



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



中期報告2018



	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	16
簡明綜合財務報表附註	17

董事

執行董事

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
黃志強先生 (副主席)
梁振昌先生
梁偉輝先生

獨立非執行董事

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

審核委員會

林健鋒先生 (主席)
梁宇銘先生
黃龍德博士

提名委員會

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生
林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

薪酬委員會

梁宇銘先生 (主席)
張松橋先生
林孝文醫生
林健鋒先生
黃龍德博士

授權代表

林孝文醫生
梁振昌先生

公司秘書

張鳳儀小姐

網址

www.ccland.com.hk

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25樓
(自2018年8月27日起生效)

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

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2018年6月30日止6個月的未經審核綜合業績。

業務回顧

2018年上半年，全球經濟增長依然強勁，但從宏觀角度來看，仍存在諸多不確定因素。英國脫歐談判結果不明朗、主要經濟體收緊貨幣政策、加息及美元強勢均帶來挑戰。該等因素或會減緩經濟勢頭。本集團的投資目標是透過投資成熟經濟體的多元化房地產組合，實現持續的資本增長及收入分配。在情況不明朗時期，穩定尤為重要。

於回顧期內，由於本集團擁有房地產投資的英國及澳洲利率較低，當地物業需求持續強勁。倫敦主要金融區域對寫字樓空間的強勁需求及低空置率為本集團在倫敦的商業物業帶來租金增長空間。同樣的情況在悉尼亦很明顯。儘管若干物業正在進行裝修及翻新，但本集團於倫敦及悉尼的商業物業出租率仍為100%。另一方面，本集團已通過建立戰略合作關係參與倫敦的住宅及商業新發展項目，預計回報可觀。

期內，本集團亦聯同當地合資企業夥伴對中國三個發展項目進行投資。於2018年5月，本集團通過持有48.98%權益的合資企業簽訂另一份合營協議，以人民幣980百萬元的代價收購一間中國房地產公司的80%權益，該公司目前在成都及西安正進行5個物業發展項目，總土地儲備面積約30百萬平方呎（「平方呎」）。該等項目位於城市的中心區，或位於交通十分便利，可直接通往連接市中心及當地主要旅遊景點的主幹道。該等項目為綜合發展項目，包括中小型公寓、豪華住宅及零售空間。

同月，本集團收購中國一個物業發展項目的42.86%權益訂立協議，總投資成本為人民幣270百萬元。該項目位於湖南省株洲市，毗鄰高速公路入口、醫院及當地便利設施，佔地面積為4.8百萬平方呎，將用作商業及住宅發展，總建築面積（「建築面積」）約9.5百萬平方呎。第一期的建設已於2018年上半年動工，計劃於2018年下半年開始預售。該項目預計於2020年竣工。

於2018年6月，本集團就收購另一個中國物業發展項目的50%權益訂立協議，投資成本為人民幣215百萬元。該項目位於四川，佔地面積約1.5百萬平方呎，總建築面積為4.5百萬平方呎。該項目尚處於規劃階段，預計將於2018年下半年開始施工。

至於英國倫敦Leadenhall Triangle項目的收購則延至2018年下半年完成，以期達成先決條件。本集團擁有該項目35%的權益。於全部開發後，該項目將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

今年上半年，本集團的財務業績因去年的兩項珍貴投資而錄得顯著增長。於2018年上半年，本集團錄得收入305.4百萬港元，較2017年上半年的61.9百萬港元增加393.1%，由於租金收入大幅增加166.6%至251.3百萬港元所致。淨盈利為68.3百萬港元，較2017年同期的59.9百萬港元增加14.1%，儘管去年同期已確認利德賀大樓賣方的租金補充而錄得一次性收益101.8百萬港元及出售一間合資企業而錄得收益84.7百萬港元。

期內，財務投資分部投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為98.8百萬港元及1.6百萬港元，而去年同期相應的公平值虧損及已變現虧損分別為18.5百萬港元及147.7百萬港元。

期內股東應佔盈利為68.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：59.9百萬港元），較去年同期增加14.1%。期內每股基本盈利為1.76港仙（截至2017年6月30日止6個月：1.97港仙）。

收入及經營利潤

總收入為305.4百萬港元，較2017年同期增加393.1%。其中包括租金收入251.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：94.2百萬港元）及財務投資收入54.1百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：虧損52.0百萬港元）。租金收入的增加乃由於本集團去年完成對One Kingdom Street及利德賀大樓的收購，於2018年上半年實現整半年租金收入。

股東應佔盈利為68.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：59.9百萬港元）。

投資物業

於2018年6月30日，本集團透過其附屬公司及合資企業分別擁有兩座位於英國的寫字樓及一座位於澳洲的寫字樓，用以賺取租金收入。

英國

於2018年6月30日，本集團的核心商業物業投資包括位於英國倫敦主要金融及保險業區域的兩個物業，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可租賃面積約為875,000平方呎。於2018年6月30日，該等物業實際上已全部租出。

於截至2018年6月30日止6個月，本集團來自其位於英國的投資物業租金收入為251.3百萬港元（截至2017年6月30日止6個月：94.2百萬港元）。

利德賀大樓

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，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。

利德賀大樓位於倫敦市中心金融及保險業區域的中心地帶，地理位置優越，已於上半年全數租出。利德賀大樓於2018年上半年的租金收入為173.8百萬港元。我們在英國的當地管理團隊於整個年度內在大樓內提供世界級的專業服務，確保租戶完全滿意。

利德賀大樓今年榮獲RIBA（英國皇家建築師學會）倫敦及國家獎。為增強及維持其作為標誌性國際大廈的地位，利德賀大樓開展更多的公共關係活動，包括通過Instagram進行成功的社交媒體活動，以及於2018年3月在大樓的公共廣場舉辦Team BRIT慈善活動。利德賀大樓於2018年3月與Care合作舉辦“Stairs And The City”活動，該活動由女士爬上48層樓（1,258梯級），是英國首次僅限女士參加的大廈垂直跑挑戰賽事。該活動成功募集約100,000英鎊善款。於2018年4月，本集團成為HitClub18其中一位主要贊助商，該活動是一個白領業餘拳擊活動，由年輕專業人士經過認真訓練參與並為一系列慈善組織籌集善款。當晚合共籌得100,000英鎊。

於2018年2月，本集團成為YN Property Awards Dinner的主要贊助商之一。該活動主要由地產界最重要的成員參與並於晚會期間合共籌得155,000英鎊。

One Kingdom Street

One Kingdom Street座落於倫敦Paddington地區，提供約265,000平方呎甲級寫字樓空間及若干停車位。2018年上半年的租金收入為77.5百萬港元。

大樓環繞Sheldon Square而建，包括電影院、咖啡廳及餐廳、辦公空間、住宅區、酒店、零售店鋪及娛樂設施。本集團已委任高力（Colliers）進行2018年的租金檢討，並相信整體而言重續租賃合約將會達至更有利條款並獲得更高的租金收入。

隨著收購One Kingdom Street完成後，本集團對該大樓進行細緻檢視。經與租戶商討後決定大樓的接待區域進行改建及翻新，透過提高天花板及優質實用的入口環境，令大樓達至更高標準並享有富現代感的明亮空間。接待區域新增一間手工咖啡店，以及位於中庭的全新座椅區，可舉行小組會議及大樓活動。翻新工程已於2018年8月完成而成本只是2百萬英鎊。

澳洲

72 Christie Street, St Leonards

72 Christie Street, St Leonards 建於1990年，是一幢佔地30,289平方呎的現代甲級寫字樓，本集團佔有其34.5%的實際權益，大樓有8層樓約119,510平方呎的寫字樓空間及220個地下停車位。

St Leonards是成熟的寫字樓區域，位於北悉尼CBD約2千米，距離悉尼CBD約7千米。該物業鄰近Pacific Highway及St Leonards地鐵站／Forum Retail Complex，前往各大交通樞紐及零售設施均十分方便。該大樓的基礎翻新工程已完工，該物業已全部租予一名信譽良好的租戶。

發展物業

於2018年6月30日，本集團的發展項目包括位於英國倫敦的Nine Elms Square項目及Leadenhall Triangle項目的權益以及位於中國的三個物業發展項目。

Nine Elms Square

本集團擁有Nine Elms Square項目的50%權益。

Nine Elms Square坐落於泰晤士河南畔，坐擁倫敦市中心全景，緊鄰美國大使館新址。Nine Elms Square佔地10畝面積，包括多幢大廈，為泰晤士河南畔的地標性住宅區。

項目將分兩期進行發展。大多數單位將可一覽泰晤士河全景。項目的奠基儀式於2018年7月舉行，項目暫時預計於2022年完工。於完全開發後，整個項目將提供約1,900個住宅單位，總可銷售面積約為1.7百萬平方呎。

區內的交通改造方案將使Nine Elms與倫敦市中心南岸緊密相連。於不久將來，Northern Line地鐵線的兩個新地鐵站將快速直接連接West End、City及倫敦北部。

The Leadenhall Triangle

於2017年12月，本集團訂立合夥協議收購以寫字樓為主的投資項目，本集團擁有該項目35%權益。是項收購預期將於2018年下半年完成。項目將提供約1.1百萬平方呎的寫字樓及零售空間。

Leadenhall Triangle位於倫敦市的心臟地帶，佔地2.5畝，其中1.5畝將發展成倫敦另一個標誌性建築，約0.9百萬平方呎將為34層寫字樓發展項目，預計完工日期為2023年，餘下1.0畝已有約200,000平方呎的辦公、零售及配套空間。Leadenhall Triangle將提供合共超過1.1百萬平方呎的空間。

中國物業發展項目

期內，本集團已於中國物業潛在發展項目方面取得重大進展，並已透過投資合資企業建立房地產業務組合，詳情載於上文「業務回顧」一節。

財務投資業務

財務投資分部錄得虧損70.8百萬港元(截至2017年6月30日止6個月：139.7百萬港元)。源自此等投資及應收貸款的股息及利息合共54.7百萬港元(截至2017年6月30日止6個月：26.7百萬港元)。期內，其投資組合的公平值虧損及已變現虧損分別為98.8百萬港元及1.6百萬港元，而去年同期相應的公平值虧損及已變現虧損分別為18.5百萬港元及147.7百萬港元。

公司策略與展望

儘管全球經濟增長仍有不明朗因素，本集團將繼續審慎推行自身策略，於發達國家尋求優質投資物業，建立穩定的經常性收入，並於大都會城市及其他具有強勁增長潛力城市的優越地段收購土地，以作物業發展用途。

本集團亦或會與投資者及當地發展商合作增加其房地產投資組合，以把握機會及分散風險。

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務投資組成的多元化組合。於2018年6月30日，該投資組合的賬面總值為3,001.8百萬港元(2017年12月31日：2,998.3百萬港元)，其分析載於下表：

	2018年 6月30日 百萬港元	2017年 12月31日 百萬港元
按公平值計入損益的金融資產		
上市股本證券	307.3	310.9
非上市投資基金	1,853.0	1,729.2
	2,160.3	2,040.1
按公平值計入其他全面收益的金融資產		
上市股本證券	670.4	756.4
債務投資	171.1	201.8
	841.5	958.2
總計	3,001.8	2,998.3

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98.8百萬港元的未變現公平值虧損(截至2017年6月30日止6個月：18.5百萬港元)及在綜合其他全面收益表內確認196.5百萬港元的未變現公平值收益(截至2017年6月30日止6個月：59.2百萬港元)。期內投資組合已變現虧損為1.6百萬港元(截至2017年6月30日止6個月：147.7百萬港元)，而源自此等投資的股息及利息收入為24.1百萬港元(截至2017年6月30日止6個月：10.6百萬港元)。就本集團投資的未來前景而言，所持上市股本證券及非上市投資基金的表現在很大程度上受急速變化及難以預測的相關金融市場的表現所規限。

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

流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的財務管理政策，透過集中監察其短期至五年期的流動資金需要，並據此安排其銀行及其他借貸，旨在維持強勁的流動資金狀況，以擁有充足的財務資源用於擴張及投資。

於2018年6月30日，本集團銀行借貸為14,311.7百萬港元，到期期限分佈於5年期間，其中6,270.7百萬港元須於一年內償還，158.5百萬港元須於一至三年內償還，及7,882.5百萬港元須於三年後償還。須於一年內償還的款項中，5,200百萬港元由同等金額用作對沖用途的港元及美元現金存款作抵押。

於2018年6月30日，本集團的淨資產負債比率約為36.0%(2017年12月31日：21.8%)，按借貸總額減現金、銀行結餘及定期存款再除以總權益計算。

管理層討論及分析

於2018年6月30日，現金、銀行結餘及定期存款合共達82億港元。本集團約76%的銀行存款及現金以港元計值、17%以美元計值、1%以人民幣計值及6%以英鎊計值。

本集團繼續保持高水平的流動資金。截至2018年6月30日，總資產為327億港元，其中約31%為流動性質。淨流動資產為23億港元，佔本集團淨資產約14%。

於2018年6月30日，股東權益為169億港元(2017年12月31日：168億港元)及每股淨資產為4.36港元(2017年12月31日：4.34港元)。

或然負債／財務擔保

於2018年6月30日，本集團就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出256.6百萬港元(2017年12月31日：262.8百萬港元)的擔保。

融資活動

本集團於回顧期內沒有進行主要融資活動。

於2017年4月，本集團完成以每股供股股份2港元按當時每持有兩股本公司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25.8億港元以補充一般營運資金，並已於其後用作投資利德賀大樓及Nine Elms Square項目的資金。

資產抵押

於2018年6月30日，分別為149億港元、52億港元及81.3百萬港元(2017年12月31日：分別為121億港元、51億港元及82.0百萬港元)投資物業、銀行存款及物業已抵押作為授予本集團的銀行融資的抵押。

匯率風險及對沖

本集團以相同貨幣的銀行借貸及遠期外匯合約對沖外幣資產，以抵銷可能因任何無法預料及不利的貨幣變動導致於換算海外投資淨額至港元時而產生的虧損，該對沖金額於2018年6月30日總值約為7億英鎊。

僱員

於2018年6月30日，本集團於香港、中國及英國合共有99名僱員。本年度上半年的薪酬成本(董事薪酬除外)為約38百萬港元。

本集團確保旗下僱員的薪酬水平具有市場競爭力，且獲得與其工作表現掛鈎的報酬。

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2018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。挽留僱員的其他福利措施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2018年6月30日止6個月的中期股息(截至2017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2018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
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相關股份的權益詳情載於下文「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2018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2018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。以下為2005年計劃於2018年1月1日至2018年6月30日期間的變動：

參與人士 名稱或類別	購股權數目					於 2018年 6月30日	授出日期 ¹ (日-月-年)	行使期 (日-月-年)	行使價 ² 每股港元	緊接 授出日期 前的收市價 每股港元
	於 2018年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效					
董事										
林孝文	17,755,500	-	-	-	-	17,755,500	07-05-2009	07-05-2009至06-05-2019	3.2229	3.47
	21,853,469	-	-	-	-	21,853,469	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	4,058,400	-	-	-	-	4,058,400	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	43,667,369	-	-	-	-	43,667,369				
梁振昌	1,521,900	-	-	-	-	1,521,900	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
梁偉輝	3,043,800	-	-	-	-	3,043,800	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	48,233,069	-	-	-	-	48,233,069				
僱員										
	10,247,460	-	-	-	-	10,247,460	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
	811,680	-	-	-	-	811,680	03-09-2010	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	3.19
	11,059,140	-	-	-	-	11,059,140				
其他	4,870,080	-	-	-	-	4,870,080	03-09-2010	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3.19
總計	64,162,289	-	-	-	-	64,162,289				

附註：

- 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。
- 購股權的數目及行使價可就任何供股或紅股發行或本公司股本的任何其他變動作調整。

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2018年6月30日止，並無根據2015年計劃授出購股權。

根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2018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：

- 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。
- 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。該等股份亦已包括在上文「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。
- 概約百分比指股東於2018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)。
- 上文所披露的所有權益為好倉。

除上文所披露外，於2018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2018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2018年6月30日止6個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事資料更新

林健鋒先生自2018年3月31日起不再擔任撲滅罪行委員會成員。林先生於2018年6月6日獲委任為永泰地產有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2018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2018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，2018年8月24日

綜合損益表

截至2018年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
		2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
	附註		
收入	3, 4	305,371	61,923
銷售成本		(1,128)	(15,356)
毛利		304,243	46,567
其他收入及收益	4	90,591	298,719
銷售及分銷費用		-	(713)
行政費用		(100,220)	(131,555)
其他開支		(110,677)	(91,307)
融資成本		(132,560)	(33,151)
應佔盈虧：			
合資企業		6,376	(12,214)
聯營公司		19,333	1,685
除稅前盈利	5	77,086	78,031
所得稅開支	6	(8,745)	(18,152)
母公司擁有人應佔本期間盈利		68,341	59,879
母公司普通權益擁有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		1.76港仙	1.97港仙

綜合全面收益表

截至2018年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
本期間盈利	68,341	59,879
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)
計入綜合損益表的出售虧損之重新分類調整	-	68,962
	-	68,020
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	(30,663)	-
匯兌差額：		
於出售附屬公司時解除	-	1,748
換算境外業務	(177,066)	281,766
境外業務之投資淨額對沖		
一期內對沖工具的公平值變動之有效部份	88,997	(254,683)
	(88,069)	28,831
應佔合資企業之其他全面收益	(7,291)	(331)
應佔聯營公司之其他全面收益	(408)	1,215
於隨後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	(126,431)	97,735
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益：		
按公平值計入其他全面收益之金融資產：		
公平值變動	227,123	-
於隨後期間不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	227,123	-
本期間其他全面收益	100,692	97,735
母公司擁有人應佔本期間全面收益總額	169,033	157,614

綜合財務狀況表

2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	9	99,034	99,815
投資物業	9	14,866,771	15,228,933
高爾夫球會所會籍		10,540	10,540
於合資企業之投資		3,879,517	3,358,046
於聯營公司之投資		417,846	227,116
按公平值計入其他全面收益之金融資產		841,513	–
按公平值計入損益之金融資產		1,852,977	–
可供出售投資		–	2,687,399
衍生金融工具		83,198	44,739
收購聯營公司之已付訂金		582,725	–
非流動資產總值		22,634,121	21,656,588
流動資產			
應收賬款	10	1,935	5,308
應收貸款及利息	11	1,404,548	130,452
預付款項、按金及其他應收款項		71,497	91,274
按公平值計入損益之股本投資		–	310,874
按公平值計入損益之金融資產		307,338	–
預付所得稅		16,405	2,715
經紀公司存款		13,856	12,790
已抵押存款		5,200,225	5,072,750
有限制銀行結餘		77,683	168,302
現金及等同現金		2,936,998	4,719,984
流動資產總值		10,030,485	10,514,449
流動負債			
其他應付款項及預提負債		574,172	733,627
衍生金融工具		43,309	86,915
計息銀行借貸	12	6,305,706	7,164,578
應付稅項		782,006	852,497
流動負債總額		7,705,193	8,837,617
淨流動資產		2,325,292	1,676,832
總資產減流動負債			
非流動負債			
計息銀行借貸	12	8,005,979	6,470,533
遞延稅項負債		16,299	17,138
非流動負債總額		8,022,278	6,487,671
淨資產		16,937,135	16,845,749
權益			
已發行股本	13	388,233	388,233
儲備		16,548,902	16,457,516
權益總額		16,937,135	16,845,749

綜合權益變動表

截至2018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 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	匯兌變動儲備 (未經審核) 千港元	可供出售投資重估儲備 (未經審核) 千港元	公平值儲備 (會重新分類) (未經審核) 千港元	公平值儲備 (不會重新分類) (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	總權益 (未經審核) 千港元
於2017年12月31日	388,233	11,977,078*	98,303*	598,674*	-*	-*	3,618,189*	165,272*	16,845,749
首次應用香港財務報告準則第9號之影響	2	-	-	(598,674)	9,974	267,137	321,563	-	-
於2018年1月1日之調整後結餘	388,233	11,977,078	98,303	-	9,974	267,137	3,939,752	165,272	16,845,749
本期間盈利	-	-	-	-	-	-	68,341	-	68,341
本期間其他全面收益：									
按公平值計入其他全面收益之金融資產									
公平值變動	-	-	-	-	(30,663)	227,123	-	-	196,460
應佔合資企業之其他全面收益	-	-	(7,291)	-	-	-	-	-	(7,291)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(408)	-	-	-	-	-	(408)
匯兌差額：									
換算境外業務	-	-	(177,066)	-	-	-	-	-	(177,066)
境外業務之投資淨額對沖 - 期內對沖工具的公平值變動之有效部份	-	-	88,997	-	-	-	-	-	88,997
本期間全面收益總額	-	-	(95,768)	-	(30,663)	227,123	68,341	-	169,033
已批准2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	(77,647)	-	(77,647)
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之收益的重新分類調整	-	-	-	-	-	(20,531)	20,531	-	-
於2018年6月30日	388,233	11,977,078*	2,535*	-*	(20,689)*	473,729*	3,950,977*	165,272*	16,937,135

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表內之綜合儲備 16,548,902,000 港元 (2017年12月31日：16,457,516,000 港元)。

綜合權益變動表

截至2018年6月30日止6個月

	本公司權益擁有人應佔							
	附註	已發行股本 (未經審核) 千港元	股份溢價賬 (未經審核) 千港元	匯兌變動儲備 (未經審核) 千港元	可供出售投資重估儲備 (未經審核) 千港元	保留盈利 (未經審核) 千港元	購股權儲備 (未經審核) 千港元	總權益 (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		-	-	281,766	-	-	-	281,766
境外業務之投資淨額對沖 - 期內對沖工具的公平值變動之有效部份		-	-	(254,683)	-	-	-	(254,683)
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

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量			
業務產生／(所用)現金		(1,046,442)	181,897
已付稅項，淨額		(93,070)	(2,744)
已付利息		(123,548)	(32,696)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		(1,263,060)	146,457
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)
出售附屬公司之所得款項		-	1,026,969
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)
購入按公平值計入損益之金融資產		(274,747)	-
出售可供出售投資之所得款項		-	967,364
出售按公平值計入其他全面收益之金融資產之所得款項		313,104	-
出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項		38,981	-
已抵押存款增加		(127,475)	(3,964,740)
於聯營公司之投資		(187,500)	-
於合資企業之投資		(583,648)	-
收購聯營公司之已付訂金		(582,725)	-
投資活動產生之其他現金流量		17,316	56,010
投資活動所用現金流量淨額		(1,386,694)	(16,134,475)
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	(77,647)	-
新增銀行借貸		5,632,292	12,470,188
償還銀行借貸		(4,680,045)	(1,927,901)
融資活動所產生的其他現金流量		-	(74,160)
融資活動所得現金流量淨額		874,600	13,049,793
現金及等同現金減少淨額		(1,775,154)	(2,938,225)
期初之現金及等同現金		4,719,984	7,510,847
匯率變動之影響，淨額		(7,832)	10,756
期末之現金及等同現金		2,936,998	4,583,378
現金及等同現金之結餘分析			
現金及銀行結餘		2,936,998	4,283,378
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
簡明綜合現金流量表呈列之現金及等同現金		2,936,998	4,583,378

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2017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2017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所披露之採納下列新及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：

香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂	於應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併 應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號修訂	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入
香港會計準則第40號修訂	投資物業轉撥
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期之年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除香港財務報告準則第9號金融工具外，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。

香港財務報告準則第9號金融工具於2018年1月1日及以後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，並集合金融工具會計法之全部三個範圍：分類及計量；耗蝕；及對沖會計處理。

本集團已根據過渡要求採用未來適用法就於2018年1月1日已存在的項目應用香港財務報告準則第9號。本集團已確認首次應用的累積影響，作為2018年1月1日的期初權益調整。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號報告。

(a) 分類及計量

除應收賬款外，根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益)計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益、攤銷成本或公平值計入其他全面收益計量。分類乃基於兩個準則作出：本集團管理資產之業務模式；及工具的合約現金流量是否為就未償還本金之「純粹支付本金及利息」(「SPPI準則」)。

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 金融資產中按攤銷成本列賬的債務工具指在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI準則之合約現金流量為目的之金融資產。此類別包括本集團應收賬款及其他應收款項，以及應收貸款。
- 按公平值計入其他全面收益的債務工具於終止確認時之收益或虧損結轉至損益。屬此類別之金融資產為本集團符合SPPI準則及於以同時收取現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之非上市債務工具。根據香港會計準則第39號，本集團之非上市債務工具已分類為可供出售金融投資。

2. 會計政策及披露之變動(續)

(a) 分類及計量(續)

其他金融資產則如下文所述分類並隨後計量：

- 按公平值計入其他全面收益之股本工具於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益。此類別僅包括本集團擬就可預見未來持有及於初步確認或過渡後本集團不可撤回地選擇如此分類之股本工具。本集團將其若干上市股本工具分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產。按公平值計入其他全面收益之金融資產毋須遵守香港財務報告準則第9號項下之耗蝕評估規定。根據香港會計準則第39號，本集團若干上市股本工具已分類為可供出售金融投資。
- 按公平值計入損益之金融資產包括本集團於初步確認或過渡中並無不可撤回地選擇將其分類為按公平值計入其他全面收益之衍生工具，上市股本工具及非上市投資基金。此類別亦應包括其現金流量特徵不符合SPPI準則或並非於以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之債務工具。

本集團的業務模式評估乃於初次應用日期(即2018年1月1日)進行，且其後採用未來適用法應用於並未於2018年1月1日前終止確認之金融資產。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時之事實及情況進行評估。

本集團金融負債之會計處理大致上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號之規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量之金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。於金融負債中，嵌入非金融主體合約之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者相比並無不同。

於2018年1月1日(初次應用香港財務報告準則第9號之日期)，本集團管理層已評估適用於本集團持有的金融資產之業務模式，並已將其金融工具分類為適當的香港財務報告準則第9號類別。此重新分類產生的主要影響如下：

	按公平值 計入損益之 股本投資 千港元	可供出售投資 千港元	按公平值 計入損益之 金融資產 千港元	按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產 千港元
於2017年12月31日	310,874	2,687,399	-	-
重新分類上市股本投資				
- 由按公平值計入損益 之股本投資轉為按公平值 計入損益之金融資產	(310,874)	-	310,874	-
重新分類上市股本投資				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入其他全面收益 之金融資產	-	(756,370)	-	756,370
重新分類非上市投資基金				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入損益之金融資產	-	(1,729,240)	1,729,240	-
重新分類非上市債務投資				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入其他全面收益 之金融資產	-	(201,789)	-	201,789
於2018年1月1日	-	-	2,040,114	958,159

2. 會計政策及披露之變動(續)

(a) 分類及計量(續)

以上變動對本集團權益之影響如下：

	可供 出售投資 重估儲備 千港元	公平值儲備 (不會重新分類) 千港元	公平值儲備 (會重新分類) 千港元	保留盈利 千港元
於2017年12月31日	598,674	-	-	3,618,189
重新分類上市股本投資				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入其他全面收益 之金融資產	(419,557)	419,557	-	-
重新分類非上市投資基金				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入損益之金融資產	(169,143)	-	-	169,143
重新分類非上市債務投資				
- 由可供出售投資轉為 按公平值計入其他全面收益 之金融資產	(9,974)	-	9,974	-
重新分類按公平值計入其他全面 收益之金融資產之過往年度 已計提之減值虧損 - 由保留 盈利轉為公平值儲備(不會重新分類)	-	(152,420)	-	152,420
於2018年1月1日	-	267,137	9,974	3,939,752

(b) 減值

香港財務報告準則第9號以前瞻性預期信貸損失法取代香港會計準則第39號之已產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團貸款虧損耗蝕之會計處理。

香港財務報告準則第9號規定，本集團須就所有並非按公平值計入損益持有之貸款及其他債務金融資產記錄預期信貸損失。預期信貸損失乃按合約應付之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額計算。該差額隨後按資產原本實際利率之近似值貼現。

就應收賬款、其他應收款項及應收貸款而言，本集團已應用該準則內之簡化計算法及已根據年限內之預期信貸損失，計量預期信貸損失。本集團已設立根據本集團過往信貸損失經驗計算之撥備矩陣，並按與債務人相關之前瞻性因素及經濟條件調整。

就其他債務金融資產(即按公平值計入其他全面收益之貸款及債務證券)而言，預期信貸損失乃基於十二個月預期信貸損失計算。十二個月預期信貸損失為報告日期後十二個月內可能發生金融工具違約事件而導致之預期信貸損失，是年限內預期信貸損失之一部分；然而，倘自產生起信貸風險一直大幅上升，則撥備將根據年限內預期信貸損失計算。

倘內部或外部資料反映，在沒有計及任何現有信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則本集團認為金融資產違約。

根據過往經驗，本公司董事認為，採納香港財務報告準則第9號之預期信貸損失規定不會對本集團財務報表產生任何重大影響，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

(c) 對沖會計法

本集團以未來適用法應用對沖會計法。於初次應用日期，本集團全部現有對沖關係符合持續對沖之條件。本集團繼續將遠期合約之公平值變動及外幣計值銀行借貸之賬面值變動指定為本集團之投資淨額對沖關係，此與先前期間一致。故此，採納香港財務報告準則第9號之對沖會計法規定對本集團財務報表並無重大影響。

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。

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	
	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
分類收入						
銷售予外界客戶	251,283	113,941	54,088	(52,018)	305,371	61,923
分類業績	304,288	275,762	(67,045)	(139,834)	237,243	135,928
企業及未分配開支					(27,597)	(24,746)
融資成本					(132,560)	(33,151)
除稅前盈利					77,086	78,031

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	
	2018年 （未經審核） 千港元	2017年 （未經審核） 千港元
收入		
出售物業	—	19,700
租金收入總額	251,283	94,241
出售按公平值計入損益之股本投資之虧損，淨額	—	(78,754)
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損，淨額	(618)	—
上市股本投資股息收入	6,859	8,121
非上市投資基金所得股息收入	8,595	—
債務投資利息收入	8,614	2,464
應收貸款利息收入	30,638	16,151
	305,371	61,923
其他收入及收益		
銀行利息收入	18,566	5,934
衍生金融工具之公平值收益	43,423	42,981
投資物業之公平值收益	27,717	—
其他利息收入	—	24,838
匯兌收益，淨額	—	38,064
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
其他	885	35
	90,591	298,719

簡明綜合財務報表附註

2018年6月30日

5. 除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
售出物業成本	–	15,356
折舊	1,744	1,417
減：已資本化之金額	–	(25)
	1,744	1,392
按公平值計入損益之股本投資之公平值虧損，淨額	–	18,456
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損，淨額	98,764	–
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	57,653	45,672
退休福利計劃供款	2,693	2,217
減：已資本化之金額	–	(534)
	60,346	47,355

6. 所得稅

香港利得稅乃根據截至2018年6月30日及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。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	
	2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
本期間稅項支出		
香港	3,057	3,049
中國內地	709	603
英國	4,957	17,569
過往期間撥備不足		
中國內地	22	149
遞延稅項	–	(3,218)
本期間總稅項支出	8,745	18,152

7. 股息

截至2018年6月30日止6個月，本公司宣派截至2017年12月31日止年度之末期股息每股普通股0.02港元，金額為77,647,000港元。該股息已於2018年6月8日支付。

董事會決議不宣派截至2018年6月30日止6個月的中期股息(截至2017年6月30日止6個月：無)。

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。

就計算於2017年6月30日每股基本及攤薄盈利所採納之普通股加權平均數已作出調整以反映於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2018年及2017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。

8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利(續)

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	
	2018年 (未經審核) 千港元	2017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	68,341	59,879
	股份數目	
	截至6月30日止6個月 2018年	2017年
股份		
用於計算每股基本及攤薄盈利之 本期間已發行普通股加權平均數	3,882,334,668	3,044,246,982

9. 添置物業及設備／發展中物業／投資物業

截至2018年6月30日止6個月，本集團耗資979,000港元(截至2017年6月30日止6個月：353,000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. 應收賬款

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
應收賬款	1,935	5,308

應收賬款主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收賬款之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。

於報告期末，根據發票日期計，應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
1個月內	1,935	4,230
3至6個月	-	1,078
	1,935	5,308

不視為已減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
既未逾期亦未減值	937	2,192
逾期少於1個月	998	2,038
逾期3至6個月	-	1,078
	1,935	5,308

簡明綜合財務報表附註

2018年6月30日

10. 應收賬款(續)

既未逾期亦未減值之應收賬款乃與一名近期並無違約記錄之客戶有關。

已逾期但並未減值之應收賬款乃與本集團有良好往績紀錄之一名客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，對該等餘額毋須作出減值撥備，原因為信貸質量並無重大變動，且有關結餘仍視為可悉數收回。

11. 應收貸款及利息

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
有抵押	50,000	130,452
無抵押	1,354,548	-
	1,404,548	130,452

附註：

該等應收貸款按介乎4%至15%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1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2018年6月30日及2017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。

12. 計息銀行借貸

	2018年6月30日(未經審核)			2017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 +0.45%至 倫敦銀行同業拆息 +1.35%/ 香港銀行同業拆息 +0.45%	按要求/ 2018至 2019年	5,270,706	倫敦銀行同業拆息 +0.45%至 倫敦銀行同業拆息 +0.5%	按要求	5,287,788
銀行貸款 - 無抵押	香港銀行同業拆息 +1.5%	按要求	1,000,000	不適用	不適用	-
須按要求償還的 長期銀行貸款						
- 有抵押	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	35,000	香港銀行同業拆息 +1%	按要求	35,000
- 無抵押	不適用	不適用	-	倫敦銀行同業拆息 +1.35%	按要求	1,841,790
			6,305,706			7,164,578
非即期						
銀行貸款 - 有抵押	倫敦銀行同業拆息 +1.35%至 倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2022年	8,005,979	倫敦銀行同業拆息 +1.5%	2022年	6,470,533
			14,311,685			13,635,111
分析如下：						
須償還之銀行貸款：						
按要求(附註(a))			6,305,706			7,164,578
於第2年			70,481			-
於第3年至第5年(包括首尾兩年)			7,935,498			6,470,533
			14,311,685			13,635,111

12. 計息銀行借貸(續)

附註：

- (a) 本集團總額為6,305,706,000港元(2017年12月31日：7,164,578,000港元)之定期貸款附帶按要求還款條款，被分類為流動負債並於上述分析中分析為須按要求償還的銀行貸款。

於報告期末，按貸款協議所載之既定還款日期劃分之計息銀行借貸之到期情況如下：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
銀行應償還借貸：		
1年內	6,270,706	5,360,723
第2年	77,481	73,547
第3年至第5年(包括首尾兩年)	7,963,498	8,200,841
	14,311,685	13,635,111

- (b) 本集團若干銀行借貸由本集團若干資產抵押，該等資產之總賬面值如下：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
物業及設備	81,277	82,027
投資物業	14,866,771	12,089,375
已抵押存款	5,200,225	5,072,750

- (c) 於2018年6月30日及2017年12月31日，全部銀行借貸均按浮動利率計息。

- (d) 本集團銀行借貸之賬面值以下列貨幣列值：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
港元	1,535,000	35,000
英鎊	12,776,685	13,600,111
	14,311,685	13,635,111

13. 股本

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
5,000,000,000股(2017年12月31日：5,000,000,000股) 每股0.10港元(2017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(2017年12月31日：3,882,334,668股) 每股0.10港元(2017年12月31日：0.10港元)之普通股	388,233	388,233

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
2017年1月1日	2,588,223,112	258,822	9,524,823	9,783,645
發行供股股份(附註)	1,294,111,556	129,411	2,458,812	2,588,223
股份發行開支	-	-	(6,557)	(6,557)
於2017年12月31日、 2018年1月1日及2018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KS Leasehold S.à r.l.(「KS Leasehold」)的全部100%股權及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(完成日期)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

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。

14. 業務合併(續)

截至2017年6月30日止6個月(續)

- (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(完成日期)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	15,577
可收回稅項	22,635
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	(28,782)
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)
出售佳濤集團之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：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備於私募基金之投資	293,870	296,965

另外，本集團有以下應佔合資企業有關資本之承擔，而並無被納入上表：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備之物業發展開支	227,522	-

17. 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2018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2018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	17,755,500	-	-	-	-	-	07-05-2009至06-05-2019	3,2229	
03-09-2010	41,536,709	-	-	-	-	-	03-09-2010至02-09-2020	3,2624	
03-09-2010	4,870,080	-	-	-	-	-	01-01-2011至02-09-2020	3,2624	
	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2018年6月30日止6個月內並無確認任何購股權開支(截至2017年6月30日止6個月：無)。

18. 或然負債

於報告期末，本集團已就合資企業收購永久業權土地向賣方提供擔保合共256,563,000港元(2017年12月31日：262,813,000港元)。

19. 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。

20. 關連方交易

(a) 與關連方之未償還結餘：

	2018年 6月30日 (未經審核) 千港元	2017年 12月31日 (經審核) 千港元
向合資企業提供之貸款	707,142	123,494
應收聯營公司款項	199,712	943
應付合資企業款項	416,723	455,137

(b) 本集團主要管理人員之酬金：

	截至6月30日止6個月 2018年 (未經審核) 千港元	2017年 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	19,505	12,450
離職後福利	699	608
向主要管理人員支付之酬金總額	20,204	13,058

21. 公平值計量

管理層評定認為，現金及等同現金、已抵押存款、有限制銀行結餘、距原有到期日多於3個月之定期存款、經紀公司存款、應收賬項、應付賬項、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款及利息、列入其他應付款項及預提負債之金融負債以及計息銀行及其他借貸之即期部分的公平值與其彼等的賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

以董事為首的本集團財務部負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務總監直接向董事及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具的价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。

21. 公平值計量(續)

入賬之金融資產及負債公平值為由自願各方在現時交易(而非強制或清算銷售)中交換金融工具的金額。於估計公平值時已採用以下方法及假設：

計息銀行借貸之非即期部分之公平值乃透過使用當前可供類似條款、信用風險及餘下到期日的工具使用的利率，折讓預期未來現金流量而計算。於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團之計息銀行借貸違約風險乃評估為不重大。經管理層評估，計息銀行借貸之非即期部分之公平值與其賬面值相若。

上市股本投資及非上市債務投資之公平值乃基於市場報價釐定。對於其餘按公平值計量之非上市投資，其公平值乃根據投資的每股資產淨值或最近期交易價釐定。董事相信，估計公平值(計入綜合財務狀況表)及公平值相關變動(計入損益表或其他全面收益)屬合理，且為報告期末最合適的估值。

本集團與多名對手方(主要為具AAA信貸評級的金融機構)訂立衍生金融工具。衍生金融工具(包括遠期貨幣合約及利率掉期)乃採用與遠期定價及掉期模型類似之估值方法計量(採用現值計算)。該等模型納入多項不同的市場可觀察輸入值，包括對手方的信貸素質、外匯即期及遠期匯率以及利率曲線。遠期貨幣合約及利率掉期的賬面值與其公平值相同。

於2018年6月30日及2017年12月31日，按市值標價的衍生資產狀況已扣除涉及衍生工具對手方違約風險應佔的信貸評估調整。對手方信貸風險的變動對沖關係中指定衍生工具的對沖有效性評估及按公平值確認的其他金融工具並無重大影響。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

按公平值計量之資產：

	使用以下各項進行公平值計量			合計 千港元
	於活躍市場的報價 (第一級) 千港元	重大可觀察的輸入數據 (第二級) 千港元	重大不可觀察的輸入數據 (第三級) 千港元	
於2018年6月30日(未經審核)				
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
上市股本投資	670,389	-	-	670,389
非上市債務投資	-	171,124	-	171,124
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	307,338	-	-	307,338
非上市基金投資	-	1,690,530	162,447	1,852,977
衍生金融工具	-	83,198	-	83,198
	977,727	1,944,852	162,447	3,085,026
於2017年12月31日(經審核)				
可供出售投資：				
上市股本投資	756,370	-	-	756,370
非上市基金投資	-	1,565,084	164,157	1,729,241
非上市債務投資	-	201,788	-	201,788
按公平值計入損益之股本投資	310,874	-	-	310,874
衍生金融工具	-	44,739	-	44,739
	1,067,244	1,811,611	164,157	3,043,012

21. 公平值計量(續)

公平值等級(續)

按公平值計量之負債：

	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	
於2018年6月30日(未經審核)				
衍生金融工具	43,309	-	-	43,309
於2017年12月31日(經審核)				
衍生金融工具	86,915	-	-	86,915

截至2018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2017年6月30日止6個月：無)。

指定用作本集團於英國之合資企業及聯營公司之投資淨額之對沖，以英鎊計值之銀行借貸及遠期貨幣合約於2018年6月30日之公平值及賬面值分別為4,700,225,000港元(2017年12月31日：6,992,915,000港元)及43,309,000港元(2017年12月31日：86,915,000港元)。於報告期末，因銀行借貸換算為港元而產生之匯兌收益總額45,391,000港元(截至2017年6月30日止6個月：匯兌虧損總額244,044,000港元)及因遠期貨幣合約產生之公平值收益43,606,000港元(截至2017年6月30日止6個月：公平值虧損10,639,000港元)已於本集團之期內其他全面收益確認，並於權益的匯兌變動儲備累計。期內之對沖投資淨額並無出現對沖無效情況(截至2017年6月30日止6個月：無)。

22. 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2018年8月24日獲董事會批准。