

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)

截至二零一九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」) 截至二零一九年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零一八年同期之比較數字：—

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

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收入	3	269,865	559,741
銷售成本		(14,788)	(108,719)
毛利		255,077	451,022
其他收入	5	30,080	51,931
投資收入 (開支) 淨額	6	1,253,385	(540,830)
行政開支		(137,072)	(132,115)
出售設備之收益		-	1,106
投資物業之公平值變動		(427,132)	(22,755)
財務費用	7	(192,625)	(156,166)
其他收益及虧損		(694)	(1)
攤佔以權益法入賬投資之業績		95,209	94,293
除稅前溢利 (虧損)		876,228	(253,515)
所得稅開支	8	(29,870)	(65,220)
本期間溢利 (虧損)	9	846,358	(318,735)

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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	(1,012,299)	(5,815,551)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益	4	79
	<u>(1,012,295)</u>	<u>(5,815,472)</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	(6,260)	(105,340)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面支出	(673)	(2,462)
	<u>(6,933)</u>	<u>(107,802)</u>
本期間其他全面支出 (除稅後)	<u>(1,019,228)</u>	<u>(5,923,274)</u>
本期間全面支出總額	<u>(172,870)</u>	<u>(6,242,009)</u>
應佔本期間溢利 (虧損) :		
本公司擁有人	844,917	(363,534)
非控股權益	1,441	44,799
	<u>846,358</u>	<u>(318,735)</u>
應佔本期間全面支出總額 :		
本公司擁有人	(174,311)	(6,286,808)
非控股權益	1,441	44,799
	<u>(172,870)</u>	<u>(6,242,009)</u>
每股盈利 (虧損) (港元)		
基本及攤薄	0.443	(0.191)

附註

11

簡明綜合財務狀況報表
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	14,840,174	15,280,848
物業、廠房及設備	35,271	36,654
使用權資產	38,654	-
無形資產	-	-
商譽	322,938	322,938
以權益法入賬之投資	2,321,877	2,276,177
墊付聯營公司款項	49,802	49,259
墊付一間合資公司款項	154,218	154,218
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12 1,623,249	1,350,090
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13 20,355,008	21,367,307
墊付接受投資公司款項	264,141	652,304
墊付一間非控股股東款項	11,170	11,170
遞延稅項資產	1,642	1,899
抵押存款	85,227	83,203
	40,103,371	41,586,067
流動資產		
物業存貨	228,223	228,799
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12 6,875,305	5,415,827
存貨	2,395	3,187
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14 341,661	517,562
應收證券交易賬項及存款	21,909	22,497
可收回稅款	31,775	15,670
抵押存款	158,632	154,195
定期存款、銀行結餘及現金	870,895	714,572
保管人所持銷售所得款項	32,339	32,327
	8,563,134	7,104,636
流動負債		
應付賬項及應計款項	15 142,101	247,187
應付證券交易賬項及保證金	31,855	22,295
按金及預收款項	216,209	218,633
租賃負債	15,065	-
稅項負債	42,825	62,656
借貸	9,873,923	9,303,688
衍生金融工具	377	-
	10,322,355	9,854,459
流動負債淨值	(1,759,221)	(2,749,823)
資產總額減流動負債	38,344,150	38,836,244

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零一九年六月三十日

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	6,004,072	7,016,367
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	(600,141)	(593,208)
保留溢利		
— 宣派／擬派股息	19,076	190,762
— 其他	25,445,111	24,619,270
	33,697,295	34,062,368
非控股權益	32,642	81,201
股本權益總額	33,729,937	34,143,569
非流動負債		
借貸	4,347,760	4,443,987
欠負聯營公司款項	187,319	171,619
欠負一間非控股股東款項	253	24,177
租賃負債	23,151	-
遞延稅項負債	55,730	52,892
	4,614,213	4,692,675
	38,344,150	38,836,244

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」編製。

於二零一九年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 1,759,221,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,749,823,000 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。

於二零一九年六月三十日，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。另外，於二零一九年六月三十日，本集團持有呈列為非流動資產之上市證券投資及財資產品組合合共約為 20,385,099,000 港元（二零一八年十二月三十一日：21,438,609,000 港元）（附註 18），可於需要時變現為現金。

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二零一九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二零一九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，惟按公平值計算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二零一八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新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、新訂詮釋及對現有香港財務報告準則之修訂（「二零一九年新訂香港財務報告準則」）。本集團於本未經審核簡明綜合財務報表所採納之二零一九年新訂香港財務報告準則載列如下：

香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則第 9 號 （修訂本）	2015 年至 2017 年週期頒布之香港財務報告準則年度改進 具有負補償特性之預付款項
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港會計準則第 19 號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第 28 號（修訂本）	於聯營公司及合資公司之長期權益
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理之不確定性

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃

二零一九年一月一日起應用之會計政策

香港財務報告準則第 16 號為出租人及承租人識別其租賃安排及會計處理引入一個全面的模式。香港財務報告準則第 16 號於生效時取代香港會計準則第 17 號「租賃」及有關之詮釋。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人將大多數租賃以單一承租人會計模式入賬。該模式乃根據客戶對已識別資產控制權來分辨租約及服務合約。此外，香港財務報告準則第 16 號規定銷售及回租交易須根據香港財務報告準則第 15 號「與客戶合約之收入」之規定而釐定有關資產之轉讓是否應作為銷售入賬。香港財務報告準則第 16 號亦包括有關轉租及租賃修訂之規定。

除短期租賃及低價值資產之有限例外情況下，承租人之會計處理剔除營業租賃與融資租賃之分辨，並以承租人對所有租賃確認使用權資產及相關負債的模式取代。然而，該準則對出租人之會計處理並無重大改變。

本集團採納香港財務報告準則第 16 號時使用經修改追溯法，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，已追溯應用該準則，並於首次應用日期確認首次應用該準則之累計影響，且不會重列二零一八年之比較資料。本集團選擇使用過渡性的實際權宜方法，以允許該準則僅應用於首次應用日期前已根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約。

採納香港財務報告準則第 16 號之影響性質

本集團擁有寫字樓物業及設備之租賃合約。作為承租人，本集團先前將租賃分類為營業租賃。根據香港財務報告準則第 16 號，本集團應用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃（按個別租賃基準選擇）及短期租賃（按相關資產類別選擇）之兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期起計租期為十二個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。因此，本集團於租期內以直線法確認與該等租賃相關之租賃付款為開支。另外，有關租賃負債之租賃付款被分配至本金及利息部分，並於本集團之未經審核簡明綜合現金流量表呈列為融資現金流量。

過渡影響

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡性條文，本集團於二零一九年一月一日應用簡化過渡法。租賃負債乃按於首次應用日期承租人之遞增借貸利率貼現剩餘租賃付款之現值予以確認。所有使用權資產按採納時之租賃負債金額計量（根據預付或應計租賃開支進行調整（如有））。

於首次應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團已使用下列該準則所允許之實際權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計十二個月內結束之租賃應用短期租賃確認豁免；及
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃 (續)

二零一九年一月一日起應用之會計政策 (續)

過渡影響 (續)

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	千港元
資產	
使用權資產增加	7,825
物業	6,593
設備	1,232
負債	
租賃負債增加	7,825
非流動部分	4,588
流動部分	3,237

於二零一九年一月一日應用於租賃負債之加權平均貼現率為 2.73%。於二零一九年一月一日之租賃負債及於二零一八年十二月三十一日之營業租賃承擔之對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之營業租賃承擔	20,138
減：有關短期租賃之承擔	(1,688)
於二零一九年一月一日尚未開始之租賃	(10,375)
	<u>8,075</u>
於二零一九年一月一日確認之租賃負債 (已貼現營業租賃承擔)	<u>7,825</u>

新會計政策概要

因採納香港財務報告準則第 16 號，本集團由首次應用日期起所應用之新會計政策載列如下：

使用權資產

本集團於租賃開始日期 (即相關資產可供使用日期) 確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初步直接成本、承租人將相關資產還原至租賃條款及條件要求之狀況所產生之估計成本以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期結束時取得租賃資產擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期 (以較短者為準) 按直線法計算折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認於租期內作出之租賃付款現值計量之租賃負債。租賃付款包括定額付款 (含實質定額款項)。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改 (即指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動、租期之變動、實質定額租賃付款或購買相關資產之評估之變動) 則重新計量租賃負債之賬面值。

2. 主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第 16 號－租賃 (續)

二零一九年一月一日起應用之會計政策 (續)

新會計政策概要 (續)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃之資產(即該等自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。本集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被認為低價值之辦公室設備租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

釐定具終止選擇權的合約中之租期作出之重大判斷

本集團將租期釐定為不可撤銷之租賃期限，倘能合理地確定將不會行使終止租賃之選擇權時，租期還應包括該選擇權所涵蓋的任何期間。本集團根據其部分租賃，在預先書面通知下，可選擇無償終止租賃。本集團運用判斷評估行使終止選擇權是否合理確定。換言之，本集團考慮到所有能形成經濟誘因而促使其行使終止選擇權之相關因素。自開始日期後，倘若在本集團控制範圍內有重大事件或環境變化而影響本集團行使(或不行使)該選擇權之能力，本集團會重新評估租期。

於未經審核簡明綜合財務報表中確認之金額

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值及於本期間之變動如下：

	使用權資產 千港元	租賃負債 千港元
於二零一九年一月一日	7,825	7,825
添置	36,537	33,837
折舊(附註9)	(5,708)	-
利息開支(附註7)	-	304
租賃付款	-	(3,750)
於二零一九年六月三十日	38,654	38,216
作報告用途之分析：		
非流動性質	38,654	23,151
流動性質	-	15,065
	38,654	38,216

於本期間，本集團確認短期租賃之租金開支約 19,195,000 港元(附註9)。

除上文所披露者外，應用二零一九年新訂香港財務報告準則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。

2. 主要會計政策 (續)

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」)。

香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	業務之定義 ¹
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 ³
香港財務報告準則第 17 號	保險合同 ²
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 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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

收入乃指持作出售物業之銷售、經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售以及已收及應收之物業租金收入之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
與客戶合約之收入：		
於某一時點確認		
持作出售物業之銷售	-	273,989
經紀服務及化妝品銷售收入	8,103	10,730
	8,103	284,719
其他來源之收入：		
物業租金收入	261,762	275,022
	269,865	559,741

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」)之上市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上市投資及財資產品	— 於持作買賣之上市證券投資、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)。由於分類間之收入主要為就行政目的之租金收入,因此並無將分類間之收入入賬。

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、墊付一間非控股股東款項、遞延稅項資產以及可收回稅款(二零一八年十二月三十一日;且包括衍生金融工具)。

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、欠負一間非控股股東款項、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二零一八年維持不變。

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(二零一八年:兩位)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88,166,000港元(二零一八年:一位來自香港物業發展及買賣分類之客戶所產生之收入為273,989,000港元,以及一位來自英國非零售物業租賃分類之客戶所產生之收入93,623,000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 上市投資及 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	-	-	-	-	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 上市投資及 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	1,103,136	2,189,581	5,264,914	18,834,010	6,996,262	406,547	156,382	34,950,832
— 英國	-	1,497,861	7,129,364	-	-	-	-	8,627,225
— 中國大陸	261,489	-	29,050	-	-	6,850	-	297,389
— 其他國家	-	-	-	-	1,631,262	522,606	-	2,153,868
以權益法人賬之投資								
— 香港	36,356	428,011	1,662,352	-	-	2,052	6,328	2,135,099
— 中國大陸	-	140,906	45,872	-	-	-	-	186,778
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	1,663	-	154,331	-	-	2	1,117	157,113
— 中國大陸	-	35,389	11,518	-	-	-	-	46,907
可呈報分類資產	<u>1,402,644</u>	<u>4,291,748</u>	<u>14,297,401</u>	<u>18,834,010</u>	<u>8,627,524</u>	<u>938,057</u>	<u>163,827</u>	<u>48,555,211</u>
未分攤之公司資產								<u>111,294</u>
綜合資產總額								<u>48,666,505</u>
負債								
分類負債								
— 香港	66,639	21,192	70,108	4,003,519	3,391,458	26,484	6,586	7,585,986
— 英國	-	14,757	171,904	-	-	-	-	186,661
— 中國大陸	-	-	184	-	-	-	-	184
— 其他國家	-	-	-	-	534,489	-	-	534,489
可呈報分類負債	<u>66,639</u>	<u>35,949</u>	<u>242,196</u>	<u>4,003,519</u>	<u>3,925,947</u>	<u>26,484</u>	<u>6,586</u>	<u>8,307,320</u>
未分攤之公司負債								<u>6,629,248</u>
綜合負債總額								<u>14,936,568</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	2,041	-	-	6	44	

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)
折舊—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)

4. 營運分類 (續)

簡明綜合全面收益報表

截至二零一八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 上市投資及 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
	千港元	零售 千港元	非零售 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	-	-	-	-	4,674,329	-	-	4,674,329
— 其他國家	-	-	-	-	443,255	-	-	443,255
	-	-	-	-	5,117,584	-	-	5,117,584
收入								
來自外部客戶之收入								
— 香港	273,989	20,907	68,271	-	-	6,008	4,722	373,897
— 英國	-	18,511	167,333	-	-	-	-	185,844
	273,989	39,418	235,604	-	-	6,008	4,722	559,741
來自扣除非控股權益後之 外部客戶收入	191,792	39,418	235,601	-	-	6,008	4,722	477,541
應佔聯營公司物業銷售								
— 香港	2,908	-	-	-	-	-	-	2,908
應佔聯營公司／合資公司／ 接受投資公司租金收入								
— 香港	-	10,138	20,327	-	-	-	-	30,465
— 中國大陸	-	37,779	4,824	-	-	-	-	42,603
	194,700	87,335	260,752	-	-	6,008	4,722	553,517
業績								
分類業績								
— 香港	179,149	17,235	67,024	575	(275,087)	12,857	9,557	11,310
— 英國	-	17,967	163,972	-	-	52	-	181,991
— 中國大陸	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
— 其他國家	-	-	-	-	(276,893)	-	-	(276,893)
	179,149	35,202	230,996	575	(551,980)	14,646	9,557	(81,855)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	2,227	-	-	-	-	-	-	2,227
— 應佔收入總額								
— 香港	-	9,696	19,596	-	-	-	1,085	30,377
— 中國大陸	-	37,779	4,824	-	-	-	-	42,603
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(375)	(3,838)	-	-	-	-	(4,213)
— 中國大陸	-	(14,311)	(1,551)	-	-	-	-	(15,862)
非控股權益	(52,741)	-	(3)	-	-	-	-	(52,744)
	128,635	67,991	250,024	575	(551,980)	14,646	10,642	(79,467)
財務費用	-	-	-	(52,899)	(31,537)	-	-	(84,436)
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 所得稅及其他	8	(19,448)	(2,016)	-	-	-	(218)	(21,674)
	128,643	48,543	248,008	(52,324)	(583,517)	14,646	10,424	(185,577)
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(87,032)
未分攤之財務費用								(71,730)
所得稅開支								(64,410)
未分攤之非控股權益								7,945
本公司擁有人應佔本期間之經營虧損								(400,804)
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)								38,080
— 遞延稅項開支								(810)
本公司擁有人應佔本期間之虧損								(363,534)
本公司擁有人應佔本期間之核心虧損								(400,804)

4. 營運分類 (續)

簡明綜合財務狀況報表

於二零一八年十二月三十一日

	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 上市投資及 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	1,651,525	1,948,679	5,253,665	20,167,010	5,499,322	420,325	76,278	35,016,804
— 英國	-	1,632,210	7,433,806	-	-	-	-	9,066,016
— 中國大陸	267,880	-	29,045	-	-	6,821	-	303,746
— 其他國家	-	-	-	-	1,272,109	493,267	-	1,765,376
以權益法人賬之投資								
— 香港	68,750	424,507	1,582,710	-	-	2,167	6,549	2,084,683
— 中國大陸	-	141,553	49,941	-	-	-	-	191,494
墊付聯營公司及一間合資公司 款項								
— 香港	1,000	-	154,306	-	-	2	1,160	156,468
— 中國大陸	-	34,751	12,258	-	-	-	-	47,009
可呈報分類資產	<u>1,989,155</u>	<u>4,181,700</u>	<u>14,515,731</u>	<u>20,167,010</u>	<u>6,771,431</u>	<u>922,582</u>	<u>83,987</u>	<u>48,631,596</u>
未分攤之公司資產								<u>59,107</u>
綜合資產總額								<u><u>48,690,703</u></u>
負債								
分類負債								
— 香港	165,431	20,593	69,688	3,809,914	3,091,361	35,868	8,452	7,201,307
— 英國	-	16,464	167,234	-	-	-	-	183,698
— 中國大陸	778	-	31	-	-	7	-	816
— 其他國家	-	-	-	-	432,759	9	-	432,768
可呈報分類負債	<u>166,209</u>	<u>37,057</u>	<u>236,953</u>	<u>3,809,914</u>	<u>3,524,120</u>	<u>35,884</u>	<u>8,452</u>	<u>7,818,589</u>
未分攤之公司負債								<u>6,728,545</u>
綜合負債總額								<u><u>14,547,134</u></u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	2,224	-	-	40	16	

其他重大項目

截至二零一八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	316,816	-	-	316,816
財務費用	(84,436)	(71,730)	-	(156,166)
收入淨額	232,380	(71,730)	-	160,650
折舊—物業、廠房及設備	-	(3,745)	-	(3,745)
投資物業之公平值變動	-	-	(22,755)	(22,755)
攤佔以權益法人賬投資之業績	33,458	-	60,835	94,293
所得稅開支	-	(64,410)	(810)	(65,220)
非控股權益	(52,744)	7,945	-	(44,799)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

其他收入包括：

樓宇管理費收入	14,056	18,897
樓宇管理費開支	(7,974)	(10,944)
	6,082	7,953
租賃服務收入	2,561	3,536
物業管理服務、租務行政服務及物業行政服務收入	14,250	14,850
諮詢及顧問服務收入	18	15
資產管理及保養服務收入	-	4
就一項發展項目所產生之成本於過往年度超額撥備	6,462	-
顧問費收入	-	13,354
匯兌收益淨額	-	3,563
撥回其他應收賬項之減值及相關利息 2,192,000 港元	-	4,884
	6,082	7,953

6. 投資收入（開支）淨額

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
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收益（虧損）	810,665	(868,114)
債券之公平值變動而產生之已變現收益（虧損）		
— 公平值變動	74,038	(9,850)
— 匯兌部分變動	3,074	5,271
債券之公平值變動而產生之收益（虧損）淨額	887,777	(872,693)

會籍及公司債券之公平值變動而產生之未變現（虧損）收益	(6,160)	5,158
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	(171)	-
會籍及公司債券之公平值變動而產生之（虧損）收益	(6,331)	5,158

衍生金融工具之公平值變動而產生之未變現虧損	(377)	-
衍生金融工具之公平值變動而產生之已變現虧損	(1,921)	-
衍生金融工具之公平值變動而產生之虧損	(2,298)	-

其他投資收入	18,845	12,446
利息收入	355,392	314,259
	1,253,385	(540,830)

利息收入中主要包括債券利息收入約為 350,715,000 港元（二零一八年：308,842,000 港元）。

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息：		
銀行借貸	78,180	67,087
其他借貸	114,958	86,178
租賃負債	304	-
利息總額	193,442	153,265
外幣銀行及其他借貸之匯兌收益淨額	(4,446)	(1,742)
其他財務費用	3,629	4,643
	192,625	156,166

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	5,357	34,639
香港以外地區	21,155	23,621
	26,512	58,260
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	(30)	5,207
香港以外地區	201	(2,418)
	171	2,789
遞延稅項：		
本期間支出	3,187	4,171
	29,870	65,220

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%（二零一八年：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。

9. 本期間溢利（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

本期間溢利（虧損）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 171,000 港元
（二零一八年：324,000 港元）

(74,948)	(80,887)
(4,099)	(4,108)
(79,047)	(84,995)

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

(1,007)	(1,025)
(131)	(249)
(5)	(21)

折舊：

物業、廠房及設備

使用權資產

(2,514)	(3,745)
(5,708)	-
(8,222)	(3,745)

匯兌虧損淨額

短期租賃之租金開支

買賣物業成本確認

化妝品成本確認

(718)	-
(19,195)	-
-	(71,064)
(2,022)	(1,754)

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）

(4,101)	(6,409)
(237)	(259)
(4,338)	(6,668)

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

261,762	275,022
(8,006)	(7,665)
(1,505)	(1,159)
252,251	266,198

就應收貿易賬項確認之減值虧損撥回淨額

就其他應收賬項確認之（減值虧損）減值虧損撥回淨額

30	13
(18)	2,445

10. 股息

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

於二零一九年六月十二日已派付之二零一八年末期股息每股 10 港仙

（二零一七年：每股 10 港仙）

190,762	190,762
---------	---------

董事會於中期期末後宣派二零一九年中期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 1 港仙）。

11. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
盈利（虧損）：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）		
本公司擁有人應佔本期間之溢利（虧損）	<u>844,917</u>	<u>(363,534)</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零一九年及二零一八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（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零一九年	二零一八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
債券	8,426,404	6,685,515
會籍及公司債券	72,150	78,481
衍生金融工具	-	1,921
	<u>8,498,554</u>	<u>6,765,917</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	1,623,249	1,350,090
流動性質	6,875,305	5,415,827
	<u>8,498,554</u>	<u>6,765,917</u>

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之主要內容如下：

名義金額	到期日
9,000,000 美元	二零二一年
49,000,000 美元	二零二二年
187,000,000 美元	二零二三年
267,000,000 美元	二零二四年
40,000,000 美元	二零二五年
9,000,000 美元	二零三六年
21,000,000 美元	二零四六年
464,365,000 美元	永久
25,500,000 英鎊	永久

13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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)）	18,834,000	20,167,000
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	998,909	707,542
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	522,099	492,765
	20,355,008	21,367,307

附註：

- (i) 於二零一九年六月三十日，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1,333,000,000港元（於截至二零一八年十二月三十一日止年度：3,052,253,000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。於二零一九年六月三十日，本集團持有恆大股份之賬面值為18,834,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：20,167,000,000港元）。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，賬面值主要為投資於一項位於香港之物業發展項目829,517,000港元（二零一八年十二月三十一日：540,659,000港元）。
- (iii) 於二零一九年六月三十日，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432,764,000港元（二零一八年十二月三十一日：408,159,000港元）。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

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4,834,000港元（二零一八年十二月三十一日：3,553,000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（扣除呆賬準備）之賬面值如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
物業租賃	2,312	1,240
化妝品業務	2,522	2,313
	4,834	3,553

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：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	2,164	755
三十一日至六十日	984	534
六十一日至九十日	742	634
九十日以上	944	1,630
	4,834	3,553

15. 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3,579,000港元（二零一八年十二月三十一日：6,555,000港元）。

應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	3,150	6,531
九十日以上	429	24
	3,579	6,555

16. 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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）	78,202	98,387
購買設備、傢俬及租賃物業裝修	17,745	-
	<u>95,947</u>	<u>98,387</u>

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 781,450,000 港元）之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 89,993,000 美元（相當於約 697,973,000 港元）（二零一八年十二月三十一日：87,437,000 美元（相當於約 677,957,000 港元））資本承擔金額。未注資之金額約為 10,007,000 美元（相當於約 78,202,000 港元（經匯兌調整後））（二零一八年十二月三十一日：12,563,000 美元（相當於約 98,387,000 港元（經匯兌調整後）））。

除以上披露之資本承擔外，本集團向一間合資公司（佔 50%）— 隆裕（香港）有限公司（「隆裕」）提供按 50% 比例之免息出資承諾，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任何營運資金需求時而作出。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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，故於該等日期無須提供資金。

17. 或然負債

	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 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
為接受投資公司動用銀行信貸額而向銀行提供之擔保	625,178	625,178
為一間合資公司動用銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保	90,000	-
	<u>730,178</u>	<u>640,178</u>

由於董事認為違約風險低，故於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無就財務擔保合約作出撥備。

18. 通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

非流動資產中包括通過損益以反映公平值計量之金融資產及通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產分別約 1,623,249,000 港元（二零一八年十二月三十一日：1,350,090,000 港元）及約 20,355,008,000 港元（二零一八年十二月三十一日：21,367,307,000 港元）。根據彼等之擬定持有期而計入非流動資產。儘管上述資產呈列為非流動資產，該等金融資產之金額約 20,385,099,000 港元（二零一八年十二月三十一日：21,438,609,000 港元）為上市證券投資及財資產品並可於報告期末起十二個月內任何時間於市場上變現。

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(二零一八年：每股1港仙)(「中期股息」)。

於本期間內，本集團錄得本公司擁有人應佔之全面支出總額約174,300,000港元(二零一八年：6,286,800,000港元)。於二零一九年六月三十日，本集團於中國恆大集團(股份代號：3333)之上市股本投資之公平值變動之累積未變現收益約為5,238,000,000港元(詳情於下文「財務業務回顧」一節中「證券投資」一段之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資」分段內披露)。然而，該收益屬未變現及非現金項目，董事會暫時無意就該未變現收益宣派或建議派發任何股息。董事會意識到香港股市潛在波動之可能性。當中國恆大集團之股價達到滿意及吸引水平，本集團可能考慮變現其於中國恆大集團之部份上市股本投資。視乎本公司之股息政策以及本集團當時之業務、財務及現金流量狀況，於適時變現其通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(包括中國恆大集團之股份擬變現的所得款項淨額(成本及利潤(如有)))後，董事會可能考慮宣派或建議派發股息，以回饋本公司股東支持。本公司將就建議分派任何有關股息(如有)，另行根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)發出公布。

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，董事會已議決宣派中期股息每股1港仙(二零一八年：每股1港仙)。

中期股息之股息單將於二零一九年八月二十七日或前後寄發予於二零一九年八月十六日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一九年八月十六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二零一九年八月十五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 269,900,000 港元(二零一八年:559,700,000 港元),較去年同期減少 51.8%,當中包括租金收入總額 261,800,000 港元及其他收入 8,100,000 港元(二零一八年:租金收入總額 275,000,000 港元、物業銷售 274,000,000 港元及其他收入 10,700,000 港元)。收入下降主要由於於本期間並無錄得物業銷售。

毛利

本期間之毛利為 255,100,000 港元(二零一八年:451,000,000 港元),較去年同期減少 43.4%,該減少主要由於於本期間並無物業銷售之溢利(二零一八年:179,100,000 港元)。

物業租賃

在物業租賃方面,於本期間非零售及零售部分之整體租金收入分別輕微減少至 223,500,000 港元及 38,300,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 275,000,000 港元減少 4.8%至 261,800,000 港元。

連同應佔聯營公司、一間合資公司及一間接受投資公司租金收入 63,800,000 港元(二零一八年:73,100,000 港元),本集團應佔租金收入總額 325,600,000 港元(二零一八年:扣除非控股權益後為 348,100,000 港元),相對去年同期減幅為 6.5%。

本期間之應佔租金收入淨額為 298,100,000 港元,較去年同期之 318,000,000 港元減少 6.3%。

物業發展及買賣

於本期間,本集團並無出售任何買賣物業。於二零一八年上半年,本集團及其聯營公司之應佔物業銷售收入及溢利分別錄得 194,700,000 港元及 128,600,000 港元,包括銷售位於半山區西部之琥珀(佔 70%權益)為本集團帶來應佔溢利 126,400,000 港元,以及銷售位於屯門之廣建貿易中心一個工場單位(佔 50%權益)及位於元朗之逸翠軒車位(佔 50%權益)(該等物業由聯營公司所持有)分別帶來溢利 1,900,000 港元及 300,000 港元,已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內。

證券投資

本集團在一般及正常業務過程中進行證券投資活動,於二零一九年六月三十日包括債券及上市股本投資。於本期間,來自上市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 1,145,300,000 港元(二零一八年:虧損 635,800,000 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虧損為 62,700,000 港元(二零一八年:52,300,000 港元)及通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品之收益為 1,208,000,000 港元(二零一八年:虧損為 583,500,000 港元)。

於本期間,本集團並無出售任何持作買賣之上市投資(二零一八年:並無出售)。出售債券確認之已變現收益為 77,100,000 港元(二零一八年:已變現虧損為 4,600,000 港元),主要包括來自中國房地產行業之債券之已變現收益 72,300,000 港元(二零一八年:9,400,000 港元),以及本集團並無出售任何海外金融機構行業之債券(二零一八年:已變現虧損 11,200,000 港元)及保險行業之債券(二零一八年:已變現虧損 2,000,000 港元)。於本期間,本集團購入 11 隻(二零一八年:10 隻(包括增加現有之債券))債券總額為 2,386,400,000 港元(二零一八年:2,595,900,000 港元),及出售/贖回 12 隻(二零一八年:39 隻)債券(包括部分出售之債券)賬面值總額為 1,533,300,000 港元(二零一八年:5,122,200,000 港元)。購入之債券主要來自中國房地產行業佔 96.6%(二零一八年:47.7%)及海外金融機構行業佔 3.4%(二零一八年:50.5%)。

此外，本集團錄得債券之公平值變動之未變現收益為 810,700,000 港元（二零一八年：未變現虧損為 868,100,000 港元），對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現收益（二零一八年：未變現虧損）乃來自 29 隻（二零一八年：28 隻）債券，主要包括來自海外金融機構行業之未變現收益 308,700,000 港元或於本期間之公平值增加 8.4%；及中國房地產行業之未變現收益 467,300,000 港元或於本期間之公平值增加 12.7%（二零一八年：來自海外金融機構行業之未變現虧損 320,900,000 港元或於過去六個月期間之公平值減少 7.5%；以及來自中國房地產行業之未變現虧損 524,700,000 港元或於過去六個月期間之公平值減少 14.9%）。本集團相信於本期間中國房地產行業之債券價格上升，乃因（其中包括）美國聯邦基金利率自二零一八年十二月以來未有變動，其上升帶來之壓力於本期間逐漸消失，因而刺激投資市場。

於本期間，債券之利息收入為 350,700,000 港元（二零一八年：308,800,000 港元），於本期間持有債券按平均市值計算之回報為 4.2%（二零一八年：4.3%）（槓桿影響前）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入利息收入、其他投資收入及財務費用淨額之收入淨額為 257,500,000 港元（二零一八年：236,900,000 港元），上市證券投資及財務產品確認之收益為 1,145,300,000 港元（二零一八年：虧損為 635,800,000 港元）。

以下就來自不同類型之證券投資收入／開支作進一步詳述：

通過損益以反映公平值之上市投資及財務產品

通過損益以反映公平值之上市投資及財務產品於本期間計入財務費用淨額前／後分別錄得溢利 1,257,300,000 港元及 1,208,000,000 港元（二零一八年：財務費用淨額前／後虧損 552,000,000 港元及 583,500,000 港元）。

於本期間，通過損益以反映公平值之上市投資及財務產品之收益反映於未經審核簡明綜合全面收益報表內，包括債券之公平值變動之已變現收益 77,100,000 港元（二零一八年：已變現虧損 4,600,000 港元）、債券之公平值變動之未變現收益 810,700,000 港元（二零一八年：未變現虧損 868,100,000 港元）、利息收入 350,700,000 港元（二零一八年：308,800,000 港元）及其他投資收入 18,800,000 港元（二零一八年：11,900,000 港元）。本期間相關財務費用淨額為 49,300,000 港元（二零一八年：31,500,000 港元），包括利息開支 52,000,000 港元（二零一八年：33,100,000 港元）及匯兌收益 2,700,000 港元（二零一八年：1,600,000 港元）。

下表概述本期間債券之表現：

按債券發行人之行業	已變現收益(虧損)		未變現收益(虧損)		利息收入		溢利(虧損)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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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
海外金融機構	-	(11.2)	308.7	(320.9)	143.0	158.9	451.7	(173.2)
保險	-	(2.0)	-	-	-	1.2	-	(0.8)
中國房地產	72.3	9.4	467.3	(524.7)	196.4	136.9	736.0	(378.4)
其他	4.8	(0.8)	34.7	(22.5)	11.3	11.8	50.8	(11.5)
	77.1	(4.6)	810.7	(868.1)	350.7	308.8	1,238.5	(563.9)
其他投資收入							18.8	11.9
財務費用淨額前之溢利(虧損)							1,257.3	(552.0)
財務費用淨額							(49.3)	(31.5)
財務費用淨額後之溢利(虧損)							1,208.0	(583.5)

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，並無錄得來自持有 860,000,000 股中國恆大股份之股息收入，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虧損淨額 62,700,000 港元（二零一八年：52,300,000 港元），悉數為相關財務費用淨額（二零一八年：包括其他投資收入 600,000 港元及相關財務費用淨額 52,900,000 港元）。

(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二零一八年十二月三十一日之 23.45 港元下跌至二零一九年六月二十八日（即本期間之最後交易日）之 21.90 港元或於本期間下跌 6.6%，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 1,333,000,000 港元（二零一八年：5,959,900,000 港元）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）中國之營商環境不穩定，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。

下表概述本期間恆大股份之表現：

	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 虧損 百萬港元	本期間 其他全面支出 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日	860,000,000	23.45	20,167.0	6,571.0	-	-
未變現公平值變動	-	-	(1,333.0)	(1,333.0)	-	(1,333.0)
財務費用淨額	-	-	-	-	(62.7)	-
於二零一九年六月三十日	860,000,000	21.90	18,834.0	5,238.0	(62.7)	(1,333.0)
估資產總額之百分比						
於二零一九年六月三十日			38.7%			
於二零一八年十二月三十一日			41.4%			

其他收入及開支

本期間之其他收入主要來自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以及就一項發展項目所產生之成本於過往年度超額撥備，減少至 30,100,000 港元（二零一八年：且包括顧問費收入、匯兌收益淨額以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息 51,900,000 港元），減幅為 42.1%。該減少主要由於本期間不存在顧問費收入以及撥回其他應收賬項之減值及相關利息而於二零一八年上半年合共錄得 18,200,000 港元。

於本期間，行政開支增加 3.8% 至 137,100,000 港元（二零一八年：132,100,000 港元）。財務費用於本期間增加 23.3% 至 192,600,000 港元（二零一八年：156,200,000 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 2,900,000 港元（二零一八年：1,700,000 港元）及外幣銀行借貸所產生之匯兌收益 1,500,000 港元（二零一八年：無）。財務費用之增加主要由於於本期間利率上升所致。

本期間其他收益及虧損錄得物業存貨之減值虧損 700,000 港元，相比去年同期錄得輕微虧損。

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溢利 95,200,000 港元（二零一八年：94,300,000 港元），包括攤佔聯營公司及一間合資公司業績之溢利分別為 85,000,000 港元（二零一八年：78,200,000 港元）及 10,200,000 港元（二零一八年：16,100,000 港元）。

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及中國大陸之投資物業進行於二零一九年六月三十日之物業估值。至於本集團位於英國之投資物業，由滂鋒評估有限公司（「滂鋒評估」）進行物業估值。保柏國際評估及滂鋒評估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虧損為 427,100,000 港元（二零一八年：22,800,000 港元）。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。

溢利／虧損、核心溢利／虧損、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

溢利／虧損

本公司擁有人應佔本期間之溢利為 844,900,000 港元，相比去年同期為虧損 363,500,000 港元。本期間轉虧為盈主要由於來自通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品轉為溢利 1,208,000,000 港元，相比二零一八年上半年虧損為 583,500,000 港元，儘管(a)投資物業之公平值變動之虧損增加 404,300,000 港元；及(b)於本期間並無確認應佔物業銷售溢利（二零一八年：128,600,000 港元）。本期間之每股盈利為 0.44 港元（二零一八年：每股虧損為 0.19 港元）。

核心溢利／虧損

如撇除主要非現金項目虧損淨額 358,600,000 港元（二零一八年：收益淨額 37,300,000 港元），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 1,203,500,000 港元（二零一八年：核心虧損 400,800,000 港元）及每股核心溢利為 0.63 港元（二零一八年：每股核心虧損為 0.21 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團以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 358,600,000 港元（二零一八年：收益淨額 37,300,000 港元）。

股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度之每股 10 港仙（截至二零一七年十二月三十一日止年度：每股 10 港仙）總額為 190,800,000 港元之末期股息，已於二零一九年六月十二日以現金派付。

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 1,203,500,000 港元或每股 0.63 港元（二零一八年：核心虧損 400,800,000 港元或每股 0.21 港元）；及(b)宣派以現金派付之中期股息每股 1 港仙（二零一八年：每股 1 港仙），該現金支出與核心溢利之比率為 1.6%（二零一八年：由於核心虧損致比率未能確定）。

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 174,300,000 港元或每股 0.09 港元（二零一八年：6,286,800,000 港元或每股 3.30 港元），其中包括(a)本公司擁有人應佔本期間之溢利 844,900,000 港元（二零一八年：虧損 363,500,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 1,019,200,000 港元（二零一八年：5,923,300,000 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之未變現虧損 1,333,000,000 港元（二零一八年：5,959,900,000 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

於二零一九年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 33,697,300,000 港元（二零一八年十二月三十一日：34,062,400,000 港元），較二零一八年十二月三十一日減少 365,100,000 港元或 1.1%。根據於二零一九年六月三十日及二零一八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 17.66 港元（二零一八年十二月三十一日：17.86 港元）。資產淨值變動主要與(a)本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 174,300,000 港元；及(b)於本期間已確認派發之末期股息 190,800,000 港元有關。

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 1,333,000,000 港元（二零一八年：5,959,900,000 港元），並錄入為其他全面支出。於二零一九年六月三十日，上市股本投資之公平值變動收益之累計金額 5,238,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：6,571,000,000 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

於二零一九年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 1,759,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,749,800,000 港元），其中流動資產為 8,563,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,104,600,000 港元）及流動負債為 10,322,300,000 港元（二零一八年十二月三十一日：9,854,400,000 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。

於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況報表及證券投資活動中，包括債券及上市股本投資之賬面值總額為 27,260,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：26,852,500,000 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合共 1,551,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：1,271,600,000 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合共 18,834,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：20,167,000,000 港元）。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合共 6,875,300,000 港元（二零一八年十二月三十一日：5,413,900,000 港元）。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 7,917,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,330,500,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

倘將保證金貸款 7,917,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,330,500,000 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，4,534,700,000 港元（二零一八年十二月三十一日：4,240,400,000 港元）及 3,382,500,000 港元（二零一八年十二月三十一日：3,090,100,000 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 4,534,700,000 港元（二零一八年十二月三十一日：4,240,400,000 港元）被重新分類為非流動負債，本集團於二零一九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 2,775,500,000 港元（二零一八年十二月三十一日：1,490,600,000 港元）。

貸款價值比率乃保證金貸款除以證券投資之比率，於二零一九年六月三十日為 29.0%（二零一八年十二月三十一日：27.3%）。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。

本集團之上市證券投資及財資產品經常於市場買賣，及成為本集團資金管理之一部分。上市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。

倘將本集團於二零一九年六月三十日之全部上市證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 20,385,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：21,438,600,000 港元），及流動負債淨值狀況 1,759,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：2,749,800,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 18,625,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：18,688,800,000 港元）。

本集團相信，於二零一九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上市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，本集團進一步使債券組合多元化，組合包括海外金融機構及中國房地產公司發行之債券。

於二零一九年六月三十日，上市證券投資及財資產品組合 27,260,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：26,852,500,000 港元）中包括(a)債券（通過損益以反映公平值計量之金融資產（合共於非流動及流動資產內））8,426,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：6,685,500,000 港元）；及(b)上市股本投資（通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）18,834,000,000 港元（二零一八年十二月三十一日：20,167,000,000 港元），佔資產總額 56.0%（二零一八年十二月三十一日：55.1%）。

以下就不同類型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，本集團購買 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（相當於中國恆大於二零一九年六月三十日之全部已發行股本約 6.6%）。

於二零一八年十二月三十一日，恆大股份之公平值變動之累計未變現收益為 6,571,000,000 港元及恆大股份之賬面值為 20,167,000,000 港元。經扣除本期間未變現公平值虧損 1,333,000,000 港元後，於二零一九年六月三十日恆大股份之賬面值為 18,834,000,000 港元，佔資產總額 38.7%（二零一八年十二月三十一日：41.4%）。恆大股份之公平值變動之累計未變現收益由二零一八年十二月三十一日之 6,571,000,000 港元下降至於二零一九年六月三十日之 5,238,000,000 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。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。

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、酒店營運、金融業務、互聯網業務及健康業務。根據中國恆大於截至二零一八年及二零一七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 466,200,000,000（二零一七年：人民幣 311,000,000,000）及人民幣 37,400,000,000（二零一七年：人民幣 24,400,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 1,880,000,000,000（二零一七年：人民幣 1,761,800,000,000）及人民幣 308,600,000,000（二零一七年：人民幣 242,200,000,000），債務淨額為人民幣 468,900,000,000（二零一七年：人民幣 444,900,000,000）。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。

通過損益以反映公平值之上市投資及財資產品

於二零一八年十二月三十一日，呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 6,685,500,000 港元。於本期間，該債券組合已就購入淨額增加 853,100,000 港元。經計入公平值收益 887,800,000 港元後，本集團於二零一九年六月三十日之債券組合為 8,426,400,000 港元，佔資產總額 17.3%（二零一八年十二月三十一日：13.7%），該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零一九年六月三十日，該債券組合包括 47.2%（二零一八年十二月三十一日：53.7%）由海外金融機構發行、49.2%（二零一八年十二月三十一日：41.6%）由中國房地產公司發行及 3.6%（二零一八年十二月三十一日：4.7%）由其他行業之公司發行之債券。該等債券以美元（97.0%）（二零一八年十二月三十一日：96.7%）及英鎊（3.0%）（二零一八年十二月三十一日：3.3%）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 13.000 厘（二零一八年十二月三十一日：4.750 厘至 9.375 厘），其中名義金額為 1,007,400,000 美

元（二零一八年十二月三十一日：911,400,000 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（二零一八年十二月三十一日：5.875 厘至 7.250 厘），名義金額為 25,500,000 英鎊（二零一八年十二月三十一日：22,500,000 英鎊）之債券為可贖回。於二零一九年六月三十日，該債券組合包括 29 隻（二零一八年十二月三十一日：25 隻）債券，以信貸評級分類，5 隻、22 隻及 2 隻（二零一八年十二月三十一日：5 隻、16 隻及 4 隻）債券分別為投資評級、非投資評級及未獲評級。以到期日分類，16 隻（二零一八年十二月三十一日：14 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。13 隻（二零一八年十二月三十一日：11 隻）由海外金融機構以外之發行人發行之債券將於二零二一年至二零四六年到期及並非永續債券（二零一八年十二月三十一日：8 隻債券將於二零二一年至二零四六年到期及餘下 3 隻為永續債券）。

於報告期末債券組合之詳情及變動載列如下：

債券組合之變動	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		
賬面值						
於二零一八年十二月三十一日	3,588.3	2,780.9	316.3	6,685.5		
購入	80.5	2,305.9	-	2,386.4		
出售	-	(1,480.4)	(52.9)	(1,533.3)		
公平值變動	308.7	539.6	39.5	887.8		
於二零一九年六月三十日	3,977.5	4,146.0	302.9	8,426.4		
佔資產總額之百分比						
於二零一九年六月三十日	8.2%	8.5%	0.6%	17.3%		
於二零一八年十二月三十一日	7.4%	5.7%	0.6%	13.7%		
按債券發行人之行業	於二零一九年六月三十日		於二零一八年十二月三十一日			
	百萬港元	佔總額之百分比	百萬港元	佔總額之百分比		
賬面值						
海外金融機構	3,977.5	47.2%	3,588.3	53.7%		
中國房地產	4,146.0	49.2%	2,780.9	41.6%		
其他	302.9	3.6%	316.3	4.7%		
	8,426.4	100.0%	6,685.5	100.0%		
按債券之貨幣	於二零一九年六月三十日			於二零一八年十二月三十一日		
	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 13.000 厘	8,172.0	97.0%	4.750 厘至 9.375 厘	6,466.6	96.7%
英鎊	5.875 厘至 7.250 厘	254.4	3.0%	5.875 厘至 7.250 厘	218.9	3.3%
		8,426.4	100.0%		6,685.5	100.0%

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業及於二零一八年十二月三十一日其賬面值為 408,100,000 港元。於本期間，本集團已注資 2,600,000 美元（相當於約 20,000,000 港元）及已收分派 2,600,000 美元（相當於約 20,000,000 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 24,600,000 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，於二零一九年六月三十日之賬面值為 432,700,000 港元，佔資產總額 0.9%（二零一八年十二月三十一日：0.8%）。

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，同時輔以積極管理、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

於二零一九年六月三十日及二零一八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

於二零一九年六月三十日，本集團之債務總額為 14,259,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：13,747,700,000 港元），包括銀行及其他借貸 14,221,700,000 港元（二零一八年十二月三十一日：13,747,700,000 港元）及租賃負債 38,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：無）。現金及銀行存款為 870,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：714,600,000 港元），抵押存款為 243,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：237,400,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 13,145,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：12,795,700,000 港元）。於二零一九年一月一日，首次應用香港財務報告準則第 16 號（詳情載列於未經審核簡明綜合財務報表附註 2「主要會計政策」內），確認租賃負債導致本集團之債務總額及債務淨額增加。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 42.3%（二零一八年十二月三十一日：40.3%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 39.0%（二零一八年十二月三十一日：37.5%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 33,729,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：34,143,600,000 港元）得出之百分比。兩個比率增加主要由於債務總額及債務淨額增加以及股本權益總額減少所致。

如計入上市證券投資及財資產品 27,260,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：26,852,500,000 港元），則狀況將會為現金淨額 14,115,300,000 港元（二零一八年十二月三十一日：14,056,800,000 港元）。

於二零一九年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 14,221,700,000 港元中，69.4%、8.1% 及 22.5% 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（52.2%）、英鎊（28.5%）及美元（19.3%）（進行貨幣掉期前）計值。港元、英鎊及美元之證券投資以港元、英鎊及美元借貸對沖。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，以及於二零一九年六月三十日未償還之名義金額約為 158,600,000 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。於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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 12,362,500,000 港元（二零一八年十二月三十一日：12,770,600,000 港元）及銀行存款 228,800,000 港元（二零一八年十二月三十一日：208,600,000 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，本集團之債券及上市股本投資之賬面值 27,260,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：25,445,500,000 港元）及現金存款 15,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：28,800,000 港元）已抵押予金融機構。而本集團於二零一九年六月三十日已動用融資並於一年內到期之借貸為 7,917,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,330,500,000 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。

財務及利息收入／開支

收入及投資收入（二零一八年：收入、投資收入及其他收入）均包括利息收入。本期間之利息收入為 355,600,000 港元，較去年同期之 316,800,000 港元增加 12.3%，主要由於本期間債券利息收入增加所致。

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（二零一八年：銀行借貸及其他借貸之利息開支）；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 193,100,000 港元，較去年同期之 153,300,000 港元增加 26.0%，該增加主要由於於本期間利率上升所致。於回顧期內之平均利率為 2.63 厘（二零一八年：2.01 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、購股權計劃及股份獎勵計劃

於二零一九年六月三十日，本集團於香港共有僱員 474 人（二零一八年十二月三十一日：476 人），包括受僱於物業管理公司之員工約 233 人（二零一八年十二月三十一日：237 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。本期間並無採納購股權計劃。

本公司於二零零九年採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），該股份獎勵計劃有效及生效至二零一九年一月十三日（「期滿」）止。該股份獎勵計劃旨在向為本集團作出貢獻之若干僱員給予肯定及回報，並作為吸引其留效本集團，繼續為本集團之持續營運及發展而努力之長期獎勵。有關股份獎勵計劃之詳情已刊載於本公司二零一八年年報「董事會報告書」一節中「股份獎勵計劃」一段內。由二零一九年一月一日至期滿之期間及於股份獎勵計劃有效期內並無就該股份獎勵計劃授出任何股份。

英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零一九年六月三十日之賬面值為 813,600,000 英鎊（相當於約 8,062,100,000 港元）（二零一八年十二月三十一日：855,400,000 英鎊（相當於約 8,501,500,000 港元））並為本集團於本期間帶來虧損淨額 334,400,000 港元（二零一八年：164,800,000 港元），而該虧損主要包括毛利、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 5,100,000 港元（二零一八年：102,200,000 港元）。於二零一九年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 4,488,500,000 港元（二零一八年十二月三十一日：4,826,200,000 港元），佔本集團股本權益總額 13.3%（二零一八年十二月三十一日：14.1%）。

本集團於中國大陸之投資為本期間帶來虧損 5,900,000 港元（二零一八年：溢利 8,000,000 港元）（主要包括其他收入、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）。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 1,800,000 港元（二零一八年：5,600,000 港元）。於二零一九年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 566,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：574,100,000 港元），佔本集團股本權益總額 1.7%（二零一八年十二月三十一日：1.7%）。

物業估值

本集團位於香港及中國大陸之投資物業由獨立合資格專業估值師保柏國際評估進行於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之物業估值。至於位於英國之投資物業，由另一獨立合資格專業估值師滂鋒評估進行於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法作為估值方法，並已用於編製二零一九年中期業績。

本集團投資物業之估值為 14,840,200,000 港元（二零一八年十二月三十一日：15,280,800,000 港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零一八年減少 2.8%。本期間之公平值減少 427,100,000 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由聯營公司及一間合資公司持有之投資物業之公平值增加合共 70,300,000 港元。

公平值減少 427,100,000 港元乃主要來自位於英國投資物業之公平值減少所致。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。

於二零一九年六月三十日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為 97.27%。

奧海城三期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零一九年六月三十日，出租率約為 95.07%。

中港薈（佔 15% 權益），位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於二零一九年六月三十日，出租率約為 87.35%。

於二零一九年六月三十日，本集團之辦公室物業 - 夏慤大廈之出租率約為 91.28%。

鴻圖道一號（佔 33.33% 權益），位於觀塘一幢 33 層之工業大廈，於本期間內之平均出租率約為 89.58%。

馬角街 14 至 18 號（佔 50% 權益），一幢位於荃灣之工業大廈，所有單位於二零一九年一月至三月均獲承租。該項目計劃重建為一幢 23 層之工業大廈(包括地下及兩層地庫)，總樓面面積約 228,000 平方呎。於二零一九年二月已根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會遞交略為放寬地積比率限制申請。

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。於二零一九年六月三十日，已售出單位總數之 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。於二零一九年六月三十日，已售出單位總數之 99.86%。

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。兩期項目均於二零一八年獲批預售樓花同意書。自二零一八年十二月開始預售以來，截至二零一九年六月三十日止已預售第一期 863 個單位及第二期 767 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，於本期間內，其主樓之 15 至 25 樓層正進行翻新工程。於二零一九年六月三十日，入住率約為 53.35%。

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 80.30%。

海外物業投資

整體而言，於本期間內，本集團於英國之投資物業組合約 99.13% 獲承租。

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。River Court 之所有單位於本期間內均獲承租。

「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。該物業之所有單位於本期間內均獲承租。

「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。該物業之所有單位於本期間內均獲承租。

「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。於二零一九年六月三十日，本集團證券投資組合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。沒有投資是作為投機之用。

本期間證券投資確認之收益約 1,145,300,000 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。

其他資料及報告期末後事項

百慕達註冊辦事處之地址變更

誠如二零一九年七月十五日發出之公布，自二零一九年七月十五日起，本公司於百慕達之註冊辦事處之地址已變更為 Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。

百慕達主要過戶登記處之地址變更

誠如二零一九年七月十九日發出之公布，自二零一九年七月十九日起，本公司於百慕達之主要過戶登記處 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 之地址已變更為 4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。

展望

面對二零一九年各種外圍阻力，二零一九年的全球經濟前景仍然黯淡。過去幾個月中美之間的不明朗因素日益增加。市場普遍認同該等日漸增加的不明朗因素將成為在近期內解決中美貿易爭端的障礙之一。另外亦有跡象顯示，爭端正蔓延至如科技及國防等貿易以外的領域。由於中美貿易戰長期持續；加上美國及亞洲國家對利率調整的期待，股市已失去方向及動力。

本地方面，曾被提出的引渡條例草案引發一連串示威抗議行動，社會氣氛變得緊張。本地零售消費及旅客人數已出現下降趨勢，短期內可能對我們的零售物業構成挑戰。與此同時，投資氣氛不甚樂觀促使企業削減辦公室成本，導致許多企業遷離中環核心區。夏慤大廈的位置雖靠近中環核心區，但處於其外圍，因此預期其租金將有較好的保障。

英國方面，英國脫歐事件仍然未決，而且有關英國脫歐事件出乎預料的消息今年內可能繼續出現。然而，本集團對英國着眼於長線，對其長遠經濟持樂觀態度。本集團為提升我們位於倫敦的物業之回報率及價值，將不斷透過資產改進工程提升物業價值，儘管期間租金收入將受一定程度影響。惟本集團相信憑著我們於資產提升的專業經驗定能取得成功。

受貿易戰持續拖累，加上許多亞洲國家搶先在美國之前降低利率以保持出口競爭力，以致亞洲股市較為波動。對於證券投資，本集團保持信心，相信投資於由信譽良好的發行人發行的證券將繼續為股東帶來穩定回報。

展望未來，鑒於長期的不明朗因素，本集團將繼續保持警惕。我們將繼續尋求優質投資，以提升整體股東價值。

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

非執行董事劉鳴煒先生因公務而未能出席本公司於二零一九年五月二十四日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）。

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，二零一九年八月二日

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>）。

業績摘要亦將於二零一九年八月二日於本公司網站登載。