

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



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

### 華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

#### 截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績

Chinese Estates Holdings Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 謹此公布本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二一年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二零年同期之比較數字：—

#### 簡明綜合全面收益報表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (重列)
收入			
股息收入		160,751	1,360,280
利息收入		201,881	354,910
其他		363,535	249,441
收入總額	3	726,167	1,964,631
提供貨品及服務之成本		(36,642)	(25,699)
毛利		689,525	1,938,932
其他收入	5	23,462	257,004
投資開支淨額	6	(418,349)	(597,439)
行政開支		(169,394)	(168,533)
出售設備之收益淨額		260	482
投資物業之公平值變動		(122,712)	(425,967)
財務費用	7	(54,455)	(128,267)
其他收益及虧損		(38)	(1,942)
攤佔以權益法入賬投資之業績		25,061	(19,445)
除稅前 (虧損) 溢利		(26,640)	854,825
所得稅開支	8	(8,830)	(68,844)
本期間 (虧損) 溢利	9	(35,470)	785,981

簡明綜合全面收益報表 (續)  
截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
	(重列)	(重列)
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	(3,999,375)	(1,364,384)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益 (支出)	126	(73)
	<u>(3,999,249)</u>	<u>(1,364,457)</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	73,150	(291,431)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益 (支出)	1,909	(3,123)
	<u>75,059</u>	<u>(294,554)</u>
本期間其他全面支出 (除稅後)	<u>(3,924,190)</u>	<u>(1,659,011)</u>
本期間全面支出總額	<u><b>(3,959,660)</b></u>	<u><b>(873,030)</b></u>
應佔本期間 (虧損) 溢利：		
本公司擁有人	(37,284)	785,931
非控股權益	1,814	50
	<u>(35,470)</u>	<u>785,981</u>
應佔本期間全面支出總額：		
本公司擁有人	(3,961,474)	(873,080)
非控股權益	1,814	50
	<u>(3,959,660)</u>	<u>(873,030)</u>
每股 (虧損) 盈利 (港元)	11	
基本及攤薄	<u><b>(0.020)</b></u>	<u>0.412</u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		14,387,267	14,373,283
物業、廠房及設備		147,305	169,262
使用權資產		91,323	126,215
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,226,706	2,199,510
墊付聯營公司款項		49,620	48,463
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	2,660,235	1,629,070
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	10,350,162	14,407,220
墊付一間接受投資公司款項		100,737	100,737
遞延稅項資產		15,199	11,272
抵押存款		-	81,974
預付款項	14	106,424	50,380
		<b>30,134,978</b>	<b>33,197,386</b>
<b>流動資產</b>			
物業存貨		235,462	232,938
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	2,528,565	1,921,466
存貨		5,195	4,964
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	465,319	250,152
應收證券交易賬項及存款		163,177	27,055
可收回稅款		14,598	2,344
抵押存款		380,679	178,532
定期存款、銀行結餘及現金		712,425	1,654,542
		<b>4,505,420</b>	<b>4,271,993</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計款項	15	142,220	158,469
應付證券交易賬項及保證金		20,411	38,883
按金及預收款項		195,682	167,623
租賃負債		62,272	67,300
稅項負債		15,319	36,110
借貸		7,148,448	5,312,436
衍生金融工具		-	111
		<b>7,584,352</b>	<b>5,780,932</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(3,078,932)</b>	<b>(1,508,939)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>27,056,046</b>	<b>31,688,447</b>

簡明綜合財務狀況報表 (續)  
於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>本公司擁有人應佔股本權益</b>		
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	(3,930,075)	65,461
注資儲備	206,627	206,627
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	(242,351)	(317,410)
保留溢利		
— 擬派股息	-	19,076
— 其他	25,914,855	25,955,852
	<u>24,778,233</u>	<u>28,758,783</u>
<b>非控股權益</b>	<b>23,281</b>	<b>21,467</b>
<b>股本權益總額</b>	<b><u>24,801,514</u></b>	<b><u>28,780,250</u></b>
<b>非流動負債</b>		
借貸	1,061,155	1,951,396
欠負聯營公司款項	283,844	260,344
欠負接受投資公司款項	823,498	581,898
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	28,670	57,890
遞延稅項負債	57,090	56,394
	<u>2,254,532</u>	<u>2,908,197</u>
	<b><u>27,056,046</u></b>	<b><u>31,688,447</u></b>

## 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（「聯交所」）證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」而編製。

於本期間，本集團產生本公司擁有人應佔之虧損淨額約 37,284,000 港元，並於二零二一年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 3,078,932,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,508,939,000 港元）。儘管以上所述，本未經審核簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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

於二零二一年六月三十日，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銀行借貸。董事相信，以本集團良好的過往記錄及與銀行之關係，現有銀行信貸額將於彼等現有條款期滿時獲續期或滾存。此外，本集團擁有來自一位董事之未動用貸款額。

董事已審閱管理層編製之本集團現金流量預測。該等現金流量預測涵蓋自二零二一年六月三十日起不少於十二個月之期間。根據該等現金流量預測，本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二一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。

### **若干收入項目呈列及分類之變動**

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團就綜合全面收益報表中樓宇管理費收入及物業管理服務收入（過往呈列及分類為「其他收入」）、債券及其他形式之債務證券之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入（過往呈列及分類為「投資收入／開支淨額」）之呈列及分類更改其會計政策。本集團於新會計政策下已釐定該等項目應呈列及分類為本集團之「收入」（「經重新分類事項」）。更改會計政策之原因已載列於本公司二零二零年年報中綜合財務報表附註 3 內。

## 1. 編製基準 (續)

### 若干收入項目呈列及分類之變動 (續)

未經審核簡明綜合全面收益報表中個別項目受經重新分類事項所影響而予以調整之金額如下：

截至二零二零年六月三十日止六個月：

	過往列報 千港元	經重新分類事項 千港元	重列 千港元
收入	222,679	1,741,952	1,964,631
提供貨品及服務之成本	(17,308)	(8,391) <sup>(1)</sup>	(25,699)
毛利	205,371	1,733,561	1,938,932
其他收入	275,375	(18,371) <sup>(1)</sup>	257,004
投資收入(開支)淨額	1,117,751	(1,715,190) <sup>(2)</sup>	(597,439)

截至二零二一年六月三十日止六個月：

	不包括 經重新分類事項之金額 千港元	經重新分類事項 之影響 千港元	列報 千港元
收入	339,045	387,122	726,167
提供貨品及服務之成本	(28,494)	(8,148) <sup>(1)</sup>	(36,642)
毛利	310,551	378,974	689,525
其他收入	39,804	(16,342) <sup>(1)</sup>	23,462
投資開支淨額	(55,717)	(362,632) <sup>(2)</sup>	(418,349)

附註：

- (1) 此乃與現呈列及分類為收入之樓宇管理費收入約 12,565,000 港元(二零二零年：14,062,000 港元)及物業管理服務收入約 11,925,000 港元(二零二零年：12,700,000 港元)，金額合共約 24,490,000 港元(二零二零年：26,762,000 港元)，扣除現呈列及分類為提供貨品及服務之成本之樓宇管理費開支約 8,148,000 港元(二零二零年：8,391,000 港元)相關。
- (2) 此乃與現呈列及分類為收入之債券及結構性產品之利息收入約 201,881,000 港元(二零二零年：354,910,000 港元)、上市股本投資之股息收入約 159,551,000 港元(二零二零年：1,357,366,000 港元)及非上市股本投資之股息收入 1,200,000 港元(二零二零年：2,914,000 港元)相關。

經重新分類事項對本期間(虧損)溢利並無影響，因此呈列於未經審核簡明綜合全面收益報表內之每股(虧損)盈利數字亦無影響。

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

## 2. 主要會計政策

除下述者外，本期間之未經審核簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零二零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，本集團已就編製本未經審核簡明綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒布之下列對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂（「修訂」），有關修訂於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 4 號及 香港財務報告準則第 16 號 （修訂本）	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第 16 號 （修訂本）	二零二一年六月三十日後與 2019 冠狀病毒病相關之 租金優惠 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效且允許提早應用

應用該等修訂不會對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本未經審核簡明綜合財務報表所載之披露資料構成重大影響。

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

香港財務報告準則（修訂本） 香港財務報告準則第 3 號 （修訂本）	2018 年至 2020 年頒布之香港財務報告準則年度改進 <sup>1</sup> 引用概念框架 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合同及相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動負債及對香港詮釋第 5 號 （2020 年）之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第 1 號及 香港財務報告準則實務公告第 2 號 （修訂本）	會計政策之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－達至擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第 37 號（修訂本）	繁重的合約－履約成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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表現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表現及財務狀況之編製及呈列方式出現變動。

### 3. 收入

收入乃指經紀佣金、經紀服務之交易費用、扣除退貨後之化妝品銷售、樓宇及物業管理服務收入、已收及應收之物業租金收入、債券及結構性產品之利息收入、上市及非上市股本投資之股息收入以及出售持作買賣之投資收益之合計金額，分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
		(重列)
與客戶合約之收入：		
於某一時點確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	8,922	8,213
於一段時間內確認		
樓宇及物業管理服務收入	24,490	26,762
	<u>33,412</u>	<u>34,975</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	161,284	211,450
利息收入	201,881	354,910
—債券 (附註(i))	196,046	348,650
—結構性產品 (附註(i))	5,835	6,260
股息收入	160,751	1,360,280
—上市股本投資 (附註(ii))	159,551	1,357,366
—非上市股本投資 (附註(iii))	1,200	2,914
出售持作買賣之投資收益	168,839	3,016
	<u>692,755</u>	<u>1,929,656</u>
收入總額	<u>726,167</u>	<u>1,964,631</u>

附註：

- (i) 債券及結構性產品之利息收入乃來自通過損益以反映公平值（「通過損益以反映公平值」）計量之金融資產。
- (ii) 上市股本投資之股息收入乃來自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（「通過其他全面收益以反映公平值」）計量之金融資產，金額分別約為 3,031,000 港元（二零二零年：286,000 港元）及 156,520,000 港元（二零二零年：1,357,080,000 港元）。
- (iii) 非上市股本投資之股息收入乃來自通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。



#### 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之上市股本投資、(v)通過損益以反映公平值之投資及財資產品以及(vi)非上市投資、投資控股及經紀服務，以及歸類為所有其他分類之餘下業務。上述分類方式乃基於本集團之營運資料以供本集團管理層作出決策之用。

主要業務活動如下：

物業發展及買賣	— 物業發展及買賣物業銷售
物業租賃	
— 零售	— 來自零售物業租賃
— 非零售	— 來自非零售物業租賃
通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資	— 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本證券
通過損益以反映公平值之投資及財資產品	— 於持作買賣之證券投資、場外交易及結構性產品
非上市投資、投資控股及經紀服務	— 非上市證券投資、買賣及經紀服務
所有其他分類	— 化妝品分銷及貿易、提供樓宇及物業管理服務以及其他

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

未分攤之公司資產主要包括自用之租賃土地及樓宇、使用權資產、遞延稅項資產、可收回稅款以及衍生金融工具。

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、欠負接受投資公司款項、欠負非控股股東款項、租賃負債以及遞延稅項負債（二零二零年十二月三十一日；且包括衍生金融工具）。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，主要營運決策者更改分類收入之計量方式，將樓宇管理費收入及物業管理服務收入、債券及結構性產品之利息收入以及上市及非上市股本投資之股息收入計入分類收入。此乃由於該等收入項目已計入本集團之綜合收入（此會計政策變動之詳情請參閱附註 1）。據此，於截至二零二零年六月三十日止六個月之分類收入及經重新分類事項項下之相關項目已予以重列。

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。

並無主要客戶之個別收入佔本集團收入之 10% 或以上。

#### 4. 營運分類 (續)

營運分類資料呈列如下：

##### 簡明綜合全面收益報表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售	非零售					
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>收入以外之主要現金項目</b>								
— 香港	-	-	-	-	1,292,635	-	-	1,292,635
— 其他國家	-	-	-	-	2,157,244	-	-	2,157,244
	-	-	-	-	3,449,879	-	-	3,449,879
<b>收入</b>								
股息及利息收入以及出售持作 買賣之投資收益								
— 香港	500	-	-	156,520	175,578	-	700	333,298
— 其他國家	-	-	-	-	198,173	-	-	198,173
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	18,400	64,434	-	-	3,980	29,432	116,246
— 英國	-	17,218	60,843	-	-	-	-	78,061
— 中國大陸	-	-	389	-	-	-	-	389
	500	35,618	125,666	156,520	373,751	3,980	30,132	726,167
收入(物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	-	35,618	125,666	156,520	373,751	3,980	30,132	725,667
應佔聯營公司/接受投資公司 物業銷售								
— 香港	2,016,305	-	-	-	-	-	-	2,016,305
應佔聯營公司/接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	9,080	21,626	-	-	-	-	30,706
— 中國大陸	-	15,501	4,113	-	-	-	-	19,614
	2,016,305	60,199	151,405	156,520	373,751	3,980	30,132	2,792,292
<b>業績</b>								
分類業績								
— 香港	500	16,779	61,053	156,806	(31,923)	2,639	18,378	224,232
— 英國	-	12,976	47,222	-	-	5	-	60,203
— 中國大陸	-	-	314	-	-	1,492	-	1,806
— 其他國家	-	-	-	-	(15,992)	-	-	(15,992)
	500	29,755	108,589	156,806	(47,915)	4,136	18,378	270,249
攤佔以權益法入賬投資之業績								
— 應佔物業銷售淨額								
— 香港	4,994	-	-	-	-	-	-	4,994
— 應佔收入總額								
— 香港	-	8,461	21,496	-	-	-	1,104	31,061
— 中國大陸	-	15,501	4,113	-	-	-	-	19,614
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(622)	(2,863)	-	-	-	-	(3,485)
— 中國大陸	-	(8,374)	(1,698)	-	-	-	-	(10,072)
	5,494	44,721	129,637	156,806	(47,915)	4,136	19,482	312,361
其他收入	7,059	3,059	436	-	-	-	-	10,554
財務費用	-	-	-	(5,549)	(4,321)	-	-	(9,870)
攤佔以權益法入賬投資之業績 — 所得稅及其他	(1,226)	(18,393)	(5,753)	-	-	-	(177)	(25,549)
	11,327	29,387	124,320	151,257	(52,236)	4,136	19,305	287,496
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(155,337)
未分攤之財務費用								(44,585)
所得稅開支								(8,830)
非控股權益								(1,814)
<b>本公司擁有人應佔本期間之經營溢利</b>								76,930
於本期間確認攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之已變現公平值變動								125
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)								(114,339)
<b>本公司擁有人應佔本期間之虧損</b>								(37,284)

4. 營運分類 (續)  
 簡明綜合全面收益報表 (續)  
 截至二零二一年六月三十日止六個月

核心溢利 (不包括主要非現金項目)	千港元
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利	76,930
攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之累積已變現公平值變動	
— 於本期間確認	125
— 於過往年度確認	832
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利	<u>77,887</u>

簡明綜合財務狀況報表  
 於二零二一年六月三十日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	1,016,823	1,613,569	5,961,330	8,860,036	2,099,740	362,091	195,662	20,109,251
— 英國	-	1,128,979	6,914,175	-	-	-	-	8,043,154
— 中國大陸	268,929	-	28,825	-	-	640	-	298,394
— 其他國家	-	-	-	-	3,142,189	620,678	-	3,762,867
以權益法人賬之投資								
— 香港	45,754	433,807	1,602,270	-	-	1,904	9,231	2,092,966
— 中國大陸	-	125,591	8,149	-	-	-	-	133,740
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,726	-	80	-	-	2	1,221	3,029
— 中國大陸	-	43,782	2,809	-	-	-	-	46,591
可呈報分類資產	<u>1,333,232</u>	<u>3,345,728</u>	<u>14,517,638</u>	<u>8,860,036</u>	<u>5,241,929</u>	<u>985,315</u>	<u>206,114</u>	<u>34,489,992</u>
未分攤之公司資產								<u>150,406</u>
綜合資產總額								<u>34,640,398</u>
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	35,850	15,530	102,243	818,226	495,047	13,318	5,762	1,485,976
— 英國	-	13,866	161,257	-	-	-	-	175,123
— 中國大陸	3	-	195	-	-	2	-	200
— 其他國家	-	-	-	-	711,581	3	-	711,584
可呈報分類負債	<u>35,853</u>	<u>29,396</u>	<u>263,695</u>	<u>818,226</u>	<u>1,206,628</u>	<u>13,323</u>	<u>5,762</u>	<u>2,372,883</u>
未分攤之公司負債								<u>7,466,001</u>
綜合負債總額								<u>9,838,884</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	-	862	9,509	-	-	196	328	

4. 營運分類 (續)

其他重大項目

截至二零二一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	已變現 公平值變動 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	204,069	-	-	-	204,069
財務費用	(9,870)	(44,585)	-	-	(54,455)
收入淨額	194,199	(44,585)	-	-	149,614
折舊：					
—物業、廠房及設備	-	(25,023)	-	-	(25,023)
—使用權資產	-	(34,892)	-	-	(34,892)
投資物業之公平值變動	-	-	-	(122,712)	(122,712)
攤佔以權益法入賬投資之業績	16,563	-	125	8,373	25,061
所得稅開支	-	(8,830)	-	-	(8,830)
非控股權益	-	(1,814)	-	-	(1,814)

#### 4. 營運分類 (續)

##### 簡明綜合全面收益報表

截至二零二零年六月三十日止六個月 (重列)

	物業發展及買賣			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	通過損益以反映公平值之投資及財務產品	非上市投資、投資控股及經紀服務	所有其他分類	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>收入以外之主要現金項目</b>										
— 香港	-	-	-	-	2,772	4,099,217	-	-	-	4,101,989
<b>收入</b>										
股息及利息收入以及出售持作買賣之投資收益										
— 香港	-	-	-	-	1,357,080	269,305	2,914	-	-	1,629,299
— 其他國家	-	-	-	-	-	88,907	-	-	-	88,907
來自外部客戶之收入										
— 香港	-	19,028	72,269	-	-	-	2,898	32,077	-	126,272
— 英國	-	16,935	102,861	-	-	-	-	-	-	119,796
— 中國大陸	-	-	357	-	-	-	-	-	-	357
	-	35,963	175,487	1,357,080	358,212	5,812	32,077	-	-	1,964,631
收入 (物業發展及買賣以及物業租賃分類之股息收入除外)	-	35,963	175,487	1,357,080	358,212	5,812	32,077	-	-	1,964,631
應佔聯營公司/接受投資公司物業銷售										
— 香港	11,935	-	-	-	-	-	-	-	-	11,935
應佔聯營公司/接受投資公司租金收入										
— 香港	-	10,084	22,252	-	-	-	-	-	-	32,336
— 中國大陸	-	5,687	3,981	-	-	-	-	-	-	9,668
	11,935	51,734	201,720	1,357,080	358,212	5,812	32,077	-	-	2,018,570
<b>業績</b>										
分類業績										
— 香港	-	16,978	66,561	1,357,068	(261,051)	6,063	19,951	-	-	1,205,570
— 英國	-	15,420	100,279	-	-	132	-	-	-	115,831
— 中國大陸	-	-	244	-	-	897	-	-	-	1,141
— 其他國家	-	-	-	-	13,409	-	-	-	-	13,409
	-	32,398	167,084	1,357,068	(247,642)	7,092	19,951	-	-	1,335,951
攤佔以權益法入賬投資之業績										
— 應佔物業銷售淨額										
— 香港	252	-	-	-	-	-	-	-	-	252
— 應佔收入總額										
— 香港	-	9,410	22,117	-	-	-	1,125	-	-	32,652
— 中國大陸	-	5,687	3,981	-	-	-	-	-	-	9,668
— 應佔營運成本										
— 香港	-	(65)	(3,889)	-	-	-	-	-	-	(3,954)
— 中國大陸	-	(4,924)	(1,528)	-	-	-	-	-	-	(6,452)
	252	42,506	187,765	1,357,068	(247,642)	7,092	21,076	-	-	1,368,117
其他收入	-	-	249,836	-	-	-	-	-	-	249,836
財務費用	-	-	-	(24,343)	(22,421)	-	-	-	-	(46,764)
其他收益及虧損	(1,941)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,941)
攤佔以權益法入賬投資之業績										
— 所得稅及其他	(13)	(12,729)	(8,553)	-	-	-	(212)	-	-	(21,507)
	(1,702)	29,777	429,048	1,332,725	(270,063)	7,092	20,864	-	-	1,547,741
未分攤項目										
未分攤之公司開支淨額										(155,342)
未分攤之財務費用										(81,503)
所得稅開支										(63,728)
非控股權益										(50)
<b>本公司擁有人應佔本期間之經營溢利</b>										1,247,118
主要非現金項目										
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法入賬投資之業績)										(456,071)
— 遞延稅項開支										(5,116)
<b>本公司擁有人應佔本期間之溢利</b>										785,931
<b>本公司擁有人應佔本期間之核心溢利</b>										1,247,118

#### 4. 營運分類 (續)

##### 簡明綜合財務狀況報表

於二零二零年十二月三十一日

	物業發展 及買賣 千港元	物業租賃		通過其他 全面收益 以反映 公平值之 上市股本 投資 千港元	通過損益 以反映 公平值之 投資及 財資產品 千港元	非上市 投資、 投資控股 及經紀服務 千港元	所有 其他 分類 千港元	綜合 千港元
		零售 千港元	非零售 千港元					
<b>資產</b>								
分類資產								
— 香港	948,739	1,355,453	7,043,891	12,814,008	1,951,314	362,249	186,279	24,661,933
— 英國	-	1,171,231	6,734,639	-	-	-	-	7,905,870
— 中國大陸	266,459	-	27,200	-	-	640	-	294,299
— 其他國家	-	-	-	-	1,604,648	586,390	-	2,191,038
以權益法人賬之投資								
— 香港	44,071	415,351	1,579,177	-	-	1,803	8,473	2,048,875
— 中國大陸	-	119,671	30,964	-	-	-	-	150,635
墊付聯營公司款項								
— 香港	641	-	83	-	-	2	1,221	1,947
— 中國大陸	-	36,977	9,539	-	-	-	-	46,516
可呈報分類資產	1,259,910	3,098,683	15,425,493	12,814,008	3,555,962	951,084	195,973	37,301,113
未分攤之公司資產								168,266
綜合資產總額								37,469,379
<b>負債</b>								
分類負債								
— 香港	62,295	15,541	80,855	768,423	192,424	26,354	5,581	1,151,473
— 英國	-	13,302	144,722	-	-	-	-	158,024
— 中國大陸	28	-	210	-	-	3	-	241
— 其他國家	-	-	-	-	129,360	6	-	129,366
可呈報分類負債	62,323	28,843	225,787	768,423	321,784	26,363	5,581	1,439,104
未分攤之公司負債								7,250,025
綜合負債總額								8,689,129
<b>非流動資產添置</b>								
(金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	-	1,063,132*	-	-	62	5	

\* 包括透過收購一間附屬公司收購隆裕(香港)有限公司之投資物業

#### 其他重大項目

截至二零二零年六月三十日止六個月

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

## 5. 其他收入

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
千港元 千港元  
(重列)

其他收入包括：

租賃服務收入	1,590	1,949
租務行政服務及物業行政服務收入	2,529	3,004
諮詢及顧問服務收入	15	20
顧問費收入	3,932	-
匯兌收益淨額	4,128	-
就一項發展項目之成本超額撥備	7,059	-
就應收貿易賬項之信貸虧損撥備確認之撥回淨額	3,046	17
就英國物業向租戶收取之退租補償及拆卸費用	436	249,836
	<b>436</b>	<b>249,836</b>

## 6. 投資開支淨額

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
千港元 千港元  
(重列)

通過損益以反映公平值計量之金融資產：

債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(309,181)	(244,861)
債券之公平值變動而產生之已變現收益(虧損)		
— 公平值變動	2,108	(342,782)
— 匯兌部分變動	209	(17,619)
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(306,864)	(605,262)

結構性產品之公平值變動而產生之未變現(虧損)收益	(1,112)	21
結構性產品之公平值變動而產生之已變現收益(虧損)	1,543	(1,220)
結構性產品之公平值變動而產生之收益(虧損)淨額	431	(1,199)

持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現(虧損)收益	(100,847)	278
----------------------------	-----------	-----

會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益(虧損)	200	(1,290)
會籍債券之公平值變動而產生之已變現虧損	-	(223)
會籍債券之公平值變動而產生之收益(虧損)	200	(1,513)

通過損益以反映公平值計量之金融資產/負債：

貨幣掉期之公平值變動而產生之未變現收益(虧損)	816	(518)
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現收益	111	6,060
貨幣掉期之公平值變動而產生之收益淨額	927	5,542

其他投資(開支)收入淨額	(14,100)	317
--------------	----------	-----

其他金融資產之利息收入	1,904	4,398
	<b>(418,349)</b>	<b>(597,439)</b>

## 7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
利息：		
銀行借貸	40,782	71,625
其他借貸	7,138	62,024
租賃負債	1,082	1,522
利息總額	49,002	135,171
外幣銀行及其他借貸以及貸款之匯兌虧損（收益）淨額	3,162	(8,659)
其他財務費用	3,468	3,199
	55,632	129,711
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(1,177)	(1,444)
	<b>54,455</b>	<b>128,267</b>

於本期間，本集團已按年利率 1.32 厘（二零二零年：2.39 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 1,177,000 港元（二零二零年：1,444,000 港元）。

## 8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	4,759	3,074
香港以外地區	7,702	61,805
	12,461	64,879
過往年度（超額撥備）撥備不足：		
香港利得稅	-	(140)
香港以外地區	-	141
	-	1
遞延稅項：		
本期間（撥回）支出	(3,631)	3,964
	<b>8,830</b>	<b>68,844</b>

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%（二零二零年：25%）計算。本集團於英國按稅率 19% 課稅（二零二零年：本集團自生效日期為二零二零年四月六日起不再就非居民業主所得稅課稅，而須就企業稅課稅，故稅率已由 20% 變為 19%）。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（虧損）溢利

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
千港元 千港元

本期間（虧損）溢利已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 166,000 港元  
（二零二零年：28,000 港元）

(71,871)	(78,898)
(3,939)	(4,411)
<b>(75,810)</b>	<b>(83,309)</b>

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

(1,032)	(1,028)
(135)	(114)
(1)	(10)
<b>(1,168)</b>	<b>(1,152)</b>

折舊：

— 物業、廠房及設備

— 使用權資產

(25,023)	(9,903)
(34,892)	(27,403)
<b>(59,915)</b>	<b>(37,306)</b>

匯兌虧損淨額

短期租賃之租金開支

化妝品成本確認

-	(1,107)
(170)	(14,257)
(2,210)	(2,471)

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）

(5,202)	(3,847)
-	313
<b>(5,202)</b>	<b>(3,534)</b>

出售持作買賣之投資之所得款項總額

出售持作買賣之投資之賬面值

出售持作買賣之投資之交易成本

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

<b>3,272,416</b>	49,354
<b>(3,097,997)</b>	(46,250)
<b>(5,580)</b>	(88)
<b>168,839</b>	<b>3,016</b>

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

<b>161,284</b>	211,450
<b>(5,857)</b>	(8,270)
<b>(17,083)</b>	(3,698)
<b>138,344</b>	<b>199,482</b>

就應收貿易賬項之信貸虧損撥備確認之撥回淨額

就債券之應收利息確認之信貸虧損撥備

就墊付聯營公司款項確認之信貸虧損撥備

<b>3,046</b>	17
<b>(7,448)</b>	-
<b>(38)</b>	-

## 10. 股息

截至六月三十日止六個月  
二零二一年 二零二零年  
千港元 千港元

於二零二一年六月十一日已派付之二零二零年末期股息每股 1 港仙

（二零一九年：每股 1 港仙）

<b>19,076</b>	<b>19,076</b>
---------------	---------------

董事會於中期期末後議決不派任何二零二一年中期股息（二零二零年：每股 1 港仙）。

## 11. 每股（虧損）盈利

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄（虧損）盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
（虧損）盈利：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之（虧損）盈利		
本公司擁有人應佔本期間之（虧損）溢利	<u>(37,284)</u>	<u>785,931</u>
股份數目：		
計算每股基本及攤薄（虧損）盈利之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二一年及二零二零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（虧損）盈利與每股基本（虧損）盈利相同。

## 12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零二一年	二零二零年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
債券	4,315,391	3,287,649
結構性產品	38,215	52,426
持作買賣之投資	776,404	152,687
會籍及公司債券	57,974	57,774
衍生金融工具	816	-
	<u>5,188,800</u>	<u>3,550,536</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	2,660,235	1,629,070
流動性質	2,528,565	1,921,466
	<u>5,188,800</u>	<u>3,550,536</u>

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

名義金額	到期日
130,000,000 美元	二零二一年
70,000,000 美元	二零二二年
67,700,000 美元	二零二三年
117,000,000 美元	二零二四年
151,000,000 美元	二零二五年
33,000,000 美元	永久
23,500,000 英鎊	永久
2,000,000 歐元	永久

### 13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 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)）	8,703,200	12,814,000
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	1,026,850	1,007,337
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	620,112	585,883
	<b>10,350,162</b>	<b>14,407,220</b>

附註：

- (i) 於二零二一年六月三十日，本集團持有若干中國恒大集團於聯交所上市（股份代號：3333）（「中國恒大」）股份（「恒大股份」）。於本期間，根據於活躍市場之買入報價而釐定恒大股份公平值變動之未變現虧損4,110,800,000港元（於截至二零二零年十二月三十一日止年度：5,762,000,000港元）已於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內入賬。於二零二一年六月三十日，本集團持有恒大股份之賬面值為8,703,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：12,814,000,000港元）。於報告期末後，中國恒大每股股價由二零二一年六月三十日之10.12港元下跌至二零二一年八月十三日（為本公布日期前之最後交易日）之5.72港元，將導致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產生額外未變現虧損金額3,784,000,000港元；而該等於香港上市股本證券之賬面值將由8,703,200,000港元下降至4,919,200,000港元。此乃本未經審核簡明綜合財務報表之非調整事項。
- (ii) 於二零二一年六月三十日，賬面值主要為投資於一項位於香港之物業發展項目（佔10%權益）927,447,000港元（二零二零年十二月三十一日：859,286,000港元）。
- (iii) 於二零二一年六月三十日，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514,499,000港元（二零二零年十二月三十一日：488,583,000港元）。

### 14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	33,346	21,817
按金及預付款項	148,838	94,497
上市股本投資之應收股息	158,965	-
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	80,311	61,455
其他應收賬項	150,283	122,763
	<b>571,743</b>	<b>300,532</b>
作報告用途之分析：		
非流動性質	106,424	50,380
流動性質	465,319	250,152
	<b>571,743</b>	<b>300,532</b>

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33,346,000港元（二零二零年十二月三十一日：21,817,000港元），包括預先開單而預期租戶會於收到單據後支付之應收租金及樓宇管理費，以及來自物業管理服務及化妝品業務之應收賬項。

本集團主要業務應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）之賬面值如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
物業租賃之應收租金	26,048	12,628
樓宇及物業管理服務費之應收賬項	4,144	7,940
化妝品業務之應收賬項	3,154	1,249
	<b>33,346</b>	<b>21,817</b>

#### 14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項 (續)

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

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	12,411	13,941
三十一日至六十日	2,905	4,116
六十一日至九十日	697	498
九十日以上	17,333	3,262
	<b>33,346</b>	<b>21,817</b>

#### 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 805,000 港元(二零二零年十二月三十一日:4,142,000 港元)。

根據發票日期呈列之應付貿易賬項於報告期末之賬齡分析如下:

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	294	1,737
九十日以上	511	2,405
	<b>805</b>	<b>4,142</b>

#### 16. 資本承擔

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 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)	60,436	69,348
物業重建開支	181,610	20,917
購買設備及租賃物業裝修	91,160	6,864
翻新物業	6,754	1,272
	<b>339,960</b>	<b>98,401</b>

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 776,510,000 港元)之資本注資。截至報告期末止,本集團已注資約 92,217,000 美元(相當於約 715,234,000 港元)(二零二零年十二月三十一日:91,055,000 美元(相當於約 706,224,000 港元))資本承擔金額。未注資之金額約為 7,783,000 美元(相當於約 60,436,000 港元(經匯兌調整後))(二零二零年十二月三十一日:8,945,000 美元(相當於約 69,348,000 港元(經匯兌調整後)))。

#### 17. 或然負債

	二零二一年 六月三十日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金 公用事務存款而向一間銀行提供之擔保	15,000	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向 一間銀行提供之擔保/與一間接受投資公司 有關向第三方授予之彌償保證	613,830	613,830
	<b>628,830</b>	<b>628,830</b>

由於董事認為違約風險低,故於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日並無就財務擔保合約及/或彌償保證契據作出撥備。

## 中期股息

董事會已議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二零年：每股1港仙）。

經考慮本公司之股息政策，為保留更多現金作本集團把握日後財務、物業投資或證券投資的機遇之需要，董事會議決不宣派本期間之任何中期股息（二零二零年：每股1港仙）。

## 財務業務回顧

### 業績

於未經審核簡明綜合財務報表附註 1 披露及於本公司二零二零年年報中綜合財務報表附註 3 內載列之闡釋，本集團更改若干收入項目之呈列及分類。因此，若干比較數字已予以重列。

### 收入

本期間之收入為 726,200,000 港元（二零二零年：1,964,600,000 港元（重列）），較去年同期減少 63.0%，當中包含租金收入總額 161,300,000 港元（二零二零年：211,500,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 168,900,000 港元（二零二零年：3,000,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 160,700,000 港元（二零二零年：1,360,300,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 201,900,000 港元（二零二零年：354,900,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 24,500,000 港元（二零二零年：26,700,000 港元）以及其他收入 8,900,000 港元（二零二零年：8,200,000 港元）。收入下降主要由於於本期間來自恒大股份之股息收入減少所致。

### 毛利

本期間之毛利為 689,500,000 港元（二零二零年：1,938,900,000 港元（重列）），較去年同期減少 64.4%，主要亦由於來自恒大股份之股息收入減少所致。

### 物業租賃

在物業租賃方面，於本期間非零售及零售部分之租金收入分別減少 28.4% 至 125,700,000 港元及減少 1.1% 至 35,600,000 港元。本期間之收入錄得之租金收入總額較去年同期之 211,500,000 港元減少 23.7% 至 161,300,000 港元。租金收入下降主要由於英國投資物業之一位主要租戶於二零二零年上半年退回其租賃。如撇除該主要租戶之租金收入，租金收入總額較去年同期將錄得減少 5.7%。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 50,300,000 港元（二零二零年：42,000,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 211,600,000 港元（二零二零年：253,500,000 港元），相對去年同期減幅為 16.5%。

本期間之應佔租金收入淨額為 174,400,000 港元，較去年同期之 230,300,000 港元減少 24.3%。

### 物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二零年：並無出售）。

至於由聯營公司所持有之物業，銷售位於西九龍之帝峯·皇殿一個單位（佔 25% 權益）及位於元朗之逸翠軒一個車位（佔 50% 權益）分別帶來溢利 4,800,000 港元及 200,000 港元，已反映於攤佔以權益法入賬投資之業績內。至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於觀塘之凱匯 1,609 個單位（佔 10% 權益）於本期間由接受投資公司入賬並將於確認股息收入時為本集團帶來溢利。

本集團之聯營公司及接受投資公司於本期間應佔銷售為 2,016,300,000 港元。

## 證券投資

本集團在一般及日常業務過程中進行證券投資活動，於二零二一年六月三十日主要包含債券、上市股本投資及財資產品。於本期間，來自證券投資及財資產品確認之收益淨額（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 99,000,000 港元（二零二零年：1,062,700,000 港元），包含來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之收益為 151,200,000 港元（二零二零年：1,332,700,000 港元）及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損為 52,200,000 港元（二零二零年：270,000,000 港元）。

於本期間，本集團出售持作買賣之上市投資而確認之已變現收益為 168,900,000 港元（二零二零年：3,000,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 3,272,400,000 港元（二零二零年：49,400,000 港元）。於本期間，本集團出售／贖回 4 隻（二零二零年：18 隻（包括部分出售之債券））債券賬面值總額為 84,700,000 港元（二零二零年：4,027,100,000 港元），錄得已變現收益為 2,300,000 港元（二零二零年：已變現虧損 360,400,000 港元）。於本期間，本集團購入 6 隻（二零二零年：5 隻）債券，總額為 1,419,400,000 港元（二零二零年：310,600,000 港元）。此外，於本期間錄得來自結構性產品之已變現收益為 1,500,000 港元（二零二零年：已變現虧損 1,200,000 港元）。

此外，本集團錄得未變現虧損 411,100,000 港元（二零二零年：244,500,000 港元）主要為債券、上市股本投資及結構性產品之公平值變動，對本集團現金流量並無影響。債券之公平值變動之未變現虧損 309,200,000 港元（二零二零年：244,800,000 港元）乃來自 27 隻（二零二零年：24 隻）債券，主要包含來自中國房地產行業之未變現虧損 319,900,000 港元（二零二零年：184,200,000 港元）或於本期間之公平值減少 7.4%。其中，一間中國房地產發行人自從二零二一年二月起違約一直拖欠支付其離岸美元債券之利息及償還本金，於本期間本集團持有其債券之公平值下跌約 60.4%，而未變現虧損 105,100,000 港元已包括在上述金額內；此外，本期間亦就債券之應收利息已作出之信貸虧損撥備為 7,400,000 港元。另外，本集團相信於本期間中國房地產行業之債券價格下跌，乃因（其中包括）於中國之房地產發展商面對收緊借貸比率政策。於本期間，本集團亦錄得持作買賣之上市投資之未變現虧損 100,800,000 港元（二零二零年：收益 300,000 港元）及結構性產品之未變現虧損 1,100,000 港元（二零二零年：無）。

於本期間，債券之利息收入（已包括於收入內）為 196,100,000 港元（二零二零年：348,600,000 港元），於本期間持有債券按平均市值計算之回報為 5.0%（二零二零年：5.0%）（槓桿影響前）。債券之利息收入減少主要由於於二零二零年出售債券予陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東之信託人）（交易之詳情載列於本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布、日期為二零二零年二月二十八日之通函及日期為二零二零年十二月十八日之公布內）。結構性產品之利息收入（已包括於收入內）為 5,800,000 港元（二零二零年：6,300,000 港元）。

總括已變現及未變現收益／虧損以及加入股息收入淨額、利息收入、其他投資收入／開支及財務費用淨額之收入淨額為 337,400,000 港元（二零二零年：1,665,800,000 港元），證券投資及財資產品確認之收益為 99,000,000 港元（二零二零年：1,062,700,000 港元），其中 156,500,000 港元（二零二零年：1,357,100,000 港元）為於本期間來自恒大股份之股息收入淨額。

來自上市股本投資之股息收入 159,500,000 港元（二零二零年：1,357,400,000 港元）以及債券及結構性產品之利息收入 201,900,000 港元（二零二零年：354,900,000 港元）已計入收入內。

以下就來自不同類別之證券投資收入／開支作進一步詳述：

### 通過損益以反映公平值之投資及財資產品

通過損益以反映公平值之投資及財資產品於本期間計入財務費用淨額前及後分別錄得虧損 47,900,000 港元（二零二零年：247,600,000 港元）及 52,200,000 港元（二零二零年：270,000,000 港元）。

於本期間各類債券、持作買賣之上市投資及結構性產品之已變現及未變現收益／虧損、利息及股息收入之詳情如下所示：

	已變現收益(虧損)		未變現(虧損)收益		利息/股息收入		(虧損)溢利總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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
<b>按債券發行人之行業</b>								
海外金融機構	-	(256.6)	10.7	(60.6)	10.5	97.8	21.2	(219.4)
中國房地產	2.3	(59.2)	(319.9)	(184.2)	185.6	245.0	(132.0)	1.6
其他	-	(44.6)	-	-	-	5.8	-	(38.8)
	<b>2.3</b>	<b>(360.4)</b>	<b>(309.2)</b>	<b>(244.8)</b>	<b>196.1</b>	<b>348.6</b>	<b>(110.8)</b>	<b>(256.6)</b>
<b>持作買賣之上市投資</b>	<b>168.9</b>	<b>3.0</b>	<b>(100.8)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>0.3</b>	<b>71.1</b>	<b>3.6</b>
<b>結構性產品</b>	<b>1.5</b>	<b>(1.2)</b>	<b>(1.1)</b>	<b>-</b>	<b>5.8</b>	<b>6.3</b>	<b>6.2</b>	<b>5.1</b>
	<b>172.7</b>	<b>(358.6)</b>	<b>(411.1)</b>	<b>(244.5)</b>	<b>204.9</b>	<b>355.2</b>	<b>(33.5)</b>	<b>(247.9)</b>
其他投資(開支)收入淨額							<b>(14.4)</b>	<b>0.3</b>
財務費用淨額前之虧損							<b>(47.9)</b>	<b>(247.6)</b>
財務費用淨額							<b>(4.3)</b>	<b>(22.4)</b>
財務費用淨額後之虧損							<b>(52.2)</b>	<b>(270.0)</b>

### 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、其他投資收入及相關財務費用於損益內確認。於本期間，錄得來自持有 860,000,000 股恒大股份之股息收入淨額 156,500,000 港元（二零二零年：1,357,100,000 港元）（扣除交易成本後）、相關財務費用淨額 5,600,000 港元（二零二零年：24,400,000 港元）及其他投資收入 300,000 港元（二零二零年：無），因此通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之業績錄得收益淨額 151,200,000 港元（二零二零年：1,332,700,000 港元）。於本期間之股息收入乃指來自恒大股份之二零二零年末期股息（二零二零年：二零一八年末期股息），該減少主要由於中國恒大股東應佔之溢利及其派息率（二零二零年對比二零一八年）均減少所致。

#### (b) 本期間其他全面支出之影響

於本期間，中國恒大每股股價由二零二零年十二月三十一日之 14.90 港元下跌至二零二一年六月三十日之 10.12 港元或於本期間下跌 32.1%，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 4,110,800,000 港元（二零二零年：1,376,000,000 港元）於其他全面支出內確認。本集團相信於本期間中國恒大之股價下跌乃因（其中包括）中國恒大之盈利下降及派息率減少，以及於中國之房地產發展商面對收緊借貸比率政策。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。

於本期間通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資－恒大股份之表現概述如下：

	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		
	收市價 (每股) 港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產 百萬港元	通過其他全面 收益以反映 公平值計量之 金融資產之儲備 百萬港元	本期間 溢利 百萬港元	本期間 其他全面支出 百萬港元
於二零二零年十二月三十一日	14.90	12,814.0	(782.0)		
未變現公平值變動		(4,110.8)	(4,110.8)	-	(4,110.8)
股息收入淨額				156.5	-
其他投資收入				0.3	-
財務費用淨額				(5.6)	-
<b>本期間溢利/其他全面支出</b>				<b>151.2</b>	<b>(4,110.8)</b>
於二零二一年六月三十日	10.12	<b>8,703.2</b>	<b>(4,892.8)</b>		
佔資產總額之百分比					
於二零二一年六月三十日		<b>25.1%</b>			
於二零二零年十二月三十一日		<b>34.2%</b>			

### 其他收入及開支

於本期間，本集團錄得其他收入 23,500,000 港元（二零二零年：257,000,000 港元（重列））。該減幅主要來自就英國投資物業向租戶收取之拆卸費用減至 400,000 港元（二零二零年：退租補償及拆卸費用合共 249,800,000 港元，主要乃指來自英國投資物業之一位主要租戶於二零二零年上半年退回其租賃而收取之金額並為一次性項目）。

於本期間，行政開支增加 0.5% 至 169,400,000 港元（二零二零年：168,500,000 港元）。財務費用於本期間減少 57.5% 至 54,500,000 港元（二零二零年：128,300,000 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虧損 2,800,000 港元（二零二零年：匯兌收益 15,300,000 港元）以及外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 400,000 港元（二零二零年：外幣銀行借貸及貸款所產生之匯兌虧損 6,600,000 港元）。財務費用之減少主要由於於本期間平均借貸總額及利率下跌所致。

本期間其他收益及虧損錄得虧損屬較少數（二零二零年：物業存貨之減值虧損 1,900,000 港元）。

### 以權益法入賬之投資

本期間攤佔以權益法入賬投資之業績錄得攤佔聯營公司業績之溢利 25,100,000 港元（二零二零年：虧損 19,400,000 港元，包含攤佔聯營公司業績之虧損 16,600,000 港元及一間合資公司業績之虧損 2,800,000 港元）。攤佔聯營公司業績轉虧為盈主要由於攤佔聯營公司持有之投資物業之公平值變動由虧損 27,000,000 港元轉為收益 8,400,000 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二零二一年六月三十日之物業估值以及滙鋒評估有限公司（「滙鋒評估」）就位於英國之投資物業進行估值。保柏國際評估及滙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未變現虧損為 122,700,000 港元（二零二零年：426,000,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。



## 虧損／溢利、核心溢利、股息、回購、現金支出比率及全面支出總額

### 虧損／溢利

本公司擁有人應佔本期間之虧損為 37,300,000 港元，相比去年同期溢利為 785,900,000 港元。本期間由盈轉虧主要由於：(a)於本期間來自恒大股份之股息收入淨額減少；(b)於本期間就英國投資物業向租戶收取之拆卸費用減少；儘管(c)於本期間投資物業之公平值變動未變現虧損減少。本期間之每股虧損為 0.02 港元（二零二零年：每股盈利 0.41 港元）。

### 核心溢利

如撇除主要非現金項目虧損淨額 114,300,000 港元（二零二零年：461,200,000 港元），但包括攤佔一間聯營公司就出售一項投資物業之累積已變現公平值收益 900,000 港元（二零二零年：無），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 77,900,000 港元（二零二零年：1,247,100,000 港元）及每股核心溢利為 0.04 港元（二零二零年：0.65 港元）。

主要非現金項目乃指來自本集團及其聯營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 114,300,000 港元（二零二零年：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 461,200,000 港元）。

### 股息

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股 1 港仙（截至二零一九年十二月三十一日止年度：每股 1 港仙）總額為 19,100,000 港元之末期股息，已於二零二一年六月十一日以現金派付。

### 回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

### 現金支出比率

根據(a)本期間之核心溢利 77,900,000 港元或每股 0.04 港元（二零二零年：1,247,100,000 港元或每股 0.65 港元）；及(b)並無宣派中期股息（二零二零年：以現金派付之中期股息每股 1 港仙），該現金支出與核心溢利之比率未能確定（二零二零年：1.5%）。

### 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 3,961,500,000 港元或每股 2.08 港元（二零二零年：873,100,000 港元或每股 0.46 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之虧損 37,300,000 港元（二零二零年：溢利 785,900,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 3,924,200,000 港元（二零二零年：1,659,000,000 港元），主要包括通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之公平值變動未變現虧損 4,110,800,000 港元（二零二零年：1,376,000,000 港元），詳情已於上文「證券投資」一段中之「通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資(b)本期間其他全面支出之影響」分段內披露。

### 資產淨值

於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 24,778,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：28,758,800,000 港元），較二零二零年十二月三十一日減少 3,980,600,000 港元或 13.8%。根據於二零二一年六月三十日及二零二零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 12.99 港元（二零二零年十二月三十一日：15.08 港元）。資產淨值變動主要由於本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 3,961,500,000 港元及於本期間已確認派發之末期股息 19,100,000 港元。

於本期間，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資之公平值變動虧損為 4,110,800,000 港元（二零二零年：1,375,900,000 港元），並錄入為其他全面支出。於二零二一年六月三十日，上市股本投資之公平值變動虧損之累計金額 4,892,800,000 港元（二零二零年十二月三十一日：782,000,000 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

於二零二一年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 3,078,900,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,508,900,000 港元），其中流動資產為 4,505,400,000 港元（二零二零年十二月三十一日：4,272,000,000 港元）及流動負債為 7,584,300,000 港元（二零二零年十二月三十一日：5,780,900,000 港元）。該狀況主要由於本集團若干流動負債用作融資本集團非流動資產所致。

於二零二一年六月三十日未經審核簡明綜合財務狀況報表及證券投資活動中，包含債券、上市股本投資及結構性產品之賬面值總額為 13,833,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：16,306,800,000 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 2,602,300,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,571,300,000 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 8,703,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,814,000,000 港元）。流動資產當中包括部分債券、持作買賣之上市投資及結構性產品並呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產合共 2,527,700,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,921,500,000 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 2,014,600,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,074,100,000 港元），呈列為流動負債中之借貸。

貸款價值比率乃保證金貸款除以已抵押之證券投資之比率，於二零二一年六月三十日為 18.6%（二零二零年十二月三十一日：8.3%）。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，然而並非流動以及將於一年後償還。於二零二一年六月三十日於流動負債中錄得未償還保證金貸款 2,014,600,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,074,100,000 港元）。倘本集團有意減少或償還部分保證金貸款，則本集團可能（其中包括）出售部分證券投資以支付貸款。

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

倘將本集團於二零二一年六月三十日之全部證券投資及財資產品呈列為流動資產，流動資產將會增加 11,305,500,000 港元（二零二零年十二月三十一日：14,385,300,000 港元），及流動負債淨值狀況 3,078,900,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,508,900,000 港元）將變為流動資產淨值狀況 8,226,600,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,876,400,000 港元）。

本集團相信，於二零二一年六月三十日之流動負債淨值狀況將不會對本集團之流動資金或負債狀況造成不利之財務影響，且本集團能夠繼續持續經營。

## 證券投資

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

於二零二一年六月三十日，證券投資及財資產品組合 13,833,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：16,306,800,000 港元）中包含(a)債券、持作買賣之上市投資及結構性產品（呈列為通過損益以反映公平值計量之金融資產（於非流動及流動資產內））合共 5,130,000,000 港元（二零二零年十二月三十一日：3,492,800,000 港元）；及(b)上市股本投資（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）8,703,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,814,000,000 港元），佔資產總額 39.9%（二零二零年十二月三十一日：43.5%）。

以下就不同類別之證券投資作出詳述：

### 通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資

於過往年度，本集團購入 860,000,000 股中國恒大股份，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恒大股份，並持有 860,000,000 股中國恒大股份（相當於中國恒大於二零二一年六月三十日之全部已發行股本約 6.5%）。

於二零二零年十二月三十一日，恒大股份之公平值變動之累計未變現虧損為 782,000,000 港元及恒大股份之賬面值為 12,814,000,000 港元。經扣除本期間未變現公平值虧損 4,110,800,000 港元後，於二零二一年六月三十日恒大股份之賬面值為 8,703,200,000 港元，佔資產總額 25.1%（二零二零年十二月三十一日：34.2%）。恒大股份之公平值變動之累計未變現虧損由二零二零年十二月三十一日之 782,000,000 港元增加至於二零二一年六月三十日之 4,892,800,000 港元，並已錄入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內。

中國恒大集團主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、文化旅遊業務、金融業務、互聯網業務及健康業務。根據中國恒大於截至二零二零年及二零一九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（「人民幣」）507,200,000,000（二零一九年：人民幣 477,600,000,000）及人民幣 8,100,000,000（二零一九年：人民幣 17,300,000,000）；而資產總額及股本權益總額分別為人民幣 2,301,200,000,000（二零一九年：人民幣 2,206,600,000,000）及人民幣 350,400,000,000（二零一九年：人民幣 358,500,000,000），債務淨額為人民幣 535,800,000,000（二零一九年：人民幣 571,100,000,000）。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投資及財資產品

於二零二零年十二月三十一日，呈列於通過損益以反映公平值計量之金融資產之債券賬面值為 3,287,600,000 港元。於本期間，該債券組合已就購入淨額增加 1,334,700,000 港元。經扣除於損益確認之公平值虧損 306,900,000 港元後，本集團於二零二一年六月三十日之債券組合為 4,315,400,000 港元，佔資產總額 12.4%（二零二零年十二月三十一日：8.8%），該組合為本集團資金管理活動之一部分。

於二零二一年六月三十日，該債券組合包含 27 隻（二零二零年十二月三十一日：27 隻）債券。以信貸評級分類，18 隻及 9 隻（二零二零年十二月三十一日：18 隻及 9 隻）債券分別為非投資評級及未獲評級。以到期日分類，5 隻（二零二零年十二月三十一日：5 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。22 隻（二零二零年十二月三十一日：22 隻）由中國房地產行業之發行人發行之債券中 21 隻（二零二零年十二月三十一日：21 隻）將於二零二一年至二零二五年到期（二零二零年十二月三十一日：於二零二一年至二零二五年到期），餘下 1 隻（二零二零年十二月三十一日：1 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：

	海外金融機構 百萬港元	中國房地產 百萬港元	總額 百萬港元
<b>債券組合之變動</b>			
賬面值			
於二零二零年十二月三十一日	309.5	2,978.1	3,287.6
購入	-	1,419.4	1,419.4
出售	-	(84.7)	(84.7)
公平值變動（於損益內確認）	10.7	(317.6)	(306.9)
<b>於二零二一年六月三十日</b>	<b>320.2</b>	<b>3,995.2</b>	<b>4,315.4</b>
<b>佔資產總額之百分比</b>			
於二零二一年六月三十日	<b>0.9%</b>	<b>11.5%</b>	<b>12.4%</b>
於二零二零年十二月三十一日	0.8%	8.0%	8.8%

	於二零二一年六月三十日		於二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	佔總額之百分比	百萬港元	佔總額之百分比
<b>按債券發行人之行業</b>				
賬面值				
海外金融機構	320.2	7.4%	309.5	9.4%
中國房地產	3,995.2	92.6%	2,978.1	90.6%
	<b>4,315.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,287.6</b>	<b>100.0%</b>

	於二零二一年六月三十日			於二零二零年十二月三十一日		
	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
<b>按債券之貨幣</b>						
賬面值						
美元	7.500 厘至 13.750 厘	4,021.5	93.2%	7.000 厘至 13.000 厘	3,004.6	91.4%
英鎊	5.875 厘至 7.250 厘	273.5	6.3%	5.875 厘至 7.250 厘	262.6	8.0%
歐元	6.125 厘	20.4	0.5%	6.125 厘	20.4	0.6%
		<b>4,315.4</b>	<b>100.0%</b>		<b>3,287.6</b>	<b>100.0%</b>

### 重大投資

於二零二一年六月三十日，本集團於一實體之證券投資價值超出本集團之資產總額 5%，該等投資為於中國恒大及 Kaisa Group Holdings Ltd. 佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）之投資。

### 於中國恒大之投資

於二零二一年六月三十日，本集團於中國恒大之證券投資（包括上市股份及債券）為 9,230,300,000 港元（二零二零年十二月三十一日：13,414,200,000 港元）或佔資產總額 26.6%（二零二零年十二月三十一日：35.8%）。

本集團持有 860,000,000 股中國恒大股份，總代價為 13,596,000,000 港元（包括交易成本）。於二零二一年六月三十日，恒大股份市值為 8,703,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,814,000,000 港元），本期間於損益確認之股息收入淨額為 156,500,000 港元（扣除交易成本後）及其他投資收入 300,000 港元以及於其他全面支出確認之未變現虧損 4,110,800,000 港元。於二零二一年六月三十日，本集團亦持有 7 隻由中國恒大及其一間間接全資擁有之附屬公司景程有限公司（統稱「恒大集團」）發行之債券，本期間於損益錄得未變現虧損 103,100,000 港元及相關利息收入 39,600,000 港元。

7 隻由恒大集團發行之債券於二零二一年六月三十日及本期間之詳情及表現概述如下：

債券	票息年利率 厘	貨幣	到期日	收購成本 百萬港元	市價 %	市值 百萬港元	未變現 虧損 百萬港元	利息收入 百萬港元
恒大 8.75% <sup>1</sup>	8.75	美元	28/6/2025	6.2	66.565	5.2	(1.2)	0.3
恒大 10.5% <sup>1</sup>	10.50	美元	11/4/2024	40.1	71.995	33.5	(8.8)	2.5
恒大 12% <sup>1</sup>	12.00	美元	22/1/2024	112.7	74.800	92.9	(24.8)	7.5
景程 11.5% <sup>2</sup>	11.50	美元	24/10/2022	29.6	80.190	24.9	(4.4)	1.8
景程 12% <sup>2</sup>	12.00	美元	24/10/2023	30.9	78.941	27.6	(3.2)	1.2
景程 13% <sup>2</sup>	13.00	美元	6/11/2022	438.5	81.870	330.6	(59.4)	26.2
景程 13.75% <sup>2</sup>	13.75	美元	6/11/2023	13.7	79.835	12.4	(1.3)	0.1
<b>恒大集團之債券</b>								
於本期間							<b>(103.1)</b>	<b>39.6</b>
於二零二一年六月三十日				<b>671.7</b>		<b>527.1</b>		

<sup>1</sup> 由中國恒大發行

<sup>2</sup> 由景程有限公司發行

恒大 8.75%債券於法蘭克福證券交易所（「法交所」）、新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及斯圖加特證券交易所（「斯圖加特交易所」）上市以及被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」。

恒大 10.5%債券、恒大 12%債券、景程 11.5%債券、景程 12%債券、景程 13%債券及景程 13.75%債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

於報告期末後，穆迪修訂以上 7 隻債券之評級為「Caa2」。

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

### 於佳兆業之投資

於二零二一年六月三十日，本集團於佳兆業之證券投資（包括上市股份及債券）為 1,871,600,000 港元（二零二零年十二月三十一日：796,000,000 港元）或佔資產總額 5.4%（二零二零年十二月三十一日：2.1%）。

本集團持有 140,000 股佳兆業於聯交所上市（股份代號：1638）之股份（「佳兆業股份」），總代價為 500,000 港元，並分類為通過損益以反映公平值計量之金融資產。於二零二一年六月三十日，佳兆業股份市值為 400,000 港元，本期間於損益錄得未變現虧損 100,000 港元。於本期間，本集團亦於損益確認來自佳兆業及其上市附屬公司之股份之已變現收益 1,700,000 港元。於二零二一年六月三十日，本集團亦持有 3 隻由佳兆業發行之債券，本期間於損益錄得未變現虧損 89,000,000 港元及相關利息收入 58,900,000 港元。

3 隻由佳兆業發行之債券於二零二一年六月三十日及本期間之詳情及表現概述如下：

債券	票息年利率 厘	貨幣	到期日	收購成本 百萬港元	市價 %	市值 百萬港元	未變現 虧損 百萬港元	利息收入 百萬港元
佳兆業 9.375% <sup>3</sup>	9.375	美元	30/6/2024	586.8	94.020	547.6	(16.7)	27.3
佳兆業 10.875% <sup>3</sup>	10.875	美元	永續	232.5	96.110	223.9	(5.7)	12.7
佳兆業 11.7% <sup>3</sup>	11.700	美元	11/11/2025	1,166.4	94.415	1,099.7	(66.6)	18.9
<b>佳兆業之債券 於本期間</b>							<b>(89.0)</b>	<b>58.9</b>
<b>於二零二一年六月三十日</b>				<b>1,985.7</b>		<b>1,871.2</b>		

<sup>3</sup> 由佳兆業發行

佳兆業 9.375%債券於柏林證券交易所、法交所、新交所及斯圖加特交易所上市以及被穆迪評級為「B2」。

佳兆業 10.875%債券及佳兆業 11.7%債券於新交所上市及被穆迪評級為「B2」。

佳兆業主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務以及健康業務。佳兆業為於中國領先房地產發展商之一，擁有強大物業銷售。佳兆業發行之債券之票息利率吸引，本集團相信其將會加強財資管理方面之投資回報。

## 非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業及於二零二零年十二月三十一日其賬面值為488,600,000港元。於本期間，本集團已注資1,200,000美元（相當於約9,000,000港元）及已收分派2,300,000美元（相當於約17,900,000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34,800,000港元（於通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備內確認）後，於二零二一年六月三十日之賬面值為514,500,000港元，佔資產總額1.5%（二零二零年十二月三十一日：1.3%）。

## 風險管理

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

## 股本

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的已發行普通股數目為1,907,619,079股。

## 債務及資本與負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團之債務總額為8,300,500,000港元（二零二零年十二月三十一日：7,389,000,000港元），包含銀行及其他借貸8,209,600,000港元（二零二零年十二月三十一日：7,263,800,000港元）以及租賃負債90,900,000港元（二零二零年十二月三十一日：125,200,000港元）。現金及銀行存款為712,400,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,654,500,000港元），抵押存款為380,700,000港元（二零二零年十二月三十一日：260,500,000港元），而債務淨額（包括租賃負債）為7,207,400,000港元（二零二零年十二月三十一日：5,474,000,000港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為33.5%（二零二零年十二月三十一日：25.7%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為29.1%（二零二零年十二月三十一日：19.0%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額24,801,500,000港元（二零二零年十二月三十一日：28,780,300,000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。

倘計入證券投資及財資產品13,833,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：16,306,800,000港元），則狀況將會為現金淨額6,625,800,000港元（二零二零年十二月三十一日：10,832,800,000港元）。

於二零二一年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸8,209,600,000港元中，87.1%、0.5%及12.4%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（29.4%）、英鎊（45.0%）、美元（25.3%）及歐元（0.3%）（進行貨幣掉期前）計值。港元、美元及歐元之證券投資以港元、美元及歐元借貸對沖。於本期間，本集團訂立短期美元／港元貨幣掉期以改善借貸之應付利息，以及於二零二一年六月三十日未償還之名義金額約為159,500,000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」）、倫敦銀行同業拆息或複合參考利率計算利率；而其他借貸參照資金成本或香港銀行同業拆息計算利率。於二零二一年六月三十日，本集團所有借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，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12,412,500,000港元（二零二零年十二月三十一日：12,387,000,000港元）及銀行存款312,400,000港元（二零二零年十二月三十一日：233,200,000港元）已抵押予銀行。

- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券、上市股本投資及結構性產品之賬面值 10,812,200,000 港元（二零二零年十二月三十一日：12,877,300,000 港元）及現金存款 68,300,000 港元（二零二零年十二月三十一日：27,300,000 港元）已抵押予金融機構。而本集團於二零二一年六月三十日已動用融資並於一年內到期之借貸為 2,014,600,000 港元（二零二零年十二月三十一日：1,074,100,000 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

收入及投資開支淨額均包括利息收入。本期間之利息收入較去年同期減少至 204,100,000 港元（二零二零年：359,500,000 港元），主要由於於本期間債券組合減少以致相關利息收入減少。

財務費用包括銀行借貸及其他借貸以及租賃負債之利息開支；外幣借貸所產生之匯兌差額；以及安排費用與信貸及承擔費用開支。本期間之利息開支（不包括租賃負債之利息開支）為 46,700,000 港元，較去年同期之 132,200,000 港元減少 64.7%。於本期間資本化之利息為 1,200,000 港元（二零二零年：1,400,000 港元）。利息開支減少主要由於於本期間平均借貸總額及利率下降所致。於回顧期內之平均利率為 1.25 厘（二零二零年：2.39 厘），乃以利息支付總額（不包括租賃負債之利息）除以平均計息借貸總額得出之百分比。

## 酬金政策

於二零二一年六月三十日，本集團共有僱員 473 人（二零二零年十二月三十一日：475 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 240 人（二零二零年十二月三十一日：236 人）以及位於英國之僱員 3 人（二零二零年十二月三十一日：1 人）。

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

## 英國及中國大陸

本集團位於英國之投資物業於二零二一年六月三十日之賬面值為 706,800,000 英鎊（相當於約 7,604,400,000 港元）（二零二零年十二月三十一日：719,700,000 英鎊（相當於約 7,614,200,000 港元））並為本集團於本期間帶來虧損淨額 113,500,000 港元（二零二零年：溢利淨額 214,900,000 港元），而該溢利／虧損主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、財務費用及稅項。已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌收益為 69,300,000 港元（二零二零年：匯兌虧損 286,100,000 港元）。於二零二一年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 4,151,400,000 港元（二零二零年十二月三十一日：4,025,400,000 港元），佔本集團股本權益總額 16.7%（二零二零年十二月三十一日：14.0%）。

本集團於中國大陸之投資（主要包括投資物業之公平值變動、攤佔以權益法入賬投資之業績及稅項）於本期間帶來虧損 18,200,000 港元（二零二零年：25,300,000 港元）。已計入本期間之其他全面支出（包括攤佔以權益法入賬之投資）之境外業務之人民幣匯兌收益為 5,800,000 港元（二零二零年：匯兌虧損 8,400,000 港元）。於二零二一年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 505,100,000 港元（二零二零年十二月三十一日：518,100,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.0%（二零二零年十二月三十一日：1.8%）。

## 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二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之物業估值。就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二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日之物業估值。所有評估皆採納投資法及／或直接比較法及／或剩餘價值法作為估值方法，並已用於編製二零二一年中期業績。

本集團投資物業之估值為14,387,300,000港元(二零二零年十二月三十一日:14,373,300,000港元)，經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二零年減少0.8%。本期間之公平值減少122,700,000港元已計入未經審核簡明綜合全面收益報表內。本集團亦於本期間攤佔聯營公司之投資物業之公平值增加8,400,000港元。

公平值減少122,700,000港元乃主要來自位於英國之投資物業之公平值減少所致，2019冠狀病毒病疫情之持續已對本集團之投資物業的公平值產生不利影響。公平值變動乃非現金項目，對本集團現金流量並無構成影響。

## 業務回顧

### 香港物業投資

投資物業之租金仍然是本集團之主要收入來源之一。

於二零二一年六月三十日，銅鑼灣地帶之商舖出租率約為98.07%。

奧海城三期(佔25%權益)，位於西九龍帝峯•皇殿住宅之商場，於二零二一年六月三十日之出租率約為95.53%。

中港薈(佔15%權益)，位於西九龍御金•國峯住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為62.50%。

於本期間內，本集團之辦公室物業-夏慤大廈之平均出租率約為75.31%。

馬角街14至18號(佔100%權益)，位於荃灣一個總樓面面積約228,000平方呎之工業地盤。將重建為一幢25層之工業大廈(包括兩層地庫泊車及上落貨區)。項目現處於規劃及設計階段。拆卸工程已竣工，地基工程已於二零二一年五月展開。新工業大廈預期於二零二五年年初落成。

鴻圖道1號(佔33.33%權益)，位於觀塘之一幢33層工業大廈，於本期間內之平均出租率約為94.92%。

### 香港物業發展

帝峯•皇殿(佔25%權益)為本集團一項位於西九龍的合營發展項目。該項目由6座住宅大廈組成，提供合共964個住宅單位及零售商舖，總樓面面積合共約1,095,980平方呎。於二零二一年六月三十日，已售出住宅單位總數之99.90%。

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。其地盤面積合共約234,160平方呎，總樓面面積合共約1,853,561平方呎。分兩期建成4座住宅大廈，合共提供1,999個住宅單位。兩期項目之上蓋建築工程現已完成，於二零二零年十一月獲發入伙紙，而滿意紙亦於二零二一年四月獲批出。截至二零二一年六月三十日止，第一期815個單位及第二期794個單位已售出。

### 中國內地物業投資

北京希爾頓酒店(佔50%權益)為一座設有506間客房的五星級國際酒店。由於疫情關係，主樓5至14樓層之翻新工程已暫時停工。於二零二一年六月三十日之入住率約為45.26%。

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。於二零二一年六月三十日之出租率約為95.95%。



## 海外物業投資

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

「St George Street 14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓。該物業由面積合共約 51,861 平方呎分佈於地下低層、地下及樓上四層之寫字樓樓面組成。於本期間內平均約 86.73% 獲承租。

「Oxford Street 61-67 號及 Soho Street 11-14 號」為一幢位於英國倫敦之永久業權綜合用途樓宇，面積合共約 55,162 平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於二零二一年六月三十日，出租率約為 81.31%。

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

## 證券投資

證券投資乃本集團其中一項主要業務。

本集團的策略是維持證券投資組合的財資管理。於二零二一年六月三十日，本集團證券投資組合主要包括債券、上市股本投資及財資產品。本集團管理資本之主要目標為保持本集團之實體持續經營之能力，以確保本集團能為本公司股東持續提供回報。本集團之未來投資策略是投資於具吸引收益率、充分流動性及由信譽良好之發行人發行之多元化投資組合以把風險降至最低，從而保持穩健的財務狀況，抓住每一個良好的投資機會。

本期間證券投資及財資產品確認之收益淨額約 99,000,000 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

### 認購優先票據 — 須予披露交易

於二零二一年四月二十八日，本集團得到確認，按照其認購指示獲配發本金額為 150,000,000 美元（相當於約 1,166,355,000 港元）之 Kaisa Group Holdings Ltd.（佳兆業集團控股有限公司）（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：1638））（獨立第三方）於二零二五年到期之 11.7 厘 500,000,000 美元優先票據，發行價為其本金額之 100%（「該認購」）。根據聯交所證券上市規則（「上市規則」），該認購構成本公司之須予披露交易，詳情載列於本公司日期為二零二一年四月二十八日之公布內。

### 期後事項及重大不利變化

自二零二一年六月三十日起至二零二一年八月十三日（即發布本公布前的最後實際可行日期），本集團主要證券投資（即於中國恒大集團（其股份於聯交所上市（股份代號：3333））之股權投資）之公平值進一步下跌約 43.5%，或 3,784,000,000 港元。倘採用該公平值，本集團資產總額和資產淨值將相應減少相同金額。此乃未經審核簡明綜合財務報表中的一項非調整事項。本公司股東及潛在投資者於閱讀本集團簡明綜合財務報表或買賣本公司股份時務請審慎行事，如有疑問，應向專業或財務顧問尋求獨立意見。

## 2019 冠狀病毒病爆發對本集團影響之更新

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

本集團於本期間之租金收入減少主要由於集團旗下其中一項英國投資物業的主要租戶於二零二零年上半年退回租賃。同時，鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，本集團對租戶提供了租金優惠以緩解他們的困境。

2019 冠狀病毒病疫情之持續已對本集團主要位於英國之投資物業的公平值產生不利影響。於本期間，本集團錄得投資物業公平值變動之未變現虧損 122,700,000 港元。

本集團於本期間繼續攤佔北京希爾頓酒店（佔 50% 權益）之虧損，但業績較二零二零年上半年有所改善，主要由於本期間客房收入有所改善。

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

## 展望

全球經濟於二零二一年第一季的勢頭持續，惟各國的復甦步伐不一，受到疫苗接種計劃的進程及疫情防控的成效主導。此外，中美政經關係依然緊張，不容忽視。

香港經濟於二零二一年第一季顯著復甦。失業率從二零二零年十二月至二零二一年二月的十七年高位 7.2% 逐步回落。經季節性調整的失業率於二零二一年二月至四月期間下跌至 6.4%。隨着社區感染宗數減少及放寬社交距離措施，2019 冠狀病毒病疫情的經濟影響已見放緩。為克服疫情，政府及社會上各行各業推出鼓勵疫苗接種的活動，冀能落實公眾大範圍接種。預期社區疫苗接種的參與度上升，將為重返正常生活提供利好條件，使其他經濟活動全力復甦。

本地方面，入境旅遊業寒冬未止，零售及餐飲業的表現雖有改善，惟步伐緩慢。因此，預期本集團的投資物業於二零二一年餘下時間仍會面對重重挑戰。儘管如此，本集團的專家將會把握機會，更好地執行有效資產管理的計劃。

英國方面，新型變種病毒回升引起關注。然而，由於疫苗接種計劃進展良好，預期英國經濟的短期前景看好，將回復至疫情前水平。即使存在不確定因素，本集團仍會長線觀望英國經濟。本集團於英國當前聚焦於投資物業的資產優化工程。

股票市場方面，經濟復甦及通脹預期升溫，造就環球股票於二零二一年第二季表現活躍。香港股票市場於二零二一年首四個月偶有波幅，恒生指數於二零二一年第一季由高位回落，其後於第二季整合。雖然財政及貨幣政策方向未明，惟本集團將會著眼旗下的債券投資。

展望未來，本集團對其核心業務仍審慎樂觀。此外，本集團在增購投資組合時，將會以股東整體價值為依歸，審慎行事。

## 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（「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二零二一年五月二十六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。

## 董事會

陳詩韻女士已於二零二一年二月十七日起辭任其執行董事、本公司之行政總裁、根據上市規則第 3.05 條之本公司之授權代表、及本公司之投資委員會主席及成員之職務。就陳詩韻女士之辭任，董事會已委任執行董事陳凱韻女士為本公司之行政總裁、根據上市規則第 3.05 條之本公司之授權代表、及本公司之投資委員會主席及成員，於二零二一年二月十七日起生效。本公司已於二零二一年二月十七日發出有關公布。

董事會現時由八名董事組成，而獨立非執行董事之人數佔董事會成員人數多於三分之一。

## 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，有關僱員已確認彼等已於本期間內遵守前述守則所規定之標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

## 致謝

我們謹藉此機會對股東一直以來的鼎力支持與全體員工的貢獻及竭誠工作表示感謝。

代表董事會  
主席  
劉鳴煒

香港，二零二一年八月十六日

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

網址：<http://www.chineseestates.com>

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

業績摘要亦將於二零二一年八月十六日於本公司網站登載。