



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75



2021

中期報告

目錄

| | 頁數 |
|--------------|----|
| 公司資料 | 1 |
| 管理層論述及分析 | 2 |
| 權益披露 | 7 |
| 其他資料 | 9 |
| 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 | 15 |
| 簡明綜合現金流動表 | 16 |
| 中期簡明綜合財務資料附註 | 17 |

執行董事

張松橋(主席兼董事總經理)
袁永誠
董慧蘭
黃云(原英文名: Huang Yun)

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
張松橋
吳國富

提名委員會

張松橋(主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠(張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋(袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.*
唐滙棟#

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

* 於 2021 年 8 月 1 日辭任

於 2021 年 8 月 1 日獲委任

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道 26 號
華潤大廈 25 樓
電話: (852) 2500 5555
傳真: (852) 2507 2120
網址: www.ytrealtygroup.com.hk
電郵: investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達:
Conyers Dill & Pearman

香港:
胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

過戶登記處

百慕達:
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
Bermuda

香港:
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 54 樓
電話: (852) 2980 1700
傳真: (852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號: 75

管理層論述及分析

董事會欣然呈報本公司及其附屬公司截至2021年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

在2021年上半年，儘管已接種疫苗的人口有所增加及許多國家已放鬆了封城措施，但全球經濟復甦仍受到新型冠狀病毒肆虐的嚴重影響。由於新型冠狀病毒變種新病例有驚人增長，許多國家限制跨境，結果，商業活動仍然相當低迷。大多數主要經濟體系仍陷入衰退之中。為了應對新型冠狀病毒的負面影響，美國聯邦儲備局及主要央行已將利率降低至歷史最低水平。

中國內地方面，在嚴格執行控制防疫措施及各方努力下，疫情明顯地得到控制。為確保經濟復甦，中央政府提供寬鬆的貨幣政策及必要的財政刺激措施。結果，貿易和商業活動錄得令人鼓舞的回升步伐，與去年同期相比，國內生產總值錄得可觀的逐年增長。

在英國，除了新型冠狀病毒所帶來的影響外，英國經濟受英國與歐盟之間在談判有關維持貿易、關稅和其他主要條款帶來的不確定性所影響。由於社交距離及封城措施，房地產市場亦無可避免地受到影響。酒店和餐飲業等行業受到嚴重的沖擊。許多業主向租戶提供了租金援助及紓困安排。回顧期內，本集團在倫敦的主要投資物業亦無法倖免，但由於地處優越地段，受到的影響較整體物業市場相對較少。

在香港，儘管本地的經濟活動仍然受新型冠狀病毒疫情影響，但由於疫苗接種數量增加及感染病例較低，整體經濟已有所回升。但經濟復甦仍不平衡，消費相關活動和商品出口較去年同期有所改善，但旅遊業因政府採取了限制跨境旅遊仍然停滯不前。2021年上半年的本地生產總值按年增長超過7%。商業地產市場仍然疲弱，但已顯示見底跡象。業主需要提供租金援助及紓困安排而承受的壓力相對較去年減少。

於2021年上半年，本集團總收入較去年同期港幣24,900,000元增加2087.3%至港幣544,300,000元。出售物業收入為港幣518,900,000元(2020年：無)。投資物業的租金收入為港幣24,400,000元，較去年同期港幣22,100,000元上升10.4%。財務管理收入為港幣1,000,000元，較去年同期港幣2,800,000元下跌64.7%。

業務回顧(續)

於2021年首6個月，本集團的股東應佔虧損淨額為港幣81,900,000元，去年同期的虧損為港幣43,200,000元。淨虧損增加主要是由於本集團自2020年6月起擴展至中國內地物業發展營運分部後，於2021年上半年在中國內地的物業發展業務產生的物業發展相關營運及財務成本所致。該等營運及財務成本於發展週期的早期階段未能被出售物業所產生的相關收入悉數抵銷。2021年首6個月期間每股虧損為港幣10.2仙(2020年：每股虧損港幣5.4仙)。

本集團物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧損為港幣100,000元(2020年：虧損港幣42,000,000元)，重估虧損已在損益表中入賬。

物業發展及買賣

於2021年上半年，3個在國內四川省的物業項目於期內已進行預售。於上半年，合約銷售價值約為港幣4,297,500,000元，確認收入為港幣518,900,000元。

於2021年上半年的合約銷售明細如下：

| 項目 | 地點 | 合約銷售價值 | 合約銷售 | 平均售價 |
|------|--------|---------|-------------|----------|
| | | 人民幣百萬元 | 建築面積 平方米 | 人民幣／每平方米 |
| 濱江睿城 | 四川省眉山市 | 1,140.1 | 100,245 | 11,373 |
| 濱江酈城 | 四川省眉山市 | 1,757.9 | 198,724 | 8,846 |
| 悅蓉東方 | 四川省成都市 | 685.0 | 22,348 | 30,655 |

物業投資

於2021年6月30日，本集團之主要投資物業包括：

- 英國倫敦，1 Chapel Place
- 英國倫敦，1 Harrow Place

期內之租金收入總額為港幣24,400,000元，較去年同期之租金收入港幣22,100,000元增加約10.4%。租金收入增加是由於期內英鎊匯率較去年同期上升所致。於2021年6月30日，本集團英國投資物業之出租率為100%。

管理層論述及分析

財務管理

於2021年上半年，財務管理業務收入為港幣1,000,000元，較去年同期錄得的港幣2,800,000元下跌64.7%。財務管理收入減少主要是由於銀行利息收入減少所致。

收購土地

於2021年4月12日，本集團透過達州市自然資源和規劃局公開拍賣成功競得位於四川省達州市的第一期地塊及第二期地塊的土地使用權（定義見本公司於2021年4月12日的公告及於2021年5月26日的通函），代價分別為人民幣423,951,000元及人民幣478,656,000元，並於2021年4月23日簽訂土地使用權出讓合同。第一期地塊的佔地面積約為97,465平方米，第二期地塊佔地面積約為132,963平方米。該收購土地之進一步詳情已在本公司所發出之相關公告及通函中披露。

報告期後事項

於2021年6月30日報告期後，本集團於2021年8月5日訂立協議，出售本集團間接全資附屬公司Solent Ventures Limited（「Solent Ventures」）的全部已發行股本，並轉讓Solent Ventures欠本集團的股東貸款。Solent Ventures間接持有本集團位於英國倫敦的投資物業1 Chapel Place 100%權益。出售的總代價為港幣235,000,000元，交易於2021年8月12日完成。該出售的進一步詳情已在本公司於2021年8月5日發佈的相關公告中披露。

展望

於下半年，我們預期環球經濟將逐步穩定，儘管波動及不確定性仍然存在。雖然新型冠狀病毒的疫苗接種數量將會上升，但由於新型冠狀病毒變種新病例引發廣泛擴散及健康問題，因此很難預測環球經濟何時能恢復正常步伐。預計許多國家將繼續採取非常寬鬆的貨幣政策，以提供流動性以應對經濟下滑，利率將保持在極低水平。

在中國內地，新型冠狀病毒已受到控制，經濟將繼續復甦。預期中央政府將繼續提供財政刺激措施和寬鬆的貨幣政策，以支持經濟復甦和增長。儘管中央政府對房地產市場採取降溫措施，但預期房地產市場長遠仍然相對穩健。

對於英國而言，經濟復甦將仍然受到新型冠狀病毒、英國與歐盟之間的貿易和其他談判帶來的不確定性所影響。英國經濟仍未能確定何時能回復正常，物業市場難免受到影響。

展望(續)

在香港，儘管本地經濟在2021年上半年有所改善，本地經濟復甦程度在很大程度上取決於新型冠狀病毒疫情可否在本地及全球各地成功地受到控制。香港政府資助的消費券計劃將有助刺激消費意欲，並為消費相關行業提供支持。然而，由於更具傳染性的新型冠狀病毒變種新病例在世界許多地方的傳播可能會破壞經濟復甦的步伐。

在充滿挑戰的經濟和動蕩的市場環境下，本集團將採取審慎積極的態度管理其核心投資，並在經濟前景穩定且具有彈性的房地產市場中尋找機會，以實現本集團的可持續發展，並進一步提高長期股東回報。本集團對中國整體及長期經濟前景及中國房地產市場仍持樂觀，預計中國房地產市場穩定及長期需求可持續。本集團將繼續致力擴展中國房地產業務。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團的借貸淨額為港幣1,646,800,000元(2020年12月31日：港幣2,723,700,000元)，包括現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣876,000,000元，及借貸總額為港幣2,522,800,000元。本集團的資本與負債比率為96.4%(2020年12月31日：154.2%)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例。

於2021年6月30日，本集團的現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣876,000,000元(2020年12月31日：港幣1,088,200,000元)，其中約90.6%為人民幣，7.9%為英鎊，1.1%為港幣及0.4%為美元。

於2021年6月30日，本集團的借貸總額為港幣2,522,800,000元(2020年12月31日：港幣3,811,900,000元)，以本集團位於中國的若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。在借貸總額中，約65.7%為人民幣及34.3%為港幣。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於2021年6月30日，本集團銀行及其他借貸的到期情況如下：

| | 人民幣 港幣百萬元 | 港幣 港幣百萬元 | 總值 港幣百萬元 | 百份率 |
|--------|----------------|--------------|----------------|---------------|
| 應付款項： | | | | |
| 1年內或即期 | 226.2 | — | 226.2 | 9.0% |
| 於第2年 | 364.4 | 864.7 | 1,229.1 | 48.7% |
| 於第3年 | 1,067.5 | — | 1,067.5 | 42.3% |
| 總值 | <u>1,658.1</u> | <u>864.7</u> | <u>2,522.8</u> | <u>100.0%</u> |

本集團的主要房地產業務在中國及英國，故受人民幣和英鎊之外匯兌換率浮動所影響。

管理層論述及分析

或然負債／財務擔保

於2021年6月30日，本集團就本集團在中國的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保金額為港幣2,444,500,000元(2020年12月31日：港幣1,499,600,000元)。

除上文所披露外，於2021年6月30日本集團並沒有任何或然負債(2020年12月31日：無)。

職員

於2021年6月30日，本集團共有30名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，本集團亦為職員提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等福利。董事會亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予股份期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派付截至2021年6月30日止6個月之中期股息(2020年：無)。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於 2021 年 6 月 30 日，按本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條備存之登記冊所示，董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第 XV 部）的股份及／或債權證中擁有權益及好倉如下：

本公司權益

| 董事姓名 | 身份 | 持有股份數目 | 持有股份 總數目 | 佔權益 概約百分率 |
|------|----------|---------------|-------------|--------------|
| 張松橋 | 受控制法團之權益 | 136,736,150 | 136,736,150 | 17.10% |
| 吳國富 | 實益擁有人 | 50,000 | | |
| | 配偶權益 | <u>40,000</u> | 90,000 | 0.01% |
| 黃云 | 受控制法團之權益 | 79,772,000 | 79,772,000 | 9.98% |

附註：

- 1 First Rose Global Limited（「First Rose」）擁有本公司 136,736,150 股股份，張松橋先生（「張先生」）因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose 為 Windsor Dynasty Limited（「Windsor Dynasty」）（由張先生全資擁有之公司）全資擁有之附屬公司。
- 2 石化實業集團（香港）有限公司（「香港石化」）擁有本公司 79,772,000 股股份，黃云先生（「黃先生」）因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為 Ever Lead Developments Limited（「Ever Lead」）全資擁有之附屬公司，而 Ever Lead 為 Joybeam Global Limited（「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司）全資擁有之附屬公司。

除本文所披露者外，於 2021 年 6 月 30 日，概無本公司或其任何相聯法團的股份及相關股份及債權證的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條存備之登記冊內或須根據獲本公司採納的董事證券交易守則通知本公司及交易所。

權益披露

股份期權

本公司於 2015 年 5 月 21 日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃主要條款的概要載於日期為 2015 年 4 月 17 日致股東之通函內。

截至 2021 年 6 月 30 日止半年期內，概無根據該計劃已作廢及獲授出、行使或註銷之期權。於期初及／或期末該計劃及本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

其他人士擁有之權益及淡倉

於 2021 年 6 月 30 日，以下其他人士(董事或主要行政人員除外)於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條備存之登記冊所記錄之本公司股份中擁有權益及好倉：

| 股東姓名 | 身份 | 持有股份數目 | 佔權益 概約百分率 |
|-----------------|----------|-------------|--------------|
| Windsor Dynasty | 受控制法團之權益 | 136,736,150 | 17.10% |
| First Rose | 實益擁有人 | 136,736,150 | 17.10% |
| Joybeam Global | 受控制法團之權益 | 79,772,000 | 9.98% |
| Ever Lead | 受控制法團之權益 | 79,772,000 | 9.98% |
| 香港石化 | 實益擁有人 | 79,772,000 | 9.98% |

附註：

- 1 每批 136,736,150 股股份指由 First Rose 所持本公司之直接權益。由於 Windsor Dynasty 直接控制 First Rose，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批 79,772,000 股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於 Joybeam Global 及 Ever Lead 直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。

除上文所述及已於第 7 頁披露的張先生及黃先生的權益外，於 2021 年 6 月 30 日，概無本公司股份及相關股份的其他權益或淡倉記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條存備之登記冊內或須通知本公司。

企業管治守則

於中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生(「張先生」)同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1 條。考慮到本公司及其附屬公司(「本集團」)現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

本公司並無正式之董事委任書(黃云先生除外)，訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》D.1.4 條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍須按本公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司(於發出召開有關股東大會通知之同時)向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料(包括按《上市規則》13.51(2) 條須予披露者)，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出知情決定。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員(定義見《企業管治守則》)之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

其他資料

審核委員會作出之審閱

本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜。

董事資料

自上次向股東提供董事資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改。

致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命
主席兼董事總經理
張松橋

香港，2021年8月23日

綜合損益表

截至2021年6月30日止6個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|------------------|----|------------------|-----------------|
| | | 截至6月30日止6個月 | |
| | | 2021年 港幣千元 | 2020年 港幣千元 |
| 收入 | 5 | | |
| 出售物業 | | 518,857 | — |
| 租金收入 | | 24,432 | 22,125 |
| 利息收入 | | 974 | 2,758 |
| 收入總額 | | 544,263 | 24,883 |
| 銷售成本 | | (352,960) | (73) |
| | | 191,303 | 24,810 |
| 其他收入及盈利 | | 3,119 | 1,430 |
| 其他支出及虧損 | | (1,560) | (13,784) |
| 銷售及推廣支出 | | (201,220) | (3,319) |
| 行政費用 | | (54,122) | (7,544) |
| 財務成本 | 6 | (68,608) | (5,740) |
| 投資物業公平價值之變動 | | (112) | (41,992) |
| 除稅前虧損 | 7 | (131,200) | (46,139) |
| 所得稅撥回 | 8 | 19,942 | 2,467 |
| 期間虧損 | | <u>(111,258)</u> | <u>(43,672)</u> |
| 應佔： | | | |
| 本公司股權持有人 | | (81,863) | (43,190) |
| 非控股權益 | | (29,395) | (482) |
| | | <u>(111,258)</u> | <u>(43,672)</u> |
| 本公司普通股權持有人應佔每股虧損 | | | |
| 基本及攤薄 | 9 | <u>港幣(10.2)仙</u> | <u>港幣(5.4)仙</u> |

綜合全面收益表

截至2021年6月30日止6個月

| | 未經審核 | |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 期間虧損 | <u>(111,258)</u> | <u>(43,672)</u> |
| 其他全面收益／(虧損) | | |
| 於其後可能重新分類至損益之其他全面收益／(虧損)： | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | <u>23,879</u> | <u>(78,488)</u> |
| 期間其他全面收益／(虧損) | <u>23,879</u> | <u>(78,488)</u> |
| 期間全面虧損總值 | <u><u>(87,379)</u></u> | <u><u>(122,160)</u></u> |
| 應佔： | | |
| 本公司股權持有人 | (58,047) | (122,176) |
| 非控股權益 | <u>(29,332)</u> | <u>16</u> |
| | <u><u>(87,379)</u></u> | <u><u>(122,160)</u></u> |

綜合財務狀況表

2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|----------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 11 | 102,131 | 68,452 |
| 投資物業 | 11, 12 | 1,524,818 | 1,486,044 |
| 商譽 | | 281,432 | 279,419 |
| 其他無形資產 | | 9,560 | 9,560 |
| 指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資 | | 2,270 | 2,270 |
| 遞延稅項資產 | | 19,510 | 46,278 |
| 按金 | | 25,099 | 24,922 |
| 非流動資產總值 | | <u>1,964,820</u> | <u>1,916,945</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | 13 | 9,241,833 | 8,104,321 |
| 作物業發展的土地使用權權益 | 13 | 549,312 | — |
| 應收貿易賬項 | 14 | 3,270 | 4,285 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | | 571,607 | 295,445 |
| 按攤銷成本計量之債務投資 | | — | 15,162 |
| 預繳所得稅項 | | 113,609 | 54,292 |
| 受限制銀行結存 | | 400,385 | 390,384 |
| 現金及等同現金項目 | | 475,639 | 697,822 |
| 流動資產總值 | | <u>11,355,655</u> | <u>9,561,711</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易及保固金賬項 | 15 | 554,975 | 870,653 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 883,727 | 638,343 |
| 計息銀行及其他借貸 | 16 | 226,157 | 30,989 |
| 合約負債 | | 7,261,487 | 3,912,996 |
| 應繳稅項 | | 8,194 | 4,115 |
| 流動負債總值 | | <u>8,934,540</u> | <u>5,457,096</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,421,115</u> | <u>4,104,615</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>4,385,935</u> | <u>6,021,560</u> |

綜合財務狀況表

2021年6月30日

| | 附註 | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 資產總值減流動負債 | | <u>4,385,935</u> | <u>6,021,560</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 395,201 | 459,167 |
| 計息銀行及其他借貸 | 16 | 2,296,607 | 3,780,892 |
| 其他應付款項 | | <u>3,678</u> | <u>6,074</u> |
| 非流動負債總值 | | <u>2,695,486</u> | <u>4,246,133</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>1,690,449</u></u> | <u><u>1,775,427</u></u> |
| 股本權益 | | | |
| 本公司股權持有人應佔股本權益 | | | |
| 已發行股本 | 17 | 79,956 | 79,956 |
| 儲備金 | | <u>1,628,596</u> | <u>1,686,643</u> |
| | | 1,708,552 | 1,766,599 |
| 非控股權益 | | <u>(18,103)</u> | <u>8,828</u> |
| 股本權益總值 | | <u><u>1,690,449</u></u> | <u><u>1,775,427</u></u> |

綜合權益變動表

截至2021年6月30日止6個月

| 附註 | 未經審核 | | | | | | | | | | | |
|---------------|---------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|------------------|----|
| | 本公司股權持有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股權益 | 總值 |
| | 已發行股本 | 股份溢價賬 | 股本贖回儲備金 | 股本儲備金 | 撥入盈餘 | 匯兌浮動儲備金 | 其他儲備金 [#] | 滾存溢利 | 總值 | 總值 | | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| 於2021年1月1日 | 79,956 | 95,738 | 1,350 | 1,800 | 4,767 | 137,673 | 1,530 | 1,443,785 | 1,766,599 | 8,828 | 1,775,427 | |
| 期間虧損 | — | — | — | — | — | — | — | (81,863) | (81,863) | (29,395) | (111,258) | |
| 期間其他全面收益 | — | — | — | — | — | 23,816 | — | — | 23,816 | 63 | 23,879 | |
| 期間全面收益/(虧損)總值 | — | — | — | — | — | 23,816 | — | (81,863) | (58,047) | (29,332) | (87,379) | |
| 非控股股東的出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 2,401 | 2,401 | |
| 於2021年6月30日 | <u>79,956</u> | <u>95,738</u> [*] | <u>1,350</u> [*] | <u>1,800</u> [*] | <u>4,767</u> [*] | <u>161,489</u> [*] | <u>1,530</u> [*] | <u>1,361,922</u> [*] | <u>1,708,552</u> | <u>(18,103)</u> | <u>1,690,449</u> | |
| 於2020年1月1日 | 79,956 | 95,738 | 1,350 | 1,800 | 4,767 | (31,975) | 1,580 | 1,586,084 | 1,739,300 | — | 1,739,300 | |
| 期間虧損 | — | — | — | — | — | — | — | (43,190) | (43,190) | (482) | (43,672) | |
| 期間其他全面收益/(虧損) | — | — | — | — | — | (78,986) | — | — | (78,986) | 498 | (78,488) | |
| 期間全面收益/(虧損)總值 | — | — | — | — | — | (78,986) | — | (43,190) | (122,176) | 16 | (122,160) | |
| 收購附屬公司 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 59,879 | 59,879 | |
| 已宣派及派發末期股息 | — | — | — | — | — | — | — | (7,996) | (7,996) | — | (7,996) | |
| 於2020年6月30日 | <u>79,956</u> | <u>95,738</u> | <u>1,350</u> | <u>1,800</u> | <u>4,767</u> | <u>(110,961)</u> | <u>1,580</u> | <u>1,534,898</u> | <u>1,609,128</u> | <u>59,895</u> | <u>1,669,023</u> | |

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,628,596,000元(2020年12月31日：港幣1,686,643,000元)。

其他儲備金指按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備金，其盈利或虧損於終止確認時不可轉回損益。

簡明綜合現金流動表

截至2021年6月30日止6個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|----------------------------|----|--------------------|------------------------|
| | | 截至6月30日止6個月 | |
| | | 2021年 港幣千元 | 2020年 港幣千元 (已重列) |
| 營運業務之現金流動 | | | |
| 營運業務產生之現金 | | 1,471,546 | 43,029 |
| 從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息 | | 325 | 398 |
| 從定期存款收取的利息 | | — | 1,417 |
| 已付中國企業所得稅 | | (45,671) | — |
| 已付中國土地增值稅 | | (61,104) | (2,396) |
| 已付海外利得稅 | | (182) | (1,807) |
| 營運業務之現金所得淨額 | | 1,364,914 | 40,641 |
| 投資活動之現金流動 | | | |
| 收購附屬公司 | 18 | — | 91,398 |
| 添置投資物業 | | (15,112) | — |
| 購入物業、機器及設備項目 | | (56,587) | (721) |
| 贖回按攤銷成本計量之債務投資的所得款項 | | 7,742 | — |
| 投資活動產生之其他現金流動 | | 1,998 | 1,003 |
| 投資活動之現金(所耗)／所得淨額 | | (61,959) | 91,680 |
| 融資活動之現金流動 | | | |
| 非控股股東出資 | | 2,401 | — |
| 新計息銀行及其他借貸 | | 1,768,427 | 1,569,313 |
| 償還計息銀行及其他借貸 | | (3,076,988) | (93,208) |
| 租賃付款的本金部分 | | (396) | (358) |
| 已付利息 | | (223,732) | (38) |
| 已付股息 | | — | (7,996) |
| 融資活動之現金(所耗)／所得淨額 | | (1,530,288) | 1,467,713 |
| 現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額 | | (227,333) | 1,600,034 |
| 於1月1日之現金及等同現金項目 | | 697,822 | 451,571 |
| 外匯兌換率變動之影響淨額 | | 5,150 | 5,726 |
| 於6月30日之現金及等同現金項目 | | 475,639 | 2,057,331 |
| 現金及等同現金項目之結餘分析 | | | |
| 現金及銀行結存 | | 475,639 | 1,157,331 |
| 購入時原有到期日少於3個月之無抵押定期存款 | | — | 900,000 |
| | | 475,639 | 2,057,331 |

1 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」及《上市規則》附錄十六之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括週年綜合財務報告規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至2020年12月31日止年度之週年綜合財務報告一併閱讀。

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策及編製基準與本集團截至2020年12月31日止年度之週年財務報告所採納者一致，並根據會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括全部香港財務報告準則、會計準則及詮釋)及香港公認會計原則所編製，惟於本未經審核中期簡明綜合財務資料附註2所披露之採納經修訂之財務報告準則及會計政策的變動除外。

2 會計政策之變動及披露

(i) 本集團於本未經審核中期簡明綜合財務資料期間首次採納經修訂財務報告準則如下：

| | |
|--|-------------------------------------|
| 財務報告準則第9號、會計準則第39號、 財務報告準則第7號、財務報告準則第4號及 財務報告準則第16號(修訂本) | 利率基準改革—第二階段 |
| 財務報告準則第16號(修訂本) | 於2021年6月30日後的新型冠狀病毒 相關租金寬免(提早採納) |

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，財務報告準則第9號、會計準則第39號、財務報告準則第7號、財務報告準則第4號及財務報告準則第16號之修訂本解決先前影響財務報告修訂本未處理的問題。第二階段之修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流動之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流動的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂本允許利率基準改革所規定對對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部份時，該等修訂本亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部份於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

2 會計政策之變動及披露(續)

(i) (甲)(續)

此外，該等修訂本亦規定實體須披露額外資料，以使財務報告的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

於2021年6月30日，本集團持有若干以港元及外幣計值並根據香港銀行間同業拆借利率、倫敦銀行間同業拆借利率(「LIBOR」)拆借利率計息的計息銀行及其他借貸。由於期內該等借款的利率並無被無風險利率取代，故該修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團將於修訂該等借款應用此實際權宜方法，惟須符合「經濟等值」標準。

(乙) 於2021年4月發佈之財務報告準則第16號修訂本將承租人可用之實際可行權宜方法擴大為可選擇於12個月內不就新型冠狀病毒疫情直接後果產生之租金寬減應用租賃修改會計處理。因此，該實際可行權宜方法適用之租金寬減為其租賃付款的任何減幅僅影響原先於2022年6月30日或之前到期之付款，惟須滿足應用該實際可行權宜方法的其他條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯有效，初步應用該修訂本之任何累計影響確認為對本會計期初之滾存溢利期初餘額的調整。允許提早應用。該等修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

(ii) 本公司已更改其於簡明綜合現金流動表中有關已付利息分類的會計政策。於過往期間，銀行及其他借貸用作物業發展及投資所支付的利息(「借貸」)分類為經營活動所用現金流動，而此類借貸利息付款現時分類為融資活動所用現金流動(「政策變動」)。本公司董事認為於簡明綜合現金流動表把所有相關本集團的借貸分類為融資活動所用現金流動更為合適，以反映本集團借款(包括融資成本的已付利息)所用現金流動的性質，及將提供更多與借貸一致的相關所用現金流動資料。本公司董事更認為該等分類和重新呈報為本集團業內同行提供更具比較性的資料。比較金額已相應地被重新呈列。

2 會計政策之變動及披露(續)

(ii) (續)

下文載列截至2021年及2020年6月30日止期間各財務報告項目因政策變動而受到影響的金額：

| | 2021年 減少 /(增加) 港幣千元 | 2020年 減少 /(增加) 港幣千元 |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 營運業務之現金流動 | | |
| 已付利息 | 222,864 | — |
| 與營運業務有關之現金流動 | 222,864 | — |
| 融資活動之現金流動 | | |
| 已付利息 | (222,864) | — |
| 與融資活動有關之現金流動 | (222,864) | — |
| 現金及等同現金項目之(減少)/增加淨額 | — | — |

3 因過往期間臨時會計處理而產生之調整

本集團於2020年6月完成收購Prime Circle Global Limited(「Prime Circle」)及其附屬公司(統稱「Prime Circle集團」)。於編製本公司截至2020年6月30日止6個月期間的未經審核中期簡明綜合財務資料時，收購Prime Circle集團的購買價分配及收購產生的商譽乃按暫定基準釐定。截至2020年12月31日止年度，本集團已完成對Prime Circle集團於收購日期的可識別資產及負債的公平值評估(「最終評估」)。

最終評估產生的調整影響對截至2020年6月30日止6個月的損益及其他全面收益並無任何重大影響。

由於其他應收款項約港幣33,718,000元於收購日期由現金及等同現金項目重新分類至其他應收款項，其他應收款項變動產生的相應現金流動約港幣33,718,000元於截至2020年6月30日止6個月的簡明綜合現金流動表中由投資活動相關現金流動重新分類至與營運業務有關之現金流動。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

3 因過往期間臨時會計處理而產生之調整(續)

下文載列截至2020年6月30日止6個月各財務報告項目因最終評估而受到影響的金額：

| | 2020年 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|
| 營運業務之現金流動 | |
| 營運業務之現金所得增加 | 33,718 |
| 與營運業務有關之現金流動增加 | 33,718 |
| 投資活動之現金流動 | |
| 收購附屬公司之減少 | (33,718) |
| 與投資活動有關之現金流動減少 | (33,718) |
| 現金及等同現金項目之(減少)/增加淨額 | <u>—</u> |

有關收購Prime Circle集團的進一步詳情載於附註18。

4 營運分部資料

就管理目的而言，於2021年首6個月，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下4個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (丙) 財務管理分部指投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入；及
- (丁) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/虧損(經調整溢利/虧損之計量)。經調整溢利/虧損乃貫徹本集團之溢利/虧損計量，惟一般財務成本、未分配的其他收入及盈利、企業及其他未分配支出及虧損以及總部所得稅支出/撥回除外。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、其他無形資產、於現金及等同現金項目下的若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

4 營運分部資料(續)

| | 物業發展 | | 財務管理 | 物業管理及 有關服務 | | 綜合 |
|----------------------------|---------------|----------------|------------|---------------|------------------|------|
| | 物業投資 | 及買賣 | | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 截至2021年6月30日止6個月 (未經審核) | | | | | | |
| 分部收入 | <u>24,432</u> | <u>518,857</u> | <u>974</u> | <u>—</u> | <u>544,263</u> | |
| 分部業績 | 23,492 | (81,657) | 988 | — | (57,177) | |
| 特定財務成本 | — | (67,760) | — | — | (67,760) | |
| 一般財務成本 | | | | | (848) | |
| 企業及其他未分配支出及虧損 | | | | | (5,415) | |
| 除稅前虧損 | | | | | (131,200) | |
| 所得稅撥回/(支出) | (3,294) | 23,236 | — | — | 19,942 | |
| 期間虧損 | | | | | <u>(111,258)</u> | |

| | 物業發展 | | 物業管理及 有關服務 | | 企業及 其他 | | 綜合 |
|----------------------------|------------------|-------------------|---------------|----------|---------------|-------------------|------|
| | 物業投資 | 及買賣 | 財務管理 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於2021年6月30日(未經審核) | | | | | | | |
| 資產及負債 | | | | | | | |
| 資產總值 | <u>1,597,196</u> | <u>11,686,246</u> | <u>8,069</u> | <u>—</u> | <u>28,964</u> | <u>13,320,475</u> | |
| 負債總值 | <u>22,026</u> | <u>11,573,986</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>34,014</u> | <u>11,630,026</u> | |
| 截至2021年6月30日止6個月 (未經審核) | | | | | | | |
| 其他分部資料： | | | | | | | |
| 資本性開支* | 15,112 | 56,579 | — | — | 8 | 71,699 | |
| 折舊 | — | 22,853 | — | — | 536 | 23,389 | |
| 投資物業公平價值之虧損 | <u>112</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>112</u> | |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

4 營運分部資料(續)

| | 物業投資 港幣千元 | 物業發展 及買賣 港幣千元 | 財務管理 港幣千元 | 物業管理及 有關服務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| 截至2020年6月30日止6個月 (未經審核) | | | | | |
| 分部收入 | <u>22,125</u> | <u>—</u> | <u>2,758</u> | <u>—</u> | <u>24,883</u> |
| 分部業績 | (19,950) | (6,998) | 2,709 | — | (24,239) |
| 特定財務成本 | — | (4,814) | — | — | (4,814) |
| 一般財務成本 | | | | | (926) |
| 企業及其他未分配支出及虧損 | | | | | <u>(16,160)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | (46,139) |
| 所得稅撥回 | 485 | 1,982 | — | — | <u>2,467</u> |
| 期間虧損 | | | | | <u>(43,672)</u> |

| | 物業投資 港幣千元 | 物業 發展及買賣 港幣千元 | 財務管理 港幣千元 | 物業管理及 有關服務 港幣千元 | 企業及 其他 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------|-----------------------|-------------------|------------|
| 於2020年12月31日(經審核) | | | | | | |

資產及負債

| | | | | | | |
|------|------------------|------------------|---------------|----------|---------------|-------------------|
| 資產總值 | <u>1,546,034</u> | <u>9,876,194</u> | <u>15,162</u> | <u>—</u> | <u>41,266</u> | <u>11,478,656</u> |
| 負債總值 | <u>22,768</u> | <u>9,635,230</u> | <u>54</u> | <u>—</u> | <u>45,177</u> | <u>9,703,229</u> |

截至2020年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

| | | | | | | |
|-------------|---------------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| 資本性開支* | — | 350,694 | — | — | 27 | 350,721 |
| 折舊 | — | 322 | — | — | 544 | 866 |
| 投資物業公平價值之虧損 | <u>41,992</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>41,992</u> |

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業包括從收購附屬公司的資產。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

4 營運分部資料(續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

| | 未經審核 | |
|------|----------------|---------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 英國 | 24,312 | 22,005 |
| 香港 | 1,094 | 2,878 |
| 中國內地 | 518,857 | — |
| | <u>544,263</u> | <u>24,883</u> |

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

| | 2021年 | 2020年 |
|------|------------------|------------------|
| | 6月30日 | 12月31日 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| 英國 | 1,286,238 | 1,264,701 |
| 香港 | 24,095 | 24,623 |
| 中國內地 | 632,707 | 579,073 |
| | <u>1,943,040</u> | <u>1,868,397</u> |

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入佔本集團總收入等於或多於10%的詳情如下：

| | 未經審核 | |
|------------|-------------|--------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 物業投資分部之客戶甲 | 不適用* | 11,258 |
| 物業投資分部之客戶乙 | 不適用* | 4,467 |
| | <u>不適用*</u> | <u>4,467</u> |

* 其收入佔總收入少於10%。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

5 收入

收入分析如下：

| | 未經審核 | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 客戶合約收入 | | |
| 出售物業 | <u>518,857</u> | <u>—</u> |
| 其他來源收入 | | |
| 投資物業經營租賃之租金收入： | | |
| 固定租賃款項 | <u>24,432</u> | <u>22,125</u> |
| 按攤銷成本計量之債務投資的利息收入 | <u>974</u> | <u>1,341</u> |
| 定期存款的利息收入 | <u>—</u> | <u>1,417</u> |
| | <u>974</u> | <u>2,758</u> |
| | <u><u>544,263</u></u> | <u><u>24,883</u></u> |

客戶合約收入

分類收入的資料

截至2021年6月30止期間

| | 物業發展 及買賣 港幣千元 |
|-------------|-----------------------|
| 商品種類 | |
| 出售物業 | <u>518,857</u> |
| 收入確認時間 | |
| 於一段時間內轉移的商品 | <u><u>518,857</u></u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

6 財務成本

財務成本分析如下：

| | 未經審核 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 港幣千元 | 2020年 港幣千元 |
| 銀行及其他借貸利息 | 196,953 | 10,501 |
| 收入合約產生的利息支出 | 131,983 | 15,111 |
| 租賃負債利息 | 20 | 38 |
| 歸應付保固金賬項利息 | 13,448 | — |
| 利息支出總值 | 342,404 | 25,650 |
| 減：已資本化利息 | (273,796) | (19,910) |
| | <u>68,608</u> | <u>5,740</u> |

7 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

| | 未經審核 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 港幣千元 | 2020年 港幣千元 |
| 擁有資產折舊 | 20,379 | 444 |
| 使用權資產折舊 | 3,010 | 422 |
| | <u>23,389</u> | <u>866</u> |
| 職員成本(包括執行董事酬金)： | | |
| 工資及薪金 | 10,887 | 3,138 |
| 退休金計劃供款 | 79 | 59 |
| | <u>10,966</u> | <u>3,197</u> |
| 外匯兌換差異淨值** | 772 | 10,093 |
| 收購附屬公司的交易成本** | — | 3,691 |
| 銀行利息收入* | (1,998) | (1,003) |
| | <u>(1,998)</u> | <u>(1,003)</u> |

* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

8 所得稅撥回

因本公司於即期及前期內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

| | 未經審核 | |
|----------|-----------------|----------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 即期－英國 | | |
| 期間支出 | 3,064 | 2,177 |
| 過往年度撥備不足 | <u>128</u> | <u>—</u> |
| | <u>3,192</u> | <u>2,177</u> |
| 即期－中國內地 | | |
| 中國企業所得稅 | 1,081 | — |
| 中國土地增值稅 | <u>15,968</u> | <u>—</u> |
| | <u>17,049</u> | <u>—</u> |
| 遞延 | <u>(40,183)</u> | <u>(4,644)</u> |
| 期間總稅項撥回 | <u>(19,942)</u> | <u>(2,467)</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

9 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

該等期間每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔該等期間虧損及按該等期內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至2021年及2020年6月30日止期間內，本集團並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

| | 未經審核 | |
|------------------|--------------------|--------------------|
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| <u>虧損</u> | | |
| 本公司普通股權持有人應佔期間虧損 | <u>(81,863)</u> | <u>(43,190)</u> |
| | | |
| | 股份數目 | |
| | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2021年 | 2020年 |
| <u>股份</u> | | |
| 期內已發行普通股之加權平均數目 | <u>799,557,415</u> | <u>799,557,415</u> |

10 股息

董事會已議決不宣派截至2021年6月30日止6個月之中期股息(2020年：無)。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

11 物業、機器及設備及投資物業之變動

| | 未經審核 | |
|-------------|----------------------|------------------|
| | 物業、機器 及設備 港幣千元 | 投資物業 港幣千元 |
| 於2021年6月30日 | | |
| 於報告期初賬面淨值 | 68,452 | 1,486,044 |
| 添置 | 56,587 | 15,112 |
| 期內折舊撥備 | (23,389) | — |
| 租賃獎勵 | — | 906 |
| 公平價值調整 | — | (112) |
| 匯兌調整 | 481 | 22,868 |
| 於報告期末賬面淨值 | <u>102,131</u> | <u>1,524,818</u> |
| 於2020年6月30日 | | |
| 於報告期初賬面淨值 | 2,838 | 1,299,417 |
| 添置 | 721 | — |
| 收購附屬公司 | 12,296 | — |
| 期內折舊撥備 | (866) | — |
| 租賃獎勵 | — | (949) |
| 公平價值調整 | — | (41,992) |
| 匯兌調整 | 245 | (83,256) |
| 於報告期末賬面淨值 | <u>15,234</u> | <u>1,173,220</u> |

12 投資物業

本集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師 John D Wood、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測量師行有限公司根據報告期末之公開市場現有使用基準作出重估。

13 添置發展中物業及作物業發展的土地使用權權益

截至2021年6月30日止6個月，本集團之添置發展中物業及作物業發展的土地使用權權益分別約為港幣1,257,966,000元(2020年：約為港幣1,333,173,000元)及港幣549,312,000元(2020年：約為港幣694,062,000元)，其中分別並無(2020年：約為港幣1,277,940,000元)及無(2020年：約為港幣694,062,000元)乃透過收購附屬公司所產生的添置發展中物業及作物業發展的土地使用權權益，詳情載於本未經審核中期簡明財務資料附註18。

14 應收貿易賬項

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應收貿易賬項 | 3,270 | 4,285 |
| 減：耗蝕撥備 | — | — |
| | <u>3,270</u> | <u>4,285</u> |

於報告期末，根據發票日期及扣除耗蝕撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1個月內 | 2,557 | 1,065 |
| 1至2個月 | 31 | — |
| 2至3個月 | 524 | — |
| 3個月以上 | <u>158</u> | <u>3,220</u> |
| | <u>3,270</u> | <u>4,285</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

15 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|---------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應付貿易賬項： | | |
| 1個月內 | 65,200 | 438,800 |
| 1至2個月 | 54,629 | 79,817 |
| 2至3個月 | 34,824 | 131,266 |
| 3個月以上 | 15,778 | 9,211 |
| | <u>170,431</u> | <u>659,094</u> |
| 應付保固金賬項 | <u>384,544</u> | <u>211,559</u> |
| | <u>554,975</u> | <u>870,653</u> |

16 計息銀行及其他借貸

| | 於2021年6月30日 (未經審核) | | | 於2020年12月31日 (經審核) | | |
|----------|-----------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| | 合約利率(%) | 到期 | 港幣千元 | 合約利率(%) | 到期 | 港幣千元 |
| 流動： | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 8%至9% | 2022年 | 97,496 | 8% | 2021年 | 30,989 |
| 其他借貸－有抵押 | 12.5% | 2022年 | 128,661 | 不適用 | 不適用 | — |
| | | | <u>226,157</u> | | | <u>30,989</u> |
| 非流動： | | | | | | |
| 銀行貸款－有抵押 | 8%至9% | 2023年至 2024年 | 1,403,104 | 8% | 2022年至 2023年 | 278,903 |
| 其他借貸－有抵押 | 12%至12.5% | 2023年至 2024年 | 893,503 | 12%至12.5% | 2022年 | 3,501,989 |
| | | | <u>2,296,607</u> | | | <u>3,780,892</u> |
| 總值 | | | <u>2,522,764</u> | | | <u>3,811,881</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

16 計息銀行及其他借貸(續)

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 分析為： | | |
| 應償還銀行貸款： | | |
| 於1年內或即期 | 97,496 | 30,989 |
| 於第2年 | 347,596 | 154,946 |
| 於第3年 | <u>1,055,508</u> | <u>123,957</u> |
| | <u>1,500,600</u> | <u>309,892</u> |
| 應償還其他借貸： | | |
| 於1年內 | 128,661 | — |
| 於第2年 | 881,499 | 3,501,989 |
| 於第3年 | <u>12,004</u> | <u>—</u> |
| | <u>1,022,164</u> | <u>3,501,989</u> |
| 銀行及其他借貸總值 | <u><u>2,522,764</u></u> | <u><u>3,811,881</u></u> |

附註：

(甲) 於2021年6月30日，銀行借貸總值港幣1,500,600,000元(2020年12月31日：港幣309,892,000元)以本集團一間非全資附屬公司的67%股權及一間全資附屬公司的全部股權作抵押，而其他借貸合共港幣1,022,164,000元(2020年12月31日：港幣3,501,989,000元)則以本集團若干非全資附屬公司的80%及67%股權以及就本集團若干全資附屬公司全部股權的股份押記作為抵押。

(乙) 於2021年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣1,500,600,000元(2020年12月31日：港幣309,892,000元)及港幣28,812,000元(2020年12月31日：港幣595,948,000元)以本集團的發展中物業賬面總值分別為港幣2,624,306,000元(2020年12月31日：港幣1,011,035,000元)及港幣1,361,478,000元(2020年12月31日：港幣973,588,000元)作抵押。

(丙) 於2021年6月30日，本集團的銀行借貸總值港幣1,500,600,000元(2020年12月31日：港幣309,892,000元)由第三方作擔保。

(丁) 於2021年6月30日，以港幣及人民幣計值之銀行及其他借貸總值分別為港幣864,692,000元(2020年12月31日：港幣1,112,311,000元)及港幣1,658,072,000元(2020年12月31日：港幣2,699,570,000元)。

(戊) 於2021年6月30日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

(己) 本集團的銀行及其他借貸的賬面值與其公平價值相若。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

17 股本 股份

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 法定股本： | | |
| 1,500,000,000 股普通股，每股面值港幣0.1元 | <u>150,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 799,557,415 股普通股，每股面值港幣0.1元 | <u>79,956</u> | <u>79,956</u> |

18 業務合併

於2020年3月，本集團就收購Prime Circle的全部股權訂立協議，現金代價為港幣350,000,000元。Prime Circle集團於中國從事物業發展。收購事項是本集團將其業務拓展至中國物業發展市場的戰略的一部份，收購事項的進一步詳情載於本公司日期為2020年5月15日的通函。收購Prime Circle集團已於2020年6月完成，Prime Circle集團成為本集團的附屬公司。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

18 業務合併(續)

於收購日期，收購Prime Circle集團的可辨識資產及負債的公平價值如下：

| | 港幣千元 (已重列) |
|-----------------|-----------------------|
| 物業、機器及設備 | 12,296 |
| 作物業發展的土地使用權權益* | 694,062 |
| 發展中物業 | 1,277,940 |
| 預繳所得稅項 | 13,962 |
| 其他應收款項、按金及預付款項 | 126,317 |
| 受限制銀行結存 | 123,873 |
| 現金及等同現金項目 | 441,398 |
| 遞延稅項資產 | 14,230 |
| 遞延稅項負債 | (382,181) |
| 計息銀行及其他借貸 | (779,577) |
| 應付貿易及保固金賬項 | (72,892) |
| 合約負債 | (1,049,974) |
| 其他應付款項及應計費用 | <u>(160,586)</u> |
| 按公平價值計量之可辨識資產淨值 | 258,868 |
| 非控股權益 | <u>(59,879)</u> |
| | 198,989 |
| 收購時的商譽 | <u>151,011</u> |
| 以現金支付 | <u><u>350,000</u></u> |

* 該結餘指於收購中國內地土地使用權的預付款項，而於收購日期，相關實體正在獲取相關土地使用權證中。

有關收購的現金流動分析如下：

| | 港幣千元 (已重列) |
|----------------------------|----------------------|
| 現金代價 | (350,000) |
| 已收購現金及等同現金項目 | <u>441,398</u> |
| 計入投資活動所得現金流動的現金及等同現金項目流入淨額 | 91,398 |
| 計入營運業務所得現金流動的收購交易成本 | <u>(3,691)</u> |
| | <u><u>87,707</u></u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

18 業務合併(續)

於收購日期，其他應收款項的公平價值為港幣 1,580,000 元。其他應收款項的合約總金額為港幣 1,580,000 元，並無預期有無法收回的其他應收款項。

本集團就該等收購事項產生的交易成本總額為港幣 3,691,000 元。該等交易成本已列作支出，並計入綜合損益表之「其他支出及虧損」內。

自收購事項以來，於截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月期內所收購之附屬公司並無為本集團帶來收入及錄得綜合除稅後虧損為港幣 9,830,000 元。

19 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

| | 2021 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核) | 2020 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核) |
|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保 | <u>2,444,481</u> | <u>1,499,637</u> |

期內，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押。倘該等買家拖欠償還按揭還款。銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他方式變現抵押物業。

當物業拍賣所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起，至向買家發出房產證為止。

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無在本未經審核中期簡明綜合財務資料中就該等擔保作出撥備。

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

20 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

| | 2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 2020年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 在建發展中物業及投資物業資本性開支 | 2,283,364 | 2,309,323 |
| 在建物業、機器及設備的資本開支 | 44,515 | 23,002 |
| 收購作物業發展的土地使用權 | 541,781 | — |
| | <u>2,869,660</u> | <u>2,332,325</u> |

21 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

| | 未經審核 截至6月30日止6個月 | |
|----------------|---------------------|---------------|
| | 2021年 港幣千元 | 2020年 港幣千元 |
| 短期僱員福利 | 2,524 | 1,650 |
| 離職後福利 | 18 | 18 |
| 向主要管理人員支付之報酬總值 | <u>2,542</u> | <u>1,668</u> |

中期簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

22 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

按攤銷成本計量之上市債務投資及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值基於市場報價。現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、計息銀行及其他借貸、列入其他應付款項及應計費用之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

| | 公平價值計量方法 | | | 總值 港幣千元 |
|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| | 在活躍市場的報價 (第1級) 港幣千元 | 重大可觀察參數 (第2級) 港幣千元 | 重大不可觀察參數 (第3級) 港幣千元 | |
| 於2021年6月30日(未經審核) | | | | |
| 指定按公平價值計入其他全面 收益之股權投資 | <u>2,270</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,270</u> |
| 於2020年12月31日(經審核) | | | | |
| 指定按公平價值計入其他全面 收益之股權投資 | <u>2,270</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,270</u> |

於截至2021年6月30日止6個月期間／截至2020年12月31日止年度，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量。

本集團於2021年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2020年12月31日：無)。

23 報告期後事項

於2021年8月5日，本集團與一名獨立第三方訂立協議，出售Solent Ventures Limited的全部股權及連同其在英國從事物業投資的附屬公司，現金代價為港幣235,000,000元。該交易已於2021年8月12日完成。該出售的進一步詳情載於本公司於2021年8月5日的公告中。

24 比較金額

誠如本未經審核中期簡明綜合財務資料附註2及3之進一步闡述，由於會計政策有所變動及因過往期間收購Prime Circle集團臨時會計處理而產生之調整，所以若干比較金額已被重列，以符合本期間的呈報方式及披露。

25 批准中期財務資料

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2021年8月23日經董事會批准。