



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



2017 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	8
其他資料	10
綜合損益表	11
綜合全面收益表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	16

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)
曾維才先生 (副主席)
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

股份代號

1224

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33樓
3308-10室

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
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM 08, 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22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

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2017年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

2017年標誌著本集團一個新的里程碑。

上半年，本集團透過海外投資擴張其業務領域。本集團已完成兩項重大收購，即英國倫敦的One Kingdom Street及利德賀大樓。該兩項資產均位於倫敦商業中心地帶，總價值約為14.4億英鎊。該兩項收購被視為桂冠資產，大大提升本集團於國際物業市場的地位，並將為本集團帶來強勁的經常性收入，成為本集團整體業務的重大貢獻來源。

期內，本集團透過若干香港公開招標參與發展用土地儲備之招標，可惜至今未能成功。本集團將繼續於香港、中國及海外尋求機遇。

於2017年8月，本集團與廣州富力地產股份有限公司組成合資企業以投資位於英國倫敦New Covent Garden Market一個佔地10.3畝（4.2公頃）以住宅為主導的綜合用途發展項目。該項目計劃提供總建築面積約2.3百萬平方呎的住宅、寫字樓及零售空間。

於2017年上半年，本集團錄得收入61.9百萬港元，較2016年上半年的752.5百萬港元減少92%，此乃由於前幾年戰略性出售物業項目後，可供出售物業數量大幅減少。淨利潤為59.9百萬港元，較2016年同期的32.5百萬港元增加84%。利潤增加主要由於綜合損益表的其他收益已計入收取自利德賀大樓賣方的租金補充101.8百萬港元的收益，以及出售合資企業收益84.7百萬港元，惟部分已被本集團收入減少92%至61.9百萬港元、出售可供出售投資虧損69百萬港元及期內就收購兩個倫敦物業產生的一次性費用約50百萬港元的不利影響所抵銷。

財務投資分部因期內香港股市波動而分別錄得透過損益按公平值列賬的股本投資公平值虧損18.5百萬港元及出售透過損益按公平值列賬的股本投資已變現虧損78.8百萬港元，而上年同期已變現收益及公平值虧損之淨虧損為152.8百萬港元。

期內股東應佔利潤為59.9百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：32.5百萬港元），較上年同期增加84%。期內每股基本盈利為1.97港仙（截至2016年6月30日止6個月（重列）：1.25港仙）。

收入及經營利潤

期內財務業績反映本集團業務由物業開發轉為物業投資。過去，本集團物業業務大部分集中於中國西部市場。本集團於2016年下半年戰略性出售中國物業開發項目，導致物業銷售由上年同期的594.6百萬港元大幅減少至19.7百萬港元。本集團於2017年上半年的收入為61.9百萬港元，比2016年同期減少92%（截至2016年6月30日止6個月：752.5百萬港元）。

物業銷售收入為19.7百萬港元（人民幣17.4百萬元）（截至2016年6月30日止6個月：594.6百萬港元（人民幣503.0百萬元）），已入賬總建築面積銷售為3,900平方米（截至2016年6月30日止6個月：111,500平方米）。物業銷售收入及已入賬總建築面積較2016年同期均減少97%。期內入賬毛利率為22%（截至2016年6月30日止6個月：16%）。

本集團於2017年1月完成收購One Kingdom Street並於5月完成收購利德賀大樓，為本集團貢獻租金收入大幅增加至94.2百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：無），並將於未來提供強勁的經常性收入。

經營利潤則因收購產生的一次性費用50百萬港元而受到不利影響。由於該等費用性質並非經常性，故其僅於回顧期內有所影響。

投資物業

於2017年6月30日，本集團已收購兩個於英國倫敦的商業物業，即利德賀大樓及One Kingdom Street。本集團持有該兩個物業的100%權益。該兩個商業物業的總建築面積約為875,000平方呎。於2017年6月30日，該兩個物業均已全部租出。

截至2017年6月30日止6個月，本集團於其英國新收購的投資物業錄得94.2百萬港元租金收入（截至2016年6月30日止6個月：無）。由於收購利德賀大樓於2017年5月25日才完成，故期內大部分租金收入來自One Kingdom Street。

利德賀大樓

收購該大樓已於2017年5月25日完成，標誌著本集團進軍全球房地產市場的新里程碑。利德賀大樓坐落於倫敦的主要金融及保險業區域，是一棟具標誌性及獲獎無數的建築大樓。利德賀大樓於2014年落成，是世界級的摩天大樓及辦公大樓，擁有優秀的商業租戶，並帶來強勁的經常性租金收入，該物業將由本集團持有作為長期資本增值的投資物業。大樓為一幢逾46層的商業大樓，由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓已全數租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值約為13年，其中逾10年為確定租賃期。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及其他金融機構、科技及專業服務企業。該物業佔地0.94畝（0.38公頃）及高達736英尺。利德賀大樓目前的年租金收入為40.2百萬英鎊。於2017年6月30日，所有寫字樓樓面均已租出。租金收益率約為每年3.5%。鑒於現有租戶信譽良好及其租賃性質，可確保本集團獲得強勁的經常性租金收入，並帶來優越的長期資本增值潛力。此次收購為本集團於英國的物業投資建立堅實基礎，確立本集團於國際物業市場的地位，並有助於促進本集團於其他主要國際都市的潛在投資機會。利德賀大樓的收購符合本集團投資全球發達城市優質物業的業務策略。

One Kingdom Street

收購大樓已於2017年1月27日完成。One Kingdom Street坐落於Paddington地區。其提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位，目前年租金收入約為14.5百萬英鎊，相當於初步年租金收益率5%。該大樓已全部租出予信譽良好的租戶。

One Kingdom Street座落於一條鐵路、一條主幹道及兩座交通繁忙的橋梁之間，距離倫敦市中心的Paddington Station僅幾分鐘步程。Crossrail System建成後，Paddington地區將成為倫敦West End的重要樞紐。

One Kingdom Street構成Paddington中心重建計劃的一部分。該地區正在進行重建，沿鐵路及運河周邊將有許多新發展項目，振興周邊地區。

管理層討論及分析

財務投資業務

財務投資錄得虧損139.7百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：盈利5.6百萬港元）。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共26.7百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：152.4百萬港元，大部分來自一項上市股本投資及永續證券（均已出售或贖回）收取的股息及利息）。按公平值計入損益的股本投資的已變現及未變現虧損分別為78.8百萬港元及18.5百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：按公平值計入損益的股本投資的已變現收益及未變現虧損分別為5.4百萬港元及158.2百萬港元）。出售可供出售投資錄得已變現虧損淨額69百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：無）。

公司策略與展望

由於脫歐帶來的不確定性，英國經濟前景仍將充滿不明朗因素。然而，自歐盟公投以來，英國經濟並無顯現惡化跡象。

本集團從物業組合質素及財務基礎而言均處於良好狀況。本集團的英國地產組合擁有多項作為資產級別的明顯優勢。透過其現時長達超過10年的租約，減低波動性，從而提供具吸引力及可持續的收入。本集團資產負債表穩健且資產負債比率低，使本集團可進行更多收購並豐富其投資組合。

本集團亦計劃自行或與其他發展商合作於中國、香港及全球其他發達城市購入可供發展的土地。

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券投資組成的多元化組合。於2017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券投資組成，賬面總值為2,552.7百萬港元（2016年12月31日：3,545.0百萬港元），其分析載於下表：

	2017年6月30日 百萬港元	2016年12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的股本投資		
上市股本證券	336.8	581.3
可供出售投資		
上市股本證券	385.3	433.4
永續證券	–	930.0
債券投資	189.8	–
非上市投資基金	1,640.8	1,600.3
	2,215.9	2,963.7
總計	2,552.7	3,545.0

永續證券的本金額為120百萬美元，已被中國恒大集團（一間於聯交所主板上市的中國領先物業開發商）於2017年1月悉數贖回。

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18.5百萬港元的未變現公平值虧損（截至2016年6月30日止6個月：未變現虧損158.2百萬港元）及在綜合其他全面收益表內確認59.2百萬港元的未變現公平值收益（截至2016年6月30日止6個月：未變現公平值虧損693.3百萬港元）。期內投資組合已變現虧損為147.7百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：已變現收益5.4百萬港元），而期內源自此等投資的股息及利息收入為10.6百萬港元（截至2016年6月30日止6個月：142.5百萬港元）。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相關金融市場的相應表現所規限。

本集團將繼續採取審慎及謹慎的投資策略，並將不時評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

流動資金及資產負債比率

於2017年6月30日，本集團銀行借貸為107億港元，到期期限分佈於5年期間，其中44億港元須於一年內償還及63億港元須於三年後償還。貨幣方面，95%的銀行借貸以英鎊計值，餘下5%以港元計值。

於中期結算日，本集團的淨資產負債比率約為13%（2016年12月31日：無），按借貸總額減現金及銀行結餘再除以股東權益計算。

於2017年6月30日，於主要銀行及金融機構持有的現金及銀行結餘合共達87億港元，對比於2016年12月31日為75億港元。本集團約78%的現金及銀行結餘以港元計值，16%以美元計值，及6%以英鎊及人民幣計值。鑒於可動用手頭現金及尚未動用銀行貸款充裕及上市股本投資組合達53億港元，本集團的流動資金狀況維持強勁，並有足夠財務資源以為其營運資金需求、未來的收購及投資需要提供資金。

融資活動

本集團於回顧期內進行下列主要融資活動：

1. 本集團於2017年4月28日完成以每股供股股份2港元按當時每持有兩股股份可獲發一股供股股份的基準進行的供股，籌得所得款項淨額約為25.8億港元。
2. 本集團與由多間金融機構組成的財團新設立一項622.2百萬英鎊的五年期定期融資，為利德賀大樓的部分收購成本再融資。該定期融資由利德賀大樓作抵押擔保，並按優惠的利率計息。本集團已就該信貸訂立利率掉期合約，以有效對沖80%的貸款本金，將浮動的倫敦銀行同業拆息轉換為0.72%的固定利率。因此，本集團於未來數年可有效規避全球利率上升趨勢所產生的風險。

或然負債／財務擔保

於2017年6月30日，本集團並無任何或然負債／授予第三方的財務擔保（2016年12月31日：339.6百萬港元）。

資產抵押

於2017年6月30日，分別為117億港元、40億港元及83.5百萬港元的投資物業、銀行存款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

我們以相同貨幣的銀行借貸及遠期外匯合約對沖外幣資產。該等安排並不會使我們承受匯率變動引起的重大資產負債表風險，原因是銀行借貸及外匯合約的重估收益及虧損擬與被對沖資產的換算虧損及收益相互抵銷。

於2017年6月30日，本集團源自出售附屬公司以人民幣計值的餘下應收代價為人民幣474百萬元。倘此部分應收代價兌換為港元或其他貨幣，則本集團面臨外匯匯率波動風險。

管理層討論及分析

僱員

於2017年6月30日，本集團於香港及中國合共有90名僱員，於2017年上半年的應計僱員成本約為48百萬港元。本集團酬賞僱員是以其功績、資歷、表現、能力及現行市場工資水平為基礎。本集團亦已設立獎勵花紅計劃，按僱員表現加以獎賞，以吸引、挽留及激勵其僱員。僱員亦可根據本公司購股權計劃並按董事會的酌情決定獲授購股權。截至2017年6月30日及2016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。其他福利包括強制性公積金供款、醫療保險、在職培訓及由專業機構組織的外部研討會。

中期股息

董事會決議不宣派截至2017年6月30日止6個月的中期股息（截至2016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2017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 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	2,249,284,465 ^{1及2}	-	2,249,284,465	57.94
林孝文	486,753	-	43,667,369	44,154,122	1.14
曾維才	3,394,242	-	-	3,394,242	0.09
梁振昌	667,000	-	1,521,900	2,188,900	0.06
梁偉輝	-	-	3,043,800	3,043,800	0.08

附註：

- 該等股份中的1,606,215,346股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為擁有透過興業所持有相同股份數目的權益。

該等股份中的350,873,560股乃透過張先生全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）持有。因此，張先生被視為擁有透過Fame Seeker所持有相同股份數目的權益。

- 該等股份中的292,195,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「Yugang-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而Yugang-BVI則為Yugang International Limited（渝港國際有限公司，「渝港」）的直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有約44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的100%實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的受託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為擁有透過Regulator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的股份權益詳情載於下文「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2017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2017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日的通函中披露並載於簡明綜合財務報表附註18。以下為2005年計劃由2017年1月1日至2017年6月30日期間的變動詳情：

參與人士 名稱或類別	購股權數目						於2017年 6月30日	授出日期 ² (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ¹ 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於2017年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	期內調整 ¹					
董事											
林孝文	17,500,000	-	-	-	-	255,500	17,755,500	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.2229	3.47
	21,539,000	-	-	-	-	314,469	21,853,469	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	4,000,000	-	-	-	-	58,400	4,058,400	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	43,039,000	-	-	-	-	628,369	43,667,369				
梁振昌	1,500,000	-	-	-	-	21,900	1,521,900	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
梁偉輝	3,000,000	-	-	-	-	43,800	3,043,800	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	47,539,000	-	-	-	-	694,069	48,233,069				
僱員											
	10,100,000	-	-	-	-	147,460	10,247,460	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	800,000	-	-	-	-	11,680	811,680	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	10,900,000	-	-	-	-	159,140	11,059,140				
其他											
	4,800,000	-	-	-	-	70,080	4,870,080	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	63,239,000	-	-	-	-	923,289	64,162,289				

附註：

1. 尚未行使的購股權的數目及其行使價已於2017年4月28日緊隨供股完成後作調整。
2. 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。
3. 購股權的數目及行使價可就供股或紅股發行或本公司股本的其他變動作調整。

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2017年6月30日，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2017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 ³
興業	實益擁有人	1,606,215,346 ¹	41.37
Fame Seeker	實益擁有人	350,873,560 ¹	9.04
Regulator	實益擁有人	292,195,559 ²	7.53
Yugang-BVI	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
渝港	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
中渝	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53
Palin	受控公司的權益	292,195,559 ²	7.53

附註：

1. 此等股份已包括在上文「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）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
2. 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益亦已包括在上文「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）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
3. 概約百分比指股東於2017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）。
4. 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2017年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

企業管治常規

於截至2017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2017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

黃龍德博士於2017年6月23日退任廣州白雲山醫藥集團股份有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

林健鋒先生由2017年7月1日起不再擔任盛事基金評審委員會主席。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2017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。

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2017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，2017年8月25日

綜合損益表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
收入	3、4	61,923	752,463
銷售成本		(15,356)	(498,722)
毛利		46,567	253,741
其他收入及收益	4	298,719	82,995
銷售及分銷費用		(713)	(10,747)
行政費用		(131,555)	(96,399)
其他開支		(91,307)	(158,235)
融資成本		(33,151)	(9,193)
應佔盈虧：			
合資企業		(12,214)	(15,817)
聯營公司		1,685	478
除稅前盈利	5	78,031	46,823
所得稅開支	6	(18,152)	(14,328)
母公司擁有人應佔本期間盈利		59,879	32,495
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		(經重列)
基本及攤薄		1.97港仙	1.25港仙

綜合全面收益表

截至2017年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	59,879	32,495
其他全面收益		
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
可供出售投資：		
公平值變動	(942)	(693,289)
計入綜合損益表的出售虧損之重新分類調整	68,962	-
	68,020	(693,289)
匯兌變動儲備：		
於出售附屬公司時解除	1,748	-
換算境外業務的匯兌差額	27,083	(10,444)
	28,831	(10,444)
應佔合資企業之其他全面收益	(331)	(4,429)
應佔聯營公司之其他全面收益	1,215	(1,060)
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	97,735	(709,222)
本期間其他全面收益	97,735	(709,222)
母公司擁有人應佔本期間全面收益總額	157,614	(676,727)

綜合財務狀況表

2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	9	101,372	103,837
投資物業	9	14,659,372	–
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		227,893	319,907
於聯營公司之投資		95,153	142,666
可供出售投資		2,215,894	2,963,697
非流動資產總值		17,310,224	3,540,647
流動資產			
發展中物業	9	–	246,595
已落成待售物業		–	306,947
應收貸款及利息	10	221,605	237,522
預付款項、按金及其他應收款項		1,236,250	1,982,375
透過損益按公平值列賬之股本投資		336,850	581,295
衍生金融工具		42,981	–
預付所得稅及土地增值稅		780	22,328
經紀公司存款		2,951	168,989
已抵押存款		3,964,740	–
有限制銀行結餘		118,942	38,926
現金及等同現金		4,583,378	7,510,847
流動資產總值		10,508,477	11,095,824
流動負債			
應付賬項	11	–	116,352
其他應付款項及預提負債		160,392	222,704
衍生金融工具		10,639	–
計息銀行及其他借貸	12	4,464,740	112,208
應付稅項		890,072	892,523
流動負債總額		5,525,843	1,343,787
淨流動資產		4,982,634	9,752,037
總資產減流動負債		22,292,858	13,292,684
非流動負債			
計息銀行及其他借貸	12	6,284,493	–
遞延稅項負債		297	23,896
非流動負債總額		6,284,790	23,896
淨資產		16,008,068	13,268,788
權益			
已發行股本	13	388,233	258,822
儲備		15,619,835	13,009,966
權益總額		16,008,068	13,268,788

綜合權益變動表

截至2017年6月30日止6個月

附註	本公司權益擁有人應佔							
	已發行 股本	股份 溢價賬	匯兌變動 儲備	可供出售 投資重估 儲備	資本儲備	保留盈利	購股權儲備	總權益
	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元	(未經審核) 千港元
於2017年1月1日	258,822	9,524,823*	(604)*	(5,838)*	-*	3,326,313*	165,272*	13,268,788
本期間盈利	-	-	-	-	-	59,879	-	59,879
本期間其他全面收益：								
可供出售投資								
公平值變動	-	-	-	(942)	-	-	-	(942)
計入綜合損益表的出售虧損之 重新分類調整	-	-	-	68,962	-	-	-	68,962
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	(331)	-	-	-	-	(331)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	1,215	-	-	-	-	1,215
於出售附屬公司時解除儲備	-	-	1,748	-	-	-	-	1,748
換算境外業務之匯兌差額	-	-	27,083	-	-	-	-	27,083
本期間全面收益總額	-	-	29,715	68,020	-	59,879	-	157,614
供股	13	129,411	2,458,812	-	-	-	-	2,588,223
股份發行開支	13	-	(6,557)	-	-	-	-	(6,557)
於2017年6月30日	388,233	11,977,078*	29,111*	62,182*	-*	3,386,192*	165,272*	16,008,068
於2016年1月1日	258,822	9,524,823	2,426	352,272	2,166	3,825,421	165,272	14,131,202
本期間盈利	-	-	-	-	-	32,495	-	32,495
本期間其他全面收益：								
可供出售投資公平值變動	-	-	-	(693,289)	-	-	-	(693,289)
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	(4,429)	-	-	-	-	(4,429)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(1,060)	-	-	-	-	(1,060)
換算境外業務之匯兌差額	-	-	(10,444)	-	-	-	-	(10,444)
本期間全面收益總額	-	-	(15,933)	(693,289)	-	32,495	-	(676,727)
已批准2015年末期股息	-	-	-	-	-	(142,352)	-	(142,352)
於2016年6月30日	258,822	9,524,823	(13,507)	(341,017)	2,166	3,715,564	165,272	13,312,123

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備15,619,835,000港元(2016年12月31日：13,009,966,000港元)。

** 上一期間的資本儲備指本集團因注資而應佔聯營公司之資本儲備。

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量			
業務產生現金		181,897	(1,071,974)
已付稅項·淨額		(2,744)	(18,864)
已付利息		(32,696)	(14,924)
經營活動所得現金流量淨額		146,457	(1,105,762)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	14	(14,192,455)	-
向合資企業提供之貸款		(131,960)	(5,657)
出售附屬公司之所得款項		1,026,969	5,034,808
出售一間合資企業之所得款項		296,150	-
購入可供出售投資		(191,813)	(115,115)
出售可供出售投資之所得款項		967,364	-
已抵押存款減少／(增加)		(3,964,740)	305,311
投資活動產生之其他現金流量		56,010	83,009
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		(16,134,475)	5,302,356
融資活動所得現金流量			
發行供股股份之所得款項淨額	13	2,581,666	-
已付股息	7	-	(142,352)
新增銀行借貸		12,470,188	-
償還銀行及其他借貸		(1,927,901)	(800,000)
融資活動所產生的其他現金流量		(74,160)	-
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		13,049,793	(942,352)
現金及等同現金增加／(減少)淨額		(2,938,225)	3,254,242
期初之現金及等同現金		7,510,847	2,774,285
匯率變動之影響·淨額		10,756	(5,489)
期末之現金及等同現金		4,583,378	6,023,038
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		4,283,378	5,824,538
於獲取時距原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		300,000	198,500
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		4,583,378	6,023,038

1. 編製基準

中渝置地控股有限公司（「本公司」）為一家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2016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2016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經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
2014年至2016年週期之年度改進項下	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第12號之修訂	

採納該等香港財務報告準則並無對本未經審核中期簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

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收入及開支。

簡明綜合財務報表附註

2017年6月30日

3. 經營分類資料 (續)

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	
	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	113,941	594,621	(52,018)	157,842	61,923	752,463
分類業績	275,762	73,843	(139,834)	(712)	135,928	73,131
企業及未分配開支					(24,746)	(17,115)
融資成本					(33,151)	(9,193)
除稅前盈利					78,031	46,823

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
收入		
出售物業	19,700	594,621
租金收入總額	94,241	–
出售透過損益按公平值列賬之股本投資之收益／(虧損)·淨額	(78,754)	5,449
上市股本投資股息收入	8,121	81,931
債務投資利息收入	2,464	60,605
應收貸款利息收入	16,151	9,857
	61,923	752,463
其他收入及收益		
銀行利息收入	5,934	13,346
其他利息收入	24,838	27,463
匯兌收益·淨額	38,064	38,765
於收購附屬公司時之議價收購收益	102,147	–
出售合資企業之收益	84,720	–
衍生金融工具之公平值收益	42,981	–
其他	35	3,421
	298,719	82,995

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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	15,356	498,722
折舊	1,417	2,206
減：已資本化之金額	(25)	(226)
	1,392	1,980
透過損益按公平值列賬之股本投資之公平值虧損，淨額	18,456	158,234
銀行及其他貸款利息	33,151	14,924
減：已資本化利息	-	(5,731)
	33,151	9,193
僱員福利開支（包括董事酬金）：		
工資及薪金	45,672	46,550
退休福利計劃供款	2,217	2,086
減：已資本化之金額	(534)	(3,833)
	47,355	44,803

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2017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。由於本集團在截至2016年6月30日止期間並無在香港產生任何應課稅盈利，故並無就上一期間計提香港利得稅撥備。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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
香港	3,049	-
中國內地	603	18,453
英國	17,569	-
過往期間撥備不足		
中國內地	149	354
本期間土地增值稅回撥	-	(14,492)
遞延稅項	(3,218)	10,013
本期間總稅項支出	18,152	14,328

7. 股息

本公司並無就截至2016年12月31日止年度宣派末期股息。

董事會決議不宣派截至2017年6月30日止6個月的中期股息（截至2016年6月30日止6個月：無）。

截至2016年6月30日止6個月，本公司宣派截至2015年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.055港元，金額為142,352,000港元。該股息已於2016年6月8日支付。

簡明綜合財務報表附註

2017年6月30日

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本期間應佔之盈利以及本期間已發行普通股加權平均數計算。

就計算兩個期間每股基本及攤薄盈利所採納之普通股加權平均數已作出追溯調整以反映於2017年4月28日完成之供股（定義見簡明綜合財務報表附註13）之影響。

由於截至2017年及2016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沒有攤薄影響，因此，並無對已呈列每股基本盈利作出有關攤薄之調整。

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	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016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	59,879	32,495

	股份數目	
	截至6月30日止6個月 2017年	2016年 (經重列)
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	3,044,246,982	2,596,793,387

9. 添置物業及設備／發展中物業／投資物業

截至2017年6月30日止6個月，本集團耗資353,000港元（截至2016年6月30日止6個月：1,796,000港元）添置物業及設備項目。

截至2017年6月30日止6個月，本集團耗資7,211,000港元（截至2016年6月30日止6個月：235,493,000港元）添置發展中物業。

截至2017年6月30日止6個月，本集團通過兩次業務合併收購了兩項投資物業。詳情請參閱簡明綜合財務報表附註14(a)及(b)。

10. 應收貸款及利息

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息，有抵押	119,600	136,503
應收貸款及利息，無抵押	102,005	101,019
	221,605	237,522

10. 應收貸款及利息 (續)

附註：

該等應收貸款按介乎12%至18%之實際年利率計算之攤銷成本入賬。該等應收貸款之信貸期介乎6個月至12個月。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集中信貸風險。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

於2017年6月30日，所有應收貸款及利息均未逾期或減值，除了一結餘102,005,000港元已逾期2個月，但並無減值。既無逾期亦無減值之應收貸款與多名獨立且近期並無違約記錄之借款人有關。已逾期但無減值之應收貸款為獨立人士且與本集團有良好信譽記錄。

於2016年12月31日，所有應收貸款及利息均未到期，並無被單獨或共同認為有減值，及與多名獨立且近期並無違約記錄之貸款借款人有關。於報告期末，該等結餘之賬齡為6個月以內。

11. 應付賬項

於報告期末，根據發票日計，應付賬項之賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
1年內	-	116,352

12. 計息銀行及其他借貸

	2017年6月30日 (未經審核)			2016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%	2017	3,964,740	不適用	不適用	-
銀行貸款－無抵押	香港銀行同業 拆息+1.6%	2017	500,000	不適用	不適用	-
其他貸款－無抵押	不適用	不適用	-	12%	2017	112,208
			<u>4,464,740</u>			<u>112,208</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	香港銀行同業 拆息+1%/ 倫敦銀行同業 拆息+1.5%/ 固定利率2.2%	2019至 2022	6,284,493	不適用	不適用	-
			<u>10,749,233</u>			<u>112,208</u>
分析如下：						
須於下列期間償還之銀行及其他借貸：						
1年內或於提出要求時			4,464,740			112,208
於第2年			1,750			-
於第3年至第5年 (包括首尾兩年)			6,282,743			-
			<u>10,749,233</u>			<u>112,208</u>

簡明綜合財務報表附註

2017年6月30日

12. 計息銀行及其他借貸(續)

(a) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之賬面總值如下：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
投資物業	11,690,900	-
已抵押存款	3,964,740	-
物業及設備	83,528	-

(b) 於2017年6月30日，除本集團訂立利率掉期合約將浮動利率倫敦銀行同業拆息+1.5%換為固定利率2.2%的總額5,062,668,000港元的銀行借貸外，全部銀行借貸均按浮動利率計息。於2016年12月31日，其他借貸按固定利率計息。

(c) 本集團銀行及其他借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
港元	535,000	-
英鎊	10,214,233	-
人民幣	-	112,208
	10,749,233	112,208

13. 股本

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2016年12月31日：5,000,000,000股) 每股0.10港元(2016年12月31日：0.10港元)之普通股	500,000	500,000
已發行及繳足：		
3,882,334,668股(2016年12月31日：2,588,223,112股) 每股0.10港元(2016年12月31日：0.10港元)之普通股	388,233	258,822

本公司已發行股本之交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日、2016年12月31日 及2017年1月1日				
發行供股股份(附註)	2,588,223,112	258,822	9,524,823	9,783,645
股份發行開支	1,294,111,556	129,411	2,458,812	2,588,223
	-	-	(6,557)	(6,557)
於2017年6月30日	3,882,334,668	388,233	11,977,078	12,365,311

13. 股本 (續)

附註：

於2017年4月28日，本公司完成按發行價每股供股股份2.00港元向合資格股東按當時每持有兩股本公司股份獲發一股供股股份之供股（「供股」）及發行合共1,294,111,556股供股股份，總現金代價（未扣除開支）為2,588,223,000港元。

由於供股，本公司之已發行股本由2,588,223,112股每股0.10港元之股份增至3,882,334,668股每股0.10港元之股份。有關供股之詳情披露於本公司日期為2017年3月14日之公告及2017年4月3日之供股章程。

14. 業務合併

截至2017年6月30日止6個月

- (a) 於2017年1月27日，本集團分別收購於KS Leasehold S.à r.l.（「KS Leasehold」）的全部100%股權及於Paddington Central III Unit Trust（「Unit Trust」）的全部100%已發行單位，該等公司均於英國從物業投資。收購的總現金代價為290,028,000英鎊（相等於2,832,268,000港元）（「現金代價」）已於2017年1月27日支付。

根據相關買賣協議，現金代價根據KS Leasehold及Unit Trust於2017年1月27日（收購日期）之資產淨值調整至290,162,000英鎊（相等於2,833,566,000港元）。

於收購日期KS Leasehold及Unit Trust之可識別資產及負債之暫定公平值如下：

	KS Leasehold 千港元	Unit Trust 千港元	總計 千港元
投資物業	1,397,443	1,454,083	2,851,526
預付款項、按金及其他應收款項	10,247	2,378	12,625
現金及等同現金	860	–	860
其他應付款項及預提負債	(16,904)	(12,460)	(29,364)
應付稅項	(1,698)	–	(1,698)
按公平值計量之可識別資產總淨值	1,389,948	1,444,001	2,833,949
於綜合損益表之其他收入及 收益確認之議價收購收益	52	(435)	(383)
以現金代價支付	1,390,000	1,443,566	2,833,566

本集團於是次收購中產生的交易成本為15,918,000港元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表內。

有關收購KS Leasehold及Unit Trust之現金流量分析如下：

	KS Leasehold 千港元	Unit Trust 千港元	總計 千港元
現金代價	1,390,000	1,443,566	2,833,566
已收購現金及等同現金	(860)	–	(860)
計入投資活動所得現金流量之 現金及等同現金流出淨額	1,389,140	1,443,566	2,832,706
計入經營活動所得現金流量之 收購交易成本	7,959	7,959	15,918
	1,397,099	1,451,525	2,848,624

簡明綜合財務報表附註

2017年6月30日

14. 業務合併 (續)

截至2017年6月30日止6個月 (續)

(a) (續)

自收購後，KS Leasehold及Unit Trust為截至2017年6月30日止6個月的本集團之收益貢獻61,492,000港元及本集團之綜合盈利貢獻46,571,000港元。

倘合併於期初發生，期內本集團之收益及本集團之盈利將分別為72,627,000港元及70,063,000港元。

- (b) 於2017年3月1日，本集團與兩名獨立第三方訂立收購協議（「收購協議」）以收購Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd（「Leadenhall Holding」）及其附屬公司Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd（「Leadenhall Property」）（統稱為「Leadenhall集團」）的全部100%股權及相關股東貸款，總代價為1,135,004,000英鎊（相等於11,009,539,000港元）。Leadenhall Holding為投資控股公司及Leadenhall Property主要從事物業投資並為位於倫敦Leadenhall Street 122號，EC3V 4PE的商業物業的實益擁有人。

根據收購協議，總代價其後將根據Leadenhall集團於2017年5月25日（收購日期）之最終完成賬目（「最終完成賬目」）進行調整。於本報告日期，最終完成賬目尚待本集團及賣方最終確定及同意。根據最終完成賬目草擬稿，代價調整為1,137,793,000英鎊（相等於11,369,923,000港元）。

於收購日期Leadenhall集團之可識別資產及負債之暫定公平值如下：

	千港元
投資物業	11,491,950
預付款項、按金及其他應收款項	1,528
現金及等同現金	10,174
其他應付款項	(27,047)
應付稅項	(4,918)
按公平值計量之可識別資產總淨值	11,471,687
於綜合損益表之其他收入及收益確認之議價收購收益	(101,764)
以現金代價支付	11,369,923

本集團於是次收購中產生的交易成本為33,644,000港元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表內。

有關收購Leadenhall集團之現金流量分析如下：

	千港元
現金代價	11,369,923
已收購現金及等同現金結餘	(10,174)
計入投資活動所得現金流量之現金及等同現金流出淨額	11,359,749
計入經營活動所得現金流量之收購交易成本	33,644
	11,393,393

自收購後，Leadenhall集團為截至2017年6月30日止6個月的本集團之收益貢獻32,748,000港元及本集團之綜合盈利貢獻26,514,000港元。

倘合併於期初發生，期內本集團之收益及本集團之盈利將分別為190,719,000港元及141,228,000港元。

15. 出售一間附屬公司

截至2017年6月30日止6個月

於2017年2月21日，本集團訂立買賣協議，以向一名獨立第三方出售其於佳濤國際有限公司（「佳濤」，連同其附屬公司統稱「佳濤集團」，本集團於2016年12月31日之全資附屬公司）的全部100%權益，總代價為人民幣186,000,000元（相當於208,500,000港元）。出售佳濤集團已於2017年3月10日完成。

已出售之佳濤集團資產淨值及其財務影響的詳情概述如下：

	千港元
已出售之資產淨值：	
物業及設備	1,436
發展中物業	258,290
已落成待售物業	297,177
預付款項、按金及其他應收款項	15,576
有限制銀行結餘	54,854
現金及等同現金	66,525
應付賬項	(113,102)
其他應付款項及預提負債	(231,022)
其他借貸	(112,208)
應付稅項	(6,146)
遞延稅項負債	(20,752)
	210,628
於出售時解除之匯兌變動儲備	1,748
出售附屬公司之虧損	(3,876)
以現金支付	208,500

期內出售佳濤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	208,500
應收代價	(160,299)
已出售之現金及等同現金	(66,525)
現金及等同現金之流出淨額	(18,324)

16. 承擔

於報告期末，本集團有以下之承擔：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
物業發展開支	-	66,241
於私募基金之投資	285,232	275,763
	285,232	342,004

簡明綜合財務報表附註

2017年6月30日

17. 財務擔保

於報告期末，本集團有以下財務擔保：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
就若干客戶之按揭額度而提供之擔保	-	83,345

本集團已為其物業單位之若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家之還款責任。有關擔保於以下兩者之較早者終止：(i)發出房產證，一般將於擔保登記手續辦妥後一年內發出；及(ii)物業買家償還按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買家拖欠償還按揭貸款，則本集團有責任向銀行償還拖欠買家結欠之未償還按揭貸款本金額連任何應計利息及罰款，而銀行有權接管有關物業之法定業權及管有權。擔保期由授出按揭貸款日期開始。本公司董事認為，該等擔保之公平值並不重大，倘出現拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值可抵償尚未償還之按揭本金額及應計利息和罰款。因此，財務報表內並無就該等擔保作出撥備。

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2017年 6月30日	購股權行使期 (日-月-年)	購股權 經調整 行使價# 每股港元
	於2017年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	期內調整#			
07-05-2009	17,500,000	-	-	-	-	255,500	17,755,500	07-05-2009至06-05-2019	3.2229
03-09-2010	40,939,000	-	-	-	-	597,709	41,536,709	03-09-2010至02-09-2020	3.2624
03-09-2010	4,800,000	-	-	-	-	70,080	4,870,080	01-01-2011至02-09-2020	3.2624
	63,239,000	-	-	-	-	923,289	64,162,289		

附註：

* 購股權之歸屬期由授出當日至行使期開始為止。

購股權之數目及行使價已於緊隨供股完成後作出調整。

本集團於截至2017年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支（截至2016年6月30日止6個月：無）。

19. 或然負債

於2016年12月31日，本集團已就合資企業獲授256,250,000港元之額度向銀行作出擔保，且該由本集團擔保之向合資企業授出的銀行信貸已動用206,250,000港元。擔保已於2017年1月透過出售相關合資企業獲解除。

20. 資產抵押

有關以本集團資產作抵押之本集團銀行貸款詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

21. 關連方交易

(a) 與關連方之未償還結餘：

	2017年 6月30日 (未經審核) 千港元	2016年 12月31日 (經審核) 千港元
向合資企業提供之貸款	166,619	247,244
應收聯營公司款項	162,737	112,323

(b) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月	
	2017年 (未經審核) 千港元	2016年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	12,450	11,030
離職後福利	608	513
向主要管理人員支付之酬金總額	13,058	11,543

22. 公平值計量

管理層已評估，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、經紀公司存款、應付賬項、列入應收貸款及利息、預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、列入應付賬項、其他應付款項及預提負債的金融負債、應收／應付合資企業及聯營公司款項及計息銀行及其他借貸，各自之公平值與其賬面值相若，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。財務經理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。

金融資產及負債之公平值以自願各方現行交易中該工具之可交易金額入賬，但不包括強制或清算銷售。用作估計公平值的方法及假設概述如下。

上市可供出售股本及債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。非上市可供出售股本投資之公平值乃來自投資之每股資產淨值。永續證券之公平值乃由一名獨立專業合資格估值師估值。衍生金融工具之公平值乃採用與遠期定價及掉期模型類似的估值技巧計量（採用現值計算）。董事認為，估值得出的估計公平值（計入綜合財務狀況表）及公平值相關變動（計入其他全面收益）屬合理，且為報告期末最合適的估值。

簡明綜合財務報表附註

2017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：

於2017年6月30日 (未經審核)

	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 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	385,285	1,640,813	–	2,026,098
債務投資	–	189,796	–	189,796
透過損益按公平值列賬之股本投資	336,850	–	–	336,850
衍生金融工具	–	42,981	–	42,981
	722,135	1,873,590	–	2,595,725

於2016年12月31日 (經審核)

	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 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
可供出售投資：				
股本投資	433,354	1,600,343	–	2,033,697
債務投資	–	930,000	–	930,000
透過損益按公平值列賬之股本投資	581,295	–	–	581,295
	1,014,649	2,530,343	–	3,544,992

按公平值計量之負債：

於2017年6月30日 (未經審核)

	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 的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察 的輸入數據 (第三級) 千港元	
衍生金融工具	–	10,639	–	10,639

22. 公平值計量 (續)

公平值等級 (續)

於2016年12月31日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

截至2017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2016年6月30日止6個月：無)。

於2017年6月30日，金額為390,000,000英鎊之銀行借貸及一份名義金額為215,000,000英鎊之遠期合約被指定為於若干以英鎊作功能貨幣之英國附屬公司的投資淨額的對沖。截至2017年6月30日止6個月，匯兌該銀行借貸及該遠期合約之公平值變動乃於其他全面收益錄入為換算境外業務之匯兌差額。截至2017年6月30日止6個月並無出現對沖無效情況。

23. 未經審核中期簡明綜合財務報表之批准

未經審核中期簡明綜合財務報表已於2017年8月25日獲董事會批准。