



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

2022

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	11
其他資料	13
綜合損益表	15
綜合全面收益表	16
綜合財務狀況表	17
綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合財務資料附註	20

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

2025年到期300百萬美元的5.20%有擔保票據
40850.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
香港夏愨道16號
遠東金融中心17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
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2022年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

本集團持續在全球主要城市開展其物業投資及發展業務，首重英國倫敦。

倫敦為全球最主要的金融中心之一，其經濟於2022年初錄得增長，由於新型冠狀病毒疫情爆發的收緊限制導致的經濟緊縮情況已有所改善。

先前的封鎖以及與新型冠狀病毒疫情有關的其他限制對倫敦寫字樓市場的業務造成衝擊。然而，自從去年下半年以來，租戶及投資者市場的業務活動雙雙回暖。由於租戶尋求搬遷或擴張，以及投資者於市場上尋找具有租金增長潛力的機會，對高級寫字樓的需求於2022年上半年激增。

於回顧期內，本集團的利德賀大樓已完成234,000平方呎（「平方呎」）的租金檢討，租金增長率為3.1%。利德賀大樓及One Kingdom Street幾乎悉數租出，持續表現出色，估值維持不變並帶來良好的收入增長。

本集團已成功獲得銀行合作夥伴的支持，為利德賀大樓的按揭貸款進行再融資。該筆資金不僅有助於支持業務，亦將進一步加強本集團的國際物業組合。

於整個回顧期間內，本集團亦繼續推進其位於倫敦市中心主要發展項目的建設，將成為2022年下半年及往後的可觀收入來源。

倫敦住宅市場正在復甦。倫敦的住宅需求已經回升。疫情限制措施的解除及生活回復正常均提高住宅買家的入市興趣。待售房屋持續短缺導致平均房價上漲。住宅租賃需求尤其強勁，有助吸引投資者進入市場。然而，價格上漲或會被全球的利率調升抵銷。

除倫敦外，本集團於墨爾本、香港等其他主要國際大都市，以及中國部分主要城市均擁有物業投資及發展項目。本集團認為，上述具備良好基礎設施的城市將錄得持續的經濟增長，而由於經濟增長造就對房地產的結構性需求，使得投資可產生較長遠的良好回報。

本集團已投資839百萬港元收購位於香港壽臣山道西的一項物業項目（「壽臣山15號」）的32%實際權益，該項目由15幢低密度豪華獨立洋房組成，建築面積約為88,000平方呎。該項目於期內開始銷售，已成功售出兩幢獨立洋房，售價分別約為870百萬港元及435百萬港元，相當於每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元。鑒於獨立洋房的品質以及位處市區優質地段新建洋房持續短缺，買家對該項目產生強烈興趣。

香港經濟預計將從過去兩年因疫情而放緩的狀態中復甦。因封鎖限制而受到嚴重衝擊的商業活動已出現反彈。香港房地產行業的業務活動將有所增加。

在墨爾本，近月的經濟增長引致對寫字樓的需求回升。經濟回升預期寫字樓市場的前景長線向好。

在中國，本集團將集中資源管理現有合營項目的後續表現。

收入及經營利潤

於上半年，投資物業組合的收入為261.8百萬港元，較去年同期減少2%，由於期內英鎊兌港元的平均匯率貶值約7%所致。財務投資分部錄得的收入較去年同期下降，主要是由於應收貸款的利息收入減少，此外，為降低經濟不穩定帶來的風險，於去年年底出售所有債務投資，因此並無債務投資的利息收入。

總收入為264.6百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：343.5百萬港元），較去年同期減少23%。

全球經濟放緩持續阻礙商業活動及供應鏈，使金融市場出現大幅波動，導致股價普遍下跌。這對財務投資業務產生了不利影響。由上市股本證券及非上市投資基金組成的財務投資分部，於期內錄得公平值虧損115.1百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：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2022年6月30日止期間，本集團應佔合營企業投資（包括在合資企業及聯營公司的投資）的經營業績利潤為398百萬港元，較去年同期增加312百萬港元。該增加主要是由於Whiteley項目的盈利貢獻增加31百萬港元，以及與收購壽臣山15號項目32%實際權益有關的議價收購收益為本集團貢獻除稅後盈利289百萬港元。

該等貢獻使得本集團於截至2022年6月30日止6個月錄得除稅後盈利增加4.5%至240.9百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：230.6百萬港元）。

股東應佔盈利為240.9百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：230.6百萬港元）。期內每股基本盈利為6.21港仙（截至2021年6月30日止6個月：5.94港仙）。

投資物業

於2022年6月30日，本集團擁有兩幢位於英國的甲級商業物業。

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，於2022年6月30日幾乎已全部租出。

截至2022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261.8百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：266.9百萬港元）。本集團的租金回收表現穩定，期內已收回98%的租金（截至2021年6月30日止6個月：98%）。期內已對利德賀投資物業完成234,000平方呎的租金檢討，平均每年增加3.1%。

本集團認為，鑒於倫敦作為全球主要城市的地位，其商業物業市場對租戶及投資者均具有長久的吸引力，因此對倫敦的長遠前景抱持樂觀態度。

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。現代化的寫字樓及毗鄰的美食體驗相結合，使租戶的業務能夠吸引及挽留優秀人才進駐。該物業樓高46層，主要用作寫字樓用途，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。大樓已幾乎悉數租出，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為8.9年，其中7.0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。利德賀大樓現時每年合約租金大約為39.6百萬英鎊（2021年12月31日：39.4百萬英鎊）。於2022年6月30日，96%的寫字樓樓面已租出。而餘下空置單位的租約條款已與租戶達成協議，現正準備法律文件。租金收益率約為每年3.4%。

管理層討論及分析

One Kingdom Street

該物業可便捷通往公共交通設施，附近設有地鐵站，往Oxford Street或希斯路機場的交通便利。One Kingdom Street位於設有餐飲店舖、辦公及住宅區、酒店、零售店舖及娛樂設施的Paddington中央區域。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平方呎的甲級寫字樓空間及若干停車位，現時每年合約租金約為15.4百萬英鎊（2021年12月31日：15.4百萬英鎊），相當於租金收益率為每年5.3%。大樓已由信譽良好的主要租戶全數承租。

本集團積極管理物業租賃，以維持可持續的出租率及高租戶保留率，同時降低租戶組合集中的風險。管理層亦定期與租戶互動，以提升該物業作為倫敦市中心首選高級辦公室的地位。

澳洲

於2022年6月，本集團的合營企業訂立一份協議，以代價130百萬澳元出售墨爾本85 Spring Street，估計扣除物業成本的除稅前收益約為9百萬澳元。該出售預期將於今年下半年完成。展望未來，本集團將繼續在澳洲市場尋求投資機會，以進一步豐富本集團的業務，並為未來提供額外的增長機遇。

於尋求新的投資機會時，管理層將以嚴謹審慎的態度，尋找能夠補充其現有投資組合的資產，並將其租戶群分散至各個地區。

合營企業

於2022年6月30日，本集團擁有透過合營企業營運的八個物業項目，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，三個位於香港約0.5百萬平方呎的項目，及三個位於中國約9.3百萬平方呎的項目。

於2022年6月30日，本集團於合營項目的投資總額由2021年12月31日的87億港元增至93億港元。該增加主要是由於收購壽臣山15號項目所致。

本集團的開發項目是其合營企業業務價值的重要組成部分，本集團預期該項目將在近期至中期內為盈利作出重大貢獻，並提供具有吸引力的投資回報。於2022年6月30日，本集團持有位處市中心的開發地塊權益，應佔開發潛力合共約為10.9百萬平方呎，主要位於英國、香港及中國。

活躍開發地塊為位於英國的兩個發展項目，分別為Thames City及Whiteley項目。上述兩個項目於疫情期間僅受到輕微延誤，並且正按預定時間表邁向竣工的目標。

倫敦

本集團透過Thames City及Whiteley項目的所有權益在其倫敦物業開發業務持續為股東創造價值。於2022年6月30日，本集團已出售Thames City累計合共115個住宅單位，逾196百萬英鎊，及Whiteley項目的合共39個住宅物業，售價總共約為226.7百萬英鎊。

Thames City

原為New Covent Garden Market的地盤佔地10畝，坐落於泰晤士河南畔，現正重建為Thames City。該項目為一個綜合開發項目，擁有12幢住宅及商業樓，高度從4層到53層不等，還有一個屬於這一充滿活力的更新都市一部分的公園，從Vauxhall Bridge延伸至Battersea Power Station。待全部建成後，Thames City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53層的主樓，將提供飽覽倫敦全景的獨特廣闊景觀。其他設施包括一個向住客提供具有30米長游泳池的俱樂部會所、景觀花園、餐廳、零售店及商用樓面。

建築工程進展順利，第一期的兩幢主樓預期將於2022底前後竣工，另一幢大樓預期將於2023上半年完成，提供約680,000平方呎面積。Thames City現正銷售中且反應熱烈。隨著英國向國際旅客重新開放，海外買家很有可能湧現。

本集團於Thames City項目佔有50%權益。於今年6月底，本集團主席個人通過收購原由廣州富力地產股份有限公司擁有的50%權益，成為擁有該項目50%的合資夥伴。

Whiteley購物中心

於2019年，本集團承諾投資182百萬英鎊對傳奇的Whiteley購物中心進行重建。Whiteley購物中心構成Queensway大規模重建的重要部分，而Queensway正在改造為倫敦更適合步行的區域。位於Queensway, W2的Whiteley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。Whiteley再開發項目的中心將為139間獨特的住宅。項目完成後將提供面積約603,000平方呎，包括139間奢華住宅公寓、一間由Six Senses營運並擁有110間客房的水療酒店、零售、餐廳及車位空間，藉以於倫敦市中心優越地段提供卓越的再發展機會。重建工程預計約於2023年底完成，使Whiteley恢復在Bayswater中心地帶的應有地位。本集團已悉數支付182百萬英鎊承諾用於開發的投資。

Whiteley的建築工程進展良好。中心區域的建築已完成8層且酒店已完成9層。該項目將提供約326,000平方呎住宅公寓、277,000平方呎零售、酒店、商業空間及停車位。銷售於2021年11月正式啟動。期末，該項目已預售39間住宅單位，達226.7百萬英鎊。

本集團於該項目佔約46%權益但擁有50%投票權。

香港

啟匯

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。周邊零售及商業配套提供購物、餐飲及娛樂設施。大樓於2022年6月30日已租出66%。該項目收購成本為75億港元，而本集團擁有25%權益。

壽臣山15號

壽臣山15號位於壽臣山道西15號，包括合共15幢豪華獨立洋房，總建築面積約為88,000平方呎。所有獨立洋房均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢獨立洋房亦內置私人游泳池。期內，物業建築工程已完成並開始銷售，兩幢獨立洋房分別以約870百萬港元及435百萬港元的價格成功售出，相當於約每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元。本集團於該項目佔有32%實際權益，投資額約為839百萬港元。

九龍灣國際展貿中心

本集團於九龍灣國際展貿中心的合營開發項目擁有15%實際權益，應佔投資額約為906百萬港元。該物業是一個佔地面積約為240,000平方呎，總建築面積約為1.8百萬平方呎的商業開發項目。預計未來幾年商業空間的新供應及需求將位於九龍東，其將建成香港第二大中心商務區，而上述投資符合這一觀點。

管理層討論及分析

中國

開發項目

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，均已建成並於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年開展，預計將於2022年第四季度竣工。本集團於該項目擁有33.33%權益。

江蘇鹽城項目

本集團佔一間合營企業的29.4%權益，該合營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，將包含1.56百萬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2021年6月動工，並將於2023年底竣工。

該項目將分兩期建設，包括13幢住宅及商業樓。第一期項目的建築工程包括六幢大樓，其中四幢已落成封頂。預售已於2021年9月展開，超過150個住宅單位經已出售。第一期項目於2023年12月底完成交付。

廣東江門市項目

本集團擁有一間合營企業的34%權益，該合營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19.2百萬平方呎。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。

該項目仍處於初始階段，已完成現場勘測。在建築工程開始前，須對住宅用地進行相關道路及公共設施基礎建設。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損137.7百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：收益218.9百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息為2.8百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：76.6百萬港元）。其投資組合的公平值虧損為115.1百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：公平值收益129.6百萬港元及已變現收益31.5百萬港元）。

公司策略與展望

通脹已超出預期，對財務及生活水平構成壓力。高企的通脹及利率或會對物業市場的提價及交易活動降溫。

然而，本集團認為，現時的通脹風險不會持久。當通脹的誘因持續時，租賃市場的提振將成為房地產市場重拾動力的支持因素。當世界恢復正常、經濟重拾升軌及疫情引致的供應瓶頸消除時，房地產市場的增長有望再度加速。

本集團專注於在其專長領域內投資優質資產及業務，並積極加強管理以產生穩健的現金流及溢利。這在其業務韌性上得以證明，其物業組合幾近全部按長期租約出租予優質租客；而其資金均以合理的貸款價值比例及成本以及來自廣泛來源的長期融資撥付。藉由合理的資產負債比率，本集團已為精選具有高回報潛能的項目做好充分準備。

當物業開發項目於未來兩年分階段竣工交付予買家時，隨著收入入賬，標誌著本集團蓄勢進入其收成期。

財務回顧

於合資企業之投資

於2022年6月30日，本集團於合資企業之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022年6月30日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
Thames City	4,387.7	4,777.4
Whiteley	2,140.4	2,228.4
85 Spring Street	231.9	248.5
壽臣山15號	1,111.8	–
總計	7,871.8	7,254.3

於本期間，本集團投資838.8百萬港元收購壽臣山15號32%的實際權益。

下表呈列期間／年度於合資企業之投資的變動：

	2022年6月30日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
期／年初之賬面值	7,254.3	4,700.3
收購／(出售)	838.8	(57.3)
投資淨額	123.7	2,489.4
應佔全面收益	377.6	187.5
匯兌變動之影響	(722.6)	(65.6)
期／年末之賬面值	7,871.8	7,254.3

於聯營公司之投資

於2022年6月30日，本集團於聯營公司之重大投資（已根據權益會計法入賬）的詳情如下所示：

項目名稱	賬面值	
	2022年6月30日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
九龍灣國際展貿中心	919.4	908.7
啟匯	506.7	474.5
其他	35.3	36.9
總計	1,461.4	1,420.1

下表呈列期間／年度於聯營公司之投資的變動：

	2022年6月30日 百萬港元	2021年12月31日 百萬港元
期／年初之賬面值	1,420.1	517.9
收購／(出售)	–	941.3
投資淨額	21.2	(45.5)
應佔全面收益	21.7	5.6
匯兌變動之影響	(1.6)	0.8
期／年末之賬面值	1,461.4	1,420.1

管理層討論及分析

除上文所述外，向聯營公司墊付貸款合計1,382.8百萬港元（2021年12月31日：1,444.1百萬港元）以開發項目，列入預付款項、按金及其他應收款項。

財務投資

本集團定期審閱及管理其資本結構以確定其財務狀況維持良好，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及非上市投資基金組成的多元化組合。於2022年6月30日，投資組合由上市股本證券及非上市投資基金組成，賬面總值為1,236.2百萬港元（2021年12月31日：1,351.2百萬港元），其分析載於下表：

	2022年6月30日 百萬港元	2021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	236.1	274.7
非上市投資基金	1,000.1	1,076.5
總計	1,236.2	1,351.2

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虧損115.1百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：未變現公平值收益129.6百萬港元），而於期內在綜合其他全面收益表內確認未變現公平值收益／虧損為零（截至2021年6月30日止6個月：未變現公平值虧損155.0百萬港元）。期內並無錄得投資組合已變現收益（截至2021年6月30日止6個月：31.5百萬港元），而源自此等投資的股息及利息收入為0.7百萬港元（截至2021年6月30日止6個月：64.6百萬港元）。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。

流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團手頭現金為31億港元，而其信貸額度下的可用金額總計10億港元。本集團約49%的銀行存款及現金以港元計值、40%以美元計值、5%以英鎊計值及6%以其他貨幣計值。

本集團執行一項保守策略，就個別物業獲得長期融資。於2022年6月30日，本集團擁有兩項估值約138億港元的投資物業，以總計71億港元的按揭質押。平均貸款價值比為51%，比率穩健。

在適當情況下，本集團採用利率掉期鎖定若干按揭及銀行借貸的貸款利率，為涉及長期性質交易的借貸利率提供明確依據。

本集團於2022年6月30日的淨借貸增加至83億港元，而於2021年12月31日為80億港元。該增加是由於為一項物業項目的收購提供資金的需求所致。因此，本集團的淨資產負債率（按淨借貸佔淨資產的百分比計算）由2021年12月31日的43.3%增加至2022年6月30日的48.3%。

於2022年6月30日，債務總額為115億港元（2021年12月31日：130億港元），到期期限分佈於五年期間，其中21億港元於一年內償還，而餘下94億港元則於一年後償還。本集團約62%的債務總額以英鎊計值、20%以美元計值、17%以港元計值及1%以人民幣計值。債務與總資產比率為39%（2021年12月31日：41%），按債務佔總資產的百分比計算。於2022年6月30日，除了23億港元（2021年12月31日：23億港元）應付票據及2億港元（2021年12月31日：3億港元）其他借貸之利息按固定利率計算外，全部銀行借貸之利息均以浮動利率計算。期內加權平均債務成本為3.1%（截至2021年6月30日止6個月：3.1%）。

本集團繼續保持高水平的流動資金。於2022年6月30日，總資產為291億港元，其中約20%為流動性質。流動資產淨值為32億港元。

於2022年6月30日，股東權益為172億港元（2021年12月31日：184億港元）及每股淨資產值為4.43港元（2021年12月31日：4.75港元）。

或然負債／財務擔保

於2022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賣方作出48百萬港元（2021年12月31日：105百萬港元）的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高3,014百萬港元（2021年12月31日：2,509百萬港元）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2,162百萬港元（2021年12月31日：2,172百萬港元）的擔保。
4. 就合資企業的项目開發成本向若干金融機構作出最高785百萬港元（2021年12月31日：869百萬港元）的成本超支擔保。

資產抵押

於2022年6月30日，分別為138億港元、3億港元及72百萬港元的投資物業、銀行存款以及物業及設備已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、利率及流動資金風險及就成本提供明確依據。

本集團採納戰略對沖政策優化營運的風險調整回報，包括以下舉措：

1. 採用利率掉期對沖借貸利率風險。
2. 採用相同計值貨幣借貸作為自然對沖以匹配資產及現金流量貨幣。
3. 適時採用貨幣遠期合約對沖貨幣風險。

僱員

於2022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120名僱員。上半年內的薪酬成本（董事薪酬除外）約為50百萬港元。

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2022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2022年6月30日止6個月的中期股息（截至2021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2022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 (股份代號：32)	受控法團的權益	258,415,585 ²	69.33
張松橋	Instant Glory International Limited	受控法團的權益	1 ³	50

(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	實益擁有人	100,000,000美元	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	1,000,000美元	300,000,000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。
- 該股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited直接持有。
- 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於2022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2022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2022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2022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	受控法團的權益	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2022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2022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。

其他資料

企業管治常規

於截至2022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2022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

林健鋒先生分別於2022年3月離任廉政公署事宜投訴委員會主席及於2022年6月27日離任香港按揭證券有限公司董事。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2022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13.20條規定之披露

本集團在其為2021年9月16日的公告（「該公告」）中披露，本集團已於2021年9月16日按不計息及無抵押且無固定還款期限向合資集團作出有關貸款約4,624,003,000港元，以支持債務人（均為合資集團成員）的責任。

於2022年6月30日，本集團向合資集團作出的有關貸款按《上市規則》第14.07(1)條所界定的公司資產比率持續超過8%，並按不計息及及無抵押且無固定還款期限呈列如下：

	千港元
股東貸款	1,647,398
就合資集團收購該項目的未付款項提供擔保	47,588
與授予合資集團的銀行融資有關的擔保及貸款融資承諾	2,268,496
總額	3,963,482

附註：本部分所用的詞彙與該公告所界定的意義相同。

《上市規則》第13.21條規定之披露

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11,538,652,000港元之財務資助及擔保，相當於2022年6月30日本集團總資產約39.7%。

按照《上市規則》第13.22條之規定，於2022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	5,046,083
流動資產	38,671,243
流動負債	(16,136,217)
非流動負債	(11,019,651)
資產淨值	16,561,458
股本	6
儲備	16,557,154
非控制性權益	4,298
權益總額	16,561,458

於2022年6月30日，本集團於該等聯屬公司之綜合應佔權益為8,266,048,000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2022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，2022年8月23日

綜合損益表

截至2022年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收入			
利息收入	4	2,060	75,798
來自其他來源之收入	4	262,579	267,686
收入總額		264,639	343,484
提供服務成本		(10,224)	(10,418)
毛利		254,415	333,066
其他收入及收益，淨額	4	118,894	275,943
行政費用		(140,881)	(152,967)
金融資產的減值虧損，淨額	5	(33,515)	(56,250)
其他開支		(147,891)	(42,507)
融資成本		(192,831)	(202,048)
應佔盈虧：			
合資企業		388,599	88,770
聯營公司		9,234	(3,180)
除稅前盈利	5	256,024	240,827
所得稅開支	6	(15,089)	(10,251)
母公司普通權益擁有人應佔本期間盈利		240,935	230,576
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		6.21港仙	5.94港仙

綜合全面收益表

截至2022年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
本期間盈利	240,935	230,576
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)
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)
現金流量對沖：		
期內對沖工具產生之公平值變動	35,580	–
匯兌差額：		
換算境外業務	(1,435,921)	241,257
應佔合資企業之其他全面虧損	(11,043)	(6,680)
應佔聯營公司之其他全面收益	12,417	2,429
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	(1,398,967)	182,789
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
按公平值計入其他全面收益之股本投資：		
公平值變動	–	(108,700)
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損淨額	–	(108,700)
本期間其他全面收益／(虧損)	(1,398,967)	74,089
母公司普通權益擁有人應佔本期間全面收益／(虧損) 總額	(1,158,032)	304,665

綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業及設備	9	194,099	177,527
投資物業		13,776,581	15,239,280
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		7,871,849	7,254,252
於聯營公司之投資		1,461,359	1,420,141
預付款項、按金及其他應收款項	12	4,573	814,008
衍生金融工具		53,879	–
遞延稅項資產		13,345	8,766
非流動資產總值		23,386,225	24,924,514
流動資產			
應收賬款	10	15,633	21,690
應收貸款及利息	11	–	51,417
預付款項、按金及其他應收款項	12	1,306,193	586,955
按公平值計入損益之金融資產		1,236,188	1,351,248
衍生金融工具		2,119	–
預付所得稅		2,117	6,406
已抵押存款		323,813	574,581
有限制銀行結餘		90,397	88,202
現金及等同現金		2,729,534	4,357,747
流動資產總值		5,705,994	7,038,246
流動負債			
其他應付款項及預提負債		316,677	392,932
衍生金融工具		–	16,766
計息銀行及其他借貸	13	2,136,252	9,214,290
應付稅項		84,551	97,544
流動負債總額		2,537,480	9,721,532
流動資產／(負債)淨值		3,168,514	(2,683,286)
總資產減流動負債		26,554,739	22,241,228
非流動負債			
計息銀行借貸	13	7,004,766	1,488,680
應付票據	14	2,310,795	2,308,613
其他應付款項		34,434	3,512
非流動負債總額		9,349,995	3,800,805
資產淨值		17,204,744	18,440,423
權益			
已發行股本	15	388,233	388,233
儲備		16,816,511	18,052,190
權益總額		17,204,744	18,440,423

綜合權益變動表

截至2022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)	保留盈利 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
於2022年1月1日	388,233	11,977,078*	532,683*	(5,203)*	5,547,632*	18,440,423
本期間盈利	-	-	-	-	240,935	240,935
本期間其他全面收益／(虧損)：						
現金流量對沖：						
期內對沖工具產生之公平值變動	-	-	-	35,580	-	35,580
應佔合資企業之其他全面虧損	-	-	(11,043)	-	-	(11,043)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	-	12,417	-	12,417
匯兌差額：						
換算境外業務	-	-	(1,435,921)	-	-	(1,435,921)
本期間全面收益／(虧損) 總額	-	-	(1,446,964)	47,997	240,935	(1,158,032)
已批准2021年末期股息	-	-	-	-	(77,647)	(77,647)
於2022年6月30日	388,233	11,977,078*	(914,281)*	42,794*	5,710,920*	17,204,744

* 此等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備16,816,511,000港元(2021年12月31日：18,052,190,000港元)。

** 匯兌變動儲備包括因換算境外業務財務報表所產生的所有匯兌差額及因對沖此等境外業務之投資淨額所產生的任何匯兌差額的有效部分。

	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	-	-	-	-	(7,904)	-	-	(7,904)
減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	-	-
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

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
業務所得現金		128,725	260,580
已收利息		5,320	78,809
已收股息		730	787
已付稅項，淨額		(23,427)	(60,390)
已付利息		(171,883)	(177,410)
經營業務所得／(所用) 現金流量淨額		(60,535)	102,376
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
已抵押存款減少／(增加)		248,240	(656,217)
於合資企業之投資		(962,513)	(1,832,317)
一間合資企業墊款		33,506	37,300
應收一間合資企業款項之還款		-	237,359
於聯營公司之投資		(21,258)	(47,820)
於聯營公司之退回資本		49	61,756
向聯營公司貸款		(37,319)	(919,732)
應收一間聯營公司款項之還款		36,795	-
已收銀行存款利息		2,240	5,226
購置物業及設備項目		(1,325)	(185)
投資活動所用現金流量淨額		(701,585)	(2,081,190)
融資活動所得現金流量			
租賃付款之本金部分		(7,573)	(8,053)
已付股息	7	(77,647)	(77,647)
新增銀行借貸		219,170	1,830,844
償還銀行及其他借貸		(986,710)	(444,359)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額		(852,760)	1,300,785
現金及等同現金減少淨額		(1,614,880)	(678,029)
期初之現金及等同現金		4,357,747	5,528,650
匯率變動之影響，淨額		(13,333)	6,351
期終之現金及等同現金		2,729,534	4,856,972
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		2,729,534	4,805,599
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
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		2,729,534	4,856,972

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。

本集團截至2022年6月30日止6個月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2021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2021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所披露採納經修訂之香港財務報告準則除外。

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3號修訂	概念框架之參考
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：用作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂	虧損合約—履約成本
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計 準則第41號之修訂

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號修訂以2018年6月頒佈的財務報告概念框架之參考取代先前財務報表編製及呈列框架之參考，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體參考概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於2022年1月1日或之後發生的業務合併。由於於此期間發生的業務合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號修訂禁止實體從物業、廠房及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將該等項目的出售所得款項及該等項目的成本計入當期損益。本集團已追溯性地將該等修訂適用於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備。由於2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目中並無產生出售項目，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

2. 會計政策變動及披露 (續)

- (c) 香港會計準則第37號修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對方收取費用，否則不包括在內。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於截至2022年1月1日的尚未履行其所有責任的合約，且尚未識別虧損合約。因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂之詳情如下：

香港財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估新訂或經修訂金融負債條款是否明顯不同於原金融負債的條款時所包含的費用。該等費用僅包括借方及貸方間已支付或接收的費用，包括借方及貸方代他人支付或接收的費用。本集團已前瞻性地將該等修訂適用於2022年1月1日或之後修訂或交換的金融負債。由於於此期間本集團的金融負債並無任何修訂，因此該等修訂對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。此舉消除了於應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠的潛在混淆。

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	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
分類收入						
來自外界客戶之收入	261,849	266,899	2,790	76,585	264,639	343,484
分類業績	615,538	246,163	(137,573)	225,227	477,965	471,390
公司及未分配開支					(29,110)	(28,515)
融資成本					(192,831)	(202,048)
除稅前盈利					256,024	240,827

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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收入		
利息收入		
債務投資利息收入	-	63,822
應收貸款利息收入	2,060	11,976
	2,060	75,798
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	2,649	-
其他租賃付款，包括固定付款	259,200	266,899
	261,849	266,899
上市股本投資所得股息收入	730	787
	262,579	267,686
	264,639	343,484
其他收入及收益，淨額		
銀行利息收入	2,240	5,226
應收聯營公司款項之利息收入	78,677	59,460
衍生金融工具之公平值收益—無指定為 對沖會計處理的交易	37,019	30,980
按公平值計入損益之金融資產之公平值收益，淨額	-	129,642
出售按公平值計入損益之金融資產之收益，淨額	-	31,507
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	958	496
	118,894	275,943

簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
自有資產折舊	19,884	19,872
使用權資產折舊	8,054	10,796
	27,938	30,668
投資物業之公平值虧損，淨額	2,144*	42,507*
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損／(收益)，淨額	115,060*	(129,642)
衍生金融工具之公平值收益－無指定為對沖會計處理的交易	(37,019)	(30,980)
匯兌差額，淨額	30,687*	(12,448)
金融資產之減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額：		
應收貸款及利息，淨額	(1,052)	(6,887)
預付款項、按金及其他應收款項，淨額	34,567	71,041
按公平值計入其他全面收益之債務投資	–	(7,904)
	33,515	56,250
僱員福利開支(包括董事薪酬)：		
工資及薪金	68,508	71,345
退休福利計劃供款**	3,838	3,798
	72,346	75,143

* 該等開支計入綜合損益表之「其他開支」。

** 本集團並無可使用之沒收供款，由僱主用作減少供款之現有水平。

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2022年6月30日及2021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% (2021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 (2021年：2,000,000港元) 應課稅盈利的稅率為8.25% (2021年：8.25%)，其餘超過的應課稅盈利則按16.5% (2021年：16.5%) 徵稅。根據英國相關稅收法律法規的規定，英國的公司稅按19% (2021年：19%) 的稅率提供。除本集團一間在西藏經營並享有所得稅優惠稅率15% (2021年：15%) 的附屬公司外，中國內地的應課稅盈利已按期內適用的中國企業所得稅稅率25% (2021年：25%) 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。

6. 所得稅 (續)

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
本期間即期支出		
香港	-	5,512
英國	6,128	7,351
中國內地	13,880	6,945
過往期間撥備不足	31	355
遞延稅項	(4,950)	(9,912)
本期間總稅項支出	15,089	10,251

7. 股息

截至2022年6月30日止6個月，本公司宣派截至2021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2022年6月6日支付。

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止6個月的中期股息(截至2021年6月30日止6個月：無)。

截至2021年6月30日止6個月，本公司宣派截至2020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2021年6月4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之盈利，以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團於期內並無含潛在攤薄效果之已發行普通股，故並無就截至2022年及2021年6月30日止6個月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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
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	240,935	230,576

	股份數目	
	截至6月30日止6個月 2022年	2021年
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

9. 添置物業及設備

截至2022年6月30日止6個月，本集團耗資44,965,000港元(截至2021年6月30日止6個月：185,000港元)添置物業及設備項目，其中包括自有資產1,325,000港元(截至2021年6月30日止6個月：185,000港元)及使用權資產43,640,000港元(截至2021年6月30日止6個月：無)。

簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

10. 應收賬款

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款	15,633	21,690

應收賬款主要包括應收取之租金，一般是提前收取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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
1個月內	7,556	–
1至3個月	1,845	7,476
3至6個月	6,232	6,780
6至12個月	–	5,484
超過12個月	–	1,950
	15,633	21,690

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12個月。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應收取之租金之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）極低。

11. 應收貸款及利息

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款—無抵押	(i)	–	49,020
應收利息		–	3,449
		–	52,469
減：減值撥備	(ii)	–	(1,052)
		–	51,417

於2021年12月31日，應收貸款與一名借款人有關。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)

附註：

- (i) 於2021年12月31日，應收貸款以固定利率計息並按攤銷成本呈列。應收貸款的信貸期為1年。
- (ii) 應收貸款及利息之減值虧損撥備之變動如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	1,052	8,101
減值虧損／(減值虧損撥回)，淨額	(1,052)	(8,083)
償還／終止確認貸款	-	1,052
新批出貸款	-	-
	(1,052)	(7,031)
匯兌調整	-	(18)
於期／年末	-	1,052

於2021年12月31日，52,469,000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12月31日應用之違約概率為3.58%以及違約損失預計約為62%。

12. 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
預付款項	4,124	4,155
按金及其他應收款項	13,259	10,038
應收聯營公司款項 (附註)	1,382,758	1,444,056
預付款項、按金及其他應收款項總額	1,400,141	1,458,249
減：減值撥備	(89,375)	(57,286)
	1,310,766	1,400,963
減：分類為非流動資產之部分	(4,573)	(814,008)
分類為流動資產部分	1,306,193	586,955

附註：於2022年6月30日，應收聯營公司款項按攤銷成本列賬，包括本金總額為人民幣1,139,054,000元（相當於1,335,538,000港元）（2021年12月31日：人民幣1,169,054,000元（相當於1,432,682,000港元））及應收聯營公司的相關利息人民幣40,273,000元（相當於47,220,000港元）（2021年12月31日：人民幣9,281,000元（相當於11,374,000港元））。本金額的年息介乎9%至18.25%（2021年12月31日：9%至9.39%），須於1年內（2021年12月31日：1至2年內）償還。

簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

12. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

按金及其他應收款項主要指租金按金、予賣方之按金及來自沒有違約紀錄之交易對手之應收款項。計入上述結餘之金融資產及應收聯營公司款項並無逾期。

本集團會於各報告日期通過考慮預期信貸虧損進行減值分析，預期信貸虧損乃通過採用違約概率方法並參考交易對手之違約風險估算。於2022年6月30日，由於聯營公司控股股東的信貸風險增加，除應收聯營公司款項總額1,382,758,000港元分類為第三階段（2021年12月31日：1,444,056,000港元分類為第二階段）外，該等款項全部分類為計量預期信貸虧損之第一階段。本集團應收聯營公司款項應用之違約概率介乎5.69%至7.73%（2021年12月31日：0.33%至9.51%）以及違約損失預計約為94%（2021年12月31日：62%）。

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值虧損撥備的變動情況如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	57,286	2,533
減值虧損，淨額	34,567	53,348
匯兌調整	(2,478)	1,405
於期／年末	89,375	57,286

13. 計息銀行及其他借貸

	2022年6月30日 (未經審核)			2021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 +0.5%	按要求	300,000	香港銀行同業拆息 +1%/英鎊隔夜 平均指數+0.5%	按要求	536,900
	不適用	不適用	-	倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2022年	6,531,111
銀行貸款－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
長期銀行貸款之 流動部分 －有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2022年至 2023年	54,093	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2022年	59,796
其他貸款－無抵押	3.85%	2022年	175,875	3.85%	2022年	257,356
			<u>2,136,252</u>			<u>9,214,290</u>
非流動						
銀行貸款－有抵押	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2023年至 2027年	7,004,766	英鎊隔夜平均指數 +1.5%	2023年至 2024年	1,488,680
			<u>9,141,018</u>			<u>10,702,970</u>

13. 計息銀行及其他借貸 (續)

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
分析如下：		
應償還銀行貸款：		
按要求	300,000	536,900
1年內	1,660,377	8,420,034
於第2年	54,173	59,884
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)	6,950,593	1,428,796
	8,965,143	10,445,614
應償還其他貸款：		
1年內	175,875	257,356
	9,141,018	10,702,970

附註：

- (a) 本集團若干銀行融資由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值載列如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
物業及設備	72,041	73,087
投資物業	13,776,581	15,239,280
已抵押存款	300,000	548,240

- (b) 於2022年6月30日，除175,875,000港元（2021年12月31日：257,356,000港元）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。

- (c) 本集團以下列貨幣列值之銀行及其他借貸之賬面值如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
港元	1,906,284	1,839,627
英鎊	7,058,859	8,605,987
人民幣	175,875	257,356
	9,141,018	10,702,970

- (d) 本集團若干附屬公司股權已作為本集團獲授銀行借貸7,058,859,000港元（2021年12月31日：8,079,587,000港元）之抵押品。

簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

14. 應付票據

	原貨幣本金	合約年利率(%)	到期日	2022年6月30日 千港元 (未經審核)	2021年12月31日 千港元 (經審核)
2021年票據	300,000,000美元	5.20	2025年	2,310,795	2,308,613

於2021年9月，本集團發行於聯交所上市本金總額為300,000,000美元（相當於2,325,000,000港元）、票面年利率為5.2%的擔保票據（「2021年票據」）。所得款項淨額為2,307,371,000港元（經扣除發行開支）。2021年票據由本公司提供擔保並將於2025年到期。

誠如本集團與2021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2021年票據。

於2022年6月30日，2021年票據之公平值為2,250,251,000港元（2021年12月31日：2,289,753,000港元），此乃基於金融機構於報告日期提供的市價計算。

15. 股本

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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

16. 承擔

於報告期末，本集團有以下承擔：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備： 應付一間合資企業資本注資	137,157	-
應付聯營公司資本注資	3,908	8,252
	141,065	8,252

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：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備	1,732,467	2,481,401

17. 金融擔保

- (a) 於2022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47,588,000港元之擔保（2021年12月31日：105,280,000港元）。
- (b) 於2022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3,014,096,000港元之擔保（2021年12月31日：2,509,349,000港元），而相關銀行貸款額度已動用2,665,275,000港元（2021年12月31日：1,782,197,000港元）。
- (c) 於2022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2,161,813,000港元之擔保（2021年12月31日：2,172,125,000港元），於2022年6月30日及2021年12月31日，相關貸款額度已悉數動用。
- (d) 於2022年6月30日，本集團就對一間合資企業項目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出最高785,194,000港元（2021年12月31日：868,560,000港元）之擔保。

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。

18. 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13。

19. 關聯方交易

- (a) 減值撥備前與關聯方之未償還結餘：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收聯營公司款項	1,382,758	1,444,056
應付一間合資企業款項	149,717	130,901

- (b) 於2022年6月30日，本集團已(i)就收購一間合資企業所持永久業權土地向賣方作出擔保；(ii)就授予合資企業及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項目開發成本作出的成本超支擔保向若干金融機構作出擔保，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為23,813,000港元（2021年12月31日：26,341,000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17。

- (c) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	19,353	18,823
離職後福利	669	645
向主要管理人員支付之酬金總額	20,022	19,468

- (d) 本公司董事持有之擔保票據：

於2022年6月30日，董事持有本金為101,000,000美元（2021年12月31日：100,500,000美元）及期內產生利息開支為20,800,000港元（截至2021年6月30日止6個月：零）之2021年票據。2021年票據之合約利率為5.20%。

20. 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以及計息銀行及其他借貸之流動部分的公平值與彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以本公司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。財務總監直接向本公司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輸入數據。估值由本公司董事審核及批准。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、應付票據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、信貸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2022年6月30日及2021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、應付票據及計入其他應付款項的金融負債之非流動部分之公平值與彼等的賬面值相若。

上市股本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。本公司董事相信，估計公平值（計入綜合財務狀況表，且公平值相關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-（2021年12月31日：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數據，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彼等的公平值相同。

於2022年6月30日及2021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。

20. 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2022年6月30日 (未經審核)				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	236,091	-	-	236,091
非上市基金投資	-	1,000,097	-	1,000,097
衍生金融工具	-	55,998	-	55,998
	236,091	1,056,095	-	1,292,186
於2021年12月31日 (經審核)				
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	274,768	-	-	274,768
非上市基金投資	-	1,076,480	-	1,076,480
	274,768	1,076,480	-	1,351,248

按公平值計量的負債：

於2022年6月30日，本集團並無任何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12月31日 (經審核)	
衍生金融工具	16,766

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2021年6月30日止6個月：無)。

21. 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2022年8月23日獲董事會批准。