



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75

中期報告
2020



目錄

	頁數
公司資料	1
管理層論述及分析	2
權益披露	6
其他資料	8
綜合損益表	10
綜合全面收益表	11
綜合財務狀況表	12
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流動表	15
中期簡明綜合財務報告附註	16

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.

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

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

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
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達:
MUGF 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2020年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

2020年上半年，由於新型冠狀病毒全球肆虐，對世界造成重大健康威脅，環球經濟陷入危機。由於許多國家採取了封城措施及限制跨境以控制新型冠狀病毒的傳播，觸發了環球各地國內生產總值大萎縮。大多數主要經濟體系均陷入衰退。

在美國，除了新型冠狀病毒所帶來的影響外，與中國的貿易衝突仍然持續。隨著國內生產總值下降和失業率上升，美國經濟陷入衰退。為了應對，美國聯邦儲備局已將利率降低至歷史最低水平。儘管採取了刺激經濟措施，但經濟仍然沒有任何復甦跡象。

中國內地方面，除了中美貿易戰持續帶來的挑戰外，新型冠狀病毒嚴重地影響了2020年第一季的經濟。第一季的國內生產總值下降超過5%。然而，新型冠狀病毒的爆發在各方努力嚴格執行控制防疫措施下，疫情得到了控制。於第二季，貿易和商業活動逐漸恢復。中央政府一直致力提供必要的財政刺激措施和寬鬆的貨幣政策，以支持經濟。結果，中國成為第一個出現經濟復甦的主要經濟體系，與去年同期比較錄得增長。

在香港，本地的經濟活動隨著新型冠狀病毒疫情蔓延影響進一步急劇下降。本地主要經濟包括零售、餐飲及旅遊等行業均受到重大打擊。由於實施了對跨境旅遊的限制及採取進一步社交距離等措施。即使政府為本地企業提供援助以應對前所未有的經濟困境，在上半年底，失業率仍攀升至超出6%。房地產市場尤其是零售業非常疲弱。政府以及私營機構業主向租戶提供了租金紓困安排。

英國方面，即使英國已於2020年1月正式退出歐盟，但英國經濟仍受英國與歐盟之間尚未完成的貿易和其他談判帶來的不確定性所影響。隨著新型冠狀病毒蔓延，由於實施社區活動封鎖導致商業及社交活動減少令經濟出現負增長。房地產市場亦無可避免地受到新型冠狀病毒所影響。按物業位置及行業，租戶獲得不同程度的租金紓困安排。於回顧期內，由於地處倫敦的優越地段，本集團在倫敦的主要投資物業受到的影響較整體物業市場相對較少。

於2020年上半年，本集團收入較去年同期減少5%至港幣24,900,000元。投資物業的租金收入為港幣22,100,000元，較去年同期港幣22,900,000元下跌3.4%。租金收入減少主要是由於期內英鎊匯率較去年同期下降所致。於2020年6月30日，本集團在英國的投資物業之出租率為100%。財務管理收入為港幣2,800,000元，較去年同期港幣3,300,000元下跌15.8%。期內，本集團已擴展其地產業務，包括物業發展。由於本集團的物業發展項目處於發展初期階段，故於回顧期內並無錄得收入。

業務回顧(續)

本集團於2020年首6個月期間的股東應佔虧損淨額為港幣43,200,000元，去年同期的溢利為港幣34,400,000元。主要是由於上半年重估本集團物業組合產生重估虧損，而去年同期則為重估盈餘。本集團於2020年首6個月期間的每股虧損為港幣5.4仙(2019年：每股盈利港幣4.3仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧損為港幣42,000,000元(2019年：盈餘港幣15,300,000元)，重估虧損已在損益表中入賬。

重大收購

於回顧期內，本集團逐步加快在能提供長遠正面前景的地產市場尋找投資機會，創造可持續發展，為股東帶來更佳的回報。於2020年3月26日，本集團訂立協議收購Prime Circle Global Limited的全部已發行股本(「收購」)，Prime Circle Global Limited間接持有一間中國內地房地產發展公司的80%權益，而該房地產發展公司直接擁有位於中國四川省眉山市佔地約290,000平方米的物業發展項目。該收購總代價為港幣350,000,000元。交易已於2020年6月2日完成。該收購使本集團得以進入中國的房地產物業發展業務，在有長遠持續需求的中國房地產市場中獲取利益，正好融入本集團現有的房地產業務中。

該收購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。

透過該收購，物業發展已成為本集團的主要業務。由於收購項目仍處於開發初期階段，即使項目已經開始預售，但仍要待物業單位完成及交付後才確認收入。

展望

於下半年，我們預期環球經濟將由於波動及不確定性而充滿挑戰。在新型冠狀病毒的威脅下，環球經濟很難預測何時才能恢復正常。持續的中美貿易戰將無可避免地對環球經濟復甦產生負面影響。為應對新型冠狀病毒對美國和環球經濟的影響，美國聯邦儲備局已將利率降低至極低的水平，並將繼續提供必要的財政刺激措施以振興經濟。其他主要經濟體將繼續採取寬鬆的貨幣政策，為經濟復甦提供流動性。

在中國內地，如果在今年餘下時間新型冠狀病毒能夠受到控制，經濟將繼續復甦。儘管如此，中國經濟復甦的步伐亦取決於與美國的持續的貿易衝突的激烈程度。預期中國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。在房地產市場，特別是住宅物業，長遠仍然相對穩健。

管理層論述及分析

展望(續)

在香港，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減退或是受到控制。只要商業活動能重新啟動並且放寬社交距離措施時，本地經濟會重新復甦過來。除了新型冠狀病毒之影響外，本地經濟還將受中國內地經濟發展及中美貿易戰所影響。預期今年餘下時間房地產市場下調壓力將持續。

對於英國而言，英國經濟由於受到新型冠狀病毒、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，經濟復甦將仍然疲弱。儘管英國的經濟和物業市場存在不確定性，但倫敦仍然是歐洲主要商業中心及環球投資者作物業投資的優先選擇地點，預期倫敦將較英國其他地方相對穩健。

預期市場波動及不明朗的經濟環境，本集團將繼續採取審慎及積極態度去管理集團核心投資並在經濟穩健的物業市場尋找投資機會，以進一步令集團可持續發展，長遠達至在目前充滿挑戰的市場環境下，為股東帶來較佳的回報。本集團對中國的長期經濟前景保持樂觀，並將會在有長遠持續需求的中國房地產市場進一步擴大地產業務。

流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團的借貸淨額為港幣156,900,000元(2019年12月31日：無)，包括現金及等同現金項目及受限制銀行結餘為港幣2,164,800,000元，及借貸總額為港幣2,321,700,000元。本集團的資本與負債比率為9.8%(2019年12月31日：零)。資本與負債比率(如有)即借貸淨額與股東資金之比例。

於2020年6月30日，本集團的借貸總額為港幣2,321,700,000元，由本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押，並將於2年內償還。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金及資本性開支制定適當的融資計劃。

於收購完成後，本集團的主要房地產業務在英國及中國內地，故受英鎊和人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

或然負債／財務擔保

於2020年6月30日，本集團就本集團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547,100,000元。

除上文所披露外，於2020年6月30日本集團並沒有任何或然負債(2019年12月31日：無)。

職員

於2020年6月30日，本集團共有15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2020年6月30日止6個月之中期股息(2019年：無)。

權益披露

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2020年6月30日，按本公司根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「《證券及期貨條例》」)第352條備存之登記冊所示，董事持有本公司股份權益如下：

姓名	身份	股份數目	股份總數目	佔股權百分率
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	71,726,000	71,726,000	8.97%

附註：

1. 上述權益指好倉。
2. 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。
3. 石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有本公司 71,726,000 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2020年6月30日，概無董事或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)中擁有按本公司根據《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊所記錄，或根據董事進行證券交易守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司的股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

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 2020 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 2020 年 6 月 30 日，就本公司董事所知，以下人士(董事除外)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或被視作擁有權益：

姓名	身份	股份數目	佔股權百分率
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	71,726,000	8.97%
Ever Lead	受控制法團之權益	71,726,000	8.97%
香港石化	實益擁有人	71,726,000	8.97%

附註：

1. 每批 136,736,150 股股份指好倉及由 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 71,726,000 股股份指好倉及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。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，於 2020 年 6 月 30 日，並無人士於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條而備存之登記冊所記錄之本公司股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第 6 頁所披露者除外。

其他資料

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。

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，2020年8月21日

綜合損益表

截至2020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	
		2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收入	4		
租金收入		22,125	22,908
利息收入		2,758	3,275
收入總值		24,883	26,183
直接支出		(73)	(345)
		24,810	25,838
其他收入及盈利		1,430	63
其他支出及虧損		(13,784)	(404)
銷售及市場推廣費用		(3,319)	—
行政費用		(7,544)	(4,647)
財務成本	5	(5,740)	(55)
投資物業公平價值之變動		(41,992)	15,281
除稅前(虧損)/溢利	6	(46,139)	36,076
所得稅撥回/(支出)	7	2,467	(1,666)
期間(虧損)/溢利		<u>(43,672)</u>	<u>34,410</u>
應佔：			
本公司股權持有人		(43,190)	34,410
非控股權益		(482)	—
		<u>(43,672)</u>	<u>34,410</u>
本公司普通股權持有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	8	<u>港幣(5.4)仙</u>	<u>港幣4.3仙</u>

綜合全面收益表

截至2020年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
期間(虧損)/溢利	(43,672)	34,410
其他全面虧損		
於其後可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(78,488)	(6,015)
期間其他全面虧損	(78,488)	(6,015)
期間全面(虧損)/收益總值	(122,160)	28,395
應佔：		
本公司股權持有人	(122,176)	28,395
非控股權益	16	—
	(122,160)	28,395

綜合財務狀況表

2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	10	18,662	2,838
投資物業	10, 11	1,173,220	1,299,417
作物業發展的土地使用權的權益	12	125,008	—
商譽		224,612	—
無形資產		8,560	8,560
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,320	2,320
按攤銷成本計量之債務投資		—	13,744
按金		279	279
非流動資產總值		<u>1,552,661</u>	<u>1,327,158</u>
流動資產			
發展中物業	12	1,255,661	—
作物業發展的土地使用權的權益	12	578,984	—
應收貿易賬項	13	681	—
其他應收款項、按金及預付款項		221,395	1,481
按攤銷成本計量之債務投資		14,382	—
預繳所得稅項		19,570	—
受限制銀行結存		107,451	—
現金及等同現金項目		<u>2,057,331</u>	<u>451,571</u>
流動資產總值		<u>4,255,455</u>	<u>453,052</u>
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	14	122,160	—
其他應付款項及應計費用		76,640	20,747
合約負債		1,317,439	—
應繳稅項		<u>2,991</u>	<u>2,440</u>
流動負債總值		<u>1,519,230</u>	<u>23,187</u>
流動資產淨值		<u>2,736,225</u>	<u>429,865</u>
資產總值減流動負債		<u>4,288,886</u>	<u>1,757,023</u>

綜合財務狀況表

2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
資產總值減流動負債		4,288,886	1,757,023
非流動負債			
遞延稅項負債		309,390	10,892
計息其他借貸	15	2,321,660	—
其他應付款項		5,984	6,831
非流動負債總值		<u>2,637,034</u>	<u>17,723</u>
資產淨值		<u>1,651,852</u>	<u>1,739,300</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	16	79,956	79,956
儲備金		<u>1,529,172</u>	<u>1,659,344</u>
		1,609,128	1,739,300
非控股權益		<u>42,724</u>	—
股本權益總值		<u>1,651,852</u>	<u>1,739,300</u>

綜合權益變動表

截至2020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		
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(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(78,986)	—	—	(78,986)	498	(78,488)	
期間全面(虧損)/收益總值	—	—	—	—	—	(78,986)	—	(43,190)	(122,176)	16	(122,160)	
收購附屬公司	17	—	—	—	—	—	—	—	—	42,708	42,708	
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>42,724</u>	<u>1,651,852</u>	
於2019年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,295	1,631,069	—	1,631,069	
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	34,410	34,410	—	34,410	
期間其他全面虧損	—	—	—	—	—	(6,015)	—	—	(6,015)	—	(6,015)	
期間全面收益/(虧損)總值	—	—	—	—	—	(6,015)	—	34,410	28,395	—	28,395	
已宣派及派發末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)	—	(7,996)	
於2019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>(70,332)</u>	<u>1,480</u>	<u>1,536,709</u>	<u>1,651,468</u>	<u>—</u>	<u>1,651,468</u>	

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,529,172,000元(2019年12月31日：港幣1,659,344,000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2020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	
		2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
營運業務之現金流動			
營運業務產生之現金		9,311	18,146
從按攤銷成本計量之債務投資收取的利息		398	475
從定期存款收取的利息		1,417	2,057
已付中國土地增值稅		(2,396)	—
已付海外利得稅		(1,807)	(3,299)
營運業務之現金所得淨值		6,923	17,379
投資活動之現金流動			
收購附屬公司	17	125,116	—
購入物業、機器及設備項目		(721)	(7)
投資活動產生之其他現金流動		1,003	64
投資活動之現金所得淨值		125,398	57
融資活動之現金流動			
新的計息其他借貸		1,569,313	—
償還計息其他借貸		(93,208)	—
租賃付款之本金部分		(358)	(420)
已付利息		(38)	(55)
已付股息		(7,996)	(7,996)
融資活動之現金所得／(所耗)淨值		1,467,713	(8,471)
現金及等同現金項目之增加淨值		1,600,034	8,965
於1月1日之現金及等同現金項目		451,571	415,523
外匯兌換率變動之影響淨值		5,726	(696)
於6月30日之現金及等同現金項目		2,057,331	423,792
現金及等同現金項目之結餘分析			
現金及銀行結存		1,157,331	53,846
購入時原有到期日少於3個月之無抵押定期存款		900,000	369,946
		2,057,331	423,792

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

1 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務報告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報告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2019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報告所採納之會計政策及編製基準與本集團截至2019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報告附註2所披露之採納經修訂之財務報告準則除外。

2 會計政策之變動及披露

本集團在本未經審核中期簡明綜合財務報告期間首次採納下列經修訂財務報告準則：

財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
財務報告準則第9號、會計準則第39號 及財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關租金寬免(提早採納)
會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義

除財務報告準則第9號、會計準則第39號及財務報告準則第7號(修訂本)利率基準改革與編製本集團未經審核中期簡明綜合財務資料並不相關外，經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲) 財務報告準則第3號(修訂本)對業務的定義作出釐清及提供額外指引。該等修訂闡明綜合一組業務活動與資產會被視作一項業務。其必須至少包括一個投入與一個實質過程。共同對產生出產的能力有重大貢獻。業務在不包括全部產生出產所需的投入及過程的情況下仍可存在。該等修訂除去對市場參與者是否有能力收購業務及繼續產生出產的評估。反之，其焦點在於所收購的投入及所收購的實質過程，是否共同對產生出產的能力有重大貢獻。該等修訂亦收窄出產的定義，將焦點放在向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他一般業務活動所得收入。此外，該等修訂對評估所收購的過程是否屬於實質提供指引，並引入可選擇的公平值集中測試，以允許進行對所收購的一組業務活動與資產是否並非業務的簡化評估。本集團已於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件即時起應用該等修訂。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

2 會計政策之變動及披露(續)

(乙) 財務報告準則第16號(修訂本)為承租人因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免可選擇不應用租賃修改會計法提供一項實際的應急法。實際的應急法僅適用於因新型冠狀病毒蔓延直接導致而產生的租金寬免，並且僅當(i)租賃付款額的變化導致對租賃代價的修訂與基本相同，或少於時緊接變更前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及(iii)租賃的其他條款和條件沒有實質性變化。該修訂對自2020年6月1日或之後開始的年度期間具有追溯力，並允許提早應用。該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

(丙) 會計準則第1號及會計準則第8號(修訂本)提供對重大性的新定義。該新定義指明重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報告的主要用戶基於該等財務報告所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3 營運分部資料

就管理目的而言，於2020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。

於期內，本集團在收購中國內地從物業發展業務的附屬公司後，已擴展其物業買賣業務包括物業發展業務。因此，物業買賣分部被重新命名為物業發展及買賣分部，管理層將物業發展業務表現及業績包括在物業發展及買賣分部，以作管理報告用途。比較數字已被重列，以符合當前期間的呈報。

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，惟一般借貸及租賃負債的財務成本、企業及其他未分配支出及總部所得稅支出／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、無形資產及現金及等同現金項目下的若干現金及銀行結存，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息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。

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及		物業管理及		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	有關服務 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)
有關特定借貸的財務成本	—	(4,814)	—	—	(4,814)
有關一般借貸及租賃負債 的財務成本					(926)
企業及其他未分配支出					<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>

	物業發展及		物業管理及		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	有關服務 港幣千元	

於2020年6月30日
(未經審核)

資產及負債

資產總值	<u>1,220,230</u>	<u>3,168,115</u>	<u>14,687</u>	<u>—</u>	<u>1,405,084</u>	<u>5,808,116</u>
負債總值	<u>21,039</u>	<u>2,775,538</u>	<u>40</u>	<u>—</u>	<u>1,359,647</u>	<u>4,156,264</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	—	694	—	—	27	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>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及		物業管理及		綜合 港幣千元 (已重列)
	物業投資 港幣千元 (已重列)	買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	有關服務 港幣千元	
截至2019年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>22,908</u>	<u>—</u>	<u>3,275</u>	<u>—</u>	<u>26,183</u>
分部業績	37,389	—	3,233	—	40,622
財務成本					(55)
企業及其他未分配支出					<u>(4,491)</u>
除稅前溢利					36,076
所得稅支出	(1,666)	—	—	—	<u>(1,666)</u>
期間溢利					<u>34,410</u>

	物業發展及		物業管理及		綜合 港幣千元 (已重列)	
	物業投資 港幣千元 (已重列)	買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	有關服務 港幣千元		企業及其他 港幣千元 (已重列)
於2019年12月31日 (經審核)						
資產及負債						
資產總值	<u>1,300,744</u>	<u>—</u>	<u>402,994</u>	<u>—</u>	<u>76,472</u>	<u>1,780,210</u>
負債總值	<u>33,588</u>	<u>—</u>	<u>45</u>	<u>—</u>	<u>7,277</u>	<u>40,910</u>

截至2019年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支	—	—	—	—	7	7
折舊	—	—	—	—	529	529
投資物業公平價值之盈利	<u>15,281</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,281</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

3 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	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
英國	22,005	22,788
香港	<u>2,878</u>	<u>3,395</u>
	<u><u>24,883</u></u>	<u><u>26,183</u></u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2020年	2019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	1,138,420	1,264,617
香港	24,150	24,677
中國內地	<u>387,771</u>	<u>21,800</u>
	<u><u>1,550,341</u></u>	<u><u>1,311,094</u></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。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入佔本集團總收入逾10%的客戶詳情如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
物業投資分部之客戶甲	11,258	11,645
物業投資分部之客戶乙	<u>4,467</u>	<u>4,618</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

4 收入

收入分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
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	22,125	22,908
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	1,341	1,218
定期存款的利息收入	1,417	2,057
	2,758	3,275
	24,883	26,183

5 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	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
其他借貸利息	10,501	—
收入合約產生的利息支出	15,111	—
租賃負債的利息	38	55
	25,650	55
減：已資本化利息	(19,910)	—
總值	5,740	55

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

6 除稅前虧損／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
擁有資產折舊	444	107
使用權資產折舊	422	422
	<u>866</u>	<u>529</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	3,138	1,270
退休金計劃供款	59	41
	<u>3,197</u>	<u>1,311</u>
外匯兌換差異淨值**	10,093	404
收購附屬公司的交易成本**	3,691	—
銀行利息收入*	<u>(1,003)</u>	<u>(63)</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。

7 所得稅撥回／支出

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。

英國政府在2020年3月12日的財政預算中宣佈，由2020年4月1日起出售物業產生的任何盈利須按19%取替17%稅率繳付企業所得稅。稅率變更於2020年3月17日頒佈，並於2020年4月1日起生效。因此，與本集團英國投資物業重估相關的遞延稅項負債於2020年4月1日以19%的稅率計算。

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

7 所得稅撥回／支出(續)

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國	2,177	1,708
遞延	(4,644)	(42)
期間總稅項(撥回)／支出	<u>(2,467)</u>	<u>1,666</u>

8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損／盈利

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

截至2020年及2019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／盈利乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
(虧損)／盈利		
本公司普通股權持有人應佔期間(虧損)／溢利	<u>(43,190)</u>	<u>34,410</u>
股份數目		
截至6月30日止6個月		
	2020年	2019年
股份		
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>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

9 股息

截至2020年6月30日止期間內，本公司宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息為每股普通股港幣1仙，合共港幣7,996,000元，並已於2020年6月5日派付。

董事會已議決不宣派截至2020年6月30日止6個月之中期股息(2019年：無)。

10 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	15,724	—
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>18,662</u>	<u>1,173,220</u>
於2019年6月30日		
於報告期初賬面淨值	3,758	1,212,690
添置	7	—
期內折舊撥備	(529)	—
租賃獎勵	—	167
公平價值調整	—	15,281
匯兌調整	—	(5,319)
於報告期末賬面淨值	<u>3,236</u>	<u>1,222,819</u>

11 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和第一太平戴維斯估值及專業顧問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。

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

12 添置發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益

截至2020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的權益分別約為港幣1,237,948,000元(2019年：無)及約港幣694,062,000元(2019年：無)，其中分別約港幣1,182,715,000元及港幣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的權益，詳情載於本未經審核中期簡明財務報告附註17。

13 應收貿易賬項

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬項	681	—
減：耗蝕撥備	—	—
	<u>681</u>	<u>—</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：

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
1個月內	449	—
1至2個月	—	—
2至3個月	—	—
3個月以上	232	—
	<u>681</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

14 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明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項：		
1個月內	42,490	—
1至2個月	48,558	—
2至3個月	3,279	—
	<u>94,327</u>	<u>—</u>
應付保固金賬項	27,833	—
	<u>122,160</u>	<u>—</u>

15 計息其他借貸

	於2020年6月30日 (未經審核)			於2019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
非流動：						
其他借貸						
—有抵押	12%至12.5%	2022年	<u>2,321,660</u>	不適用	不適用	<u>—</u>

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
分析為：		
其他應償還借貸：		
於第二年	<u>2,321,660</u>	<u>—</u>

15 計息其他借貸(續)

附註：

(甲) 於2020年6月30日，其他借貸約港幣971,660,000元(2019年12月31日：無)及港幣1,350,000,000元(2019年12月31日：無)，分別以本集團非全資附屬公司的80%權益及就本集團若干附屬公司全部權益作出的股份押記作為抵押。

(乙) 於2020年6月30日，其他借貸約港幣1,350,000,000元(2019年12月31日：無)及港幣971,660,000元(2019年12月31日：無)乃分別以港元及人民幣計值。

(丙) 於2020年6月30日，所有其他借貸為按固定利率計息。

(丁) 本集團其他借貸的賬面值與其公平價值相若。

16 股本 股份

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019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>

17 業務合併

於2020年3月26日，本集團訂立協議，內容有關收購Prime Circle Global Limited(「Prime Circle」)的全部權益，現金代價為港幣350,000,000元。Prime Circle及其附屬公司(統稱「Prime Circle集團」)於中國從事房地產發展。收購乃作為本集團策略一部分而作出，以擴展其業務至中國房地產發展市場，有關收購的進一步詳情載於2020年5月15日本公司之通函。收購Prime Circle集團於2020年6月完成後，Prime Circle集團成為本集團之附屬公司。

於批准發佈未經審核中期簡明綜合財務報告日期，上述收購之可識別資產及負債之公平價值評估尚未落實。因此，於收購日期確認的資產及負債屬暫時釐定。待估值落實後，收購產生之商譽可能因此改變。本公司董事預期估值將於2020年末前落實。

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

17 業務合併(續)

於收購日期，收購 Prime Circle 集團之可識別資產及負債之公平價值(暫時釐定)如下：

	港幣千元 (未經審核)
物業、機器及設備	15,724
作物業發展的土地使用權的權益	694,062
發展中物業	1,182,715
受限制銀行結存	123,819
現金及等同現金項目	475,116
其他流動資產	76,609
遞延稅項負債	(299,245)
計息其他借貸	(779,577)
應付貿易及保固金賬項	(78,886)
合約負債	(1,144,330)
其他流動負債	(94,744)
按公平價值計算之可識別淨資產總值	171,263
非控股權益	(42,708)
	128,555
收購之商譽	221,445
以現金繳付	350,000

有關收購的現金流動分析如下：

	港幣千元 (未經審核)
現金代價	(350,000)
收購之現金及等同現金項目	475,116
計入投資活動之現金流動之現金及等同現金項目流入淨值	125,116

本集團就該收購產生交易成本港幣 3,691,000 元。該等交易成本已報支出並計入綜合損益表之「其他支出及虧損」中。

Prime Circle 集團並沒有對本集團截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月的綜合收入中貢獻任何收入及於除稅後虧損中產生除稅後虧損港幣 9,830,000 元。

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

18 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
為本集團物業若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保	<u>547,101</u>	<u>—</u>

期內，本集團就若干銀行授出的按揭提供財務擔保，該等按揭貸款與為本集團物業若干買家作出的按揭貸款安排有關。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭貸款，則本集團負責透過任何出售過程償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，詳情披露如下。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款之抵押。倘該等買家未能償還按揭貸款，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣或其他合適方式變現抵押物業。

倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團負責向銀行償還不足金額。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款日期開始，至向買家發出所有房地產擁有權證時終止。

擔保之公平價值並不重大，本公司董事認為，倘出現未能償還貸款的情況，有關物業的變現淨值足以補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款的還款，因此並無就有關財務擔保於本未經審核中期簡明綜合財務報告作撥備。

19 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	2020年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 港幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
建設開發中物業的資本性開支	652,029	—
收購土地使用權	<u>312,241</u>	<u>—</u>
	<u>964,270</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2020年6月30日

20 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	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	1,650	270
離職後福利	18	9
向主要管理人員支付之報酬總值	<u>1,668</u>	<u>279</u>

21 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2020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>2,320</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,320</u>
於2019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>2,320</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,320</u>

21 金融工具之公平價值及公平價值等級制度(續)

於期／年內，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量。

本集團於2020年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2019年12月31日：無)。

22 比較金額

誠如本未經審核中期簡明綜合財務報告附註3之進一步闡述，由於主要業務及分部組合之指定有所變動，所以若干比較金額已被重新分類，以符合本期間的呈報方式及披露。

23 批准中期財務報告

本未經審核中期簡明綜合財務報告已於2020年8月21日經董事會批准。