

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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。



二零二一年中期業績公佈

財務及業務摘要

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	%轉變
收入	61.0	33.1	+84.3%
減除折舊及攤銷、 融資成本及稅項前 經營業務盈利/(虧損)	29.9	(10.3)	不適用
母公司股份持有人 應佔期內盈利/(虧損)	1.2	(79.0)	不適用
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 基本盈利/(虧損)	港幣0.02仙	港幣(1.16)仙	不適用
	於二零二一年 六月三十日 (未經審核)	於二零二零年 十二月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股)資產淨值	港幣0.18元	港幣0.18元	—

- 於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣1,200,000元，而去年同期則錄得虧損港幣79,000,000元。
- 本集團於回顧期間之財務業績有所改善，主要歸因於出售金融資產所變現之收益以及產生之融資成本減少。
- 誠如本公司日期為二零二一年四月二十七日之聯合公佈所披露，本集團出售其所持有之全部 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司股份及其於富豪產業信託所持有之全部基金單位。該等交易可有助順 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之直接上市母公司)旗下上市公司之持股權架構，同時，亦為本集團於回顧期間內籌集現金所得款項總額港幣126,900,000元及產生出售收益港幣49,200,000元。
- 本集團位於中國成都富豪國際新都薈第三期發展的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位接近全部已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。
- 富豪國際新都薈第三期發展亦包含其他商業部分，包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，以及商店及泊車位。
- 本集團位於天津之富豪新開門發展項目之兩幢寫字樓大樓及商業裙樓之建築工程正按計劃順利進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。
- 隨著大部分富豪國際新都薈第三期發展已預售住宅單位將於今年年底前按計劃交付予各相關單位買家，預期自該等已確定預售所得的重大收益將計入本集團之二零二一年全年財務業績。
- 本集團對中國經濟未來前景保持樂觀，並將繼續在內地尋求適合的投資機會作為其業務發展規劃之一部分。

財務業績

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣1,200,000元，而去年同期則錄得虧損港幣79,000,000元。

誠如本公司於二零二一年八月十七日刊發之盈利預告公佈所述，本集團於回顧期間之財務業績有所改善，主要歸因於出售金融資產所變現之收益(有關詳情已於本公司於二零二一年四月二十七日刊發之聯合公佈內披露)，以及產生之融資成本減少。

業務回顧

儘管2019冠狀病毒病疫情對全球社會及經濟活動持續造成不利影響，且國際貿易爭端及政治角力升溫令環球經濟愈趨錯綜複雜，惟根據初步估計，預期中國於二零二一年首六個月維持其國民生產總值按年增長12.7%。

由於中國中央政府繼續實施不同的行政及財政政策以規管房地產市場，物業價格於回顧期間普遍受壓，尤其是一線城市的二手市場。即使於二零二一年上半年中國土地銷售之成交價格及整體成交價值持續按年上升，但鑒於中央政府決心控制市場預期及維持市場穩定性，預期中國整體物業市場將進一步整合，這應有利其長遠健康發展。

誠如本公司日期為二零二一年四月二十七日之聯合公佈所披露，本集團出售其所持有之全部 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司股份予 Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(本公司之直接上市母公司)之全資附屬公司，並出售其於富豪產業信託所持有之全部基金單位予富豪(本公司之上市同系附屬公司)之全資附屬公司。該等交易可有助理順百利保集團旗下上市公司之持股權架構，同時，亦為本集團籌集現金所得款項總額港幣126,900,000元，以增加其營運資金。該等交易亦為本集團產生出售收益港幣49,200,000元，此已計入本集團於回顧期間之業績。

於二零二一年八月四日，本公司與由本集團發行之未償還可換股債券持有人(P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(百利保及富豪各自擁有50/50權益之合營公司)之全資附屬公司)訂立變更契約。未償還可換股債券之本金總額為港幣500,000,000元，已於二零二一年八月十八日到期。根據變更契約，各訂約方有條件同意(其中包括)修訂本金額為港幣300,000,000元之可換股債券之條款，使到期日延長至二零二六年八月十八日，而現有票面利率每年3.5厘將更改為零，惟贖回收益率定於每年3.5厘(按每半年複息計算)之相同比率。除上述兩項

修訂外，可換股債券之全部其他條款及條件將維持不變。建議修訂將僅於若干條件獲達成後方可生效，該等條件其中包括變更契約及其項下擬進行交易須經本公司獨立股東於股東大會上批准。有關建議之詳情已載於為將於二零二一年八月三十日舉行之本公司股東特別大會向股東寄發之通函內。

考慮到各訂約方已訂立變更契約，可換股債券持有人承諾根據可換股債券之條款轉換餘下本金額為港幣200,000,000元之未償還可換股債券，並已於二零二一年八月十一日轉換為本公司500,000,000股新普通股。

誠如二零二零年年報所述，本集團位於中國成都富豪國際新都薈第三期發展的十幢住宅大樓的1,555個住宅單位接近全部已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。該十幢住宅大樓的建築工程已接近完成，而住宅單位計劃於今年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

富豪國際新都薈第三期發展亦包含其他商業部分，包括一幢擁有325間客房的酒店、一幢商業綜合大樓及五幢寫字樓大樓，以及商店及泊車位。其中一幢寫字樓大樓內之單位之預售計劃最近已於二零二一年五月展開。

同時，本集團位於天津之富豪新開門發展項目之兩幢寫字樓大樓及商業裙樓之建築工程正按計劃順利進行中，目標為於二零二二年第四季竣工。

有關該兩項位於成都及天津之綜合發展項目以及本集團進行之其他項目及投資之進一步詳情載於本公佈標題為「管理層之討論及分析」一節。

展望

預期不明朗因素最少於短期內仍籠罩著環球經濟。此外，由於中國若干地區近日重新實施封城措施以應對當地2019冠狀病毒病感染個案數量上升，這可能影響中國於今年下半年經濟增長的速度。

本集團於二零二一年上半年之財務表現顯著改善，由二零二零年的虧蝕狀況扭轉至回顧期間取得收益，即使幅度相對不大。隨著大部分富豪國際新都薈第三期發展已預售住宅單位將於今年年底前按計劃交付予各相關單位買家，預期自該等已確定預售所得的重大收益將計入本集團之二零二一年全年財務業績。

本集團對中國經濟未來前景保持樂觀，並將繼續在內地尋求適合的投資機會作為其業務發展規劃之一部分。

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中國進行)，以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於回顧期間內之經營表現及未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節內。

除於上文標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中國進行之物業項目以及本集團之其他投資之狀況。

物業發展

成都項目—富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年年底前竣工。接近全部第三期的住宅單位已獲訂約預售，且價格大幅高於第一期及第二期發展的住宅單位之售價。銷售總額約人民幣2,031,300,000元(港幣2,443,000,000元)，其中約人民幣1,986,100,000元(港幣2,388,700,000元)已根據預售合約由本集團收取作為按金。而住宅單位計劃於今年第四季起分階段交付予各相關單位買家。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積1,853平方米(19,900平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣65,000,000元(港幣78,200,000元)。1,389個泊車位亦已於二零二零年第三季推出預售。迄今，共277個泊車位已訂約預售，銷售總額約人民幣31,800,000元(港幣38,200,000元)。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二二年第一季展開，而該酒店預期將於二零二三年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積共約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫及上蓋建築工程目標分別於二零二一年第四季及二零二三年年中竣工。六層高購物商場之市場重新定位工作正在進行中。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年五月展開。迄今，合共總面積3,837平方米(41,300平方呎)之88個單位已獲訂約預售或被準買家認購，銷售總額約人民幣34,600,000元(港幣41,600,000元)。而餘下四幢寫字樓大樓所提供面積共約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將參考市場環境陸續分階段推出預售。

天津項目—富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓之銷售繼續穩步進行，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。其中一幢寫字樓大樓所提供面積約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於二零二一年下半年推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供面積約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團已在項目地盤內總面積約4,300畝之土地上重新造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD International Inc. 股份

誠如先前所披露，本集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，本集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元（包括應收利息及扣除稅項撥備），有關款項已計入本集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月三十一日完成，出售所得之代價本集團已用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。本集團預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。本集團持有之AMTD股份被列為按公平值計入其他全面收益之股本投資。

中國房地產公司

於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立的公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司（其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展）之10%股權權益。本集團預期，透過加入該目標投資公司，本集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

財務回顧

資產價值

於二零二一年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,479,800,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.18元。

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時投放於財資及提升收益之投資產品。

於二零一三年收購兩項於中國之現正發展中項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。為使該等應付代價之到期日與兩個相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i)透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資，及(ii)已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金及預售單位所得款項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣50,500,000元(二零二零年：港幣164,600,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣13,500,000元(二零二零年：港幣8,800,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二一年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣188,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣269,900,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣681,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣771,500,000元)。

於二零二一年六月三十日，本集團之資本負債比率為11.7%(二零二零年十二月三十一日：13.4%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣681,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣771,500,000元)與本集團之總資產港幣5,802,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣5,769,000,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二一年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零二一年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告中之簡明綜合財務報表(「中期財務報表」)內。

租賃負債

於二零二一年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣1,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,200,000元)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣23,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣24,700,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之貸款融資的相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零二一年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

或然負債

本集團於二零二一年六月三十日之或然負債之詳情載於中期財務報表內。

股息

董事會議決不宣派截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二零年：無)。

半年業績

簡明綜合損益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
收入(附註二及三)	61.0	33.1
銷售成本	(3.4)	(25.3)
毛利	57.6	7.8
其他收入(附註三)	3.1	8.1
投資物業之公平值 虧損(淨額)	(0.7)	(4.3)
按公平值計入損益之 金融資產所得公平值 收益/(虧損)(淨額)	2.5	(46.3)
出售附屬公司之收益	—	68.9
出售投資物業之虧損	—	(0.7)
物業銷售及推廣費用	(6.2)	(4.0)
行政費用	(26.4)	(39.8)
減除折舊及攤銷前經營業務 盈利/(虧損)	29.9	(10.3)
折舊及攤銷	(1.4)	(1.8)
經營業務盈利/(虧損) (附註二及四)	28.5	(12.1)
融資成本(附註五)	(26.5)	(61.7)
除稅前盈利/(虧損)	2.0	(73.8)
所得稅(附註六)	(0.8)	(5.2)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	1.2	(79.0)

簡明綜合損益表(續)

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
應佔：		
母公司股份持有人	1.2	(79.0)
非控權權益	—	—
	<u>1.2</u>	<u>(79.0)</u>
母公司股份持有人應佔 每股股份(包括普通股及 可換股優先股) 盈利/(虧損) (附註八)		
基本及攤薄	<u>港幣0.02仙</u>	<u>港幣(1.16)仙</u>

簡明綜合全面收益表

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內盈利/(虧損)	1.2	(79.0)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能重新分類至損益 之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	7.0	(38.9)
出售海外業務之重新分類調整	—	71.1
	<u>7.0</u>	<u>32.2</u>
於往後期間將不會重新分類 至損益之其他全面 收益/(虧損)：		
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資 之公平值變動	<u>(22.7)</u>	<u>39.4</u>
期內其他全面收益/(虧損)	<u>(15.7)</u>	<u>71.6</u>
期內全面虧損總額	<u>(14.5)</u>	<u>(7.4)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(14.5)	(7.4)
非控權權益	—	—
	<u>(14.5)</u>	<u>(7.4)</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	11.2	11.5
投資物業	94.5	94.5
使用權資產	0.9	1.2
於一合營公司之投資	2.4	2.4
預付款項(附註九)	122.9	114.3
指定為按公平值計入 其他全面收益之股本投資	333.6	356.0
商譽	235.1	235.1
無形資產	—	0.7
非流動總資產	800.6	815.7
流動資產		
發展中物業	4,033.0	3,854.2
待售物業	536.6	538.4
按金、預付款項及其他資產 (附註九)	214.5	186.6
按公平值計入損益之金融資產	29.2	104.2
受限制之現金	85.2	27.3
已抵押之銀行結存	1.4	1.0
定期存款	—	149.1
現金及銀行結存	102.1	92.5
流動總資產	5,002.0	4,953.3

簡明綜合財務狀況表(續)

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
流動負債		
應付賬項及費用	(292.6)	(380.7)
合約負債	(2,689.6)	(2,377.0)
已收按金	(111.9)	(116.2)
附息之銀行債項	(12.5)	(12.5)
其他債項(附註十)	(357.3)	(535.9)
可換股債券	(500.5)	(493.0)
租賃負債	(0.5)	(0.5)
應付稅項	(5.9)	(6.1)
流動總負債	(3,970.8)	(3,921.9)
流動資產淨值	1,031.2	1,031.4
扣除流動負債後總資產	1,831.8	1,847.1
非流動負債		
應付賬項及費用	(32.9)	(32.8)
已收按金	(2.4)	(2.7)
租賃負債	(0.5)	(0.7)
遞延稅項負債	(316.2)	(316.6)
非流動總負債	(352.0)	(352.8)
資產淨值	1,479.8	1,494.3
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	16.4	16.4
儲備	1,463.4	1,477.9
	1,479.8	1,494.3
非控權權益	—	—
股本總值	1,479.8	1,494.3

附註：

一、 會計政策

截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

本集團已於本期間之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則。

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號之修訂	利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關之租金寬免

經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 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號以及香港財務報告準則第16號之修訂處理先前修訂並未處理之問題，即當現有基準利率被替代無風險利率（「無風險利率」）所取代，財務報告會受到影響。第二階段修訂提供一個實際權宜方法，為釐定金融資產及負債的合約現金流基準的變動入賬時，倘變動為利率基準改革的直接結果，而就釐定合約現金流的新基準對緊接變動前的原訂基準經濟上屬同等，則允許無須調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率。此外，該等修訂允許按利率基準改革之要求更改對沖指定及對沖文件，而無須終止對沖關係。任何可能於過渡期內產生的收益或虧損乃透過香港財務報告準則第9號之正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險部份，該等修訂亦向須符合可單獨識別要求之實體暫時放寬。於指定對沖時，放寬允許實體假設已符合可單獨識別要求，惟實體須合理預期無風險利率部份於未來24個月內會變為可單獨識別。此外，該等修訂規定實體須披露額外資料，致使財務報表使用者瞭解利率基準改革對實體之金融工具及風險管理策略之影響。

於二零二一年六月三十日，本集團有一根據香港銀行同業拆息計算以港幣為單位之付息銀行債項。由於該債項之利率於期間內並無被無風險利率取代，故該修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響，倘該債項之利率未來被無風險利率所取代，本集團將於符合「經濟同等」準則的前提下，於修改該債項時應用此實際權宜方法。

- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際權宜方法，以選擇就2019冠狀病毒病疫情所直接產生之租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際權宜方法僅適用於疫情直接產生之租金寬免，且僅當(i)租賃付款之變動使租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前之付款之任何租賃付款減幅；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。本集團並未就出租人授予的任何2019冠狀病毒病疫情直接相關之租金寬免應用實際權宜方法。因此，該修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何重大影響。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本，以及總辦事處及企業收益及支出。

下表列示本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	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 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元
分類收入：						
銷售予外界客戶	<u>10.6</u>	<u>30.9</u>	<u>50.4</u>	<u>2.2</u>	<u>61.0</u>	<u>33.1</u>
減除折舊及攤銷前分類業績	(13.2)	(23.0)	52.9	(44.1)	39.7	(67.1)
折舊及攤銷	<u>(1.4)</u>	<u>(1.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1.4)</u>	<u>(1.7)</u>
分類業績	<u>(14.6)</u>	<u>(24.7)</u>	<u>52.9</u>	<u>(44.1)</u>	38.3	(68.8)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					2.7	75.4
未能劃分之非業務及企業支出					<u>(12.5)</u>	<u>(18.7)</u>
經營業務盈利/(虧損)					28.5	(12.1)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(10.1)	(30.9)	—	—	(10.1)	(30.9)
未能劃分之融資成本					<u>(16.4)</u>	<u>(30.8)</u>
除稅前盈利/(虧損)					2.0	(73.8)
所得稅					<u>(0.8)</u>	<u>(5.2)</u>
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利/(虧損)					<u>1.2</u>	<u>(79.0)</u>
應佔：						
母公司股份持有人					1.2	(79.0)
非控權權益					<u>—</u>	<u>—</u>
					<u>1.2</u>	<u>(79.0)</u>

三、 收入及其他收入之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
<u>收入</u>		
<u>客戶合約收益</u>		
出售物業所得款項	9.5	29.9
<u>其他收入來源</u>		
租金收入	1.1	1.0
出售按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額	49.2	-
上市投資之股息收入	1.2	2.2
	<u>61.0</u>	<u>33.1</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	2.7	6.4
其他	0.4	1.7
	<u>3.1</u>	<u>8.1</u>

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊及攤銷之分析列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>6.2</u>	<u>4.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.5	0.6
使用權資產之折舊	0.2	0.5
一無形資產之攤銷	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
	<u>1.4</u>	<u>1.8</u>

五、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.1	0.2
可換股債券之利息	16.3	30.6
其他債項之利息	14.2	34.3
合約收益之利息支出	<u>56.0</u>	<u>33.2</u>
	<u>86.6</u>	<u>98.3</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(60.1)</u>	<u>(36.6)</u>
	<u>26.5</u>	<u>61.7</u>

六、 期內之所得稅項支出列載如下：

	截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元	截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣百萬元
即期 — 中國		
期內之稅項支出	1.1	5.1
過往年度之超額撥備	—	(0.5)
土地增值稅	0.2	0.6
遞延稅項	(0.5)	—
期內稅項支出總額	<u>0.8</u>	<u>5.2</u>

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷期內產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

由於本集團於去年期間內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就該期間之香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

由於合營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備(二零二零年：無)。

七、 股息

於截至二零二一年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二零年：無)。

八、 (a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

截至二零二一年六月三十日止期間之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期間內盈利港幣1,200,000元(二零二零年：虧損港幣79,000,000元)，及截至二零二一年六月三十日止六個月內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數8,188,000,000股(二零二零年：6,798,700,000股)計算。

(b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止期間，已發行之可換股債券對呈列之每股股份盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對期間內所呈列每股股份之盈利/(虧損)金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
非流動		
預付款項(附註(a))	<u>122.9</u>	<u>114.3</u>
流動		
業務往來客戶應收賬項(附註(b))	1.8	1.8
合約成本	35.6	24.3
預付款項	165.8	150.9
按金	0.1	0.2
其他應收款項	<u>11.2</u>	<u>9.4</u>
	<u>214.5</u>	<u>186.6</u>

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(其需相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權獲得該土地整體項目面積之30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之成本。

於以往年度，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並已獲確認經已完成履行符合相關政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 業務往來客戶應收賬項之賒賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除減值後確認及記賬。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故賒賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	0.6	0.8
四至六個月	-	0.3
七至十二個月	0.4	0.3
超過一年	0.8	0.4
	<u>1.8</u>	<u>1.8</u>

十、 其他債項分析列載如下：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
流動		
其他債項	<u>357.3</u>	<u>535.9</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣357,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣535,900,000元)乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5%。該定期貸款須於二零二一年十月十二日償還，並因此於截至二零二一年六月三十日被分類於流動其他債項。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告內。

審計委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之組織章程細則條文規定，本公司全部董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生 (主席兼行政總裁)
羅俊圖先生 (副主席兼董事總經理)
羅寶文小姐 (副主席)
黃寶文先生 (首席營運官)
梁蘇寶先生 (首席財務官)
吳季楷先生

獨立非執行董事：

龐述英先生
簡麗娟女士
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零二一年八月二十四日