%租出。

於截至2019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239.9百萬港元或23.6百萬英鎊（截至2018年6月30日止6個月：251.3百萬港元或23.4百萬英鎊）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦中心的標誌性建築大樓之一。該大樓的獨特設計創造多個定制設計的空間，可滿足租戶的不同需求。多年來，該大樓一直提供一個現代化及舒適的工作場所，大樓內部及周邊亦有眾多知名餐飲店舖。大樓已經全數租出，足以證明其為備受各行各業青睞的辦公場所。該幢樓高46層的寫字樓為本集團的桂冠資產，並將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。該大樓擁有約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面，現已全數租出，尚餘租賃期加權平均值約為11年，其中逾8年為固定租賃期。該大樓的租戶群包括眾多知名國際保險公司及其他金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓目前的年租金收入為40.2百萬英鎊。每年租金收益率約為3.5%。截至2019年6月30日止6個月的租金收入為16.0百萬英鎊（截至2018年6月30日止6個月：16.2百萬英鎊）。

為提升及維持該大樓作為標誌性國際建築的地位，本集團已於2019年多次舉辦名為「利德賀Live」的活動。該活動旨在讓更多人有機會親身體驗該大樓的獨特設計以及先進而便利的內部設施。一間新的現代餐廳亦已進駐，為食客提供難忘的用餐體驗。利德賀大樓的新網址已於2019年4月推出，以提升用戶體驗及與租戶的互動。

One Kingdom Street

One Kingdom Street坐落於設有寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖、餐飲店舖及娛樂設施的Sheldon Square。該大樓提供約265,000平方呎的優質甲級寫字樓空間及若干停車位。該大樓以雅緻的玻璃外牆、溫暖實用的入口大堂及柔和自然的光線為特色，營造一個有助提升工作效率及氣氛愉悅的工作環境。該大樓的年租金收入約為15.0百萬英鎊，相當於年租金收益率為5.0%。年內已由信譽良好的主要租客全數承租。截至2019年6月30日止6個月的租金收入為7.6百萬英鎊（截至2018年6月30日止6個月：7.2百萬英鎊）。

本集團已實施租戶組合改善措施，以滿足不同客戶的需求。期內舉辦多項推廣活動以加強與社區的文化聯繫，包括情人節花藝展覽及教育活動。

管理層討論及分析

澳洲

墨爾本85 Spring Street

此商業大樓坐落於墨爾本CBD的黃金地段，俯瞰議會區域，鄰近公園，周邊國際零售品牌、餐廳，以及宏偉的歷史建築雲集。該物業佔地面積為13,358平方呎，地面至15層樓上辦公室的可出租面積約為110,000平方呎，地下停車場可提供23個停車位。大樓正門兩邊皆面向街道，可直達地下鐵路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。該大樓現正空置，以進行改造及翻新工程，以將其提升至甲級寫字樓規格。翻新工程預期將於2020年完成。

合資企業

於2019年6月30日，本集團在倫敦及香港各擁有一個合資企業物業發展項目。

本集團於合資企業項目的淨投資為3,239百萬港元，較2018年12月31日的3,652百萬港元有所減少，主要由於出售位於湖南省株洲市的一個中國物業發展項目的42.86%實際權益。本集團已自出售株洲項目變現現金盈利55百萬港元。

本集團擁有48.98%的合資企業於一間中國房地產公司的設有保證固定回報率的借款投資持續表現良好。不論行業有任何衰退，此合資企業依然擁有優勢可帶來持續收入。收購一個位於四川的中國物業發展項目的50%權益正在進行中，該項目佔地面積約為1.5百萬平方呎及總建築面積（「建築面積」）為4.5百萬平方呎，預計於2019年下半年完成收購。

Nine Elms Square – 倫敦

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

Nine Elms Square坐落於倫敦市中心的泰晤士河南畔，從規劃建造的大樓高層可俯瞰倫敦全景，欣賞倫敦市中心難得一見的景致。該項目毗鄰Linear Park，居民可盡享市區中心的種種便利，以及康樂公園帶來的益處及生活方式。

Nine Elms Square佔地10畝面積，由十二幢建築物組成，其中包括三幢大樓，將成為南岸的地標性住宅。該項目將分三期進行發展。大多數單位可一覽泰晤士河景致。項目第一期暫時預計於2021年下半年完工。於完全開發後，整個項目將提供約1,500個住宅單位，可銷售總面積約為1.7百萬平方呎。

Nine Elms Square位於倫敦交通設施最為完善的其中一個區域，可便捷地前往市內主要地點。受惠於規劃的交通改善方案，該區域的居住條件於未來數年將更加便利。

傲騰廣場 – 香港

九龍東區，包括傲騰廣場所在的九龍灣，中期內寫字樓樓面面積將會顯著增加。由於中央商務區的空置率較低，寫字樓投資及租賃活動可能會轉移至九龍東等新興地區，以利用現有銀行和保險公司進駐所帶來的優勢，以及該地區的基礎設施發展。

傲騰廣場戰略佈局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傲騰廣場可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。傲騰廣場為一幢28層高甲級寫字樓，可出售總建築面積約為795,000平方呎，其中包括地面及一樓零售空間以及285個停車位。項目收購成本為75億港元，本集團擁有其中25%所有權權益。年租金收益率約為2%。

入口大堂及公共區域的翻新及裝修，以及外部幕牆的改善工程正在進行，為物業重新定位及重塑形象，以吸引優質的租戶。

財務投資業務

財務投資分部錄得盈利61.5百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：虧損70.8百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共45.2百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：54.7百萬港元）。其投資組合的已變現虧損及公平值收益分別為5.4百萬港元及42.0百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：已變現虧損及公平值虧損分別為1.6百萬港元及98.8百萬港元）。

公司策略與展望

本集團重要房地產項目所在地倫敦於過往數年經歷改變，主要與脫歐有關。現時政治及經濟不明朗因素已影響市場情緒。然而，倫敦憑藉其透明可靠的法律體系、國際化的聯繫、廣泛接受的語言以及對海外企業的開放態度而享有獨特優勢。本集團相信，倫敦將保持其作為全球頂級金融中心的地位。憑藉本身的財務實力及經驗，本集團相信有能力超越並克服任何市場不明朗因素。另一方面，若發生重大調整，目前形勢亦可為本集團提供更多機會。

在墨爾本，商業物業市場表現強勁，且空置率甚低。本集團正複製其在悉尼成功的投資戰略透過合資企業收購Spring Street的物業。相信經過優越設計的裝修和翻新工程，該大樓將升級為熱門的甲級寫字樓並擁有優質的租戶組合，從而創造更高的資本價值。翻新工程將於2020年完成。同時，本集團亦在澳洲市場物色更多的投資商機。

本集團將繼續推進其資產基礎的多元化，並將繼續維持審慎的策略，同時實現擴大其投資組合的目標。

財務回顧

投資

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2019年6月30日，投資組合的賬面總值為2,833.8百萬港元（2018年12月31日：3,005.9百萬港元），其分析載於下表：

	2019年6月30日 百萬港元	2018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	220.9	192.0
非上市投資基金	1,339.5	1,446.0
債務工具	45.3	-
	1,605.7	1,638.0
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	773.0	931.6
債務工具	455.1	436.3
	1,228.1	1,367.9
總計	2,833.8	3,005.9

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42.0百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：未變現公平值虧損98.8百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值虧損139.8百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：未變現公平值收益196.5百萬港元）。期內投資組合已變現虧損5.4百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：1.6百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為24.2百萬港元（截至2018年6月30日止6個月：24.1百萬港元）。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。

管理層討論及分析

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，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及財務資源

本集團於期末的淨借貸為38億港元（2018年12月31日：38億港元），其中包括現金、銀行結餘及定期存款74億港元以及根據本集團銀行融資及票據發行提取的總借貸112億港元。資產負債水平（扣除現金）佔於2019年6月30日總權益的22.6%（2018年12月31日：22.5%）。

於2019年6月30日，現金、銀行結餘及定期存款合共達74億港元，而於2018年12月31日為62億港元。本集團約25%的銀行存款及現金以港元計值、41%以美元計值、11%以人民幣計值及23%以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2019年6月底，總資產為293億港元，其中約30%為流動性質。淨流動資產為59億港元，佔本集團淨資產約35%。

淨資產於整個期間減少2億港元或1%至169億港元（2018年12月31日：171億港元）。於2019年6月30日，每股淨資產為4.35港元（2018年12月31日：4.41港元）。

或然負債／財務擔保

於2019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家作出198百萬港元（2018年12月31日：248百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高1,084百萬港元（2018年12月31日：1,088百萬港元）的擔保，其中1,084百萬港元（2018年12月31日：1,088百萬港元）的額度已使用。
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1,490百萬港元（2018年12月31日：1,500百萬港元）的擔保，其中1,490百萬港元（2018年12月31日：1,500百萬港元）的額度已使用。

融資活動

於2019年6月，本集團完成首次發行為期3年於聯交所上市的擔保票據（於2022年到期）並總共籌得250百萬美元作為一般營運資金，票面息率為每年6.35%。所得款項於2019年6月30日仍未使用。

資產抵押

於2019年6月30日，分別為143億港元、6億港元及78百萬港元的投資物業、銀行存款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

本集團透過已訂立風險管理目標及政策管理其財務活動。主要目標為管理外匯、利率、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／或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淨額至港元時而產生的虧損。於2019年6月30日，本集團並無訂立任何遠期外匯合約。

僱員

於2019年6月30日，本集團（包括其附屬公司但不包括合資企業及聯營公司）就其主要業務於香港、中國及英國合共有128名僱員。本期間的薪酬成本（董事薪酬除外）為約48百萬港元。

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。於截至2019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2019年6月30日止6個月的中期股息（截至2018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2019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	-	2,013,931,906 ¹	-	2,013,931,906	51.87
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：

- 於2,013,931,906股股份中，1,606,215,346股股份透過興業有限公司（「興業」）持有及407,716,560股股份乃透過Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）持有。興業及Fame Seeker為張松橋先生（「張先生」）全資擁有的公司。因此，張先生被視為擁有透過興業及Fame Seeker所持有相同股份數目的權益。
- 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2019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2019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2019年1月1日至2019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2019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2019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	17,755,500	-	-	-	17,755,500	0	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.2229	3.47
	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
	43,667,369	-	-	-	17,755,500	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
	48,233,069	-	-	-	17,755,500	30,477,569				
僱員										
	10,247,460	-	-	-	-	10,247,460	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
	11,059,140	-	-	-	-	11,059,140				
其他										
	4,870,080	-	-	-	-	4,870,080	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	64,162,289	-	-	-	17,755,500	46,406,789				

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2019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2019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 ⁴
興業	實益擁有人	1,606,215,346 ¹	41.37
Fame Seeker	實益擁有人	407,716,560 ¹	10.50
Yugang International Limited ²	受控公司的權益	292,195,559 ³	7.53
Future Capital Group Limited	受控公司的權益	292,195,559 ³	7.53
羅琪茵	受控公司的權益／實益擁有人	345,331,059 ³	8.89

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）」一段附註1。
2. Yugang International Limited已於其日期為2019年7月19日的公告宣佈其名稱已改為梧桐國際發展有限公司。
3. 於345,331,059股股份中，292,195,559股股份以受控公司的權益身份持有以及53,135,500股股份以實益擁有人身份持有。已披露的受控公司為Future Capital Group Limited、Yugang International Limited、Yugang International (B.V.I.) Limited及Regulator Holdings Limited。
4. 概約百分比指股東於2019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）。
5. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2019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。

其他資料

企業管治常規

於截至2019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2019年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料更新

張松橋先生自2019年4月30日起辭任梧桐國際發展有限公司（前稱為Yugang International Limited）（「梧桐」）執行董事及董事會主席，該公司的股份於聯交所上市。

梁宇銘先生亦自2019年4月30日起辭任梧桐獨立非執行董事。

林健鋒先生自2019年6月1日起不再擔任香港機場管理局董事會成員。於2018年5月1日，林先生獲委任為安樂工程集團有限公司獨立非執行董事，該公司的股份自2019年7月12日起於聯交所上市。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2019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。

給予聯屬公司之財務資助及擔保

本集團已為聯屬公司提供總金額為3,482,976,000港元之財務資助及擔保，相當於2019年6月30日本集團總資產約12%。

於2019年6月30日，本集團為其合資企業及聯營公司提供之財務資助及擔保如下：

	財務資助 千港元	擔保 千港元
Excel Winner UK Limited	–	1,282,244
Fast Trend Investments Limited	37,058	1,020,938
Modern Crescent Limited	385,930	468,750
洋越投資有限公司	206,681	–
Champion Maker Limited	81,375	–
	711,044	2,771,932

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2019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	950,606
流動資產	14,056,659
流動負債	(4,552,410)
非流動負債	(4,397,003)
資產淨值	6,057,852
股本	10
儲備	6,054,769
非控制性權益	3,073
權益總額	6,057,852

於2019年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為2,526,282,000港元。

審閱中期業績

審核委員會已與管理層及獨立核數師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2019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，2019年8月23日

綜合損益表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
收入			
利息收入	4	44,663	39,252
來自其他來源之收入	4	234,351	266,119
總收入		279,014	305,371
銷售成本		(5,817)	(1,128)
毛利		273,197	304,243
其他收入及收益·淨額	4	130,717	90,591
行政費用		(157,904)	(100,220)
金融資產減值虧損之撥回·淨額	5	9,502	–
其他開支		(70,444)	(110,677)
融資成本		(113,626)	(132,560)
應佔盈虧：			
合資企業		52,307	6,376
聯營公司		(20,375)	19,333
除稅前盈利	5	103,374	77,086
所得稅開支	6	(18,833)	(8,745)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利		84,541	68,341
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		2.18港仙	1.76港仙

綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	84,541	68,341
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	18,732	(30,663)
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除 換算境外業務	19,660 (38,821)	— (177,066)
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份	(63,516)	88,997
	(82,677)	(88,069)
應佔合資企業之其他全面虧損 應佔聯營公司之其他全面收益／(虧損)	(4,781) 246	(7,291) (408)
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(68,480)	(126,431)
於隨後期間不可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	(158,502)	227,123
於隨後期間不可重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額	(158,502)	227,123
本期間其他全面收益／(虧損)	(226,982)	100,692
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面收益／(虧損)總額	(142,441)	169,033

綜合財務狀況表

2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	9	305,363	105,681
投資物業		14,343,808	14,394,511
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		2,673,824	2,736,999
於聯營公司之投資		565,425	914,929
按公平值計入其他全面收益之金融資產		1,148,270	1,291,140
按公平值計入損益之金融資產		1,339,485	1,445,963
預付款項、按金及其他應收款項		260,921	280,808
衍生金融工具		8,138	72,394
遞延稅項資產		3,327	4,938
非流動資產總值		20,659,101	21,257,903
流動資產			
應收賬款	10	5,045	5,679
應收貸款及利息	11	463,749	570,677
預付款項、按金及其他應收款項		383,545	92,523
按公平值計入其他全面收益之金融資產		79,922	76,822
按公平值計入損益之金融資產		266,165	191,995
衍生金融工具		-	56,540
預付所得稅		2,030	3,565
經紀公司存款		6,479	11,238
已抵押存款		594,090	1,327,500
有限制銀行結餘		78,679	142,907
現金及等同現金		6,774,150	4,701,508
流動資產總值		8,653,854	7,180,954
流動負債			
其他應付款項及預提負債		320,672	514,500
計息銀行借貸	12	1,663,267	2,288,458
應付稅項		782,166	764,300
流動負債總額		2,766,105	3,567,258
淨流動資產		5,887,749	3,613,696
總資產減流動負債		26,546,850	24,871,599
非流動負債			
計息銀行借貸	12	7,676,199	7,728,486
應付票據	13	1,919,805	-
其他應付款項		30,133	-
遞延稅項負債		17,311	19,623
非流動負債總額		9,643,448	7,748,109
淨資產		16,903,402	17,123,490
權益			
已發行股本	14	388,233	388,233
儲備		16,515,169	16,735,257
權益總額		16,903,402	17,123,490

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月

	本公司權益擁有人應佔							
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	匯兌變動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (會重新分類) (未經審核) 千港元	公平值儲備 (不會重新 分類) (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	總權益 (未經審核) 千港元
2019年1月1日	388,233	11,977,078	(167,262)	(22,071)	734,924	4,047,316	165,272	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波動儲備(附註16)	-	-	19,660	-	-	-	-	19,660
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	(38,821)	-	-	-	-	(38,821)
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份	-	-	(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*	4,080,234*	139,248*	16,903,402

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備16,515,169,000港元(2018年12月31日:16,735,257,000港元)。

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月

	本公司權益擁有人應佔							
	已發行 股本 (未經審核) 千港元	股份 溢價賬 (未經審核) 千港元	匯兌變動 儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (會重新分類) (未經審核) 千港元	公平值儲備 (不會重新 分類) (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	總權益 (未經審核) 千港元
於2018年1月1日	388,233	11,977,078	98,303	11,593	267,137	3,933,333	165,272	16,840,949
本期間盈利	-	-	-	-	-	68,341	-	68,341
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	-	-	-	(30,663)	227,123	-	-	196,460
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(7,291)	-	-	-	-	(7,291)
應佔聯營公司之其他全面虧損	-	-	(408)	-	-	-	-	(408)
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	(177,066)	-	-	-	-	(177,066)
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份	-	-	88,997	-	-	-	-	88,997
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	(95,768)	(30,663)	227,123	68,341	-	169,033
已批准2017年末期股息	-	-	-	-	-	(77,647)	-	(77,647)
出售按公平值計入其他全面收益之 金融資產之收益的重新分類調整	-	-	-	-	(20,531)	20,531	-	-
於2018年6月30日	388,233	11,977,078	2,535	(19,070)	473,729	3,944,558	165,272	16,932,335

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量			
業務所得／(所用)現金		141,633	(1,078,069)
已收利息		42,689	16,173
已收股息		526	15,454
返還／(已付)稅項·淨額		102	(93,070)
已付利息		(95,360)	(123,548)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		89,590	(1,263,060)
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		—	(274,747)
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之 所得款項		—	313,104
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		138,603	38,981
已抵押存款減少／(增加)		733,410	(127,475)
於合資企業之返還資本／(投資)·淨額		30,945	(583,648)
於聯營公司之投資·淨額		(4,680)	(187,500)
自銀行存款收取之利息		25,505	18,566
收購聯營公司之已付訂金		—	(582,725)
投資活動所用之其他現金流量		(4,692)	(1,250)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		845,306	(1,386,694)
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		1,564,437	5,632,292
償還銀行借貸		(2,259,077)	(4,680,045)
租賃付款之本金部分		(7,907)	—
融資活動所得現金流量淨額		1,139,198	874,600
現金及等同現金增加／(減少)淨額		2,074,094	(1,775,154)
期初之現金及等同現金		4,701,508	4,719,984
匯率變動之影響·淨額		(1,452)	(7,832)
期末之現金及等同現金		6,774,150	2,936,998
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		5,265,950	2,936,998
於獲取時距原有到期日少於3個月之 無抵押定期存款		1,508,200	—
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		6,774,150	2,936,998

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（合稱「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事項，且應與本集團截至2018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2018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

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

香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

除有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號修訂於聯營公司及合資企業之長期權益及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號所得稅處理之不確定性的影響於下文闡述外，新訂及經修訂的準則對編製本集團之中期簡明綜合財務資料並無相關性。新訂及經修訂的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16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃— 獎勵及香港（準則詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載有租賃確認、計量、呈列及披露原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生任何財務影響。

本集團採用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之期初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號作出報告。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃部分的合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約中的代價分配予各個租賃及非租賃部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜辦法，不會區分非租賃部分及就租賃及相關非租賃部分入賬作為單一租賃部分。

2. 會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多個物業項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就於開始日期之租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關的租賃付款確認為開支。

過渡影響

於2019年1月1日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值，使用2019年1月1日的遞增借貸利率貼現後予以確認，並計入其他應付款項及預提負債。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接2019年1月1日前於財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中列示使用權資產作為物業及設備要素之部分。其中包括預付土地租賃86,042,000港元自物業及設備重新分類。

於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用對租期由首次應用日期起12個月內終止的租賃應用短期租賃豁免。

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號所產生的影響如下：

	增加／(減少) 千港元 (未經審核)
資產	
物業及設備增加	57,246
預付款項、按金及其他應收款項減少	(2,870)
總資產增加	54,376
負債	
其他應付款項及預提負債增加	54,376

於2019年1月1日的租賃負債與2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於2018年12月31日的經營租賃承擔	62,790
於2019年1月1日的加權平均增量借貸利率	4.02%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	55,541
減：與短期租賃及剩餘租期於2019年12月31日或之前屆滿的租賃相關承擔	(1,165)
於2019年1月1日的租賃負債	54,376

2. 會計政策及披露之變動 (續)

(a) (續)

新會計政策概要

截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所披露的租賃會計政策將於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非本集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計可使用年期及租期（以較短者為準）內按直線法計提折舊。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租期內作出的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減去任何應收租賃優惠，取決於某一指數或比率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括如果租期反映了本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額將會增加以反映利息的增加及就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因指數或比率變動出現變動、租期發生變化、實質固定租賃付款變化或購買相關資產的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

- (b) 香港會計準則第28號的修訂明確說明香港財務報告準則第9號的豁免範圍僅包括就此應用權益法的於聯營公司或合資企業的權益，而不包括實質上構成於聯營公司或合資企業的投資淨額一部分的長期權益（並無就此應用權益法）。因此，實體應用香港財務報告準則第9號而非香港會計準則第28號（包括香港財務報告準則第9號項下的減值規定）將該等長期權益入賬。僅就確認聯營公司或合資企業的虧損及於聯營公司或合資企業的投資淨額的減值而言，香港會計準則第28號繼而應用於投資淨額（包括長期權益）。該修訂並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。
- (c) 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第23號闡述當稅務處理涉及影響應用香港會計準則第12號的不確定性（俗稱「不確定稅務狀況」）時的所得稅（即期及遞延）的會計處理。該詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵費，亦不具體包括與不確定稅務處理相關的利息及罰款的規定。該解釋具體針對(i)實體是否分開考慮不確定稅務處理；(ii)實體對稅務機關審查稅務處理所作假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況的變化。該詮釋並無對本集團的中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

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業務分類：

物業開發及投資分類 — 物業開發及投資

財務投資分類 — 投資證券及應收票據以及提供金融服務

管理層獨立監察本集團各經營分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決策。分類表現乃根據可報告分類之盈利或虧損（其為經調整除稅前盈利或虧損之計量）予以評估。經調整除稅前盈利或虧損乃貫徹以本集團之除稅前盈利計量，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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	239,864	251,283	39,150	54,088	279,014	305,371
分類業績	193,263	304,288	66,572	(67,045)	259,835	237,243
企業及未分配開支					(42,835)	(27,597)
融資成本					(113,626)	(132,560)
除稅前盈利					103,374	77,086

簡明綜合財務報表附註

2019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	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	23,711	8,614
應收貸款利息收入	20,952	30,638
	44,663	39,252
來自其他來源的收入		
租金收入總額	239,864	251,283
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	(6,039)	(618)
上市股本投資所得股息收入	526	6,859
非上市基金投資所得股息收入	-	8,595
	234,351	266,119
	279,014	305,371
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	25,505	18,566
衍生金融工具之公平值收益	-	43,423
投資物業之公平值收益	34,242	27,717
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	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	28,041	-
其他	308	885
	130,717	90,591

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	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
折舊	21,882	1,744
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)，淨額	(42,006)	98,764
衍生金融工具之公平值虧損／(收益)	65,022	(43,423)
出售物業及設備之虧損	134	39
滙兌差額，淨額	5,288	10,865
應收貸款及利息減值之撥回，淨額	(9,502)	-
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	63,783	57,653
退休福利計劃供款	2,740	2,693
	66,523	60,346

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2019年6月30日及2018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%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。

英國稅務改革於2019年2月17日頒布，自2019年4月5日起生效，擴大了英國對非英國居民的收益徵稅範圍，包括處置非住宅英國房產的權益。物業將於2019年4月5日重新定價至市場價值，而在2019年4月6日至2020年3月31日期間出售物業所產生的任何收益將須繳納19%的公司稅率，而自2020年4月1日起，將須繳納公司稅率為17%。因此，遞延稅項將於2019年4月5日後以17%的稅率從英國投資物業重估的公平值收益中確認。於2019年4月5日至2019年6月30日期間，英國投資物業的公平值並無重大變動，因此截至2019年6月30日止6個月並無就此確認遞延稅項。

	截至6月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
本期間即期支出		
香港	4,563	3,057
中國內地	8,342	709
英國	6,394	4,957
過往期間撥備不足		
中國內地	296	22
遞延稅項	(762)	-
本期間總稅項支出	18,833	8,745

7. 股息

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。

董事會決議不宣派截至2019年6月30日止6個月的中期股息（截至2018年6月30日止6個月：無）。

截至2018年6月30日止6個月，本公司宣派截至2017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2018年6月8日支付。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2019年及2018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並無攤薄影響，因此，並無就攤薄對已呈列每股基本盈利作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至6月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元
盈利		
用於計算每股基本及攤薄盈利之母公司普通權益擁有人應佔盈利	84,541	68,341
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之本期間已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,882,334,668

簡明綜合財務報表附註

2019年6月30日

9. 添置物業及設備

截至2019年6月30日止6個月，本集團耗資164,822,000港元（截至2018年6月30日止6個月：979,000港元）添置物業及設備，其中包括於簡明綜合財務報表附註15所披露有關收購並非業務之附屬公司的款項145,446,000港元（截至2018年6月30日止6個月：無）。

10. 應收賬款

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
應收賬款	5,045	5,679

應收賬款主要包括應收取之租金，一般為提前收費及於賬期第一日到期收取。若干租戶須向物業管理公司就本集團及本集團的租戶支付保證金。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：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
1個月內	2,299	1,225
1至2個月	2,613	4,454
2至3個月	133	-
	5,045	5,679

本集團之租戶一般按時繳付租金及本集團之應收賬款於報告期末之賬齡均少於3個月。因此，本集團面臨的信貨風險為微不足道，故本集團董事認為該等租賃應收賬款之預期信貸虧損極低。

11. 應收貸款及利息

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
應收貸款		
有抵押	40,000	40,000
無抵押	432,860	540,000
	472,860	580,000
減：減值撥備	(20,164)	(29,666)
	452,696	550,334
應收利息	11,053	20,343
	463,749	570,677

本集團應收貸款按攤銷成本入賬並為固定年利率。該等應收貸款之信貸期介乎1個月至12個月。

於2019年6月30日，本集團金額為40,000,000港元（2018年12月31日：40,000,000港元）及300,000,000港元（2018年12月31日：350,000,000港元）之應收貸款，前者以若干件古董抵押，後者由借方一名股東擔保。由本集團持有之該等抵押品之市場價值並未能容易確定或合理地建立及認證。

由於該等應收貸款與多名借款人有關，董事認為該等應收貸款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。

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：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
於期／年初	29,666	5,748
減值虧損·淨額		
償還貸款／終止確認	(2,053)	(2,064)
風險參數的變化	(7,449)	-
新批出貸款	-	25,982
	(9,502)	23,918
於期／年末	20,164	29,666

於2019年6月30日，應收貸款及利息並無過期(2018年12月31日：無)。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2019年6月30日應用之違約概率介乎6.97%至14.02%(2018年12月31日：2.48%至27.32%)以及違約損失預計約為52%(2018年12月31日：52%)。

12. 計息銀行借貸

	2019年6月30日 (未經審核)			2018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	倫敦銀行同業拆息 +0.5%	按要求	1,564,437	倫敦銀行同業拆息 +0.45%、 倫敦銀行同業拆息 +0.5%及 香港銀行同業拆息 +1.5%	按要求	2,187,412
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	33,250	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	35,000
長期銀行貸款之 即期部分 —有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2019年至 2020年	65,580	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2019年	66,046
			1,663,267			2,288,458
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%	2020年至 2022年	7,676,199	倫敦銀行同業拆息 +1.35%及 倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2020年至 2022年	7,728,486
			9,339,466			10,016,944
分析如下：						
須償還之銀行貸款：						
按要求的(附註a)			1,597,687			2,222,412
1年內			65,580			66,046
於第2年			65,687			66,130
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			7,610,512			7,662,356
			9,339,466			10,016,944

簡明綜合財務報表附註

2019年6月30日

12. 計息銀行借貸 (續)

附註：

- (a) 本集團總額為1,597,687,000港元(2018年12月31日：2,222,412,000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：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
應償還銀行借貸：		
1年內	1,635,267	2,256,958
於第2年	76,187	74,880
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	7,628,012	7,685,106
	9,339,466	10,016,944

- (b) 本集團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：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
物業及設備	78,307	79,776
投資物業	14,343,808	14,394,511
已抵押存款	594,090	1,327,500

- (c) 於2019年6月30日及2018年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (d) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
港元	33,250	1,035,000
英鎊	9,306,216	8,981,944
	9,339,466	10,016,944

- (e) 若干本集團附屬公司股權以作為本集團獲授銀行借貸8,712,126,000港元(2018年12月31日：8,794,532,000港元)之抵押品。

- (f) 於2018年12月31日，本集團以英鎊計值總額為1,058,237,000港元(2019年6月30日：無)的銀行借貸指定為於英國若干附屬公司及一間合資企業之投資淨額對沖。有關投資淨額對沖的進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註22。

13. 應付票據

	於2019年6月30日			
	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	千港元
2019年票據	250,000,000美元	6.35	2022年	1,919,805

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）、票面利率為6.35%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年票據將於2022年6月到期。

本集團可於到期日前任何時間按贖回價（本金額）加上應計利息及截止贖回日期未付利息，酌情贖回所有但並非部分2019年票據。以上所述載於本公司與2019年票據受託人之書面協議中。

於2019年6月30日，2019年票據之公平值為1,937,500,000港元。2019年票據之公平值乃基於金融機構於報告日期的報價計算。

14. 股本

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股（2018年12月31日：5,000,000,000股） 每股0.10港元（2018年12月31日：0.10港元）之普通股	2,000,000	500,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股（2018年12月31日：3,882,334,668股） 每股0.10港元（2018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」）之各自50%股權，總代價為80,088,000港元，因此被收購附屬公司成為本集團之全資附屬公司。被收購附屬公司之業績自收購日期起綜合計入本集團之財務報表。

航日環球、Oceanic Front及Fancy Style分別主要從事船舶投資、遊艇投資及輪船管理，及於收購日期，被收購附屬公司除持有相關資產外並無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，故本集團將上述收購事項入賬列為資產收購。

簡明綜合財務報表附註

2019年6月30日

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)

本集團於上述交易所收購之淨資產如下：

	航日環球 千港元	Oceanic Front 千港元	Fancy Style 千港元	合計 千港元
所收購淨資產：				
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
於收購日期被收購附屬公司 先前存在的利息	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	合計 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，向獨立第三方出售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」）的全部100%股權，代價為人民幣291,100,000元（相當於330,923,000港元）。出售萬智集團已於2019年6月28日完成。

16. 出售一間附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止6個月 (續)

已出售萬智集團淨資產及其財務影響的詳情概述如下：

	附註	千港元
已出售之淨資產：		
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

期內有關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)
有關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：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業及設備	-	7,458
於非上市基金投資之投資	-	282,090
應付一間合資企業資本注資	1,226,303	1,230,638
	1,226,303	1,520,186

另外，本集團有以下應佔合資企業有關資本之承擔，而並無被納入上表：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備	491,161	3,551,455

簡明綜合財務報表附註

2019年6月30日

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2019年 6月30日	購股權行使期	購股權行使價# 每股港元
	於2019年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
2009年5月7日	17,755,500	-	-	-	(17,755,500)	-	07-05-2009至06-05-2019	3.2229
2010年9月3日	41,536,709	-	-	-	-	41,536,709	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
	64,162,289	-	-	-	(17,755,500)	46,406,789		

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2019年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支（截至2018年6月30日止6個月：無）。

19. 或然負債

- (a) 於2019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提供擔保198,030,000港元（2018年12月31日：248,413,000港元）。
- (b) 於2019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1,084,214,000港元之擔保（2018年12月31日：1,088,047,000港元），已使用相關銀行貸款其中1,084,214,000港元之額度（2018年12月31日：1,088,047,000港元）。
- (c) 於2019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1,489,688,000港元的擔保（2018年12月31日：1,500,000,000港元），已使用相關貸款其中1,489,688,000港元之額度（2018年12月31日：1,500,000,000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。

21. 關聯方交易

- (a) 與關聯方之未償還結餘：

	2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	2018年 12月31日 (經審核) 千港元
應付合資企業款項	129,788	301,809

- (b) 於2019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；及(iii)就授予一間聯營公司之貸款向一名獨立第三方作出擔保。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。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。

21. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (經審核) 千港元
短期僱員福利	17,868	19,505
離職後福利	617	699
向主要管理人員支付之酬金總額	18,485	20,204

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、距原有到期日多於3個月之定期存款、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及其他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、應付票據以及計入其他應付款項之金融負債之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、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2019年6月30日及2018年12月31日，本集團之計息銀行借貸、應付票據以及計入其他應付款項之金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非即期部分、應付票據以及計入其他應付款項之金融負債之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

上市股本投資及債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於其餘按公平值計入損益之金融資產，其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）及於損益表確認的公平值相關變動淨額屬合理，且為報告期末最合適的估值。

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（包括遠期貨幣合約及利率掉期）乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量（採用現值計算）。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2019年6月30日及2018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。

簡明綜合財務報表附註

2019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)	重大可觀察 的輸入數據 (第二級)	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級)	
	千港元	千港元	千港元	
於2019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	773,083	-	-	773,083
債務投資	-	455,109	-	455,109
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	220,859	-	-	220,859
非上市基金投資	-	1,339,485	-	1,339,485
債務投資	-	45,306	-	45,306
衍生金融工具	-	8,138	-	8,138
	993,942	1,848,038	-	2,841,980
於2018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	931,585	-	-	931,585
債務投資	-	436,377	-	436,377
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	191,995	-	-	191,995
非上市基金投資	-	1,445,963	-	1,445,963
衍生金融工具	56,540	72,394	-	128,934
	1,180,120	1,954,734	-	3,134,854

於2019年6月30日及2018年12月31日，並無按公平值計量之負債。

截至2019年6月30日止6個月，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2018年6月30日止6個月：無)。

本集團於英國之附屬公司及一間合資企業之投資淨額於2019年6月30日總賬面值為8,292,263,000港元 (2018年12月31日：8,382,237,000港元)。本集團於英國之附屬公司及一間合資企業之投資淨額被對沖工具對沖之金額於2019年6月30日為零 (2018年12月31日：3,194,585,000港元)。年內作為確認對沖無效性基準之於附屬公司及一間合資企業之投資淨額之匯兌虧損為63,516,000港元 (截至2018年6月30日止6個月：公平值虧損88,997,000港元)，已於本集團之年內其他全面收益確認，並於權益之匯兌變動儲備累計。於2019年6月30日，於附屬公司及一間合資企業之投資淨額之匯兌收益為372,100,000港元 (2018年12月31日：308,584,000港元)已於權益之匯兌變動儲備累計。

22. 公平值計量 (續)

公平值等級 (續)

指定用作本集團於英國之附屬公司及一間合資企業之投資淨額之對沖，以英鎊計值之銀行借貸及遠期貨幣合約之公平值收益於2019年6月30日之賬面值分別為零（2018年12月31日：1,058,237,000港元）及零（2018年12月31日：公平值收益56,540,000港元）。因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌總虧損為18,756,000港元（截至2018年6月30日止6個月：匯兌收益45,391,000港元）及因遠期貨幣合約產生之公平值虧損44,760,000港元（截至2018年6月30日止6個月：公平值收益43,606,000港元）已於本集團之期內其他全面收益確認，並於權益的匯兌變動儲備累計。於2019年6月30日，因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌虧損365,569,000港元（2018年12月31日：匯兌虧損346,813,000港元）及因遠期貨幣合約產生之公平值虧損6,531,000港元（2018年12月31日：公平值收益38,229,000港元）已於權益的匯兌變動儲備累計。

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2019年8月23日獲董事會批准。