

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



渝太地產集團有限公司*

Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

2021 年中期業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核綜合業績。本公司之審核委員會已經審閱本中期業績。

綜合損益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	未經審核	
		截至6月30日止6個月	
		2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
收入	2, 3		
出售物業收入		518,857	-
租金收入		24,432	22,125
利息收入		974	2,758
收入總額		544,263	24,883
銷售成本		(352,960)	(73)
		191,303	24,810
其他收入及盈利		3,119	1,430
其他支出及虧損		(1,560)	(13,784)
銷售及推廣支出		(201,220)	(3,319)
行政費用		(54,122)	(7,544)
財務成本	4	(68,608)	(5,740)
投資物業公平價值之變動		(112)	(41,992)
除稅前虧損	5	(131,200)	(46,139)
所得稅撥回	6	19,942	2,467
期間虧損		(111,258)	(43,672)
應佔：			
本公司股權持有人		(81,863)	(43,190)
非控股權益		(29,395)	(482)
		(111,258)	(43,672)
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	7	港幣(10.2) 仙	港幣(5.4) 仙

綜合全面收益表

截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月

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

綜合財務狀況表
2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		102,131	68,452
投資物業		1,524,818	1,486,044
商譽		281,432	279,419
其他無形資產		9,560	9,560
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,270	2,270
遞延稅項資產		19,510	46,278
按金		25,099	24,922
非流動資產總值		1,964,820	1,916,945
流動資產			
發展中物業		9,241,833	8,104,321
作物業發展的土地使用權的權益		549,312	-
應收貿易賬項	9	3,270	4,285
其他應收款項、按金及預付款項		571,607	295,445
按攤銷成本計量之債務投資		-	15,162
預繳所得稅項		113,609	54,292
受限制銀行結存		400,385	390,384
現金及等同現金項目		475,639	697,822
流動資產總值		11,355,655	9,561,711
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	10	554,975	870,653
其他應付款項及應計費用		883,727	638,343
計息銀行及其他借貸		226,157	30,989
合約負債		7,261,487	3,912,996
應繳稅項		8,194	4,115
流動負債總值		8,934,540	5,457,096
流動資產淨值		2,421,115	4,104,615
資產總值減流動負債		4,385,935	6,021,560

綜合財務狀況表 (續)

2021年6月30日

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

附註：

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《主板上市規則》(「《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 2020 年 12 月 31 日止年度之週年綜合財務報告一併閱讀。

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

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

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

經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

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

1 編製基準及會計政策 (續)

(甲) (續)

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

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

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

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

2 營運分部資料

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

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

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

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

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

2 營運分部資料 (續)

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

	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	企業及 其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於 2021 年 6 月 30 日 (未經審核)						
資產及負債						
資產總值	1,597,196	11,686,246	8,069	-	28,964	13,320,475
負債總值	22,026	11,573,986	-	-	34,014	11,630,026

截至 2021 年
6 月 30 日
止 6 個月
(未經審核)

其他分部

資料：

資本性開支*	15,112	56,579	-	-	8	71,699
折舊	-	22,853	-	-	536	23,389
投資物業公平 價值之虧損	112	-	-	-	-	112

2 營運分部資料 (續)

	物業投資 港幣千元	物業發展 及買賣 港幣千元	財務管理 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元	
截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月 (未經審核)						
分部收入	22,125	-	2,758	-	24,883	
分部業績	(19,950)	(6,998)	2,709	-	(24,239)	
特定財務成本	-	(4,814)	-	-	(4,814)	
一般財務成本					(926)	
企業及其他未分配 支出及虧損					(16,160)	
除稅前虧損					(46,139)	
所得稅撥回	485	1,982	-	-	2,467	
期間虧損					(43,672)	
於 2020 年 12 月 31 日 (經審核)						
資產及負債						
資產總值	1,546,034	9,876,194	15,162	-	41,266	11,478,656
負債總值	22,768	9,635,230	54	-	45,177	9,703,229
截至 2020 年 6 月 30 日 止 6 個月 (未經審核)						
其他分部 資料：						
資本性開支*	-	350,694	-	-	27	350,721
折舊	-	322	-	-	544	866
投資物業公平 價值之虧損	41,992	-	-	-	-	41,992

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

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

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

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

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

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入佔本集團總收入等於或多於 10% 的客戶詳情如下：

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

*其收入佔總收入少於 10%。

3 收入

收入分析如下：

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

4 財務成本

財務成本分析如下：

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

5 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除/(計入)：

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

* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

** 該等項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

6 所得稅撥回

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

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

7 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

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

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

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

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

8 股息

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

9 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期及扣除耗蝕撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

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

10 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：

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

11 比較金額

誠如上文附註 1 之進一步闡述，由於會計政策有所變動，所以若干比較金額已被重列，以符合本期間的呈報方式及披露。

管理層論述及分析

業務回顧

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

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

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

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

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

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

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

物業發展及買賣

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

於 2021 年上半年的合約銷售明細如下：

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

物業投資

於 2021 年 6 月 30 日，本集團之主要投資物業包括：

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

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

財務管理

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

收購土地

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

報告期後事項

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

展望

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

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

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

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

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

流動資金及財務資源

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

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

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

流動資金及財務資源 (續)

於 2021 年 6 月 30 日，本集團銀行及其他借貸的到期情況如下：

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

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

或然負債/財務擔保

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

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

職員

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

中期股息

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

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《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。

企業管治守則 (續)

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。

承董事會命
主席兼董事總經理
張松橋

香港，2021年8月23日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠、董慧蘭以及黃云及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別