

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二零年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一九年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零一九年
	附註	千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	3	222,679	269,865
銷售成本		(17,308)	(14,788)
毛利		205,371	255,077
其他收入	5	275,375	30,080
投資收入淨額	6	1,117,751	1,253,385
行政開支		(168,533)	(137,072)
出售設備之收益淨額		482	-
投資物業之公平值變動		(425,967)	(427,132)
財務費用	7	(128,267)	(192,625)
其他收益及虧損		(1,942)	(694)
攤佔以權益法入賬投資之業績		(19,445)	95,209
除稅前溢利		854,825	876,228
所得稅開支	8	(68,844)	(29,870)
本期間溢利	9	785,981	846,358

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
其他全面支出		
<i>不會重新分類至損益之項目</i>		
通過其他全面收益以反映公平值計量之股本工具投資之收益及虧損	(1,364,384)	(1,012,299)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面(支出)收益	(73)	4
	<u>(1,364,457)</u>	<u>(1,012,295)</u>
<i>隨後可能重新分類至損益之項目</i>		
境外業務所產生之匯兌差額	(291,431)	(6,260)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(3,123)	(673)
	<u>(294,554)</u>	<u>(6,933)</u>
本期間其他全面支出(除稅後)	<u>(1,659,011)</u>	<u>(1,019,228)</u>
本期間全面支出總額	<u>(873,030)</u>	<u>(172,870)</u>
應佔本期間溢利：		
本公司擁有人	785,931	844,917
非控股權益	50	1,441
	<u>785,981</u>	<u>846,358</u>
應佔本期間全面支出總額：		
本公司擁有人	(873,080)	(174,311)
非控股權益	50	1,441
	<u>(873,030)</u>	<u>(172,870)</u>
每股盈利(港元)		
基本及攤薄	0.412	0.443

附註

11

簡明綜合財務狀況報表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		14,705,611	14,759,507
物業、廠房及設備		91,432	45,524
使用權資產		161,376	136,899
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,205,181	2,433,328
墊付聯營公司款項		47,893	48,111
墊付一間合資公司款項		-	158,818
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	856,290	1,670,271
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	18,806,080	20,182,543
墊付接受投資公司款項		100,737	105,902
遞延稅項資產		2,612	1,592
抵押存款		106,754	100,002
預付款項	14	22,129	15,388
		<u>37,106,095</u>	<u>39,657,885</u>
流動資產			
物業存貨		218,970	224,380
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	1,595,899	7,368,082
存貨		4,766	2,328
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	242,544	301,181
應收證券交易賬項及存款		49,032	16,961
可收回稅款		3,950	1,432
抵押存款		212,969	174,221
定期存款、銀行結餘及現金		556,683	565,319
		<u>2,884,813</u>	<u>8,653,904</u>
列為持作出售之資產	15	<u>2,328,152</u>	-
		<u>5,212,965</u>	<u>8,653,904</u>
流動負債			
應付賬項及應計款項	16	168,546	151,010
應付證券交易賬項及保證金		30,420	11,246
按金及預收款項		165,677	218,235
租賃負債		65,020	47,929
稅項負債		129,522	117,700
借貸		5,183,954	9,240,299
衍生金融工具		518	6,060
		<u>5,743,657</u>	<u>9,792,479</u>
流動負債淨值		<u>(530,692)</u>	<u>(1,138,575)</u>
資產總額減流動負債		<u>36,575,403</u>	<u>38,519,310</u>

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零二零年六月三十日

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	4,464,341	5,829,284
注資儲備	5,552	-
法定儲備	668	668
特別儲備	2,499,685	2,499,685
資本贖回儲備	138,062	138,062
匯兌儲備	(774,451)	(479,897)
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	19,076	19,076
— 其他	26,138,626	25,371,285
	<u>32,682,321</u>	<u>33,568,925</u>
非控股權益	21,486	21,436
股本權益總額	<u>32,703,807</u>	<u>33,590,361</u>
非流動負債		
借貸	2,940,410	4,201,960
欠負聯營公司款項	238,619	212,419
欠負接受投資公司款項	537,098	368,563
欠負非控股股東款項	275	333
租賃負債	90,942	84,125
遞延稅項負債	64,252	61,549
	<u>3,871,596</u>	<u>4,928,949</u>
	<u>36,575,403</u>	<u>38,519,310</u>

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。

於二零二零年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 530,692,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,138,575,000 港元）。儘管以上所述，本未經審核簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

管理層密切監察本集團之財務表現及流動資金狀況。持續經營基準之有效性取決於本集團未來營運之成果、其產生足夠現金流量以履行其到期財務責任之能力、以及其再融資或重組其借貸之能力，以滿足本集團對未來營運資金及融資之需要。

於二零二零年六月三十日，本集團擁有未動用之銀行信貸額。根據與銀行近期溝通，本公司之董事（「董事」）並無知悉主要銀行有任何意向撤回彼等之銀行信貸額或要求提早償還借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有來自一位董事之未動用貸款額。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零二零年六月三十日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二零年六月三十日起十二個月內到期之財務責任。在該等預測中，管理層就有關本集團營運所得之預計現金流量、資本開支及持續可動用之銀行信貸額作出關鍵假設。本集團能否取得預測現金流量取決於能否持續取得銀行授予可動用之銀行信貸額。

鑑於上文所述，董事認為本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債，並能繼續持續經營。據此，董事已按持續經營基準編製本未經審核簡明綜合財務報表。

本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值計量之若干物業及金融工具除外。

2. 主要會計政策

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所依循者一致。

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒布並於本集團現行會計期間生效之對現有香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（「修訂」）及概念框架（修訂版）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表所採納之修訂及概念框架（修訂版）載列如下：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	業務之定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	利率基準改革
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	2019 冠狀病毒病相關之租金優惠 ¹
香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號（修訂本）	重大之定義
概念框架（修訂版）	財務報告概念框架（修訂版）

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效且允許提早應用

2. 主要會計政策 (續)

應用修訂及概念框架(修訂版)不會對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響,故毋須作出過往期間調整。

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂香港財務報告準則及對現有香港財務報告準則之修訂(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年頒布之香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	引用概念框架 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的 資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第17號	保險合同 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重的合約—履約成本 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 就收購日期為二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚待釐定之日期或之後開始之年度期間生效

董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響,惟尚未釐定該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況之編製及呈列方式會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、已收及應收之物業租金收入以及出售持作買賣之投資收益/虧損之合計金額,分析如下:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
與客戶合約之收入:		
於某一時點確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	8,213	8,103
其他來源之收入:		
物業租金收入	211,450	261,762
出售持作買賣之投資收益	3,016	-
	214,466	261,762
	222,679	269,865

4. 營運分類

本集團根據主要營運決策者用於作出策略決定時審閱之報告以釐定營運分類。

本集團擁有六項可呈報分類 – (i)物業發展及買賣、(ii)零售物業租賃、(iii)非零售物業租賃、(iv)通過其他全面收益以反映公平值(「通過其他全面收益以反映公平值」)之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值(「通過損益以反映公平值」)之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	— 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務

本集團以扣除稅項開支及非控股權益後來自經營之損益(惟不包括主要非現金項目)為基準評估表現。主要非現金項目為投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同其相關之遞延稅項(如適用)。

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產以及可收回稅款。

未分攤之公司負債主要包括稅項負債、銀行借貸、欠負聯營公司款項、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債、遞延稅項負債以及衍生金融工具。

本集團用作釐定已呈報分類損益之計量方式與二零一九年維持不變。

本集團可呈報分類為營運不同活動之策略業務單元。由於各業務單元擁有不同市場，且要求不同市場策略，故彼等受個別管理。

此外，業務單元亦於不同國家受個別營運管理。各國應佔收入及業績乃按物業或資產所在地為基準。

一位(二零一九年：一位)主要客戶之個別收入佔本集團收入之10%或以上。一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入約為40,420,000港元(二零一九年：88,166,000港元)。

4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

簡明綜合全面收益報表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售	非零售					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	2,772	4,099,217	-	-	4,101,989
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	19,028	72,269	-	3,016	2,898	5,315	102,526
— 英國	-	16,935	102,861	-	-	-	-	119,796
— 中國大陸	-	-	357	-	-	-	-	357
	-	35,963	175,487	-	3,016	2,898	5,315	222,679
來自外部客戶之收入	-	35,963	175,487	-	3,016	2,898	5,315	222,679
應佔聯營公司／接受投資公司 物業銷售								
— 香港	11,935	-	-	-	-	-	-	11,935
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	10,084	22,252	-	-	-	-	32,336
— 中國大陸	-	5,687	3,981	-	-	-	-	9,668
	11,935	51,734	201,720	-	3,016	2,898	5,315	276,618
業績								
分類業績								
— 香港	-	16,978	66,561	1,357,068	(261,051)	6,063	7,251	1,192,870
— 英國	-	15,420	100,279	-	-	132	-	115,831
— 中國大陸	-	-	244	-	-	897	-	1,141
— 其他國家	-	-	-	-	13,409	-	-	13,409
	-	32,398	167,084	1,357,068	(247,642)	7,092	7,251	1,323,251
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	252	-	-	-	-	-	-	252
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,410	22,117	-	-	-	1,125	32,652
— 中國大陸	-	5,687	3,981	-	-	-	-	9,668
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(65)	(3,889)	-	-	-	-	(3,954)
— 中國大陸	-	(4,924)	(1,528)	-	-	-	-	(6,452)
	252	42,506	187,765	1,357,068	(247,642)	7,092	8,376	1,355,417
其他收入	-	-	249,836	-	-	-	-	249,836
財務費用	-	-	-	(24,343)	(22,421)	-	-	(46,764)
其他收益及虧損	(1,941)	-	-	-	-	-	-	(1,941)
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	(13)	(12,729)	(8,553)	-	-	-	(212)	(21,507)
	(1,702)	29,777	429,048	1,332,725	(270,063)	7,092	8,164	1,535,041
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(142,642)
未分攤之財務費用								(81,503)
所得稅開支								(63,728)
非控股權益								(50)
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								1,247,118
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								(456,071)
— 遞延稅項開支								(5,116)
本公司擁有人應佔本期間之溢利								785,931
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利								1,247,118

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零二零年六月三十日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	989,546	1,822,113	5,913,163	17,200,012	1,651,505	406,464	181,437	28,164,240
— 英國	-	1,152,520	6,578,246	-	-	-	-	7,730,766
— 中國大陸	249,035	-	26,226	-	-	590	-	275,851
— 其他國家	-	-	-	-	824,803	547,744	-	1,372,547
以權益法人賬之投資								
— 香港	39,070	429,953	1,574,562	-	-	1,908	7,906	2,053,399
— 中國大陸	-	117,955	33,827	-	-	-	-	151,782
墊付聯營公司款項								
— 香港	94	-	82	-	-	2	1,191	1,369
— 中國大陸	-	36,161	10,363	-	-	-	-	46,524
列為持作出售之資產								
可呈報分類資產	1,277,745	3,558,702	14,136,469	17,200,012	4,804,460	956,708	190,534	42,124,630
未分攤之公司資產								
								194,430
綜合資產總額								
								42,319,060
負債								
分類負債								
— 香港	66,629	19,152	88,770	1,230,527	484,615	32,868	7,870	1,930,431
— 英國	-	12,902	135,682	-	-	-	-	148,584
— 中國大陸	-	-	177	-	-	2	-	179
— 其他國家	-	-	-	-	439,267	-	-	439,267
可呈報分類負債	66,629	32,054	224,629	1,230,527	923,882	32,870	7,870	2,518,461
未分攤之公司負債								
								7,096,792
綜合負債總額								
								9,615,253
非流動資產添置								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	962,120*	-	-	21	6	

* 包括透過收購一間附屬公司收購隆裕(香港)有限公司(「隆裕」)之投資物業(附註17)

其他重大項目
截至二零二零年六月三十日止六個月

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	簡明綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	359,539	-	-	359,539
財務費用	(46,764)	(81,503)	-	(128,267)
收入淨額	312,775	(81,503)	-	231,272
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(9,903)	-	(9,903)
— 使用權資產	-	(27,403)	-	(27,403)
投資物業之公平值變動	-	-	(425,967)	(425,967)
物業存貨之減值	(1,941)	-	-	(1,941)
攤佔以權益法人賬投資之業績	10,659	-	(30,104)	(19,445)
所得稅開支	-	(63,728)	(5,116)	(68,844)
非控股權益	-	(50)	-	(50)

4. 營運分類 (續)

簡明綜合全面收益報表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	-	1,394,901	-	-	1,394,901
— 其他國家	-	-	-	-	138,403	-	-	138,403
	-	-	-	-	1,533,304	-	-	1,533,304
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	20,849	68,033	-	-	3,060	5,043	96,985
— 英國	-	17,432	155,134	-	-	-	-	172,566
— 中國大陸	-	-	314	-	-	-	-	314
	-	38,281	223,481	-	-	3,060	5,043	269,865
來自外部客戶之收入	-	38,281	223,481	-	-	3,060	5,043	269,865
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	10,136	23,628	-	-	-	-	33,764
— 中國大陸	-	26,109	3,919	-	-	-	-	30,028
	-	74,526	251,028	-	-	3,060	5,043	333,657
業績								
分類業績								
— 香港	-	18,793	64,188	-	754,034	(1,598)	7,237	842,654
— 英國	-	16,897	152,229	-	-	48	-	169,174
— 中國大陸	-	-	144	-	-	1,567	-	1,711
— 其他國家	-	-	-	-	503,303	-	-	503,303
	-	35,690	216,561	-	1,257,337	17	7,237	1,516,842
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,658	23,483	-	-	-	1,103	34,244
— 中國大陸	-	26,109	3,919	-	-	-	-	30,028
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(399)	(3,591)	-	-	-	-	(3,990)
— 中國大陸	-	(11,820)	(1,482)	-	-	-	-	(13,302)
	-	59,238	238,890	-	1,257,337	17	8,340	1,563,822
其他收入	6,462	-	-	-	-	-	-	6,462
財務費用	-	-	-	(62,713)	(49,318)	-	-	(112,031)
其他收益及虧損	(694)	-	-	-	-	-	-	(694)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	682	(18,955)	(3,664)	-	-	-	(162)	(22,099)
	6,450	40,283	235,226	(62,713)	1,208,019	17	8,178	1,435,460
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(121,834)
未分攤之財務費用								(80,594)
所得稅開支								(28,088)
非控股權益								(1,441)
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								1,203,503
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)								(356,804)
— 遞延稅項開支								(1,782)
本公司擁有人應佔本期間之溢利								844,917
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利								1,203,503

4. 營運分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表

於二零一九年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
資產								
分類資產								
— 香港	974,604	1,909,092	5,194,356	18,578,662	7,481,050	388,525	192,445	34,718,734
— 英國	-	1,389,050	6,940,511	-	-	-	-	8,329,561
— 中國大陸	256,026	-	29,007	-	-	4,350	-	289,383
— 其他國家	-	-	-	-	1,607,908	558,780	-	2,166,688
以權益法人賬之投資								
— 香港	37,704	435,133	1,776,644	-	-	1,990	6,228	2,257,699
— 中國大陸	-	133,409	42,220	-	-	-	-	175,629
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	123	-	158,933	-	-	2	1,136	160,194
— 中國大陸	-	35,503	11,232	-	-	-	-	46,735
可呈報分類資產	<u>1,268,457</u>	<u>3,902,187</u>	<u>14,152,903</u>	<u>18,578,662</u>	<u>9,088,958</u>	<u>953,647</u>	<u>199,809</u>	<u>48,144,623</u>
未分攤之公司資產								<u>167,166</u>
綜合資產總額								<u>48,311,789</u>
負債								
分類負債								
— 香港	66,619	20,960	75,047	2,904,077	3,697,718	13,948	6,844	6,785,213
— 英國	-	14,980	177,445	-	-	-	-	192,425
— 中國大陸	23	-	197	-	-	2	-	222
— 其他國家	-	-	-	-	530,990	6	-	530,996
可呈報分類負債	<u>66,642</u>	<u>35,940</u>	<u>252,689</u>	<u>2,904,077</u>	<u>4,228,708</u>	<u>13,956</u>	<u>6,844</u>	<u>7,508,856</u>
未分攤之公司負債								<u>7,212,572</u>
綜合負債總額								<u>14,721,428</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	17,813	-	-	64	57	

其他重大項目

截至二零一九年六月三十日止六個月

	可呈報 分類 千港元	未分攤項目 之調整 千港元	主要非現金 項目之調整 千港元	簡明綜合全面 收益報表 千港元
利息收入	355,641	-	-	355,641
財務費用	(112,031)	(80,594)	-	(192,625)
收入淨額	243,610	(80,594)	-	163,016
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(2,514)	-	(2,514)
— 使用權資產	-	(5,708)	-	(5,708)
投資物業之公平值變動	-	-	(427,132)	(427,132)
物業存貨之減值	(694)	-	-	(694)
攤佔以權益法人賬投資之業績	24,881	-	70,328	95,209
所得稅開支	-	(28,088)	(1,782)	(29,870)
非控股權益	-	(1,441)	-	(1,441)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	14,062	14,056
樓宇管理費開支	(8,391)	(7,974)
	5,671	6,082
租賃服務收入	1,949	2,561
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入	15,704	14,250
諮詢及顧問服務收入	20	18
就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用	249,836	-
就一項發展項目之成本超額撥備淨額	-	6,462

6. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元

通過損益以反映公平值計量之金融資產：

債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(244,861)	810,665
債券之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益		
— 公平值變動	(342,782)	74,038
— 匯兌部分變動	(17,619)	3,074
債券之公平值變動而產生之（虧損）收益	(605,262)	887,777
結構性產品之公平值變動而產生之未變現收益	21	-
結構性產品之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,220)	-
結構性產品之公平值變動而產生之虧損淨額	(1,199)	-
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現收益	278	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(1,290)	(6,160)
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(223)	(171)
會籍及公司債券之公平值變動而產生之虧損	(1,513)	(6,331)
貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現虧損	(518)	(377)
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）	6,060	(1,921)
貨幣掉期之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	5,542	(2,298)
其他投資收入	317	18,845
股息收入來自：		
上市投資	1,357,366	-
非上市投資	2,914	-
利息收入	359,308	355,392
	1,117,751	1,253,385

利息收入中主要包括債券及結構性產品之利息收入約為 354,910,000 港元（二零一九年：債券之利息收入 350,715,000 港元）。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
利息：		
銀行借貸	71,625	78,180
其他借貸	62,024	114,958
租賃負債	1,522	304
利息總額	135,171	193,442
外幣銀行及其他借貸以及貸款之匯兌收益淨額	(8,659)	(4,446)
其他財務費用	3,199	3,629
	129,711	192,625
減：撥充發展中投資物業資本化之利息	(1,444)	-
	128,267	192,625

於本期間，本集團已按年利率 2.39 厘（二零一九年：無）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 1,444,000 港元（二零一九年：無）。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	3,074	5,357
香港以外地區	61,805	21,155
	64,879	26,512
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	(140)	(30)
香港以外地區	141	201
	1	171
遞延稅項：		
本期間支出	3,964	3,187
	68,844	29,870

根據利得稅兩級制，合資格集團實體首 2,000,000 港元之溢利將按稅率 8.25% 課稅，而超過 2,000,000 港元之溢利將按稅率 16.5% 課稅。不符合利得稅兩級制之集團實體之溢利將繼續按統一稅率 16.5% 課稅。中華人民共和國（「中國」）附屬公司之中國企業所得稅乃按中國企業所得稅率 25%（二零一九年：25%）計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。本集團自生效日期為二零二零年四月六日起不再就英國非居民業主所得稅課稅，而須就英國企業稅課稅，故於本期間稅率已由 20% 變為 19%。

9. 本期間溢利

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元

本期間溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 28,000 港元
（二零一九年：171,000 港元）

(78,898)	(74,948)
(4,411)	(4,099)
(83,309)	(79,047)

核數師酬金：

本公司核數師

— 本期間

其他核數師

— 本期間

— 過往年度撥備不足

(1,028)	(1,007)
(114)	(131)
(10)	(5)

折舊：

— 物業、廠房及設備

— 使用權資產

(9,903)	(2,514)
(27,403)	(5,708)
(37,306)	(8,222)

匯兌虧損淨額

短期租賃之租金開支

化妝品成本確認

(1,107)	(718)
(14,257)	(19,195)
(2,471)	(2,022)

攤佔聯營公司稅項

攤佔一間合資公司稅項

攤佔以權益法入賬投資之稅項（已計入攤佔以權益法入賬投資之業績）

(3,847)	(4,101)
313	(237)
(3,534)	(4,338)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

出售持作買賣之投資之賬面值

出售持作買賣之投資之交易成本

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

49,354	-
(46,250)	-
(88)	-
3,016	-

投資物業租金收入總額

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

211,450	261,762
(8,270)	(8,006)
(3,698)	(1,505)
199,482	252,251

就應收貿易賬項確認之減值虧損撥回

就其他應收賬項確認之減值虧損

17	30
-	(18)

10. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元

於二零二零年六月十一日已派付之二零一九年末期股息每股 1 港仙
（二零一八年：每股 10 港仙）

19,076	190,762
--------	---------

董事會於中期期末後宣派二零二零年中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）。

11. 每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔本期間之溢利	<u>785,931</u>	<u>844,917</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，由於並無攤薄事項，故上述兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
債券	2,325,605	8,975,533
結構性產品	52,304	-
持作買賣之投資	16,150	-
會籍及公司債券	58,130	62,820
	<u>2,452,189</u>	<u>9,038,353</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	856,290	1,670,271
流動性質	1,595,899	7,368,082
	<u>2,452,189</u>	<u>9,038,353</u>

以美元（「美元」）、英鎊（「英鎊」）及歐元（「歐元」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
102,350,000 美元	二零二零年
10,000,000 美元	二零二一年
52,000,000 美元	二零二二年
35,200,000 美元	二零二三年
76,000,000 美元	二零二四年
3,600,000 美元	永久
23,500,000 英鎊	永久
2,000,000 歐元	永久

13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
上市投資：		
－於香港上市股本證券（附註(i)）	17,200,000	18,578,652
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	1,058,842	1,045,621
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	547,238	558,270
	18,806,080	20,182,543

附註：

- (i) 於二零二零年六月三十日，本集團持有若干中國恆大集團（股份代號：3333）（「中國恆大」）股份（「恆大股份」）。於本期間，根據於活躍市場之買入報價而釐定恆大股份公平值變動之未變現虧損1,376,000,000港元（於截至二零一九年十二月三十一日止年度：1,591,000,000港元）已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零二零年六月三十日，本集團持有恆大股份之賬面值為17,200,000,000港元（二零一九年十二月三十一日：18,576,000,000港元）。
- (ii) 於二零二零年六月三十日，賬面值主要為投資於一項位於香港之物業發展項目（佔10%權益）899,485,000港元（二零一九年十二月三十一日：882,763,000港元）。
- (iii) 於二零二零年六月三十日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼群島合夥企業」）約459,280,000港元（二零一九年十二月三十一日：467,915,000港元）。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）	19,289	12,131
按金及預付款項	75,027	66,406
其他應收賬項	170,357	238,032
	264,673	316,569
作報告用途之分析：		
非流動性質	22,129	15,388
流動性質	242,544	301,181
	264,673	316,569

應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項包括應收貿易賬項約19,289,000港元（二零一九年十二月三十一日：12,131,000港元），包括預先開單而預期租戶會於收到租單後支付之應收租金，以及來自化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）之賬面值如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
物業租賃	14,974	9,215
化妝品業務	4,315	2,916
	19,289	12,131

根據各項收入之確認日期呈列之應收貿易賬項（扣除呆賬撥備）於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	15,350	7,528
三十一日至六十日	451	1,583
六十一日至九十日	1,178	544
九十日以上	2,310	2,476
	19,289	12,131

15. 列為持作出售之資產

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產 債券	2,328,152	-

於本期間，本公司之三間間接全資擁有附屬公司（作為賣方）與陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東之信託人）（作為買方）（「買方」）訂立一份出售協議，內容有關買賣若干債務證券（「出售事項」）。

根據該出售協議，出售事項可分批完成，而最後一批出售事項須不遲於二零二零年十二月三十一日完成。由於出售事項，出售協議項下已訂約出售而仍未售出予買方之債務證券賬面值約為2,328,152,000 港元，於二零二零年六月三十日之本未經審核簡明綜合財務狀況報表中將該等債務證券呈列於列為持作出售之資產。

出售事項之詳情已載列於本公司日期為二零二零年一月二十九日及二零二零年三月二十三日之公布以及二零二零年二月二十八日之通函內。

16. 應付賬項及應計款項

應付賬項及應計款項包括應付貿易賬項約 2,980,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,079,000 港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	2,126	313
九十日以上	854	766
	2,980	1,079

17. 透過收購一間附屬公司收購資產

於二零二零年一月十日，本公司之一間間接全資擁有附屬公司（作為買方）與隆裕之另一股東（作為賣方）訂立一份買賣協議，內容有關收購隆裕（於訂立該買賣協議時為一間合資公司，持有位於香港新界荃灣馬角街 14-18 號之物業）餘下 49% 全部已發行股本及銷售貸款（「收購事項」）。本集團於收購事項前擁有隆裕 51% 權益。隨著完成收購事項，隆裕已成為本公司之一間全資擁有附屬公司。本集團透過收購隆裕餘下 49% 全部已發行股本收購一項物業及其相關資產及負債。收購事項於二零二零年二月二十八日完成，總現金代價約為 355,839,000 港元。收購事項之詳情已載列於本公司日期為二零二零年一月十日之公布內。

根據香港財務報告準則，由於本集團收購隆裕並不構成一項業務收購，故收購事項以收購資產及負債入賬。本集團識別及確認個別可識別之收購資產及承擔負債。收購事項之成本分配至個別可識別資產及負債，按其於收購日期相關公平值為基準。此項交易並無產生商譽。

17. 透過收購一間附屬公司收購資產 (續)

	二零二零年 千港元
於收購日期隆裕之資產淨值如下：	
投資物業	900,562
按金、其他應收賬項及預付款項	2,018
定期存款及銀行結餘	3,677
應付賬項及應計款項	(4,571)
稅項負債	(1,227)
股東貸款	(317,467)
借貸	(180,000)
收購資產淨值	402,992
轉讓股東貸款	158,649
	561,641
以下列方式支付：	
現金代價	355,839
收購所產生之開支	276
現有股權之公平值	205,526
	561,641
收購時產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	355,839
收購所產生之開支	276
已收購之定期存款及銀行結餘	(3,677)
	352,438

於截至二零一九年六月三十日止六個月，並無透過收購一間附屬公司收購資產。

18. 資本承擔

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
已批准及已簽約：		
有限合夥企業之資本投資 (附註)	69,330	77,912
物業重建開支	20,575	-
購買設備及租賃物業裝修	12,738	54,033
翻新物業	2,117	-
	104,760	131,945

附註：本集團就開曼群島合夥企業承諾作出 100,000,000 美元 (相當於 775,060,000 港元) 之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 91,055,000 美元 (相當於約 706,224,000 港元) (二零一九年十二月三十一日：89,993,000 美元 (相當於約 697,973,000 港元)) 資本承擔金額。未注資之金額約為 8,945,000 美元 (相當於約 69,330,000 港元 (經匯兌調整後)) (二零一九年十二月三十一日：10,007,000 美元 (相當於約 77,912,000 港元 (經匯兌調整後)))。

於二零一九年十二月三十一日，除以上披露之資本承擔外，本集團向隆裕提供按 51% 比例之免息資金出資承諾，即任何時候倘隆裕從銀行或金融機構取得之資金未能滿足其營運資金需求時而作出。於二零一九年十二月三十一日，隆裕之狀況為資產淨值以及董事認為隆裕已備充足營運資金，故於該日無須向隆裕提供資金。於本期間，本集團收購隆裕餘下 49% 權益，而隆裕已成為本公司之一間全資擁有附屬公司。

19. 或然負債

	二零二零年 六月三十日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
為附屬公司獲授銀行共用之銀行信貸額以取替現金公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保／與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	613,830	613,830
為一間合資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保	-	90,000
	628,830	718,830

由於董事認為違約風險低，故於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日並無就財務擔保合約及／或彌償保證契據作出撥備。

中期股息

董事會已議決宣派本期間之中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）（「中期股息」）。

經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會議決宣派中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙）。

中期股息之股息單將於二零二零年九月七日或前後寄發予於二零二零年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二零年八月二十七日暫停辦理股東登記手續。為符合獲派中期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年八月二十六日下午四時三十分前送達本公司於香港之過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號舖。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 222,700,000 港元（二零一九年：269,900,000 港元），較去年同期減少 17.5%，當中包括租金收入總額 211,500,000 港元（二零一九年：261,800,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 3,000,000 港元（二零一九年：無）及其他收入 8,200,000 港元（二零一九年：8,100,000 港元）。收入下降主要由於於本期間租金收入總額下降。

毛利

本期間之毛利為 205,400,000 港元（二零一九年：255,100,000 港元），較去年同期減少 19.5%，該減少主要由於於本期間租金收入淨額下降。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間非零售及零售部分之租金收入分別減少 21.5% 至 175,500,000 港元及減少 6.0% 至 36,000,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 261,800,000 港元減少 19.2% 至 211,500,000 港元。租金收入下降主要由於英國投資物業之一位主要租戶於本期間退回其租賃。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 42,000,000 港元（二零一九年：聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 63,800,000 港元），本集團應佔租金收入總額 253,500,000 港元（二零一九年：325,600,000 港元），相對去年同期減幅為 22.1%。

本期間之應佔租金收入淨額為 230,300,000 港元，較去年同期之 298,100,000 港元減少 22.7%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零一九年：並無出售）。

證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二零年六月三十日主要包括債券及上市股本投資。於本期間，來自證券投資及財資產品確認之收益（不包括於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認之收益／虧損）為 1,062,700,000 港元（二零一九年：1,145,300,000 港元），包括來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益為 1,332,700,000 港元（二零一九年：虧損為 62,700,000 港元）及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損為 270,000,000 港元（二零一九年：收益為 1,208,000,000 港元）。

於本期間，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 3,000,000 港元（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 49,400,000 港元（二零一九年：並無出售）。出售債券之已變現虧損 360,400,000 港元（二零一九年：已變現收益為 77,100,000 港元）已於本期間之損益內確認，主要包括來自中國房地產行業之債券之已變現虧損 59,200,000 港元（二零一九年：已變現收益 72,300,000 港元），及海外金融機構行業之債券之已變現虧損 256,600,000 港元（二零一九年：並無出售）。於本期間，本集團購入 5 隻（二零一九年：11 隻）債券總額為 310,600,000 港元（二零一九年：2,386,400,000 港元），及出售／贖回 18 隻（二零一九年：12 隻）債券（包括部分出售之債券）賬面值總額為 4,027,100,000 港元（二零一九年：1,533,300,000 港元）。購入之債券主要來自中國房地產行業佔 91.2%（二零一九年：96.6%）及海外金融機構行業佔 5.5%（二零一九年：3.4%）。此外，於本期間來自結構性產品之已變現虧損錄得 1,200,000 港元（二零一九年：無）。

於本期間，本集團與陳凱韻女士（一位執行董事及本公司之主要股東之信託人）於二零二零年一月二十九日訂立出售協議，並按該協議出售若干債券。根據出售協議之條款，代價應按(i)出售債券本金金額之 100%及(ii)出售債券之現行市場買入價（以較高者為準）釐定。出售債券之代價由陳凱韻女士以本金金額之 100%支付而超出現行市場買入價之額外金額直接於儲備內確認，而該額外金額被視作為本公司主要股東之注資金額。於本期間，本集團於注資儲備內確認之收益為 5,600,000 港元。

此外，本集團錄得未變現虧損 244,500,000 港元（二零一九年：未變現收益 810,700,000 港元）主要為債券之公平值之變動，對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現虧損 244,800,000 港元（二零一九年：未變現收益 810,700,000 港元）乃來自 24 隻（二零一九年：29 隻）債券，主要包括來自海外金融機構行業之未變現虧損 60,600,000 港元或於本期間之公平值減少 8.7%；及中國房地產行業之未變現虧損 184,200,000 港元或於本期間之公平值減少 4.4%（二零一九年：來自海外金融機構行業之未變現收益 308,700,000 港元或於期間之公平值增加 8.4%；及中國房地產行業之未變現收益 467,300,000 港元或於期間之公平值增加 12.7%）。本集團相信於本期間債券價格下降，乃因（其中包括）受到 2019 冠狀病毒病疫情及中美緊張關係持續升溫等因素之經濟影響，令全球經濟深受影響。

於本期間，債券之利息收入為 348,600,000 港元（二零一九年：350,700,000 港元），於本期間持有債券按平均市值計算之回報為 5.0%（二零一九年：4.2%）（槓桿影響前）。結構性產品之利息收入為 6,300,000 港元（二零一九年：無）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入淨額及財務費用淨額之收入淨額為 1,665,800,000 港元（二零一九年：利息收入、其他投資收入及財務費用淨額之收入淨額為 257,500,000 港元），證券投資及財資產品確認之收益為 1,062,700,000 港元（二零一九年：1,145,300,000 港元）。

以下就來自不同類別之證券投資收入／開支作進一步詳述：

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

通過損益以反映公平值之投資及財資產品於本期間計入財務費用淨額前及後分別錄得虧損 247,600,000 港元及 270,000,000 港元（二零一九年：財務費用淨額前及後溢利 1,257,300,000 港元及 1,208,000,000 港元）。

於本期間，通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損反映於未經審核簡明綜合全面收益報表內，包含(a)持作買賣之上市投資之已變現收益 3,000,000 港元(二零一九年：無)、債券之公平值變動之已變現虧損 360,400,000 港元(二零一九年：已變現收益 77,100,000 港元)及結構性產品之已變現虧損 1,200,000 港元(二零一九年：無)；(b)債券之公平值變動之未變現虧損 244,800,000 港元(二零一九年：未變現收益 810,700,000 港元)及持作買賣之上市投資之未變現收益 300,000 港元(二零一九年：無)；以及(c)債券及結構性產品之利息收入 354,900,000 港元(二零一九年：債券利息收入 350,700,000 港元)及其他投資收入淨額 600,000 港元(二零一九年：18,800,000 港元)。本期間相關財務費用淨額為 22,400,000 港元(二零一九年：49,300,000 港元)，包括利息開支 34,200,000 港元(二零一九年：52,000,000 港元)及匯兌收益 11,800,000 港元(二零一九年：2,700,000 港元)。

下表概述於本期間債券、結構性產品及持作買賣之上市投資之表現：

	已變現(虧損)收益		未變現(虧損)收益		利息收入		(虧損)溢利總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
按債券發行人之行業								
海外金融機構	(256.6)	-	(60.6)	308.7	97.8	143.0	(219.4)	451.7
中國房地產	(59.2)	72.3	(184.2)	467.3	245.0	196.4	1.6	736.0
其他	(44.6)	4.8	-	34.7	5.8	11.3	(38.8)	50.8
	(360.4)	77.1	(244.8)	810.7	348.6	350.7	(256.6)	1,238.5
結構性產品	(1.2)	-	-	-	6.3	-	5.1	-
持作買賣之上市投資	3.0	-	0.3	-	-	-	3.3	-
	(358.6)	77.1	(244.5)	810.7	354.9	350.7	(248.2)	1,238.5
其他投資收入淨額							0.6	18.8
財務費用淨額前之(虧損)溢利							(247.6)	1,257.3
財務費用淨額							(22.4)	(49.3)
財務費用淨額後之(虧損)溢利							(270.0)	1,208.0

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

(a) 本期間損益之影響

於本期間，持有通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而產生之股息收入(如有)、其他投資收入及相關財務費用於損益內確認。於本期間，錄得來自持有 860,000,000 股恆大股份之股息收入淨額 1,357,100,000 港元(扣除交易成本後)及相關財務費用淨額 24,400,000 港元(二零一九年：62,700,000 港元)，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得收益淨額 1,332,700,000 港元(二零一九年：虧損淨額 62,700,000 港元)。於報告期末後，本集團已收取來自恆大股份股息收入 610,600,000 港元，該股息收入將計入二零二零年下半年之損益內。

(b) 本期間其他全面支出之影響

於本期間，中國恆大每股股價由二零一九年十二月三十一日之 21.6 港元下跌至二零二零年六月三十日之 20.0 港元或於本期間下跌 7.4%，因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 1,376,000,000 港元(二零一九年：1,333,000,000 港元)於其他全面支出內確認。此外，出售另一通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資而錄得已變現收益淨額 100,000 港元(二零一九年：無)於其他全面支出內確認。公平值變動之已變現收益/虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。本集團相信於本期間中國恆大之股價下跌乃因(其中包括)中國營商環境不穩定及圍繞著流行病之巨大不明朗因素下，及人民幣(「人民幣」)疲弱使中國恆大(一間中國公司)面對美元債務風險以致有不利影響。

下表概述於本期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之表現：

	股份代號	股份數目	收市價 (每股) 港元	錄入未經審核簡明 綜合財務狀況報表		錄入未經審核簡明 綜合全面收益報表	
				通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產 百萬港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產之儲備 百萬港元	本期間 溢利 百萬港元	本期間 其他全面支出 百萬港元
於二零一九年十二月三十一日	3333	860,000,000	21.6	18,576.0	4,980.0		
	9988	12,800	207.2	2.7	0.4		
出售	9988	12,800	216.6	(2.8)	-	-	-
已變現公平值變動 (包括交易成本)	9988			0.1	0.1	-	0.1
未變現公平值變動	3333			(1,376.0)	(1,376.0)	-	(1,376.0)
				(1,378.7)	(1,375.9)	-	(1,375.9)
出售時轉撥至保留溢利	9988				(0.5)		
股息收入淨額	3333					1,357.1	-
財務費用淨額						(24.4)	-
本期間溢利/其他全面支出						1,332.7	(1,375.9)
於二零二零年六月三十日	3333	860,000,000	20.0	17,200.0	3,604.0		
估資產總額之百分比							
於二零二零年六月三十日				40.6%			
於二零一九年十二月三十一日				38.4%			

其他收入及開支

本期間之其他收入主要來自就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用、樓宇管理費收入淨額、租賃服務收入、物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入，增加至 275,400,000 港元（二零一九年：30,100,000 港元），增幅為 8.1 倍。該增加主要由於本期間就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用合共 249,800,000 港元。

於本期間，行政開支增加 23.0% 至 168,500,000 港元（二零一九年：137,100,000 港元）。行政開支增加主要由於於本期間使用權資產折舊增加 21,700,000 港元。財務費用於本期間減少 33.4% 至 128,300,000 港元（二零一九年：192,600,000 港元），當中包括外幣其他借貸用以對沖外幣證券投資所產生之匯兌收益 15,300,000 港元（二零一九年：2,900,000 港元）以及外幣銀行借貸及貸款所產生之匯兌虧損 6,600,000 港元（二零一九年：匯兌收益 1,500,000 港元）。財務費用之減少主要由於於本期間借貸總額及利率下跌所致。

本期間其他收益及虧損錄得物業存貨之減值虧損 1,900,000 港元（二零一九年：700,000 港元）。

以權益法入賬之投資

本期間攤佔以權益法入賬投資之業績錄得虧損 19,400,000 港元（二零一九年：溢利 95,200,000 港元），包含攤佔聯營公司業績之虧損 16,600,000 港元及一間合資公司業績之虧損 2,800,000 港元（二零一九年：攤佔聯營公司業績之溢利 85,000,000 港元及一間合資公司業績之溢利 10,200,000 港元）。

攤佔聯營公司業績由盈轉虧乃主要由於(a)聯營公司所持有之投資物業公平值減少；及(b)攤佔北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）之虧損（其業務受 2019 冠狀病毒病疫情嚴重影響）所致。

於本期間，本集團收購隆裕餘下 49% 權益，詳情於下文「其他資料」一節內披露。

投資物業之公平值變動

保柏國際評估有限公司（「保柏國際評估」）已就本集團位於香港、中國大陸及英國之投資物業進行於二零二零年六月三十日之物業估值（二零一九年十二月三十一日：保柏國際評估就位於香港及中國大陸之投資物業進行估值以及滙鋒評估有限公司就位於英國之投資物業進行估值），彼等均為獨立物業估值師。於本期間錄得投資物業之公平值變動之未變現虧損為 426,000,000 港元（二零一九年：427,100,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

溢利

本公司擁有人應佔本期間之溢利為 785,900,000 港元，相比去年同期為 844,900,000 港元。本期間溢利減少主要由於混合以下原因：(a)通過損益以反映公平值之投資及財資產品轉為虧損 270,000,000 港元，相比二零一九年上半年錄得溢利 1,208,000,000 港元；(b)攤佔以權益法入賬投資之業績由溢利 95,200,000 港元轉為虧損 19,400,000 港元；(c)租金收入淨額減少；(d)於本期間確認來自恆大股份之股息收入淨額 1,357,100,000 港元（二零一九年：無）；及(e)於本期間錄得就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用 249,800,000 港元（二零一九年：無）。本期間之每股盈利為 0.41 港元（二零一九年：0.44 港元）。

核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 461,200,000 港元（二零一九年：358,600,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 1,247,100,000 港元（二零一九年：1,203,500,000 港元）及每股核心溢利為 0.65 港元（二零一九年：0.63 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營公司及合資公司之應佔投資物業之未變現公平值虧損淨額連同其相關之遞延稅項共 461,200,000 港元（二零一九年：358,600,000 港元）。

股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一八年十二月三十一日止年度：每股 10 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零二零年六月十一日以現金派付。

回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

現金支出比率

根據(a)本期間之核心溢利 1,247,100,000 港元或每股 0.65 港元（二零一九年：1,203,500,000 港元或每股 0.63 港元）；及(b)宣派以現金派付之中期股息每股 1 港仙（二零一九年：每股 1 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 1.5%（二零一九年：1.6%）。

全面支出總額

本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額為 873,100,000 港元或每股 0.46 港元（二零一九年：174,300,000 港元或每股 0.09 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之溢利 785,900,000 港元（二零一九年：844,900,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 1,659,000,000 港元（二零一九年：1,019,200,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動未變現虧損 1,376,000,000 港元（二零一九年：1,333,000,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本期間其他全面支出之影響」分段內披露。

資產淨值

於二零二零年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 32,682,300,000 港元（二零一九年十二月三十一日：33,568,900,000 港元），較二零一九年十二月三十一日減少 886,600,000 港元或 2.6%。根據於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之已發行普通股總數 1,907,619,079 股計算，本公司擁有人應佔之每股資產淨值為 17.13 港元（二零一九年十二月三十一日：17.60 港元）。資產淨值變動主要由於(a)本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 873,100,000 港元；(b)於本期間就出售債務證券時確認於注資儲備之收益 5,600,000 港元；及(c)於本期間已確認派發之末期股息 19,100,000 港元。

於本期間，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損為 1,375,900,000 港元（二零一九年：1,333,000,000 港元），並錄入為其他全面支出，及本集團將已出售上市股本投資之通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備結餘 500,000 港元轉撥至保留溢利。於二零二零年六月三十日，上市股本投資之公平值變動收益之累計金額 3,604,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,980,400,000 港元）已包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

除現有項目及於中期業績內所披露者外，本集團並無重大收購或出售資產及重大投資或資本資產之未來計劃。

流動負債淨值

於二零二零年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 530,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,138,600,000 港元），其中流動資產為 5,213,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：8,653,900,000 港元）及流動負債為 5,743,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：9,792,500,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零二零年六月三十日未經審核簡明綜合財務狀況報表及證券投資活動中，包括債券、上市股本投資及結構性產品之賬面值總額為 21,922,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：27,554,200,000 港元）。非流動資產當中包括呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之部分債券 798,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,607,400,000 港元）及呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資 17,200,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：18,578,700,000 港元）。流動資產當中包括部分債券、持作買賣之上市投資及結構性產品並呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產以及列為持作出售之資產合共 3,924,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：債券 7,368,100,000 港元並呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產）。用作融資非流動及流動資產中之證券投資之保證金貸款合共 2,153,800,000 港元（二零一九年十二月三十一日：7,128,400,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 2,153,800,000 港元（二零一九年十二月三十一日：7,128,400,000 港元）以相關呈列於非流動及流動資產中之抵押證券投資分配，1,418,600,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,431,400,000 港元）及 735,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,697,000,000 港元）之保證金貸款分別以非流動及流動資產中證券投資作為抵押。

倘以非流動資產中證券投資作為抵押之保證金貸款 1,418,600,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,431,400,000 港元）被重新分類為非流動負債，本集團於二零二零年六月三十日之流動負債淨值狀況將變為流動資產淨值狀況 887,900,000 港元（二零一九年十二月三十一日：2,292,800,000 港元）。

貸款價值比率乃保證金貸款除以已抵押之證券投資之比率，於二零二零年六月三十日為 12.6%（二零一九年十二月三十一日：25.9%）。根據本集團與金融機構之保證金貸款融資協議之條款及條件（其中包括），只要證券投資之市值維持超過金融機構規定之預先定義貸款價值比率，到期支付利息之保證金貸款將按月滾存，本集團無需向金融機構償還保證金貸款。因此，本集團慣常將保證金貸款呈列為流動負債，然而並非流動以及將於一年後償還。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能（其中包括）出售部分證券投資以支付貸款。

本集團之證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團財資管理之一部分。證券投資及財資產品乃按擬定持有期呈列為非流動資產及流動資產。

倘將本集團於二零二零年六月三十日之全部證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 17,998,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：20,186,100,000 港元），及流動負債淨值狀況 530,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：1,138,600,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 17,467,500,000 港元（二零一九年十二月三十一日：19,047,500,000 港元）。

本集團相信，於二零二零年六月三十日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

證券投資

本集團之策略是維持證券投資組合之財資管理以及投資具吸引收益率及良好前景之證券投資及財資產品，以確保長遠帶來穩定及滿意之變現回報。於本期間，本集團使債券組合多元化，組合包括海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零二零年六月三十日，證券投資及財資產品組合 21,922,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：27,554,200,000 港元）中包括(a)債券、結構性產品及持作買賣之上市投資（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產（於非流動及流動資產內）及列為持作出售之資產）合共 4,722,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：債券 8,975,500,000 港元）；及(b)上市股本投資（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）17,200,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：18,578,700,000 港元），佔資產總額 51.8%（二零一九年十二月三十一日：57.0%）。

以下就不同類別之證券投資作出詳述：

通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於過往年度，本集團購入 860,000,000 股中國恆大股份，並列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。於本期間，本集團並無購入或出售中國恆大股份，並持有 860,000,000 股中國恆大股份（相當於中國恆大於二零二零年六月三十日之全部已發行股本約 6.6%）。

於二零一九年十二月三十一日，恆大股份之公平值變動之累計未變現收益為 4,980,000,000 港元及恆大股份之賬面值為 18,576,000,000 港元。經扣除本期間未變現公平值虧損 1,376,000,000 港元後，於二零二零年六月三十日恆大股份之賬面值為 17,200,000,000 港元，佔資產總額 40.6%（二零一九年十二月三十一日：38.4%）。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一九年十二月三十一日之 4,980,000,000 港元下降至於二零二零年六月三十日之 3,604,000,000 港元，並已錄入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。根據中國恆大於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，收入及股東應佔溢利分別為人民幣 477,600,000,000（二零一八年：人民幣 466,200,000,000）及人民幣 17,300,000,000（二零一八年：人民幣 37,400,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 2,206,600,000,000（二零一八年：人民幣 1,880,000,000,000）及人民幣 358,500,000,000（二零一八年：人民幣 308,600,000,000），債務淨額為人民幣 571,100,000,000（二零一八年：人民幣 468,900,000,000）。債務淨額乃按借貸總額減現金及現金等值物以及受限制現金計算。

於二零一九年十二月三十一日，通過其他全面收益以反映公平值之另一上市股本投資之賬面值為 2,700,000 港元。計入已變現收益淨額 100,000 港元（二零一九年：無）及就出售減少 2,800,000 港元（二零一九年：無）後，該上市股本投資之賬面值為零。出售該上市股本投資之累計公平值收益連同交易成本包括在通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內之 500,000 港元已轉撥至保留溢利。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於二零一九年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 8,975,500,000 港元。於本期間，該債券組合已就出售淨額減少 3,716,500,000 港元（包括出售予陳凱韻女士 3,980,600,000 港元及由第三方購入淨額 264,100,000 港元）。經計入於損益確認之公平值虧損 605,200,000 港元後，本集團於二零二零年六月三十日之債券組合為 4,653,800,000 港元（包括呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產 2,325,600,000 港元及呈列於列為持作出售之資產 2,328,200,000 港元），佔資產總額 11.0%（二零一九年十二月三十一日：18.6%），該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零二零年六月三十日，該債券組合（包括呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產及列為持作出售之資產）包含 13.6%（二零一九年十二月三十一日：40.5%）由海外金融機構發行、86.1%（二零一九年十二月三十一日：55.9%）由中國房地產公司發行及 0.3%（二零一九年十二月三十一日：3.6%）由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元（95.0%）（二零一九年十二月三十一日：97.0%）、英鎊（4.7%）（二零一九年十二月三十一日：3.0%）及歐元（0.3%）（二零一九年十二月三十一日：無）之不同貨幣計值。以美元計值之債券固定年利率為 4.750 厘至 13.750 厘（二零一九年十二月三十一日：4.750 厘至 13.750 厘），其中名義金額為 466,800,000 美元（二零一九年十二月三十一日：937,000,000 美元）之債券為可贖回。全部以英鎊計值之債券固定年利率為 5.875 厘至 7.250 厘（二零一九年十二月三十一日：5.875 厘至 7.250 厘），名義金額為 23,500,000 英鎊（二零一九年十二月三十一日：24,500,000 英鎊）之債券為可贖回。及以歐元計值之債券固定年利率為 6.125 厘，其名義金額為 2,000,000 歐元（二零一九年十二月三十一日：無）之債券為可贖回。於二零二零年六月三十日，該債券組合包含 24 隻（二零一九年十二月三十一日：34 隻）債券，以信貸評級分類，19 隻及 5 隻債券分別為非投資評級及未獲評級（二零一九年十二月三十一日：5 隻、26 隻及 3 隻分別為投資評級、非投資評級及未獲評級）。以到期日分類，8 隻（二零一九年十二月三十一日：17 隻）由海外金融機構發行之或然可換股債券為永續債券及並無固定期限。16 隻（二零一九年十二月三十一日：17 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券將於二零二零年至二零二五年到期（二零一九年十二月三十一日：17 隻債券將於二零二零年至二零四六年到期）。

於報告期末債券組合之詳情及變動載列如下：

	海外金融機構 百萬港元	中國房地產 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
債券組合之變動				
賬面值				
於二零一九年十二月三十一日	3,632.4	5,015.1	328.0	8,975.5
購入	17.2	283.2	10.2	310.6
出售	(2,699.3)	(1,047.8)	(280.0)	(4,027.1)
公平值變動（於損益內確認）	(317.2)	(243.4)	(44.6)	(605.2)
於二零二零年六月三十日	633.1	4,007.1	13.6	4,653.8
佔資產總額之百分比				
於二零二零年六月三十日	1.5%	9.5%	0.0%	11.0%
於二零一九年十二月三十一日	7.5%	10.4%	0.7%	18.6%
按債券發行人之行業				
賬面值				
海外金融機構	633.1	13.6%	3,632.4	40.5%
中國房地產	4,007.1	86.1%	5,015.1	55.9%
其他	13.6	0.3%	328.0	3.6%
	4,653.8	100.0%	8,975.5	100.0%

按債券之貨幣	於二零二零年六月三十日			於二零一九年十二月三十一日		
	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比	票息年利率	百萬港元	佔總額之百分比
賬面值						
美元	4.750 厘至 13.750 厘	4,420.6	95.0%	4.750 厘至 13.750 厘	8,710.3	97.0%
英鎊	5.875 厘至 7.250 厘	216.7	4.7%	5.875 厘至 7.250 厘	265.2	3.0%
歐元	6.125 厘	16.5	0.3%	不適用	-	-
		4,653.8	100.0%		8,975.5	100.0%

於中國恆大之投資

於二零二零年六月三十日，本集團於一實體之證券投資價值超出本集團之資產總額 5%，該投資為於中國恆大之投資。本集團於中國恆大之證券投資（包括上市股份及債券）為 18,545,100,000 港元（二零一九年十二月三十一日：20,012,000,000 港元）或佔資產總額 43.8%（二零一九年十二月三十一日：41.4%）。

本集團持有 860,000,000 股中國恆大股份，總代價為 13,596,000,000 港元（包括交易成本）。於二零二零年六月三十日，恆大股份市值為 17,200,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：18,576,000,000 港元），本期間股息收入淨額為 1,357,100,000 港元（扣除交易成本後）。於二零二零年六月三十日，本集團亦持有 5 隻由中國恆大及其一間間接全資擁有之附屬公司景程有限公司（統稱「恆大集團」）發行之債券。

5 隻由恆大集團發行之債券於二零二零年六月三十日及本期間之詳情及表現概述如下：

債券	發行人名稱	收購成本 百萬港元	市價 %	市值 百萬港元	未變現 虧損 百萬港元	利息收入 百萬港元
恆大 10.5%	中國恆大集團	392.5	86.966	337.0	31.5	20.3
恆大 10%	中國恆大集團	392.5	90.504	350.7	19.2	19.4
恆大 8.75%	中國恆大集團	310.1	80.235	248.7	19.5	13.6
景程 13%	景程有限公司	438.5	97.625	393.5	19.9	26.2
景程 13.75%	景程有限公司	15.7	97.927	15.2	0.7	1.1
於二零二零年六月三十日						
恆大集團之債券		1,549.3		1,345.1	90.8	80.6

恆大 10.5% 債券之固定票息年利率為 10.5 厘。債券以美元計值並於二零二四年四月十一日到期。該債券於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市及被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」。

恆大 10% 債券之固定票息年利率為 10 厘。債券以美元計值並於二零二三年四月十一日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

恆大 8.75% 債券之固定票息年利率為 8.75 厘。債券以美元計值並於二零二五年六月二十八日到期。該債券於法蘭克福證券交易所、新交所及斯圖加特證券交易所上市以及被穆迪評級為「B3e」。

景程 13% 債券之固定票息年利率為 13 厘。債券以美元計值並於二零二二年十一月六日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2e」。

景程 13.75% 債券之固定票息年利率為 13.75 厘。債券以美元計值並於二零二三年十一月六日到期。該債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2e」。

中國恆大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其股份於聯交所上市（股份代號：3333）。中國恆大為於中國領先房地產發展商之一，擁有強大物業銷售及合理溢利率。本集團相信來自恆大股份之股息將為本集團提供穩定收入。恆大集團發行之債券之票息利率吸引，本集團相信其將會加強財資管理方面之投資回報。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業及於二零一九年十二月三十一日其賬面值為 467,900,000 港元。於本期間，本集團已注資 1,100,000 美元（相當於約 8,300,000 港元）及已收分派 2,300,000 美元（相當於約 17,600,000 港元）（計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產），經計入本期間公平值收益 700,000 港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零二零年六月三十日之賬面值為 459,300,000 港元，佔資產總額 1.1%（二零一九年十二月三十一日：1.0%）。

風險管理

本集團設有一套完善的風險管理程序，以識別、衡量、監察及控制其面對的各種風險，同時輔以管理層之積極參與、有效的內部監控及足夠的內部審核，以保障本集團的最佳利益。

股本

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的已發行普通股數目為 1,907,619,079 股。

債務及資本與負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之債務總額為 8,280,300,000 港元（二零一九年十二月三十一日：13,574,300,000 港元），包含銀行及其他借貸 8,124,400,000 港元（二零一九年十二月三十一日：13,442,300,000 港元）以及租賃負債 155,900,000 港元（二零一九年十二月三十一日：132,000,000 港元）。現金及銀行存款為 556,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：565,300,000 港元），抵押存款為 319,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：274,200,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 7,403,900,000 港元（二零一九年十二月三十一日：12,734,800,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 25.3%（二零一九年十二月三十一日：40.4%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 22.6%（二零一九年十二月三十一日：37.9%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 32,703,800,000 港元（二零一九年十二月三十一日：33,590,400,000 港元）得出之百分比。兩個比率減少主要由於債務總額及債務淨額減少所致。

倘計入證券投資及財資產品 21,922,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：27,554,200,000 港元），則狀況將會為現金淨額 14,518,300,000 港元（二零一九年十二月三十一日：14,819,400,000 港元）。

於二零二零年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 8,124,400,000 港元中，63.8%、24.2% 及 12.0% 須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（39.3%）、英鎊（43.9%）、美元（16.2%）及歐元（0.6%）（進行貨幣掉期前）計值。港元、英鎊、美元及歐元之證券投資以港元、英鎊、美元及歐元借貸對沖。於本期間，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零二零年六月三十日未償還之名義金額約為 159,700,000 美元。本集團之銀行借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）或倫敦銀行同業拆息計算利率；而其他借貸參照資金成本或香港銀行同業拆息計算利率。於二零二零年六月三十日，本集團所有借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團已抵押以下資產連同其相關之賬面值：

- (a) 就本集團獲授之一般銀行及貸款融資，本集團之投資物業 12,331,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：12,248,600,000 港元）及銀行存款 234,600,000 港元（二零一九年十二月三十一日：255,800,000 港元）已抵押予銀行。

(b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券、上市股本投資及持作買賣之上市投資之賬面值 17,155,300,000 港元（二零一九年十二月三十一日：債券及上市股本投資之賬面值 27,554,200,000 港元）及現金存款 85,100,000 港元（二零一九年十二月三十一日：18,400,000 港元）已抵押予金融機構。而本集團於二零二零年六月三十日已動用融資並於一年內到期之借貸為 2,153,800,000 港元（二零一九年十二月三十一日：7,128,400,000 港元）。

(c) 本公司若干附屬公司之權益已質押為本集團獲授若干銀行借貸之部分抵押品。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已就一間合資公司獲授之銀行信貸額將其墊付該合資公司款項 158,800,000 港元轉歸及授讓予一間銀行。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入均包括利息收入。本期間之利息收入較去年同期增加至 359,500,000 港元（二零一九年：355,600,000 港元）。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸以及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本期間之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 132,200,000 港元，較去年同期之 193,100,000 港元減少 31.5%。於本期間資本化之利息為 1,400,000 港元（二零一九年：無）。利息開支減少主要由於於本期間借貸總額及利率下降所致。於回顧期內之平均利率為 2.39 厘（二零一九年：2.63 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

酬金政策

於二零二零年六月三十日，本集團共有僱員 484 人（二零一九年十二月三十一日：481 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 241 人（二零一九年十二月三十一日：235 人）以及位於英國之僱員 1 人（二零一九年十二月三十一日：1 人）。

僱員薪金乃根據其表現、經驗及目前業內慣例釐定。酬金包括薪金以及按市況及個人表現釐定之年終酌情花紅。執行董事持續檢討僱員之貢獻及向彼等提供所需之獎勵及彈性，使其更投入工作及有更佳表現。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零二零年六月三十日之賬面值為 784,000,000 英鎊（相當於約 7,476,900,000 港元）（二零一九年十二月三十一日：788,200,000 英鎊（相當於約 8,051,100,000 港元））並為本集團於本期間帶來溢利淨額 214,900,000 港元（二零一九年：虧損淨額 334,400,000 港元），而該溢利／虧損主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 286,100,000 港元（二零一九年：5,100,000 港元）。於二零二零年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 4,059,000,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,129,600,000 港元），佔本集團股本權益總額 12.4%（二零一九年十二月三十一日：12.3%）。

本集團於中國大陸之投資（主要包括投資物業之公平值變動、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）於本期間帶來虧損 25,300,000 港元（二零一九年：5,900,000 港元）。已計入本期間之其他全面支出（包括攤佔以權益法入賬之投資）之境外業務之人民幣匯兌虧損為 8,400,000 港元（二零一九年：1,800,000 港元）。於二零二零年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 499,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：536,600,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.5%（二零一九年十二月三十一日：1.6%）。

物業估值

本集團位於香港、中國大陸及英國之投資物業由保柏國際評估進行於二零二零年六月三十日之物業估值（二零一九年十二月三十一日：保柏國際評估就位於香港及中國大陸之投資物業進行估值以及滙鋒評估有限公司就位於英國之投資物業進行估值），為獨立合資格專業估值師。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二零年中期業績。

本集團投資物業之估值為14,705,600,000港元（二零一九年十二月三十一日：14,759,500,000港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零一九年減少2.8%。本期間之公平值減少426,000,000港元已計入未經審核簡明綜合全面收益報表內。本集團亦於本期間攤佔聯營公司及一間合資公司之投資物業之公平值減少合共30,100,000港元。

公平值減少426,000,000港元乃主要來自位於香港之夏慤大廈之公平值減少所致。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

業務回顧

香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零二零年六月三十日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為96.64%。

奧海城三期（佔25%權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為96.74%。

中港薈（佔15%權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為74.03%。

於本期間內，本集團之辦公室物業 - 夏慤大廈之平均出租率約為83.14%。

鴻圖道1號（佔33.33%權益），位於觀塘之一幢33層工業大廈，於二零二零年六月三十日之出租率約為99.33%。

馬角街14至18號（佔100%權益），位於荃灣之一幢工業大廈，於二零二零年六月三十日為空置。計劃重建為一幢總樓面面積約228,000平方呎之25層工業大廈（包括地下及兩層地庫）。重建項目現處於規劃及設計階段，預期將於二零二四年底竣工。本集團於持有馬角街14至18號之公司之股權權益於二零二零年二月由51%增至100%。

香港物業發展

帝峯•皇殿（佔25%權益）為本集團其中一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由6座住宅大廈組成，提供合共964個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約1,095,980平方呎。於二零二零年六月三十日，已售出住宅單位總數之99.79%。

御金•國峯（佔15%權益）為本集團另一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由6座住宅大廈組成，提供合共740個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約650,600平方呎。於二零二零年六月三十日，所有住宅單位均已售出。

凱滙（佔10%權益）為本集團獲市區重建局批予發展之合營發展項目。地盤面積合共約234,160平方呎，將發展之總樓面面積合共約1,853,561平方呎。分為兩期建成4座住宅大廈，合共提供1,999個住宅單位。截至二零二零年六月三十日止已預售第一期860個單位及第二期770個單位。兩期項目之上蓋建築工程現正進行。整個項目將於二零二一年上半年竣工。

中國內地物業投資

北京希爾頓酒店（佔50%權益）為一座設有506間客房的五星級國際酒店，由於翻新工程及2019冠狀病毒病爆發，其入住率於二零二零年六月三十日降至約為 16.20%。因疫情關係，主樓5至14樓層之翻新工程已暫時停工。

東方國際大廈（佔50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高10層辦公樓，於本期間內之平均出租率約為77.50%。

海外物業投資

River Court為一幢位於英國倫敦Fleet Street 116-129號之永久業權寫字樓。River Court提供總室內淨面積約431,324平方呎，連同若干泊車位。於本期間內，零售部分之單位均獲承租，而寫字樓單位則因主要租戶於二零二零年第一季度遷出而空置。寫字樓單位的資產優化工程將於獲得有關政府部門許可後施工。

「St George Street 14號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約51,861平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。於本期間內平均約96.51%獲承租。

「Oxford Street 61-67號及Soho Street 11-14號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約55,162平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約33,850平方呎、13,735平方呎及7,577平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本期間內，平均出租率約為88.70%。

「St James's Square 11及12號以及Ormond Yard 14至17號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇。該物業提供約80,000平方呎之寫字樓樓面，分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本期間內平均約93.26%獲承租。

證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二零年六月三十日，本集團證券投資組合主要包括債券及上市股本投資。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本期間證券投資及財資產品確認之收益約1,062,700,000港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料

收購荃灣馬角街 14 至 18 號餘下權益－須予披露交易

誠如二零二零年一月十日發出之公布，本集團與獨立第三方於二零二零年一月十日訂立一份買賣協議，內容有關（其中包括）收購隆裕（香港）有限公司（「隆裕」）（持有香港新界荃灣馬角街14至18號之荃灣市地段128號及其上蓋建築物）餘下49%權益（「該收購」）。本集團最初於二零一八年三月購入隆裕50%權益，並其後於二零一九年十二月進一步購入隆裕1%權益（「先前收購事項」）。該收購於二零二零年二月二十八日完成後，隆裕已成為本公司的全資擁有附屬公司。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），該收購（與先前收購事項合併計算）構成本公司之須予披露交易。

出售債務證券－主要及關連交易

本集團於二零二零年一月二十九日與陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）訂立出售協議，內容有關（其中包括）出售若干債務證券（「該出售」）。根據上市規則，該出售構成本公司之主要及關連交易。該出售之詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布及日期為二零二零年二月二十八日之通函內。該出售獲本公司獨立股東於二零二零年三月二十三日舉行之本公司股東特別大會上批准。

出售永續債券－須予披露交易

於二零二零年三月十九日，本集團透過場外交易市場出售由渣打集團有限公司（其股份於倫敦證券交易所、聯交所（股份代號：2888）以及印度孟買證券交易所及印度國家證券交易所上市）發行，本金額為 2,500,000 美元（相當於約 19,490,000 港元）之 7.5 厘固定利率可重設永續次級或然可換股證券（「永續債券」），代價為約 2,265,000 美元（相當於約 17,655,000 港元）（包括應計利息）（「債券出售」）。根據上市規則，債券出售（與前段提述之該出售項下有條件出售永續債券合併計算）構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年三月二十日之公布內。

香港主要辦事處之地址變更

自二零二零年四月二十日起，本公司之香港總辦事處及主要營業地點之地址已變更為香港銅鑼灣告士打道 311 號皇室大廈安達人壽大樓 21 樓。相關公布已於二零二零年四月十七日發出。

租賃皇室大廈－關連交易及持續關連交易

於二零二零年六月十二日，本集團（作為租戶）與當時由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）（以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份）、及(ii)劉鳴煒先生（非執行董事及董事會主席）之家族信託間接持有之公司（作為業主）訂立一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓 39 樓全層的租賃協議（「該交易」），以作本集團新總部之另一部分。根據上市規則，該交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情載列於本公司日期為二零二零年六月十二日之公布內。

2019 冠狀病毒病爆發對本集團影響之更新

2019冠狀病毒病自二零二零年年初於香港及許多國家爆發後一直持續，並截至本公布日期仍然存在，對社會經濟之影響乃前所未見。全球疫情對經濟及金融市場產生重大影響。

本集團於本期間之租金收入減少主要由於集團旗下其中一項英國投資物業的主要租戶退回租賃。同時，鑑於2019冠狀病毒病疫情，本集團對若干租戶提供了租金優惠以緩解他們的困境，導致租金收入下降。

2019冠狀病毒病疫情之蔓延已對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。於本期間，本集團錄得投資物業公平值變動之未變現虧損426,000,000港元。

本集團於本期間攤佔北京希爾頓酒店（佔50%權益）之虧損，主要是2019冠狀病毒病疫情導致客房及餐飲業務收入大幅下降所致。

至於金融市場，由於近期市場動盪和疫情令市場氣氛變化，導致本期間投資證券的市場價格整體上較本期間期初低。於本期間，本集團於損益內確認通過損益以反映公平值之投資及財資產品之未變現虧損及已變現虧損分別為244,500,000港元及358,600,000港元。

由於難以估計2019冠狀病毒病之持續時間，及基於現時疫情多變的形勢下，難以釐定其影響程度，相信本集團之業務將繼續受2019冠狀病毒病影響一段時間。

展望

2019冠狀病毒病持續肆虐，埋下各種不明朗因素，環球經濟及政治前景正面對空前轉變及挑戰。歐洲雖然達成設立7,500億歐元歐盟復蘇基金的重要財務援助安排，惟中美關係僵持不下，加上美國鼓吹西方國家與中國斷交的舉動，令援助措施的成效大打折扣。此等事件自年初發生以來，隨即導致於去年底簽署的第一階段中美貿易協議如履薄冰。隨着十一月初的美國總統大選臨近，多輪的政治角力勢必令環球經濟風起雲湧。極低息率環境及地緣政治風險升溫，吸引投資者轉投黃金市場作風險對沖工具，將金價推升至自二零一一年以來的有紀錄高位。

中美緊張關係急轉直下，不單損害該兩大世界強國，且牽連相關的環球經濟體。當中，香港很可能是受到最嚴重衝擊的單一經濟體。

於二零二零年第二季度，香港經濟倒退有加深跡象，按年達-9%。香港政府已推出多輪措施，提供共2,875億港元的財務支援，協助各行各業在疫情期間渡時艱、保就業。該等措施已協助香港經濟對抗洪流。然而，自二零二零年七月爆發2019冠狀病毒病第三波疫情，重挫香港的經濟復蘇步伐。酒店及零售業依然首當其衝，餐飲及受政府收緊第三波2019冠狀病毒病抗疫措施而限制營業時間的行業同樣苦不堪言。

因此，香港經濟應難以迅速反彈，復蘇之道路可能很漫長。據此，預期本集團的投資物業在二零二零年餘下時間將面對多項挑戰。在疫情大流行、失業率上升及中美緊張局勢下，住宅銷售在一眾物業市場中表現相對強韌，歸因於特低利率、預測未來缺乏新供應，以及政府修例讓價值10,000,000港元或以下的住宅物業提高按揭成數。由於此等推動市場的關鍵因素很可能維持一段短至中期時間，故預期住宅物業價格將保持向好。

英國方面，市場已將注意力轉為脫歐磋商，即使該國已為過渡期結束做好準備，惟脫歐仍是一個萬未可料的關鍵因素。儘管如此，本集團對英國經濟著眼長線，對其長遠經濟向好感到樂觀。本集團之專家團隊，當前集中於本集團物業的資產優化工程，務求為經濟出現復蘇時做好準備。

股票市場方面，儘管環球市場由二零二零年第一季度起已大幅回升，惟面對疫情及十一月初美國總統大選所帶來的重大不明朗因素，相信股票市場仍會起伏不定。

展望未來，環球經濟增長應難以迅速反彈。因此，本集團將密切注視潛在的政治局勢及本地近日急升的2019冠狀病毒病感染個案，在作出任何投資決定時審時度勢，因時制宜。與此同時，本集團將在低息環境下把握投資機遇，不忘股東的整體價值。

審核委員會審閱

本期間之中期業績為未經審核，且未經本公司核數師審閱。由本公司所有獨立非執行董事組成之審核委員會已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，以及本期間之未經審核簡明綜合財務報表。

企業管治

於本期間，本公司已應用上市規則附錄十四《企業管治守則》之原則及遵守其守則條文及若干建議最佳常規，惟以下偏離事項除外:-

守則條文 A.6.7

- 非執行董事出席股東大會

非執行董事（「非執行董事」）劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零二零年三月二十三日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）及二零二零年五月二十六日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。另一位非執行董事劉玉慧女士亦因舉行股東特別大會及股東週年大會當天均不在香港而未能出席。

守則條文 E.1.2

- 主席出席股東週年大會

董事會主席劉鳴煒先生因公務而未能出席股東週年大會。審核委員會及薪酬委員會主席陳國偉先生被選為股東週年大會主席，以確保與本公司股東於股東週年大會上保持有效的溝通。提名委員會主席羅麗萍女士亦有出席股東週年大會。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本期間內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布之內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本期間內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二零年八月十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、陳諾韻女士及林光蔚先生，非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士，以及獨立非執行董事陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<http://www.chineseestates.com>

本業績公布登載於本公司網站(<http://www.chineseestates.com>)及「披露易」網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

業績摘要亦將於二零二零年八月十三日於本公司網站登載。