

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)

截至二零二二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」) 截至二零二二年六月三十日止六個月 (「本期間」) 之未經審核綜合中期業績，連同二零二一年同期之比較數字：—

簡明綜合全面收益報表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	3	1,181,426	726,167
提供貨品及服務之成本		(19,796)	(36,642)
毛利		1,161,630	689,525
其他收入	5	7,377	23,462
投資開支淨額	6	(204,079)	(418,349)
行政開支		(177,390)	(169,394)
出售設備之收益淨額		355	260
投資物業之公平值變動		104,400	(122,712)
財務費用	7	(54,829)	(54,455)
其他收益及虧損		-	(38)
攤佔以權益法入賬投資之業績		43,392	25,061
除稅前溢利 (虧損)		880,856	(26,640)
所得稅開支	8	(10,290)	(8,830)
本期間溢利 (虧損)	9	870,566	(35,470)

簡明綜合全面收益報表 (續)
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
其他全面支出		
<i>不會重新分類至損益之項目</i>		
通過其他全面收益以反映公平值計量之 股本工具投資之收益及虧損	(869,627)	(3,999,375)
攤佔以權益法入賬投資之其他全面(支出)收益	(53)	126
	<u>(869,680)</u>	<u>(3,999,249)</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	(452,076)	73,150
攤佔以權益法入賬投資之其他全面收益	-	1,909
	<u>(452,076)</u>	<u>75,059</u>
本期間其他全面支出(除稅後)	<u>(1,321,756)</u>	<u>(3,924,190)</u>
本期間全面支出總額	<u>(451,190)</u>	<u>(3,959,660)</u>
應佔本期間溢利(虧損)：		
本公司擁有人	870,537	(37,284)
非控股權益	29	1,814
	<u>870,566</u>	<u>(35,470)</u>
應佔本期間全面支出總額：		
本公司擁有人	(451,219)	(3,961,474)
非控股權益	29	1,814
	<u>(451,190)</u>	<u>(3,959,660)</u>
每股盈利(虧損)(港元)	11	
基本及攤薄	<u>0.456</u>	<u>(0.020)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		12,860,711	13,292,161
物業、廠房及設備		150,520	184,996
使用權資產		37,100	59,742
無形資產		-	-
以權益法入賬之投資		2,074,584	2,095,096
墊付聯營公司款項		62,101	50,060
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	112,931	156,633
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	686,967	1,527,466
墊付一間接受投資公司款項		101,905	100,737
遞延稅項資產		3,387	3,920
抵押存款		15,294	4,308
按金及預付款項	14	56,160	34,762
		16,161,660	17,509,881
流動資產			
物業存貨		23,316	23,316
通過損益以反映公平值計量之金融資產	12	665,785	600,084
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產	13	180,233	364,582
存貨		4,620	3,514
應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項	14	246,402	260,738
應收證券交易賬項及存款		43,971	69,422
可收回稅款		14,603	12,457
抵押存款		321,525	273,202
定期存款、銀行結餘及現金		1,938,750	2,479,874
		3,439,205	4,087,189
流動負債			
應付賬項及應計款項	15	181,308	201,896
應付證券交易賬項及保證金		12,821	12,163
按金及預收款項		152,950	172,660
租賃負債		31,031	50,673
稅項負債		7,684	3,590
借貸		3,447,683	3,642,977
		3,833,477	4,083,959
流動（負債）資產淨值		(394,272)	3,230
資產總額減流動負債		15,767,388	17,513,111

簡明綜合財務狀況報表 (續)
於二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔股本權益		
股本	190,762	190,762
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備	(1,556,709)	(1,582,049)
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	(787,612)	(335,536)
保留溢利	13,232,904	13,257,387
	<u>13,924,387</u>	<u>14,375,606</u>
非控股權益	23,253	23,224
股本權益總額	<u>13,947,640</u>	<u>14,398,830</u>
非流動負債		
借貸	1,422,017	1,812,537
欠負聯營公司款項	271,219	302,344
欠負接受投資公司款項	66,148	931,848
欠負非控股股東款項	275	275
租賃負債	4,777	9,037
遞延稅項負債	55,312	58,240
	<u>1,819,748</u>	<u>3,114,281</u>
	<u>15,767,388</u>	<u>17,513,111</u>

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。

於二零二二年六月三十日，本集團之流動負債超逾其流動資產約 394,272,000 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。按持續經營基準編製本未經審核簡明綜合財務報表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。

根據近期與銀行溝通，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二零二二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，董事相信本集團將具備足夠財務資源以履行其自二零二二年六月三十日起十二個月內到期之財務責任。在編製該等預測時，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。

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二零二一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」），包括該等於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之修訂：

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 引用概念框架
香港會計準則第 16 號（修訂本） 香港會計準則第 37 號（修訂本）	物業、廠房及設備－達至擬定用途前之所得款項 繁重的合約－履約成本

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。

2. 主要會計政策 (續)

本集團並未提早採納下列已頒布但仍未生效之新訂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 ²
香港財務報告準則第 17 號 香港會計準則第 1 號 (修訂本)	保險合同及相關修訂 ¹ 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 ¹
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 ¹
香港會計準則第 8 號 (修訂本)	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 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以及披露會否構成重大影響。該等新訂及經修訂香港財務報告準則或會導致本集團日後之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。收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
與客戶合約之收入：		
按於某一時點之基準確認		
經紀服務及化妝品銷售收入	7,479	8,922
按於一段時間內之基準確認		
樓宇及物業管理服務收入	25,151	24,490
	<u>32,630</u>	<u>33,412</u>
其他來源之收入：		
物業租金收入	157,139	161,284
利息收入	13,312	201,881
— 債券 (附註(i))	12,896	196,046
— 結構性產品 (附註(i))	416	5,835
股息收入	954,104	160,751
— 上市股本投資 (附註(ii))	3,354	159,551
— 非上市股本投資 (附註(iii))	950,750	1,200
出售持作買賣之投資收益	24,241	168,839
收入總額	<u>1,148,796</u>	<u>692,755</u>
	<u>1,181,426</u>	<u>726,167</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 3,354,000 港元(二零二一年：3,031,000 港元)及零(二零二一年：156,520,000 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，以及本集團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）。

概無營運分類合併成為以上所述之六項可呈報分類。

未分攤之公司資產主要包括自用之土地及樓宇、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。

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

截至二零二二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
收入以外之主要現金項目								
— 香港	-	-	-	164,304	378,242	-	-	542,546
— 其他國家	-	-	-	-	540,643	-	-	540,643
	-	-	-	164,304	918,885	-	-	1,083,189
收入								
股息及利息收入以及出售持作 買賣之投資收益								
— 香港	950,000	-	-	-	18,537	-	750	969,287
— 其他國家	-	-	-	-	22,370	-	-	22,370
來自外部客戶之收入								
— 香港	-	16,788	62,106	-	-	2,575	30,055	111,524
— 英國	-	18,825	59,420	-	-	-	-	78,245
	950,000	35,613	121,526	-	40,907	2,575	30,805	1,181,426
收入 (物業發展及買賣以及 物業租賃分類之股息收入除外)	-	35,613	121,526	-	40,907	2,575	30,805	231,426
應佔一間接受投資公司物業銷售								
— 香港	133,114	-	-	-	-	-	-	133,114
應佔聯營公司／接受投資公司 租金收入								
— 香港	-	8,640	22,307	-	-	-	-	30,947
— 中國大陸	-	8,759	2,900	-	-	-	-	11,659
	133,114	53,012	146,733	-	40,907	2,575	30,805	407,146
業績								
分類業績								
— 香港	950,000	15,118	60,261	-	(60,862)	1,791	18,119	984,427
— 英國	-	15,116	61,416	-	-	50	-	76,582
— 中國大陸	-	-	-	-	-	3,277	-	3,277
— 其他國家	-	-	-	-	(117,431)	8,829	-	(108,602)
	950,000	30,234	121,677	-	(178,293)	13,947	18,119	955,684
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 應佔收入總額								
— 香港	-	8,163	22,142	-	-	-	1,079	31,384
— 中國大陸	-	8,759	2,900	-	-	-	-	11,659
— 應佔營運成本								
— 香港	-	(729)	(4,781)	-	-	-	-	(5,510)
— 中國大陸	-	(6,315)	(1,659)	-	-	-	-	(7,974)
	950,000	40,112	140,279	-	(178,293)	13,947	19,198	985,243
其他收入	-	-	130	-	-	-	-	130
財務收入	-	-	-	-	32	-	-	32
攤佔以權益法人賬投資之業績								
— 所得稅及其他	-	4,973	798	-	-	-	(219)	5,552
	950,000	45,085	141,207	-	(178,261)	13,947	18,979	990,957
未分攤項目								
未分攤之公司開支淨額								(167,921)
未分攤之財務費用								(54,861)
所得稅開支								(10,086)
非控股權益								(29)
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利								758,060
主要非現金項目								
— 投資物業之未變現公平值變動 (包括攤佔以權益法人賬投資之業績)								112,681
— 遞延稅項開支								(204)
本公司擁有人應佔本期間之溢利								870,537
本公司擁有人應佔本期間之核心溢利								758,060

4. 營運分類 (續)
簡明綜合財務狀況報表
於二零二二年六月三十日

	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					
資產								
分類資產								
— 香港	294,304	1,881,883	6,285,093	180,233	438,900	317,712	216,746	9,614,871
— 英國	-	910,931	5,839,018	-	-	-	-	6,749,949
— 中國大陸	279,795	-	28,968	-	-	663	-	309,426
— 其他國家	-	-	-	-	293,708	371,771	-	665,479
以權益法人賬之投資								
— 香港	50,957	379,994	1,632,759	-	-	1,714	9,069	2,074,493
— 中國大陸	-	-	91	-	-	-	-	91
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,924	-	140	-	-	3	1,225	3,292
— 中國大陸	-	-	58,809	-	-	-	-	58,809
可呈報分類資產	626,980	3,172,808	13,844,878	180,233	732,608	691,863	227,040	19,476,410
未分攤之公司資產								124,455
綜合資產總額								19,600,865
負債								
分類負債								
— 香港	35,895	15,525	101,112	27	188	13,412	5,558	171,717
— 英國	-	13,364	160,226	-	-	-	-	173,590
— 中國大陸	42	-	34	-	-	2	-	78
— 其他國家	-	-	-	-	2,766	3	-	2,769
可呈報分類負債	35,937	28,889	261,372	27	2,954	13,417	5,558	348,154
未分攤之公司負債								5,305,071
綜合負債總額								5,653,225
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)								
	-	2,948	141,718	-	-	45	8	

其他重大項目

截至二零二二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	18,186	-	-	18,186
財務收入(費用)	32	(54,861)	-	(54,829)
收入(開支)淨額	18,218	(54,861)	-	(36,643)
折舊：				
— 物業、廠房及設備	-	(36,618)	-	(36,618)
— 使用權資產	-	(30,073)	-	(30,073)
投資物業之公平值變動	-	-	104,400	104,400
攤佔以權益法人賬投資之業績	35,111	-	8,281	43,392
所得稅開支	-	(10,086)	(204)	(10,290)
非控股權益	-	(29)	-	(29)

4. 營運分類 (續)

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 零售 非零售 千港元 千港元		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
收入以外之主要現金項目									
— 香港	-	-	-	-	-	1,292,635	-	-	1,292,635
— 其他國家	-	-	-	-	-	2,157,244	-	-	2,157,244
	-	-	-	-	-	3,449,879	-	-	3,449,879
收入									
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	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	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	30,132	2,792,292
業績									
分類業績									
— 香港	500	16,779	61,053	156,806	(31,923)	2,639	18,378	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	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	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	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)	(177)	(25,549)
	11,327	29,387	124,320	151,257	(52,236)	4,136	19,305	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)
本公司擁有人應佔本期間之經營溢利									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)
本公司擁有人應佔本期間之虧損									(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
	<u>832</u>
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					
資產								
分類資產								
— 香港	1,080,356	1,786,593	6,917,591	407,388	366,326	300,797	209,605	11,068,656
— 英國	-	1,006,804	6,139,358	-	-	-	-	7,146,162
— 中國大陸	290,093	-	28,790	-	-	680	-	319,563
— 其他國家	-	-	-	-	341,798	426,427	-	768,225
以權益法入賬之投資								
— 香港	49,246	427,869	1,605,929	-	-	1,788	10,173	2,095,005
— 中國大陸	-	-	91	-	-	-	-	91
墊付聯營公司款項								
— 香港	1,912	-	127	-	-	3	1,224	3,266
— 中國大陸	-	-	46,794	-	-	-	-	46,794
可呈報分類資產	<u>1,421,607</u>	<u>3,221,266</u>	<u>14,738,680</u>	<u>407,388</u>	<u>708,124</u>	<u>729,695</u>	<u>221,002</u>	<u>21,447,762</u>
未分攤之公司資產								149,308
綜合資產總額								<u>21,597,070</u>
負債								
分類負債								
— 香港	35,939	22,782	114,854	27	4,346	10,922	6,160	195,030
— 英國	-	15,539	176,054	-	-	-	-	191,593
— 中國大陸	47	-	35	-	-	2	-	84
— 其他國家	-	-	-	-	6	6	-	12
可呈報分類負債	<u>35,986</u>	<u>38,321</u>	<u>290,943</u>	<u>27</u>	<u>4,352</u>	<u>10,930</u>	<u>6,160</u>	<u>386,719</u>
未分攤之公司負債								6,811,521
綜合負債總額								<u>7,198,240</u>
非流動資產添置 (金融工具及遞延稅項 資產除外)	-	20,157*	382,900*	-	-	282	335	

* 包括透過收購一間附屬公司收購成弘投資有限公司之投資物業

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(開支)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)

5. 其他收入

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

其他收入包括：

租賃服務收入	1,701	1,590
租務行政服務及物業行政服務收入	2,327	2,529
諮詢及顧問服務收入	19	15
顧問費收入	-	3,932
政府補貼—「保就業」計劃(附註)	1,139	-
就承租物業之復修成本超額撥備	1,200	-
就一項發展項目之成本超額撥備	-	7,059
就英國物業向租戶收取之拆卸費用	130	436
就應收貿易賬項撥回之信貸虧損撥備確認之淨額	-	3,046
匯兌收益淨額	-	4,128

附註：於本期間，政府補貼乃來自中華人民共和國（「中國」）香港特別行政區政府之防疫抗疫基金下「保就業」計劃之補貼，旨在保持就業。

6. 投資開支淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產：		
債券之公平值變動而產生之未變現虧損	(90,525)	(309,181)
債券之公平值變動而產生之已變現收益		
— 公平值變動	179	2,108
— 匯兌部分變動	76	209
債券之公平值變動而產生之虧損淨額	(90,270)	(306,864)
結構性產品之公平值變動而產生之未變現收益（虧損）	260	(1,112)
結構性產品之公平值變動而產生之已變現收益	120	1,543
結構性產品之公平值變動而產生之收益淨額	380	431
持作買賣之投資之公平值變動而產生之未變現虧損	(122,895)	(100,847)
會籍債券之公平值變動而產生之未變現收益	170	200
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	3,490	816
貨幣掉期之公平值變動而產生之已變現（虧損）收益	(1,623)	111
貨幣掉期之公平值變動而產生之收益淨額	1,867	927
其他投資收入（開支）淨額	2,414	(14,100)
其他金融資產之利息收入	4,255	1,904
	(204,079)	(418,349)

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
利息：		
銀行借貸	43,718	40,782
其他借貸	5	7,138
租賃負債	424	1,082
利息總額	44,147	49,002
外幣銀行及其他借貸之匯兌虧損淨額	5,115	3,162
其他財務費用	6,812	3,468
	56,074	55,632
減：撥充興建中投資物業資本化之利息	(1,245)	(1,177)
	54,829	54,455

於本期間，本集團已按年利率 1.39 厘（二零二一年：1.32 厘）計算撥充合資格資產資本化之借貸成本約 1,245,000 港元（二零二一年：1,177,000 港元）。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
支出包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	1,897	4,759
香港以外地區	7,727	7,702
	9,624	12,461
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	62	-
遞延稅項：		
本期間支出（撥回）	604	(3,631)
	10,290	8,830

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按統一稅率 16.5% 課稅。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%（二零二一年：25%）計算。本集團於英國按稅率 19%（二零二一年：19%）課稅。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

9. 本期間溢利（虧損）

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

本期間溢利（虧損）已（扣除）計入：

僱員成本總額：

僱員成本（包括董事酬金）

退休福利計劃供款，扣除已沒收供款約 104,000 港元
（二零二一年：166,000 港元）

(77,025)	(71,871)
(4,314)	(3,939)
(81,339)	(75,810)

核數服務之核數師酬金：

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

(1,050)	(1,032)
(143)	(135)
(33)	(1)
(1,226)	(1,168)

非核數服務之核數師酬金：

本公司核數師

(100) -

折舊：

－物業、廠房及設備

－使用權資產

(36,618)	(25,023)
(30,073)	(34,892)
(66,691)	(59,915)

匯兌虧損淨額

(190) -

短期租賃之租金開支

(504) (170)

銷售化妝品之成本

(3,001) (2,210)

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）

－攤佔聯營公司稅項

(4,188) (5,202)

出售持作買賣之投資之所得款項總額

853,099 3,272,416

出售持作買賣之投資之賬面值

(827,087) (3,097,997)

出售持作買賣之投資之交易成本

(1,771) (5,580)

計入收入內之出售持作買賣之投資收益

24,241 168,839

投資物業租金收入總額

157,139 161,284

減：本期間產生租金收入之投資物業直接經營開支

(3,701) (5,857)

本期間並無產生租金收入之投資物業直接經營開支

(1,527) (17,083)

151,911 138,344

就以下項目（信貸虧損撥備）撥回之信貸虧損撥備確認之淨額：

－債券之應收利息

(4,485) (7,448)

－應收貿易賬項

- 3,046

－墊付聯營公司款項

- (38)

10. 股息

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

並無二零二一年末期股息（二零二零年：每股 1 港仙）

- 19,076

董事會於中期期末後議決不宣派任何二零二二年中期股息（二零二一年：無）。

11. 每股盈利（虧損）

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
盈利（虧損）：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之盈利（虧損）		
本公司擁有人應佔本期間之溢利（虧損）	<u>870,537</u>	<u>(37,284)</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利（虧損）之普通股加權平均數	<u>1,907,619,079</u>	<u>1,907,619,079</u>

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，由於本公司並無潛在普通股之發行，故上述兩個期間之每股攤薄盈利（虧損）與每股基本盈利（虧損）相同。

12. 通過損益以反映公平值計量之金融資產

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
債券	324,160	266,172
結構性產品	14,260	6,840
持作買賣之投資	382,918	428,364
會籍及公司債券	53,888	53,718
衍生金融工具	3,490	1,623
	<u>778,716</u>	<u>756,717</u>
作報告用途之分析：		
非流動性質	112,931	156,633
流動性質	665,785	600,084
	<u>778,716</u>	<u>756,717</u>

以美元（「美元」）及英鎊（「英鎊」）計值之債券之到期日如下：

名義金額	到期日
22,000,000 美元	已到期
44,000,000 美元	二零二二年
31,050,000 美元	二零二三年
18,500,000 美元	二零二四年
19,000,000 美元	二零三二年
1,000,000 英鎊	永久

13. 通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 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)）	180,233	364,582
非上市股本證券：		
－於香港註冊成立（附註(ii)）	315,759	1,101,599
－於其他地區註冊成立（附註(iii)）	371,208	425,867
	867,200	1,892,048
作報告用途之分析：		
非流動性質	686,967	1,527,466
流動性質（附註(i)）	180,233	364,582
	867,200	1,892,048

附註：

(i) 於二零二二年六月三十日，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」）之股份（「恒大股份」）。中國恒大之股份已於二零二二年三月二十一日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣並將繼續暫停買賣，直至中國恒大發出進一步通知。於本期間，本集團透過一系列交易於聯交所公開市場出售若干恒大股份。於本期間，餘下之恒大股份公平值變動之未變現虧損約為 35,234,000 港元（暫停買賣之恒大股份於報告期末之公平值由獨立合資格專業估值師釐定）（於截至二零二一年十二月三十一日止年度：根據於報告期末於活躍市場之買入報價而釐定餘下之恒大股份公平值變動之未變現虧損 3,051,943,000 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。於二零二二年六月三十日，本集團持有恒大股份之賬面值約為 180,233,000 港元（二零二一年十二月三十一日：364,582,000 港元）。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，董事向本公司股東尋求並獲授予出售授權，自二零二一年九月二十三日（即出售授權獲批准日期）起計十二個月期間內不時於一宗或一系列交易中出售全部或部分餘下之恒大股份（「出售授權」）。授予出售授權之詳情已載列於本公司日期為二零二一年九月二十三日之公布及二零二一年十一月二十四日之通函內。

根據出售授權，本集團已出售並擬繼續出售恒大股份。由於董事承諾計劃出售，於二零二二年六月三十日仍未售出之恒大股份賬面值約為 180,233,000 港元（二零二一年十二月三十一日：364,582,000 港元）並於本未經審核簡明綜合財務狀況報表中呈列為流動資產，乃因賬面值將主要透過未來十二個月內之出售收回。

(ii) 於二零二二年六月三十日，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）203,868,000 港元（二零二一年十二月三十一日：990,440,000 港元），該賬面值減少乃因該接受投資公司於本期間向其股東宣派股息。

(iii) 於二零二二年六月三十日，賬面值主要為投資於一間按開曼群島獲豁免有限合伙企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合伙企業（「開曼群島合夥企業」）約 371,208,000 港元（二零二一年十二月三十一日：425,867,000 港元）。

14. 應收賬項、按金、其他應收賬項及預付款項

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
應收貿易賬項（扣除信貸虧損撥備）	61,996	67,761
按金及預付款項	87,137	77,984
債券及結構性產品之應收利息（扣除信貸虧損撥備）	6,480	5,520
其他應收賬項	146,949	144,235
	302,562	295,500
作報告用途之分析：		
非流動性質	56,160	34,762
流動性質	246,402	260,738
	302,562	295,500

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 61,996,000 港元（二零二一年十二月三十一日：67,761,000 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
物業租賃之應收租金	55,265	57,768
樓宇及物業管理服務之應收賬項	4,787	6,710
化妝品業務之應收賬項	1,944	3,283
	61,996	67,761

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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至三十日	12,635	28,984
三十一日至六十日	3,832	2,792
六十一日至九十日	1,080	642
九十日以上	44,449	35,343
	61,996	67,761

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 965,000 港元(二零二一年十二月三十一日: 3,776,000 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
零至九十日	126	2,633
九十日以上	839	1,143
	965	3,776

16. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 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)	52,202	60,700
物業重建開支	167,405	172,688
購買設備及租賃物業裝修	51,771	72,587
翻新物業	3,725	1,455
	275,103	307,430

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 784,870,000 港元) 之資本注資。截至報告期末止，本集團已注資約 93,349,000 美元 (相當於約 724,064,000 港元) (二零二一年十二月三十一日：92,217,000 美元 (相當於約 715,235,000 港元)) 資本承擔金額。未注資之金額約為 6,651,000 美元 (相當於約 52,202,000 港元 (經匯兌調整後)) (二零二一年十二月三十一日：7,783,000 美元 (相當於約 60,700,000 港元 (經匯兌調整後)))。

17. 或然負債

	二零二二年 六月三十日 千港元	二零二一年 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 公用事務按金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
	628,830	628,830

由於董事認為違約風險低，故於二零二二年六月三十日及二零二一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（二零二一年：無）。

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（二零二一年：無）。

財務業務回顧

業績

收入

本期間之收入為 1,181,400,000 港元（二零二一年：726,200,000 港元），較去年同期增加 62.7%，當中包含租金收入總額 157,100,000 港元（二零二一年：161,300,000 港元）、按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益 24,200,000 港元（二零二一年：168,900,000 港元）、上市及非上市股本投資之股息收入 954,100,000 港元（二零二一年：160,700,000 港元）、債券及結構性產品之利息收入 13,300,000 港元（二零二一年：201,900,000 港元）、樓宇及物業管理服務收入 25,200,000 港元（二零二一年：24,500,000 港元）以及其他收入 7,500,000 港元（二零二一年：8,900,000 港元）。收入增加主要由於於本期間來自一間從事物業發展及買賣之接受投資公司之股息收入 950,000,000 港元（二零二一年：無），儘管債券及結構性產品之利息收入減少 188,600,000 港元以及出售持作買賣之投資收益減少 144,700,000 港元。

毛利

本期間之毛利為 1,161,600,000 港元（二零二一年：689,500,000 港元），較去年同期增加 68.5%，主要亦由於於本期間來自一間接受投資公司之股息收入 950,000,000 港元，儘管債券及結構性產品之利息收入以及出售持作買賣之投資收益減少。

物業租賃

在物業租賃方面，於本期間非零售部分之租金收入減少 3.3% 至 121,500,000 港元及零售部分之租金收入保持平穩於 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 161,300,000 港元減少 2.6% 至 157,100,000 港元。

連同應佔聯營公司及一間接受投資公司租金收入 42,600,000 港元（二零二一年：50,300,000 港元），本集團應佔租金收入總額為 199,700,000 港元（二零二一年：211,600,000 港元），相對去年同期減幅為 5.6%。

本期間之應佔租金收入淨額為 180,400,000 港元，較去年同期之 174,400,000 港元增加 3.4%。

物業發展及買賣

於本期間，本集團並無出售任何買賣物業（二零二一年：並無出售）。

至於由一間接受投資公司所持有之物業，銷售位於觀塘之凱滙 55 個單位及若干車位（佔 10% 權益）於本期間由該接受投資公司入賬。隨著該接受投資公司確認銷售及溢利，於本期間該接受投資公司宣派股息，因此來自該接受投資公司之股息收入 950,000,000 港元（二零二一年：無）為本集團之收入及溢利帶來貢獻。

本集團之接受投資公司於本期間錄得應佔銷售為 133,100,000 港元（二零二一年：聯營公司及接受投資公司錄得應佔銷售為 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，於二零二二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虧損淨額（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）為通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損 178,300,000 港元（二零二一年：收益淨額 99,000,000 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 151,200,000 港元及通過損益以反映公平值之投資及財資產品之虧損 52,200,000 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 24,200,000 港元（二零二一年：168,900,000 港元）（其收益／虧損已包括於收入內），所得銷售總額為 853,100,000 港元（二零二一年：3,272,400,000 港元）。此外，於本期間錄得來自債券之已變現收益為 300,000 港元（二零二一年：2,300,000 港元）及來自結構性產品之已變現收益為 100,000 港元（二零二一年：1,500,000 港元）。

於本期間，本集團錄得未變現虧損 213,200,000 港元（二零二一年：411,100,000 港元）乃指債券、上市股本投資及結構性產品之公平值變動，包含債券之未變現虧損 90,500,000 港元（二零二一年：309,200,000 港元）、持作買賣之上市投資之未變現虧損 122,900,000 港元（二零二一年：100,800,000 港元）及結構性產品之未變現收益 200,000 港元（二零二一年：未變現虧損 1,100,000 港元），對本集團現金流量並無影響。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流動資金及持續經營問題以及收緊借貸比率政策。於本期間由於股票市場波動，上市股本投資之價格普遍錄得下跌。此外，於本期間若干由本集團持有之上市股份於聯交所暫停買賣並於報告期末繼續暫停買賣。

於本期間，債券及結構性產品之利息收入（已包括於收入內）分別為 12,900,000 港元（二零二一年：196,100,000 港元）及 400,000 港元（二零二一年：5,800,000 港元）。債券之利息收入大幅減少主要由於本期間持有非常少量之債券組合（與截至二零二一年六月三十日止六個月持有相當大量之債券組合相比），及若干中國房地產之債券發行人面對流動資金問題而違約，拖欠支付利息所致。連同來自通過損益以反映公平值之上市股本投資之股息收入 3,400,000 港元（二零二一年：3,000,000 港元），於本期間本集團確認來自通過損益以反映公平值之投資及財資產品之利息／股息收入 16,700,000 港元（二零二一年：204,900,000 港元）。於本期間，並無來自通過其他全面收益以反映公平值之上市股本投資之股息收入（二零二一年：156,500,000 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／開支及財務收入／費用淨額之收入淨額為 10,300,000 港元（二零二一年：337,400,000 港元），於本期間來自證券投資及財資產品確認之虧損為 178,300,000 港元（二零二一年：收益 99,000,000 港元）。

來自上市股本投資之股息收入 3,400,000 港元（二零二一年：159,500,000 港元）以及債券及結構性產品之利息收入 13,300,000 港元（二零二一年：201,900,000 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

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		未變現虧損		利息/股息收入		虧損總額	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
按債券發行人之行業								
金融機構	0.3	-	(5.4)	10.7	1.9	10.5	(3.2)	21.2
中國房地產	-	2.3	(85.1)	(319.9)	11.0	185.6	(74.1)	(132.0)
	0.3	2.3	(90.5)	(309.2)	12.9*	196.1*	(77.3)	(110.8)
持作買賣之上市投資	24.2	168.9	(122.9)	(100.8)	3.4	3.0	(95.3)	71.1
結構性產品	0.1	1.5	0.2	(1.1)	0.4	5.8	0.7	6.2
	24.6	172.7	(213.2)	(411.1)	16.7	204.9	(171.9)	(33.5)
其他投資開支淨額							(6.4)*	(14.4)*
財務費用淨額前之虧損							(178.3)	(47.9)
財務費用淨額							-	(4.3)
財務費用淨額後之虧損							(178.3)	(52.2)

* 「其他投資開支淨額」包括就債券之應收利息確認之信貸虧損撥備為 4,500,000 港元（二零二一年：7,400,000 港元）。

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，並無錄得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入／開支（二零二一年：錄得收益淨額 151,200,000 港元，包括來自一項上市股本投資之股息收入淨額 156,500,000 港元（扣除交易成本後）、相關財務費用淨額 5,600,000 港元及其他投資收入 300,000 港元）。

(b) 本期間其他全面支出之影響

於本期間，本集團出售一項上市股本投資之部分並錄得已變現收益 14,900,000 港元（包括交易成本）（二零二一年：並無出售），及餘下上市股本投資之公平值變動之未變現虧損 35,200,000 港元（二零二一年：4,110,800,000 港元）於其他全面支出內確認。公平值變動之已變現收益／虧損乃現金項目，而未變現公平值變動乃非現金項目且對本集團之現金流量並無構成影響。

其他收入及開支

於本期間，本集團錄得其他收入 7,400,000 港元（二零二一年：23,500,000 港元）。該減幅主要由於於二零二一年上半年錄得就一項發展項目之成本超額撥備 7,100,000 港元及匯兌收益 4,100,000 港元。

於本期間，行政開支增加 4.7% 至 177,400,000 港元（二零二一年：169,400,000 港元）。行政開支增幅主要由於折舊開支增加 6,800,000 港元。財務費用於本期間保持平穩於 54,800,000 港元（二零二一年：54,500,000 港元），當中包括外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 5,100,000 港元（二零二一年：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 港元及外幣銀行借貸所產生之匯兌虧損 400,000 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為 43,400,000 港元（二零二一年：25,100,000 港元）。

投資物業之公平值變動

利駿行測量師有限公司（「利駿行測量師」）已就本集團位於香港、中國大陸及英國之投資物業進行於二零二二年六月三十日之物業估值。利駿行測量師為獨立合資格專業物業估值師。於本期間錄得投資物業之公平值變動之未變現收益為 104,400,000 港元（二零二一年：未變現虧損 122,700,000 港元）。未變現之公平值變動乃非現金項目，對本集團之現金流量並無構成影響。

溢利／虧損、核心溢利、股息、回購及全面支出總額

溢利／虧損

本公司擁有人應佔本期間之溢利為 870,500,000 港元，相比去年同期虧損為 37,300,000 港元。本期間轉虧為盈主要由於於本期間(a)確認來自一間接受投資公司之股息收入；(b)投資物業之公平值變動轉虧為盈；儘管(c)證券投資及財資產品之業績轉盈為虧。本期間之每股盈利為 0.46 港元（二零二一年：每股虧損 0.02 港元）。

核心溢利

核心溢利／虧損為一項非香港財務報告準則之計量，乃指(i)從呈報溢利／虧損中扣除投資物業及其他物業之未變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）；及(ii)投資物業及其他物業於過往年度確認之累積已變現公平值變動連同彼等相關之遞延稅項（如適用）之總和。本集團相信透過消除若干項目之潛在影響而呈列非香港財務報告準則之計量，有助比較期間與期間之經營表現。

如撇除主要非現金項目收益淨額 112,400,000 港元（二零二一年：撇除主要非現金項目虧損淨額 114,300,000 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），本集團將錄得本公司擁有人應佔本期間之核心溢利 758,100,000 港元（二零二一年：77,900,000 港元）及每股核心溢利為 0.40 港元（二零二一年：0.04 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收益淨額連同其相關之遞延稅項共 112,400,000 港元（二零二一年：未變現公平值虧損淨額 114,300,000 港元）。

股息

於本期間並無股息（二零二一年：每股 1 港仙總額為 19,100,000 港元之二零二零年現金末期股息）派付。

回購

於本期間，本公司並無回購本公司之任何股份。

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 451,200,000 港元或每股 0.24 港元（二零二一年：3,961,500,000 港元或每股 2.08 港元），其中包含(a)本公司擁有人應佔本期間之溢利 870,500,000 港元（二零二一年：虧損 37,300,000 港元）；及(b)本公司擁有人應佔本期間之其他全面支出 1,321,700,000 港元（二零二一年：3,924,200,000 港元），主要包括一項通過其他全面收益以反映公平值之非上市股本證券之公平值變動之未變現虧損 786,600,000 港元（二零二一年：未變現收益 68,200,000 港元）（由於該非上市股本證券之賬面值於宣派股息 950,000,000 港元（於上文「業績」一段中之「物業發展及買賣」分段內披露）時減少相應金額）、一項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 35,200,000 港元（二零二一年：4,110,800,000 港元）及境外業務之英鎊匯兌虧損 437,600,000 港元（二零二一年：匯兌收益 69,300,000 港元）所致。

資產淨值

於二零二二年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團之資產淨值為 13,924,400,000 港元（二零二一年十二月三十一日：14,375,600,000 港元），較二零二一年十二月三十一日減少 451,200,000 港元或 3.1%。根據於二零二二年六月三十日及二零二一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 7.30 港元（二零二一年十二月三十一日：7.54 港元）。資產淨值變動乃指本公司擁有人應佔本期間之全面支出總額 451,200,000 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 20,300,000 港元（二零二一年：4,110,800,000 港元），並錄入為其他全面支出，及本集團將已出售上市股本投資之通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備之負值結餘 895,000,000 港元轉撥至保留溢利。於二零二二年六月三十日，上市股本投資之公平值變動虧損之累計金額 1,610,100,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,484,800,000 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。

就位於香港荃灣之物業及英國倫敦之「Fleet Street 120號」之重建計劃，若干重建開支已批准及已簽約而於未經審核簡明綜合財務報表附註 16「資本承擔」中披露。展望未來，已就該兩項重建物業之資本開支之進一步投資作出計劃。

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

於二零二二年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值 394,300,000 港元（二零二一年十二月三十一日：流動資產淨值 3,200,000 港元），其中流動資產為 3,439,200,000 港元（二零二一年十二月三十一日：4,087,200,000 港元）及流動負債為 3,833,500,000 港元（二零二一年十二月三十一日：4,084,000,000 港元）。

董事相信本集團將具備足夠財務資源以償還其到期負債。本集團相信，於二零二二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。

於二零二二年六月三十日，證券投資及財資產品組合 901,600,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,066,000,000 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 721,400,000 港元（二零二一年十二月三十一日：701,400,000 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）180,200,000 港元（二零二一年十二月三十一日：364,600,000 港元），佔資產總額 4.6%（二零二一年十二月三十一日：4.9%）。

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

於本期間，本集團出售一項於香港上市錄入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之股本投資之部分。經扣除本期間出售之賬面值 164,300,000 港元連同已變現公平值收益及未變現公平值虧損合共之虧損淨額 20,100,000 港元後，該上市股本投資於二零二二年六月三十日之賬面值為 180,200,000 港元（二零二一年十二月三十一日：364,600,000 港元），佔資產總額 0.9%（二零二一年十二月三十一日：1.7%）。

通過損益以反映公平值之投資及財資產品

於二零二一年十二月三十一日，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 266,200,000 港元。於本期間，該債券組合已就購入淨額增加 148,200,000 港元。經扣除於損益確認之公平值虧損 90,200,000 港元後，本集團於二零二二年六月三十日之債券組合為 324,200,000 港元，佔資產總額 1.7%（二零二一年十二月三十一日：1.2%），該組合構成本集團資金管理活動之一部分。

於二零二二年六月三十日，本集團持有持作買賣之投資 382,900,000 港元（二零二一年十二月三十一日：428,400,000 港元），當中 154,900,000 港元（二零二一年十二月三十一日：194,300,000 港元）於香港上市及 228,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：234,100,000 港元）於其他地區上市。

非上市證券投資

本集團已投資於開曼群島合夥企業（呈列為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）及於二零二一年十二月三十一日其賬面值為 425,900,000 港元。於本期間，本集團已注資 1,100,000 美元（相當於約 8,800,000 港元）（該資金源自其分派），經扣除本期間公平值虧損 63,500,000 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，於二零二二年六月三十日之賬面值為 371,200,000 港元，佔資產總額 1.9%（二零二一年十二月三十一日：2.0%）。

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

於二零二二年六月三十日及二零二一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

於二零二二年六月三十日，本集團之債務總額為 4,905,500,000 港元（二零二一年十二月三十一日：5,515,200,000 港元），包含銀行及其他借貸 4,869,700,000 港元（二零二一年十二月三十一日：銀行借貸 5,455,500,000 港元）以及租賃負債 35,800,000 港元（二零二一年十二月三十一日：59,700,000 港元）。現金及銀行存款為 1,938,800,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,479,900,000 港元），抵押存款為 336,800,000 港元（二零二一年十二月三十一日：277,500,000 港元），而債務淨額（包括租賃負債）為 2,629,900,000 港元（二零二一年十二月三十一日：2,757,800,000 港元）。

債務總額與股本權益比率（包括租賃負債）為 35.2%（二零二一年十二月三十一日：38.3%），而債務淨額與股本權益比率（包括租賃負債）為 18.9%（二零二一年十二月三十一日：19.2%），乃分別將債務總額及債務淨額除以股本權益總額 13,947,600,000 港元（二零二一年十二月三十一日：14,398,800,000 港元）得出之百分比。兩個比率減少主要由於債務總額及債務淨額減少所致。

倘計入證券投資及財資產品 901,600,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,066,000,000 港元），債務淨額與股本權益比率為 12.4%（二零二一年十二月三十一日：11.8%）。

於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸 4,869,700,000 港元中，70.8%、0.7% 及 28.5% 須分別於一年內、一年至兩年內及兩年至五年內償還。於本集團之銀行及其他借貸中，以港元（29.90%）、英鎊（44.50%）、美元（25.58%）及歐元（0.02%）（進行貨幣掉期前）計值。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，以及於二零二二年六月三十日未償還之名義金額約為 158,700,000 美元。於二零二二年六月三十日，本集團之銀行及其他借貸參照資金成本、香港銀行同業拆息或複合參考利率計算利率，而本集團所有銀行及其他借貸均為浮息借貸。除所披露者外，於報告期末並無就利率作出對沖。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，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融資，本集團之投資物業 8,431,500,000 港元（二零二一年十二月三十一日：11,334,900,000 港元）、物業 38,700,000 港元（二零二一年十二月三十一日：42,900,000 港元）及銀行存款 258,400,000 港元（二零二一年十二月三十一日：277,500,000 港元）已抵押予銀行。
- (b) 就本集團有關證券交易獲授之保證金及證券融資，本集團之債券及上市股本投資之賬面值 70,000,000 港元（二零二一年十二月三十一日：無）及現金存款 78,400,000 港元（二零二一年十二月三十一日：無）已抵押予金融機構。而本集團於二零二二年六月三十日已動用融資並於一年內到期之借貸為 1,100,000 港元（二零二一年十二月三十一日：無）。
- (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。本期間之利息收入減少至 18,200,000 港元（二零二一年：204,100,000 港元），較去年同期減少 91.1%，主要由於於本期間債券組合減少以致相關利息收入減少，以及若干中國房地產之債券發行人面對流動資金問題而違約，拖欠支付利息。

財務費用包括銀行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 42,500,000 港元，較去年同期之 46,700,000 港元減少 9.0%。於本期間資本化之利息為 1,200,000 港元（二零二一年：1,200,000 港元）。利息開支減少主要由於於本期間平均借貸總額下降所致。於回顧期內之平均利率為 1.68 厘（二零二一年：1.25 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

於二零二二年六月三十日，本集團共有僱員 481 人（二零二一年十二月三十一日：474 人）包括受僱於香港物業管理公司之僱員約 251 人（二零二一年十二月三十一日：236 人）以及位於英國之僱員 7 人（二零二一年十二月三十一日：5 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（不包括自用之物業）於二零二二年六月三十日之賬面值為 679,100,000 英鎊（相當於約 6,462,600,000 港元）（二零二一年十二月三十一日：645,800,000 英鎊（相當於約 6,799,600,000 港元））並為本集團於本期間帶來溢利淨額 267,500,000 港元（二零二一年：虧損淨額 113,500,000 港元），而該溢利主要包括毛利、其他收入、投資物業之公平值變動、行政開支、財務費用及稅項。由於於本期間英鎊兌港元貶值，已計入本期間之其他全面支出之境外業務之英鎊匯兌虧損為 437,600,000 港元（二零二一年：匯兌收益 69,300,000 港元）。於二零二二年六月三十日，本集團於英國之投資淨額為 4,419,700,000 港元（二零二一年十二月三十一日：4,226,400,000 港元），佔本集團股本權益總額 31.7%（二零二一年十二月三十一日：29.4%）。

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）於本期間帶來溢利 14,300,000 港元（二零二一年：虧損 18,200,000 港元）。由於於本期間人民幣（「人民幣」）兌港元貶值，已計入本期間之其他全面支出（包括攤佔以權益法入賬之投資）之境外業務之人民幣匯兌虧損為 14,400,000 港元（二零二一年：匯兌收益 5,800,000 港元）。於二零二二年六月三十日，本集團於中國大陸之投資淨額為 392,500,000 港元（二零二一年十二月三十一日：392,500,000 港元），佔本集團股本權益總額 2.8%（二零二一年十二月三十一日：2.7%）。

物業估值

於二零二二年六月三十日，本集團位於香港、中國大陸及英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值（二零二一年十二月三十一日：位於香港及中國大陸之投資物業以及其中一項位於英國之投資物業由利駿行測量師進行物業估值，就餘下位於英國之投資物業由滙鋒評估有限公司進行物業估值），為獨立合資格專業物業估值師。該等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，並已用於編製二零二二年中期業績。

本集團投資物業之估值為 12,860,700,000 港元（二零二一年十二月三十一日：13,292,200,000 港元），經作出調整本期間投資物業之添置及匯兌調整後，較二零二一年增加 0.8%。本期間之公平值增加 104,400,000 港元已於未經審核簡明綜合全面收益報表中確認。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 8,300,000 港元。

公平值增加 104,400,000 港元乃主要來自位於英國之投資物業之公平值增加所致。未變現公平值變動乃非現金項目，對本集團之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。

於二零二二年六月三十日，銅鑼灣地帶之商舖之出租率約為 94.60%。

奧海城三期（佔 25% 權益），位於西九龍帝峯·皇殿住宅之商場，於本期間內之平均出租率約為 94.04%。

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 53.47%。

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 71.37%。

馬角街 14 至 18 號為位於荃灣之工業地盤。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）。總樓面面積約 228,001 平方呎。重建工程現正進行中，其地基工程已於二零二一年五月展開。新大廈預期於二零二五年年初落成，工業單位亦預期約於二零二二年第三季預售。

鴨寮街 86 及 88 號為位於深水埗之一幢 25 層總樓面面積約 17,714 平方呎之商住大廈。物業於二零二二年六月三十日為空置。現正進行改建及加建之復修及翻新工程，預期約於二零二三年第四季完成。

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 92.45%。

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。於二零二二年六月三十日，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，總樓面面積合共約1,853,561平方呎。該項目分兩期由4座住宅大廈組成，合共提供1,999個住宅單位。截至二零二二年六月三十日止，第一期952個單位及第二期928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樓層之翻新工程暫時停工。因翻新工程及2019冠狀病毒病疫情，於本期間內之平均入住率約為21.33%。

東方國際大廈（佔50%權益）為北京希爾頓酒店側的一幢樓高10層辦公樓。於本期間內之平均出租率約為63.18%。

海外物業投資

「Fleet Street 120號」位於英國倫敦Fleet Street 116-129號，由名為River Court之永久業權寫字樓及列為二星級歷史建築物之Daily Express Building（每日快報大樓）組成。物業提供總室內淨面積約429,980平方呎，連同若干泊車位。於本期間內，零售部分之單位獲承租，而寫字樓單位則為空置。River Court將被重建為一幢樓高21層連同兩層地庫的綜合用途高樓大廈，主要為甲級寫字樓，預計由約540,800平方呎的辦公空間和約18,600平方呎的零售空間組成，並將更名為Evergo Tower，而Daily Express Building（每日快報大樓）將被保留及活化。拆卸工程將於有關政府部門批准後施工，展望新大樓將於二零二六年上半年落成。

「St George Street 14號」為一幢位於英國倫敦之永久業權寫字樓，總室內淨面積約51,861平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。於本期間內之平均出租率約為86.48%。

「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55,151平方呎。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，面積分別約33,843平方呎、13,694平方呎及7,614平方呎，由地下低層、地下及樓上六層組成。於本期間內，平均出租率約為88.86%。

「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。該物業之總室內淨面積約為82,374平方呎。寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上六層。於本期間內之平均出租率約為91.35%。

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。於二零二二年六月三十日，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虧損淨額約178,300,000港元。證券投資表現之詳情於本公布「財務業務回顧」內披露。

本集團將繼續密切監察其證券投資組合，以取得令人滿意的回報。

其他資料

租賃皇室大廈 — 關連交易及持續關連交易

於二零二二年三月二十八日，本集團（作為租戶）與當時由陳凱韻女士（執行董事、本公司行政總裁及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）作為彼之未成年子女之信託人間接全資擁有之公司（作為業主），訂立(i)一份有關租賃皇室大廈安達人壽大樓36樓3602室的新租賃協議；及(ii)一份有關續租皇室大廈安達人壽大樓19樓全層、20樓全層及21樓全層的續租協議（「該交易」），以分別用作銷售荃灣馬角街14至18號重建項目及本集團總部。根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），該交易構成本公司之關連交易及持續關連交易，詳情分別載列於本公司日期為二零二二年三月二十八日及二零二二年三月三十日之公布及補充公布內。

授權出售中國恒大集團股份

誠如本公司二零二一年年報第15頁所披露，本公司已於二零二一年九月二十三日根據上市規則第14.44條尋求並獲得股東書面批准以代替召開股東大會，授權董事由二零二一年九月二十三日至二零二二年九月二十二日十二個月期間，於聯交所公開市場或透過大宗交易於一宗或一系列交易中出售本公司於中國恒大集團（其股份於聯交所上市（股份代號：3333））（「中國恒大」）全部或部分股份（「出售授權」），惟最低售價為每股0.01港元（不包括交易成本）。於本期間內，本集團根據出售授權於聯交所公開市場出售若干中國恒大股份。

展望

全球經濟繼續受到一連串不穩定衝擊影響，其增長勢頭於第一季度有所放緩。俄烏局勢持續緊張，進一步拖累全球經濟增長。Omicron 變異病毒株迅速蔓延，擾亂全球經濟活動，抑制投資意欲。

香港經濟於二零二二年上半年明顯惡化。第一季度及第二季度的本地生產總值分別收縮 3.9%及 1.3%。第五波本地疫情爆發及收緊之防疫措施嚴重打擊消費意欲。儘管如此，預期第二階段的消費券可以刺激合資格市民外出消費，促進經濟。然而，在二零二二年的餘下時間，本集團的投資物業仍會面對重重挑戰。

英國方面，本集團當前聚焦於重建及活化其「Fleet Street 120 號」旗艦項目。「Fleet Street 120 號」位處倫敦核心商業區，由現時名為 River Court 的商業大樓（將更名為 Evergo Tower）以及歷史悠久的 Daily Express Building（每日快報大樓）組成。透過此項目，本集團力求以超高環保標準，朝著商業與藝術的雙軌模式積極發展。本集團期望透過其創新的設計和重建後的新特色，吸引頂尖的跨國金融企業以及一線的專業機構進駐。儘管英國的前景偏向下行並存在風險，但長遠而言，本集團仍對其經濟保有信心。

股票市場於二零二二年上半年經歷重創，預期將持續波動。市場受通貨膨脹、加息、地緣政治緊張局勢以及全球疫情迅速演變等因素影響，氣氛低迷。我們就市場波動保持謹慎，並在進行任何財務決策時，審慎行事。

展望未來，全球經濟以及地緣政治衝突可能仍存在不確定性。面對通脹升溫及貨幣政策收緊，本集團將在高息環境下採取審慎態度，並致力為股東帶來更好的回報。

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 C.1.6 — 非執行董事出席股東大會

非執行董事劉玉慧女士因舉行本公司於二零二二年五月二十日之股東週年大會（「股東週年大會」）當天不在香港而未能出席該大會。

守則條文 B.2.4(a) — 披露在任超過九年之獨立非執行董事之任期

本公司於日期為二零二二年五月四日之補充公布中披露每名在任獨立非執行董事（全部已服務超過九年）之姓名及任期，而並非在股東週年大會通告所隨附的致股東通函（「該通函」）中披露有關資料。

由於所有獨立非執行董事並不需於股東週年大會上告退並膺選連任董事，因此，本公司並沒有於該通函中披露每名獨立非執行董事之姓名及任期。

證券交易之標準守則

本公司已採納一套董事進行證券交易之守則，其條款與上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所規定之標準別無差異。經本公司作出明確查詢後，所有董事均已確認彼等已於本期間內遵守標準守則所規定之標準及前述之交易守則。

本公司亦已採納一套有關僱員進行證券交易之守則，其條款不遜於標準守則所規定之標準。本公司已要求所有因其職位或崗位而極可能掌握有關本集團證券之未公布之內幕消息之有關僱員（「有關僱員」），於買賣本公司證券時遵守該守則。經本公司作出明確查詢後，所有有關僱員均已確認彼等已於本期間內遵守前述守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

致謝

二零二二年為本集團100週年。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，令集團順利過渡每一個富挑戰性的時刻。我們相信，管理層及員工上下一心，加上各股東的支持，將引領本集團邁向更精彩的新一頁。

代表董事會
主席
劉鳴煒

香港，二零二二年八月十七日

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>)。

業績摘要亦將於二零二二年八月十七日於本公司網站登載。