



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

2021

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	10
其他資料	12
綜合損益表	14
綜合全面收益表	15
綜合財務狀況表	16
綜合權益變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合財務資料附註	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
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

百慕達
康德明律師事務所

香港

胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

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
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2021年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

於上半年，在全球經濟前景不明朗下，本集團業務繼續取得良好進展。在當前充滿挑戰的時期，本集團專注於維持現有物業組合的穩定性，與租戶加強聯繫，及改善本集團的資產負債表。通過在倫敦、中國、香港及墨爾本等多個成熟市場的多元化物業組合，令本集團不斷擴闊收入的基礎。

英國當地的企業及員工正在適應英國脫歐帶來的變化。經濟於3月恢復增長。就業市場趨於穩定，所有行業均呈報有所改善。隨著2019冠狀病毒病（COVID-19）疫苗接種率的提高及經濟活動的復甦，預計下半年的增長將會回升。

社交距離限制及居家辦公對倫敦市中心的寫字樓租賃市場產生巨大影響。受益於封鎖限制的逐步放鬆，隨著未來幾個月經濟預期有所增長，倫敦市中心的租賃交易自疫情開始以來有所增加，對優質空間的強勁需求可能會持續到2021年下半年。

本集團於倫敦市中心的兩幢商業物業的表現繼續保持平穩，於回顧期間幾乎一直悉數租出。期內利德賀大樓部分單位的租金檢討已結束。租金加權平均值增加4.5%。本集團的英國團隊會繼續加強與租戶建立和諧的關係，通過持續的溝通確保有效地滿足租戶的需求。

然而，居家辦公可能會影響寫字樓中期的需求。隨著企業進行對疫情後的未來規劃，租戶的需求可能會轉向租金較相宜的倫敦市中心，因其交通便利且具備更優質的辦公空間。加上倫敦寫字樓供應的增加，該等因素對資產價值產生負面影響。本集團的投資物業One Kingdom Street於2021年6月30日的估值錄得72百萬港元，即2.3%的輕微跌幅，主要是由於該物業的尚餘租賃期加權平均值相對較短。然而，物業已全數租出及穩定租金收入仍然能保持5.2%的年租金收益率。

本集團的核心投資物業-利德賀大樓表現出色，估值維持不變並帶來良好的收入增長。

本集團已按計劃發展Whiteleys項目及Nine Elms Square項目。

消費者信心及樂觀情緒正在振興住宅市場。隨著疫苗的成功推出及經濟預測向好，低首付的按揭貸款及低借貸成本令致房價於期初至3月上漲。雖然此後物業市場有放緩跡象，但由於市場上的住宅物業供不應求，普遍預期下半年將會再次出現增長。

中國的消費及投資情緒逐漸復甦，有助於穩定香港經濟。2020年的上市熱潮鞏固了香港作為國際金融中心的地位，有望帶動香港寫字樓的租售。

另一方面，中國的房屋銷售活動依然強勁，城市中交通便利的地段需求保持穩定。

在澳洲，墨爾本於上半年末再次封城。寫字樓市場可能需要更長的時間方能從低迷中恢復。隨著疫苗接種的穩步推進，倘經濟勢頭及勞動力市場於下半年轉好且上班族重返辦公室，市場屆時可能會回穩。

期內，本集團訂立一項合資協議，以開發位於中國江蘇省鹽城市的一個物業項目。本集團的承諾總投資成本為人民幣496百萬元，並於該項目擁有29.4%權益。

本集團於期內亦訂立協議承諾投資於一間合資企業的34%權益，此合資企業持有位於中國廣東省江門市的商業及住宅開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。

收入及經營利潤

於上半年，本集團取得總收入343.5百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：277.4百萬港元），較上年同期增加23.8%。

截至2021年6月止6個月，本集團錄得除稅後盈利230.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：虧損1.9百萬港元），乃由於基本盈利部分被投資物業One Kingdom Street的價值下跌（跌2.3%或6.7百萬英鎊或72百萬港元）所抵銷。

股東應佔盈利為230.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：虧損1.9百萬港元）。期內每股基本盈利為5.94港仙（截至2020年6月30日止6個月：每股虧損0.05港仙）。

投資物業

於2021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及一幢位於澳洲的優質商業物業，用以賺取租金收入。就面積而言，英國資產佔投資組合的74%，而投資組合的26%為本集團透過合資企業持有位於墨爾本的項目。

英國

本集團的兩幢商業大樓（即利德賀大樓及One Kingdom Street）均坐落於英國倫敦市中心的主要金融及保險業區域。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。兩幢大樓的可租賃總面積約為875,000平方呎（平方呎），於2021年6月30日幾乎已全部租出。

截至2021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266.9百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：236.1百萬港元）。受惠於物業的頂級租戶及本集團的優質資產管理，租金回收持續處於滿意水平。本集團於期內已收回98%租金（2020年：97%）。

利德賀大樓

利德賀大樓為倫敦市中心區的標誌性建築大樓之一，是一幢樓高225米（738呎）的摩天大樓。該大樓的獨特楔形建築設計創造多個特定空間，可滿足其租戶不同的業務需求。現代化的寫字樓及周邊的美食體驗相結合，使租戶的業務能夠挽留及吸引優秀人才在此工作。該幢樓高46層的寫字樓為本集團的貴重資產，並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。大樓已幾乎一直悉數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為9.5年，其中逾7.4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。利德賀大樓目前的年租金收入為約39.8百萬英鎊。於2021年6月30日，98%的寫字樓樓面已租出。租金收益率約為每年3.5%。本集團將持續多元化發展其租戶群並確保寫字樓物業仍為客戶首要選擇目標。

由於封鎖限制，本集團舉辦富有創意的營銷活動，以提升及維持該大樓作為標誌性國際建築的公眾形象。本集團曾於2月舉辦以居家鍛煉加健身工作室為重點的虛擬活動。已舉辦的其他虛擬活動包括情人節花束展示、虛擬研討會及中國新年活動。

One Kingdom Street

One Kingdom Street位於設有餐飲店舖、寫字樓及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的Paddington中央區域，往Oxford Street或Heathrow機場僅需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，而265,000平方呎的高級辦公區域分佈於大堂樓上九個樓層。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15.3百萬英鎊，相當於年租金收益率為5.2%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

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虛擬推廣活動，以豐富社區的文化氛圍。

澳洲

墨爾本85 Spring Street

大樓位於墨爾本的商業及商務中心，步行即可到達附近欣欣向榮的文化場所、劇院和藝術設施以及購物場所。該物業佔地面積為13,358平方呎，並計劃發展為約307,000平方呎可出租面積的甲級商業大樓。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2021年6月30日，本集團擁有透過合資企業營運的六個物業項目，其中兩個位於倫敦應佔開發面積逾1.1百萬平方呎的項目，一個位於香港約0.2百萬平方呎的項目，及三個位於中國共約9.4百萬平方呎的項目。

於2021年6月30日，本集團於合資企業項目的投資總額由2020年12月31日的5,218百萬港元增至7,155百萬港元。該增長主要由於提供資金予持續開發項目，尤其是Nine Elms Square及Whiteleys這兩個項目。這兩個位於英國的開發項目已按計劃取得穩步進展。總體而言，該兩間活躍的合資企業在本集團業務中佔據重要比例。於2021年6月30日，該兩間合資企業佔本集團於合資企業項目投資總額的86%。

Nine Elms Square – 倫敦

原來的New Covent Garden Flower Market佔地10畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為Nine Elms Square。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅樓，高度從4層到54層不等，還有一個從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station的帶狀公園。待全部建成後，Nine Elms Square將包含1,500個豪華住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。該項目包括三幢由地下層向上延伸至54層的主樓，將提供飽覽倫敦的獨特景觀，從泰晤士河及London Eye (倫敦眼) 一直延伸至新美國大使館。其他設施包括一個豪華的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、酒吧、零售店及商用樓面。

儘管近期與COVID-19疫情相關的封鎖要求在工地保持社交距離，而稍微推遲項目建設，但期內施工活動仍進展順利。該項目將於未來幾年內分階段完工。根據現有工作模式，本集團預計項目第一期將大概於2022年底及2023年初完工。第一期工程包括三幢住宅樓，提供約680,000平方呎面積。兩幢大樓已經封頂，並已為其內部裝修安排招標流程。本集團已經開始為第一期剩餘的住宅大樓進行上層建築施工。

第一期項目於2020年開始預售，反應良好。隨著疫苗的成功推出及提供低按揭利率，消費者信心及樂觀情緒亦有助推動市場發展。總體而言，預計今年下半年的住宅物業交易情況將有所好轉。

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

Whiteleys購物中心 – 倫敦

於2019年，本集團承諾投資182百萬英鎊對1908年建成的Whiteleys購物中心進行再開發。大樓構成Queensway大規模重建的重要部分，而Queensway正在改造為區內更適合步行的通道。Whiteleys再開發項目是一個綜合用途的項目，於2016年已獲得規劃許可。根據再開發計劃，項目完成後將提供面積約580,000平方呎，包括153間住宅公寓、一家酒店、一家電影院、零售及餐廳空間。重建工程預計於2022年底及2023年初前後完成，使Whiteleys恢復在Bayswater中心地帶的顯赫地位。

Whiteleys的工地施工於過去幾個月封鎖期間受到限制，所幸大部分工程仍按計劃進行。工地的挖掘工程於期內取得良好進展。復活節假期過後開放了展銷套間，連同示範單位及相關技術受到訪客一致好評。

本集團於該項目佔約46%權益但擁有50%投票權。於2021年6月30日，本集團已作出的資本投資為169百萬英鎊。

啟匯 – 香港

啟匯的位置臨近啟德發展區，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。該物業俯瞰啟德及觀塘海濱花園，位置臨近牛頭角港鐵站，可便捷地連接香港各區。其獨特的優越位置和地標性的136.5米高度，令啟匯可飽覽鯉魚門海峽至維多利亞港一望無際的海景。大樓於2021年6月30日已租出71%。周邊零售及商業建築物提供購物、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%權益。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已大致完成，預計能吸引優質的租戶。

開發項目 – 中國

重慶璧山項目

該項目位於重慶市璧山區，地處黛山大道主幹線上。交通設施包括高速鐵路、高速公路和高架單軌列車，已建成並於2020年5月成功開通。項目開發將包含7.0百萬平方呎的商業、零售及住宅空間。預售已於2020年開始，預計將於2022年9月竣工。本集團投資約人民幣800百萬元並於該項目擁有33.33%權益。

江蘇鹽城項目

本集團訂立協議投資於一間合資企業的29.4%權益，該合資企業持有江蘇的開發項目，計劃投資總額為人民幣496百萬元。該項目佔地面積約為687,000平方呎，待全面開發後，其將包含1.45百萬平方呎的住宅及商業可銷售面積。該項目位於鹽枕路及厚德路交匯處，毗鄰市政府辦公大樓、機場及火車站。建築工程已於今年6月動工，預售計劃於9月展開。該項目將於2023年底竣工。

廣東江門市項目

於期內，本集團訂立協議承諾投資於一間合資企業的34%權益，該合資企業持有位於廣東省江門市的開發項目，總投資成本為人民幣703百萬元。該項目佔地面積約為15.5百萬平方呎，定位為商業及住宅項目開發，提供總建築面積約19.6百萬平方呎。該項目位於粵港澳大灣區西岸，地處台山濱海度假區的核心地帶。第一期工程預計於2021年下半年動工建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得收益218.9百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：99.9百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為76.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：41.3百萬港元）。其投資組合的公平值收益及已變現收益分別為129.6百萬港元及31.5百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：公平值收益84.0百萬港元及並無已變現收益）。

公司策略與展望

英國脫歐後表現良好，其出口活動顯示其甚具韌性。國家穩定，經濟繁榮，充滿吸引投資的機會，是開展業務的理想地方。

對於住宅物業業務，印花稅假期結束可能對住宅市場的增長產生即時的影響，但英國家庭收入基本因素良好，可以支持住房需求的進一步增長。由於市場上住宅物業的存量有限，未來幾個月需求仍有增長空間。物業價格近期普遍回升。

受疫情及必要的衛生措施影響，大部分經濟活動於過去12個月暫時停頓。商業物業市場的整體租賃活動仍然低迷。疫苗接種活動的成功推出將使下半年的交易水平變得活躍。然而，由於本集團的物業組合幾乎全部出租予長期租賃的優質租戶，本集團的租賃業務甚具韌性。

為應對墨爾本從封鎖中恢復，當地企業正在為疫情之後的營運制定計劃。預期墨爾本中央商務區寫字樓租賃活動將會回升。

管理層討論及分析

同時，九龍東於香港已轉型為中環以外的另一核心商務區。本集團提升啟匯形象的裝修工程已大致完成。伴隨著啟德發展區的發展步伐，本集團有信心九龍東中央商務區在未來將對租戶更具吸引力並可受惠於需求上升。本集團將於區內尋找投資機會，為股東帶來良好回報。

於中國，本集團將集中資源監督現有合資項目的後續表現。

商業及貿易需要多長時間才能恢復正常仍然存在不確定性。對疫情持續的憂慮，可能會推遲放寬限制或重新實施限制以遏制疫情。在此情況下，本集團將堅持其審慎策略實現資產增長，透過探索全球機遇，繼續進一步擴大本地及海外物業組合，以加強其物業業務經常性收入基礎。

財務回顧

投資

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，從而能繼續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持流動資金、維持穩健的資產負債表，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2021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5,024.7百萬港元（2020年12月31日：6,023.0百萬港元），其分析載於下表：

	2021年6月30日 百萬港元	2020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	521.8	284.4
非上市投資基金	1,798.7	1,850.5
債務工具	-	90.6
	2,320.5	2,225.5
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	2,416.5	2,525.2
債務工具	287.7	1,272.3
	2,704.2	3,797.5
總計	5,024.7	6,023.0

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129.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：84.0百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值虧損155.0百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：收益205.6百萬港元）。期內投資組合已變現收益為31.5百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：無），而源自此等投資的股息及利息收入為64.6百萬港元（截至2020年6月30日止6個月：19.6百萬港元）。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。

於中國恒大新能源汽车集團有限公司(股份代號：708)（「恒大汽車」）的投資為單一公平值佔本集團總資產5%或以上的重大投資。

恒大汽車主營新能源汽车科技研發、生產及銷售服務，亦從事互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等健康管理業務。

於2021年6月30日，本集團持有恒大汽車83,615,000股股份，投資成本為181.2百萬港元，佔其已發行股份的0.86%。本集團於恒大汽車投資的公平值為24億港元，佔本集團總資產的6.8%。就表現而言，恒大汽車的股價於期內下跌4.3%，故本集團在綜合其他全面收益表確認未變現公平值虧損109百萬港元，而去年同期則錄得未變現公平值收益218百萬港元。期內並沒有已收源自本集團投資於恒大汽車的任何股息。就本集團於恒大汽車投資的未來前景而言，其表現在很大程度上受新能源汽车產業發展以及14款車型（其中9款已發佈，即恒馳一至恒馳九）的發展步伐所規限。儘管期內新能源汽车行業市場競爭激烈，金融市場面臨COVID-19疫情的波動，但恒大汽車仍通過發行新股的股權融資方式籌集總計260億港元，以支持其新能源汽车業務。本集團注意到恒大汽車的股價從2021年7月開始受到其控股股東中國恒大集團的負面消息困擾而帶來不利影響並將繼續評估其於恒大汽車投資的表現，及時對其投資作出適當調整，以為其股東帶來最大回報。

除於恒大汽車的投資外，本集團投資組合中並無其他單一投資佔其總資產的5%或以上。

流動資金及財務資源

本集團期末淨借貸為82億港元（2020年12月31日：67億港元），其中包括現金及銀行結餘以及定期存款57億港元，扣減總銀行及其他貸款以及應付票據。於2021年6月30日，集團的淨負債水平（扣減現金）為39.8%（2020年12月31日：32.6%）。

於2021年6月30日，本集團銀行及其他借貸以及應付票據總額為140億港元，到期期限分佈於2年期間，其中108億港元於一年內償還，而餘下32億港元則於一年後償還。全數113億港元之銀行借貸均按浮動利率計息，而7億港元之其他借貸以及20億港元之應付票據則按固定利率計息。本集團約64%的銀行及其他借貸以及應付票據以英鎊計值、17%以港元計值、14%以美元計值及5%以人民幣計值。

於2021年6月30日，現金及銀行結餘以及定期存款合共達57億港元，而於2020年12月31日為57億港元。本集團約56%的銀行存款及現金以港元計值、34%以美元計值、9%以英鎊計值及1%以其他貨幣計值。

本集團的主要財務比率保持強勁，平均債務成本為3.1%（截至2020年6月30日止6個月：3.3%）。本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2021年6月底，總資產為357億港元，其中約22%為流動性質。流動負債淨額為39億港元，乃由於若干非流動負債因個別借貸的到期日而重新分類至流動部分所致。該等負債的再融資預計將於下半年開始。

於2021年6月30日，股東權益為206億港元（2020年12月31日：204億港元）及每股淨資產值為5.32港元（2020年12月31日：5.26港元）。

或然負債／財務擔保

於2021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215百萬港元（2020年12月31日：211百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高826百萬港元（2020年12月31日：1,042百萬港元）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1,492百萬港元（2020年12月31日：1,503百萬港元）的擔保。
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，以及就合資企業的项目開發成本作出的成本超支擔保，金額分別為135百萬港元及888百萬港元（2020年12月31日：分別為735百萬港元及871百萬港元）。

資產抵押

於2021年6月30日，分別為155億港元、7億港元及74百萬港元的投資物業、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／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。期內，本集團已訂立遠期外匯合約，以對沖於2022年上半年到期償還的外幣負債的貨幣風險。

僱員

於2021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126名僱員。上半年的薪酬成本（董事薪酬除外）為約53百萬港元。

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、醫療保險以及培訓補貼。

僱員根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定亦有資格獲授購股權。截至2021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2021年6月30日止6個月的中期股息（截至2020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2021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：

(a) 於本公司的股份權益 (好倉)

董事姓名	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	受控法團的權益	2,724,239,906 ¹	70.17
林孝文	實益擁有人	486,753	0.01
梁振昌	實益擁有人	667,000	0.02

(b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

(i) 股份

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持股份數目	概約百分比 ⁴
張松橋	港通控股有限公司（「港通」） （股份代號：32）	受控法團的權益	255,753,585 ²	68.62

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的已發行債權證的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	受控法團的權益	18,000,000美元 ³	250,000,000美元

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。
- 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited直接持有。
- 該等債權證由Konco Limited全資擁有的Gold Faith Investments Limited直接持有，而Konco Limited則由港通全資擁有。
- 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於2021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2021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

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2021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2021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	2,724,239,906 ¹	70.17

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2021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2021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權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2021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2021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

黃龍德博士自2021年3月24日起不再擔任北京汽車股份有限公司的獨立非執行董事。該公司的股份於聯交所上市。

林健鋒先生於2021年7月16日獲委任為香港航天科技集團有限公司的執行董事。該公司的股份於聯交所上市。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2021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個月有期貸款。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7,444,434,000港元之財務資助及擔保，相當於2021年6月30日本集團總資產約20.8%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2021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	3,059,477
流動資產	33,775,118
流動負債	(15,560,720)
非流動負債	(6,473,959)
資產淨值	14,799,916
股本	5
儲備	14,794,490
非控制性權益	5,421
權益總額	14,799,916

於2021年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為6,860,363,000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2021年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料。

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，2021年8月23日

綜合損益表

截至2021年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收入			
利息收入	4	75,798	40,802
來自其他來源之收入	4	267,686	236,638
收入總額		343,484	277,440
提供服務成本		(10,418)	(1,331)
毛利		333,066	276,109
其他收入及收益，淨額	4	275,943	132,028
行政費用		(152,967)	(131,679)
金融資產的減值虧損撥回／(減值虧損)，淨額	5	(56,250)	6,743
其他開支		(42,507)	(82,649)
融資成本		(202,048)	(180,453)
應佔盈虧：			
合資企業		88,770	(19,988)
聯營公司		(3,180)	9,014
除稅前盈利	5	240,827	9,125
所得稅開支	6	(10,251)	(10,992)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利／(虧損)		230,576	(1,867)
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		5.94港仙	(0.05港仙)

綜合全面收益表

截至2021年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
本期間盈利／(虧損)	230,576	(1,867)
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債務投資：		
公平值變動	(46,313)	(12,678)
計入綜合損益表的收益重新分類調整		
—減值虧損撥回	(7,904)	—
	(54,217)	(12,678)
匯兌差額：		
換算境外業務	241,257	(697,334)
應佔合資企業之其他全面虧損	(6,680)	(1,458)
應佔聯營公司之其他全面收益	2,429	1,628
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益／(虧損) 淨額	182,789	(709,842)
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股本投資：		
公平值變動	(108,700)	218,235
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	(108,700)	218,235
本期間其他全面收益／(虧損)	74,089	(491,607)
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面收益／(虧損) 總額	304,665	(493,474)

綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	9	218,873	249,204
投資物業		15,541,376	15,327,772
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		6,651,467	4,700,270
於聯營公司之投資		503,604	517,938
按公平值計入其他全面收益之金融資產		2,704,175	2,842,090
按公平值計入損益之金融資產		1,798,689	1,850,497
預付款項、按金及其他應收款項		293,935	5,567
遞延稅項資產		10,898	986
非流動資產總值		27,733,557	25,504,864
流動資產			
應收賬款	10	9,121	13,557
應收貸款及利息	11	168,172	309,169
預付款項、按金及其他應收款項		1,536,899	1,230,374
按公平值計入其他全面收益之金融資產		–	955,430
按公平值計入損益之金融資產		521,837	375,023
衍生金融工具		522	–
預付所得稅		2,965	2,558
已抵押存款		680,859	26,427
有限制銀行結餘		202,746	194,475
現金及等同現金		4,856,972	5,528,650
流動資產總值		7,980,093	8,635,663
流動負債			
其他應付款項及預提負債		339,523	475,018
衍生金融工具		35,320	–
計息銀行及其他借貸	12	8,867,538	535,668
應付票據	13	1,931,882	–
應付稅項		722,767	761,246
流動負債總額		11,897,030	1,771,932
流動資產／(負債)淨值		(3,916,937)	6,863,731
總資產減流動負債		23,816,620	32,368,595
非流動負債			
計息銀行借貸	12	3,157,699	9,936,900
應付票據	13	–	1,928,892
其他應付款項		4,280	10,552
衍生金融工具		13,004	77,632
遞延稅項負債		346	346
非流動負債總額		3,175,329	11,954,322
資產淨值		20,641,291	20,414,273
權益			
已發行股本	14	388,233	388,233
儲備		20,253,058	20,026,040
權益總額		20,641,291	20,414,273

綜合權益變動表

截至2021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)	現金流量 對沖儲備 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)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2021年1月1日	388,233	11,977,078*	607,342*	(13,540)*	(171)*	2,343,961*	5,111,370*	20,414,273
本期間盈利	-	-	-	-	-	-	230,576	230,576
本期間其他全面收益/(虧損):								
按公平值計入其他全面收益之債務投資:								
公平值變動	-	-	-	-	(46,313)	-	-	(46,313)
計入綜合損益表的收益之重新分類調整								
減值虧損撥回	-	-	-	-	(7,904)	-	-	(7,904)
按公平值計入其他全面收益之股本投資:								
公平值變動	-	-	-	-	-	(108,700)	-	(108,700)
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(6,680)	-	-	-	-	(6,680)
應佔聯營公司之其他全面收益/(虧損)	-	-	(241)	2,670	-	-	-	2,429
匯兌差額:								
換算境外業務	-	-	241,257	-	-	-	-	241,257
本期間全面收益/(虧損)總額	-	-	234,336	2,670	(54,217)	(108,700)	230,576	304,665
已批准2020年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
於2021年6月30日	388,233	11,977,078*	841,678*	(10,870)*	(54,388)*	2,235,261*	5,264,299*	20,641,291

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備20,253,058,000港元(2020年12月31日:20,026,040,000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

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
業務所得現金		260,580	1,025,792
已收利息		78,809	44,805
已收股息		787	497
已付稅項，淨額		(60,390)	(43,931)
已付利息		(177,410)	(168,008)
經營業務所得現金流量淨額		102,376	859,155
投資活動所得現金流量			
贖回按公平值計入其他全面收益之 債務投資之所得款項		968,750	—
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		64,690	—
購入按公平值計入損益之金融資產		—	(663,250)
已抵押存款減少／(增加)		(656,217)	965,000
於合資企業之退回資本		37,300	31,724
應收一間合資企業款項減少		237,359	—
於合資企業之投資		(1,832,317)	(738,444)
於聯營公司之退回資本		61,756	89,529
於聯營公司之投資		(47,820)	(30,527)
應收聯營公司款項增加		(919,732)	(572,856)
已收銀行存款利息		5,226	34,224
投資活動所用之其他現金流量		(185)	(3,825)
投資活動所用現金流量淨額		(2,081,190)	(888,425)
融資活動所得現金流量			
租賃付款之本金部分		(8,053)	(7,791)
已付股息	7	(77,647)	(77,647)
新增銀行及其他借貸		1,830,844	4,058,086
償還銀行及其他借貸		(444,359)	(2,792,319)
融資活動所得現金流量淨額		1,300,785	1,180,329
現金及等同現金增加／(減少)淨額		(678,029)	1,151,059
期初之現金及等同現金		5,528,650	6,039,851
匯率變動之影響，淨額		6,351	(23,856)
期終之現金及等同現金		4,856,972	7,167,054
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		4,805,599	7,014,002
於獲取時距原有到期日少於三個月之 無抵押定期存款		51,373	153,052
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		4,856,972	7,167,054

簡明綜合財務資料附註

2021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資料附註3。

本集團之未經審核中期簡明綜合財務資料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資料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2020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資料所採納之會計政策，與編製本集團截至2020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，惟於簡明綜合財務資料附註2所披露之採納新訂及經修訂之香港財務報告準則除外。

於編製未經審核中期簡明綜合財務資料時，有鑒於2021年6月30日本集團之流動負債超出其流動資產3,916,937,000港元以及資本承擔1,338,157,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團未來之資金流動情況，其中包括：

- (a) 淨流動負債情況是由於若干非流動負債因個別借貸的到期日而重新分類至流動部分，而本公司董事已考慮本集團投資物業公平值，認為本集團能夠為該等流動負債進行再融資，該等流動負債主要來自投資物業作抵押的抵押借貸；
- (b) 本集團按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產之非流動部份合共4,502,864,000港元為高流動性投資，並可於短時間內變現以在負債到期時償還；及
- (c) 本集團擁有若干資金來源以應付其營運及於2021年6月30日尚未動用720,000,000港元的銀行融資。本公司董事相信，於2021年6月30日銀行循環貸款300,000,000港元將繼續提供予本集團，且不會於報告期末後十二個月內不預期地收回。

因此，未經審核中期簡明綜合財務資料已按持續經營基準編製。

2. 會計政策變動及披露

本集團已就本期間之未經審核中期簡明綜合財務資料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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號修訂	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號修訂	2021年6月30日後之COVID-19相關租金寬減（提早採納）

經修訂之香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 當現行利率基準被可替代無風險利率（「無風險利率」）替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。第二階段修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

2. 會計政策變動及披露 (續)

(a) (續)

於2021年6月30日，本集團擁有若干以港元及基於香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息外幣計值的計息銀行借貸。由於期內該等借貸的利率並未被無風險利率替代方案替代，該修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借貸的利率於未來期間被無風險利率替代方案替代，本集團將於「經濟上等同」標準滿足時於修訂該等借貸時應用可行權益方法。

- (b) 2021年4月發佈的香港財務報告準則第16號修訂將承租人選擇不就因COVID-19疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理的可行權宜方法延長12個月。因此，在滿足應用可行權宜方法的其他條件下，可行權宜方法適用於租金的寬減，租賃付款的任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期的付款。該修訂對自2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始應用該修訂的任何累積影響確認為對當前會計期間初保留盈利率初結餘的調整。該修訂允許提前應用。本集團已於2021年1月1日提前採納該修訂，該修訂對本集團的未經審核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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	266,899	236,141	76,585	41,299	343,484	277,440
分類業績	246,163	113,365	225,227	104,472	471,390	217,837
公司及未分配開支					(28,515)	(28,259)
融資成本					(202,048)	(180,453)
除稅前盈利					240,827	9,125

簡明綜合財務資料附註

2021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：

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	63,822	19,086
應收貸款利息收入	11,976	21,716
	75,798	40,802
來自其他來源之收入		
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
其他租賃付款，包括固定付款	266,899	235,602
	266,899	236,141
上市股本投資所得股息收入	787	497
	267,686	236,638
	343,484	277,440
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	5,226	34,224
應收聯營公司款項之利息收入	59,460	–
投資物業之公平值收益	–	13,751
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	129,642	84,025
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	31,507	–
衍生金融工具之公平值收益—不合資格作對沖的交易	30,980	–
匯兌收益，淨額	12,448	–
出售於一間合資企業之投資之收益	6,184	–
其他	496	28
	275,943	132,028

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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	19,872	18,294
使用權資產折舊	10,796	10,531
	30,668	28,825
投資物業之公平值虧損／(收益)，淨額	42,507*	(13,751)
衍生金融工具之公平值虧損／(收益) — 不合資格作對沖的交易	(30,980)	71,011*
匯兌差額，淨額	(12,448)	11,638*
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額		
按公平值計入其他全面收益之債務投資之減值虧損撥回	(7,904)	—
應收貸款及利息之減值虧損撥回，淨額	(6,887)	(5,008)
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／(減值虧損撥回)，淨額	71,041	(1,735)
	56,250	(6,743)
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	71,345	65,216
退休福利計劃供款	3,798	3,467
	75,143	68,683

* 該等開支計入綜合損益表之「其他開支」。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2021年6月30日及2020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% (2020年：16.5%) 計算，除了本集團一間附屬公司符合利得稅兩級制。該附屬公司首2,000,000港元 (2020年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2020年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2020年：16.5%) 徵稅。英國的公司稅根據相關英國稅法和法規的規定按19% (2020年：19%) 的稅率繳納。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。

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
本期間即期支出		
香港	5,512	3,788
英國	7,351	6,378
其他地區	6,945	—
過往期間撥備不足	355	—
遞延稅項	(9,912)	826
	10,251	10,992

10. 應收賬款

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款	9,121	13,557

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：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
1個月內	-	5,092
1至3個月	3,314	1,084
3至6個月	2,602	3,561
超過6個月	3,205	3,820
	9,121	13,557

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

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款—無抵押	(i)	168,054	310,815
應收利息		1,314	6,455
		169,368	317,270
減：減值撥備	(ii)	(1,196)	(8,101)
		168,172	309,169

由於該等應收貸款與多名不同借款人有關，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。

簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

11. 應收貸款及利息 (續)

附註：

- (i) 應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期介乎1個月至1年（2020年12月31日：3個月至1年）。
- (ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	8,101	14,012
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	(6,887)	(14,012)
償還／終止確認貸款	-	8,101
新批出貸款	-	8,101
	(6,887)	(5,911)
匯兌調整	(18)	-
於期／年末	1,196	8,101

於2021年6月30日，169,368,000港元（2020年12月31日：317,270,000港元）（未計減值撥備）的應收貸款及利息於其信貸期內，所有該等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2021年6月30日應用之違約概率介乎1.98%至5.29%（2020年12月31日：1.98%至5.29%）以及違約損失預計約為62%（2020年12月31日：62%）。

12. 計息銀行及其他借貸

	2021年6月30日 (未經審核)			2020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
流動						
銀行貸款—有抵押	香港銀行同業拆息 + (1%至1.5%) 及 倫敦銀行同業拆息 +0.5%	按要求	963,040	不適用	不適用	—
	倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2022年	6,679,581	不適用	不適用	—
須按要求償還的長期 銀行貸款 —有抵押	不適用	不適用	—	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	22,750
長期銀行貸款之 流動部分						
—有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2021年至 2022年	71,485	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2021年	70,126
—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2021年至 2022年	444,629	香港銀行同業拆息 +1.85%	2021年	442,792
其他貸款—無抵押	3.85%	2021年至 2022年	708,803	不適用	不適用	—
			<u>8,867,538</u>			<u>535,668</u>
非流動						
銀行貸款						
—有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	2022年	1,551,415	倫敦銀行同業拆息+ (1.35%至1.5%)	2022年	8,107,773
—無抵押	香港銀行同業拆息 +1.85%	2022年	1,606,284	香港銀行同業拆息 +1.85%	2022年	1,829,127
			<u>3,157,699</u>			<u>9,936,900</u>
			<u>12,025,237</u>			<u>10,472,568</u>
分析如下：						
須償還之銀行借貸：						
按 要求 (附註a)			963,040			22,750
1年內			7,195,695			512,918
於第2年			3,157,699			9,936,900
			<u>11,316,434</u>			<u>10,472,568</u>
須償還之其他借貸：						
1年內			708,803			—
			<u>12,025,237</u>			<u>10,472,568</u>

簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

12. 計息銀行及其他借貸 (續)

附註：

- (a) 於2020年12月31日，本集團22,750,000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及其他借貸之到期情況如下：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
應償還銀行借貸：		
1年內	8,158,735	525,168
於第2年	3,157,699	9,947,400
	11,316,434	10,472,568
應償還其他借貸：		
1年內	708,803	–
	12,025,237	10,472,568

- (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：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
物業及設備	74,131	75,175
投資物業	15,541,376	15,327,772
已抵押存款	653,940	–

- (c) 於2021年6月30日，除708,803,000港元（2020年12月31日：無）之其他借貸按固定利率計息外，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及其他借貸之賬面值如下：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	2,368,414	2,294,669
英鎊	8,948,020	8,177,899
人民幣	708,803	–
	12,025,237	10,472,568

- (e) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸8,602,481,000港元（2020年12月31日：8,177,899,000港元）之抵押品。

13. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2021年6月30日 千港元 (未經審核)	2020年12月31日 千港元 (經審核)
2019年票據	250,000,000美元	6.35	2022年	1,931,882	1,928,892

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）、票面年利率為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2021年6月30日，2019年票據之公平值為1,959,529,000港元（2020年12月31日：1,944,281,000港元），此乃基於金融機構於報告日期提供的市價計算。

14. 股本

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
20,000,000,000股每股0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股每股0.10港元之普通股	388,233	388,233

15. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
應付合資企業資本注資	823,598	2,043,291
應付聯營公司資本注資	514,559	3,975
物業及設備	-	5,952
	1,338,157	2,053,218

簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

15. 承擔 (續)

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：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備	3,076,511	3,460,755

16. 金融擔保

- (a) 於2021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215,180,000港元之擔保(2020年12月31日：211,250,000港元)。
- (b) 於2021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826,259,000港元之擔保(2020年12月31日：1,042,375,000港元)，於2021年6月30日及2020年12月31日，相關銀行貸款額度已悉數動用。
- (c) 於2021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1,492,438,000港元之擔保(2020年12月31日：1,502,750,000港元)，於2021年6月30日及2020年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (d) 於2021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135,398,000港元之擔保(2020年12月31日：735,123,000港元)，以及就合資企業的项目開發成本作出最高887,618,000港元之成本超支擔保(2020年12月31日：871,406,000港元)。

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。

17. 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資料附註12。

18. 關聯方交易

- (a) 減值撥備前與關聯方之未償還結餘：

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
應收聯營公司款項	1,882,082	954,648
應收一間合資企業款項	-	236,416
應付合資企業款項	133,443	157,833

18. 關聯方交易 (續)

- (b) 於2021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的項目開發成本作出成本超支擔保，且本集團已就授予一間合資企業的銀行貸款向銀行存入抵押存款26,919,000港元。有關該等擔保之進一步詳情載於簡明綜合財務資料附註16。
- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	18,823	18,681
離職後福利	645	639
向主要管理人員支付之酬金總額	19,468	19,320

19. 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、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流動部分、應付票據以及計息銀行及其他借貸之流動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：

計息銀行借貸之非流動部分及計入其他應付款項的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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團之計息銀行及其他借貸及計入其他應付款項的金融負債違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非流動部分及計入其他應付款項的金融負債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。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。

簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

19. 公平值計量 (續)

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。遠期貨合約及利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2021年6月30日及2020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。

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2021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	2,416,474	-	-	2,416,474
債務投資	-	287,701	-	287,701
按公平值計入損益之金融資產:				
上市股本投資	521,837	-	-	521,837
非上市基金投資	-	1,798,689	-	1,798,689
衍生金融工具	-	522	-	522
	2,938,311	2,086,912	-	5,025,223
於2020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	2,525,173	-	-	2,525,173
債務投資	-	1,272,347	-	1,272,347
按公平值計入損益之金融資產:				
上市股本投資	284,382	-	-	284,382
非上市基金投資	-	1,850,497	-	1,850,497
可轉換貸款	-	-	90,641	90,641
	2,809,555	3,122,844	90,641	6,023,040

19. 公平值計量 (續)

公平值等級 (續)

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：(續)

按公平值計量的負債：

	使用重大可觀察 輸入數據的 公平值計量 (第二級) 千港元
於2021年6月30日 (未經審核)	
衍生金融工具	48,324
於2020年12月31日 (經審核)	
衍生金融工具	77,632

於本期間，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉移，且並無轉至或轉自第三級 (截至2020年6月30日止6個月：無)。

於本期間，第三級公平值計量變動如下：

	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
按公平值計入損益之金融資產：		
於1月1日	90,641	77,419
出售	(64,690)	-
於損益表確認的虧損總額計入其他收入及收益，淨額	(25,951)	(4,208)
於6月30日	-	73,211

20. 未經審核中期簡明綜合財務資料之批准

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2021年8月23日獲董事會批准。