



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號：75

2018
中期報告





目錄

	頁數
公司資料	1
管理層論述及分析	2
權益披露	4
其他資料	6
綜合損益表	8
綜合全面收益表	9
綜合財務狀況表	10
綜合權益變動表	11
簡明綜合現金流動表	12
中期簡明綜合財務報告附註	13

公司資料

執行董事

張松橋(主席兼董事總經理)
袁永誠
董慧蘭

獨立非執行董事

吳國富
陸宇經
梁宇銘

審核委員會

陸宇經(主席)
吳國富
梁宇銘

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
張松橋
吳國富

提名委員會

張松橋(主席)
吳國富
梁宇銘

授權代表

張松橋
袁永誠(張松橋之替任者)
袁永誠
張松橋(袁永誠之替任者)

公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要營業地點

*香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網址：www.ytrealtygroup.com.hk
電郵：investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達：
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓
電話：(852) 2980 1700
傳真：(852) 2890 9350

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：75

* 本公司的主要營業地點已由華潤大廈3301-3307室搬遷至25樓，於二零一八年八月二十七日起生效。

管理層論述及分析

董事會欣然呈列本公司及其附屬公司截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

在二零一八年上半年，環球經濟經歷了波動及不明朗。從正面來看，由於北韓與美國之間的政治衝突在兩國領導人進行有意義的會談之後似乎有所修復，以致地緣政治緊張局勢較去年已有所放緩。雖然如此，美國與中國、歐盟及其他國家之間的貿易戰的負面影響已經出現，並為受影響的國家帶來了不明朗的經濟前景。此外，英國執行脫歐對低迷的歐洲市場仍然是造成不明朗的主要因素。

自去年以來美國經濟在各項經濟指數改善下已逐步呈現復甦信號。美國稅制出現的重大變化，包括向美國企業公司大幅減稅，預計會增強美國公司的收益及增強美國經濟。因美國本地經濟改善預期會進一步加快利息向上趨勢，以及美國聯邦儲備局計劃縮減資產負債表規模，可能會阻礙環球經濟復甦。

中國內地方面，與美國的貿易戰升級令內地經濟增長在原本已受中央政府的金融去槓桿運動所影響增加壓力。股市及整體經濟於上半年無可避免受到影響，預計國民生產總值增長速度可能會低於去年的水平。

香港方面，儘管環球市場不明朗及波動且中國經濟表現相對疲弱，本地經濟仍有著溫和增長及處於低失業率水平。回顧期內，利率的輕微上升似乎並未對本地物業市場造成負面影響。在零售旺區的租值在去年經歷大幅下調後，零售物業市道的下滑趨勢似找到支持點，此乃由於訪港旅客回升及內地遊客消費意欲相比去年有所改善，令本港零售業銷售表現略為反彈。然而，中美貿易戰升級對一向是我們本地主要經濟支柱的出口業帶來陰霾。

英國方面，儘管執行脫歐的不明朗及潛在影響，但英國經濟仍然相對穩定。本集團主要的投資物業所在地之倫敦的商業物業市場，期內租金及物業價值仍然保持穩定。

於二零一八年上半年，本集團收入為港幣24,200,000元，較去年同期的港幣21,400,000元增加13.1%。本集團位於英國的投資物業帶來穩定經常性租金收入，出租率亦達100%。

本集團二零一八年首六個月股東應佔溢利淨額為港幣33,800,000元，較二零一七年同期業績高7.1%。二零一八年首六個月期間之每股盈利為港幣4.2仙(二零一七年：港幣4.0仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估盈餘為港幣16,300,000元(二零一七年：港幣12,300,000元)，重估盈餘已在損益表中入賬。

管理層論述及分析

展望

雖然本集團的表現在上半年保持穩定，但我們預期波動及不明朗在餘下年度將會持續影響全球經濟。美國及其他主要經濟體之間貿易戰的影響、預期逐步加息、美國聯邦儲備局縮減資產負債表規模、英國執行脫歐、以及地緣政治環境不穩將會在宏觀層面上持續威脅市場信心及削弱全球經濟復甦。

香港本地經濟將繼續受到中國內地經濟發展以及美中貿易戰的影響。此外，預期經濟復甦及本地物業市場將會受預期逐步加息所影響。

英國經濟將受執行脫歐不明朗因素的影響。由於倫敦仍是歐洲重要的商業中心，亦是企業在歐洲開設總部及環球投資者作物業投資的首選地點，故預期倫敦經濟及物業市場將持續較英國其他地方相對穩健。

預期未來經濟環境充滿不明朗因素及市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為股東爭取持續回報。

流動資金及財務資源

於二零一八年六月三十日，本集團現金及等同現金項目為港幣418,600,000元，本集團並無任何銀行借貸。本集團的資本與負債比率為零(二零一七年十二月三十一日：零)。資本與負債比率(如有)即銀行借貸淨額與股東資金之比例。以所持現金及經常性租金收入計算，本集團有充足資源足以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

本集團主要收入來源之租金將以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動所影響。

或然負債

於二零一八年六月三十日，本集團並無或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

職員

於二零一八年六月三十日，本集團共有5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二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

權益披露

董事及最高行政人員權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，按本公司根據香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第 352 條而備存之登記冊所示，董事持有本公司股份權益如下：

姓名	身份	股份數目 ²	股份總數目	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	<u>40,000</u>	90,000	0.01%

附註：

¹ Funrise Limited (「Funrise」) 擁有本公司 273,000,000 股股份，張松橋先生(「張先生」)因持有該公司之間接權益，故被視作擁有該等股份之權益。Funrise 為 Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang BVI」) 之全資附屬公司，而 Yugang BVI 則為渝港國際有限公司(「渝港國際」) 之全資附屬公司。渝港國際由張先生擁有 0.57%、Timmex Investment Limited (由張先生全資擁有之公司) 擁有 9.16% 及中渝實業有限公司(「中渝實業」) 擁有 34.33%。中渝實業由張先生擁有 35%、Prize Winner Limited (「Prize Winner」) 及 Peking Palace Limited (「Peking Palace」) 各自擁有 30% 及 Miraculous Services Limited (「Miraculous Services」) 擁有 5%。張先生擁有 Prize Winner 50%，而 Prize Winner 餘下之 50% 以及 Peking Palace 及 Miraculous Services 之全部權益均由 Palin Holdings Limited (「Palin Holdings」) (由張先生全資擁有之公司) 以家族全權信託 Palin Discretionary Trust 受託人之身份持有，其受益人包括張先生及其家屬。

² 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部) 中擁有按本公司根據《證券及期貨條例》第 352 條而備存之登記冊所記錄，或根據董事進行證券交易守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「交易所」) 的股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

權益披露

股份期權

本公司於二零一五年五月二十一日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一股份期權計劃。該計劃之主要條款概要載於二零一五年四月十七日致股東之通函內。

截至二零一八年六月三十日止半年期間，概無根據該計劃已作廢或獲授出、行使或註銷之期權。於期初及／或期末亦無任何該計劃或本公司任何其他計劃尚未行使之期權。

其他人士擁有之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事及最高行政人員除外)如下：

名稱	身份	股份數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：每批273,000,000股股份指好倉及由Funrise所持本公司之權益(並與張先生所持本公司股份權益重複計算)。由於Palin Holdings、中渝實業、渝港國際及Yugang BVI持有Funrise之直接或間接權益，因此被視作擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無人士於二零一八年六月三十日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在第4頁所披露者除外。

其他資料

企業管治守則

於中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生(「張先生」)同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1 條。考慮到本公司及其附屬公司(「本集團」)現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員(包括三名獨立非執行董事)均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，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)仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、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的同時)向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需的資料(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的退任董事的普通決議案時，能作出明智決定。

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》及本公司之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

其他資料

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於期間內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已被審核委員會審閱。審核委員會並已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及準則，並磋商內部監控、風險管理及財務申報事宜。

董事資料

袁永誠先生於二零一八年二月二十八日獲委任為盛京銀行股份有限公司(於交易所上市之公眾公司，股份代號：2066)的非執行董事，惟須待中國銀行保險監督管理委員會遼寧監管局(「監管局」)核准其董事任職資格，方可作實。彼隨後獲得監管局核准其任職資格，任期由二零一八年八月七日起生效。有關袁先生的其他資料載於本公司二零一七年年報。

除上文所披露者外，自上次向股東提供之最新資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改。

致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命

主席兼董事總經理

張松橋

香港，二零一八年八月二十四日

綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	2, 3	24,245	21,426
直接支出		<u>(695)</u>	<u>(41)</u>
		23,550	21,385
其他收入及其他虧損淨額		(184)	1,087
行政費用		(4,331)	(4,285)
投資物業公平價值之變動		<u>16,280</u>	<u>12,270</u>
除稅前溢利	4	35,315	30,457
所得稅(支出)／撥回	5	<u>(1,496)</u>	<u>1,127</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u><u>33,819</u></u>	<u><u>31,584</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	6	<u><u>港幣 4.2 仙</u></u>	<u><u>港幣 4.0 仙</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	33,819	31,584
其他全面(虧損)/收益		
於其後可重新分類至損益之其他全面(虧損)/收益：		
換算海外業務之匯兌差額	(25,392)	70,275
期間其他全面(虧損)/收益	(25,392)	70,275
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	8,427	101,859

綜合財務狀況表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	8	146	170
投資物業	8,9	1,209,255	1,216,548
其他投資		18,610	18,610
按金		279	—
非流動資產總值		<u>1,228,290</u>	<u>1,235,328</u>
流動資產			
應收貿易賬項	10	563	44
其他應收款項、按金及預付款項		6,499	10,162
現金及等同現金項目		418,562	407,121
流動資產總值		<u>425,624</u>	<u>417,327</u>
流動負債			
應付貿易賬項	11	28	95
其他應付款項及應計費用		15,739	17,235
應繳稅項		4,705	4,318
流動負債總值		<u>20,472</u>	<u>21,648</u>
流動資產淨值		<u>405,152</u>	<u>395,679</u>
資產總值減流動負債		<u>1,633,442</u>	<u>1,631,007</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,068	4,243
其他應付款項		5,398	3,219
非流動負債總值		<u>9,466</u>	<u>7,462</u>
資產淨值		<u>1,623,976</u>	<u>1,623,545</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	12	79,956	79,956
儲備金		1,544,020	1,543,589
股本權益總值		<u>1,623,976</u>	<u>1,623,545</u>

綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

未經審核

本公司股權持有人應佔

	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回		繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動		滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
			儲備金 港幣千元	股本儲備金 港幣千元		儲備金 港幣千元	其他儲備金# 港幣千元		
於二零一八年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	2,951	1,110	1,435,873	1,623,545
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	33,819	33,819
期間其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(25,392)	—	—	(25,392)
期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(25,392)	—	33,819	8,427
已宣佈及派發之末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於二零一八年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>(22,441)*</u>	<u>1,110*</u>	<u>1,461,696*</u>	<u>1,623,976</u>
於二零一七年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(108,920)	830	1,381,109	1,456,630
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	31,584	31,584
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	70,275	—	—	70,275
期間全面收益總額	—	—	—	—	—	70,275	—	31,584	101,859
於二零一七年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>4,767</u>	<u>(38,645)</u>	<u>830</u>	<u>1,412,693</u>	<u>1,558,489</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表內之綜合儲備金港幣1,544,020,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,543,589,000元)。

其他儲備金指按FVOCI計量的金融資產所產生的公平價值儲備於終止確認時不會把盈利或虧損轉撥至損益賬。

簡明綜合現金流動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
營運業務之現金流動	20,475	12,448
投資活動之現金流動		
出售物業、機器及設備項目所得款項	—	9
購買其他投資	—	(16,760)
投資活動產生之其他現金流動	<u>781</u>	<u>326</u>
投資活動之現金所得／(所耗)淨額	781	(16,425)
融資活動之現金流動		
已付股息	<u>(7,996)</u>	<u>—</u>
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額	13,260	(3,977)
於一月一日之現金及等同現金項目	407,121	390,399
外匯兌換率變動之影響，淨額	<u>(1,819)</u>	<u>2,810</u>
於六月三十日之現金及等同現金項目	<u>418,562</u>	<u>389,232</u>
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	116,222	139,232
購入時原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	<u>302,340</u>	<u>250,000</u>
	<u>418,562</u>	<u>389,232</u>

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

1 編製基準及會計政策

本未經審核中期簡明綜合財務報告乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」及《上市規則》附錄十六之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務報告並不包括週年綜合財務報告規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至二零一七年十二月三十一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二零一七年十二月三十一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，惟本集團在本未經審核中期簡明綜合財務報告期間首次採納之下列全新財務報告準則及財務報告準則之修訂本除外：

財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
財務報告準則第4號(修訂本)	與財務報告準則第4號保險合約一併應用的財務報告準則第9號金融工具
財務報告準則第9號	金融工具
財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
財務報告準則第15號(修訂本)	對財務報告準則第15號來自客戶合約的收入作出的釐清
會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改進	財務報告準則第1號及會計準則第28號的修訂本

除財務報告準則第9號金融工具外，採納該等財務報告準則對本未經審核中期簡明綜合財務報告並無重大財務影響。

於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間，財務報告準則第9號金融工具取代會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法的全部三大範疇：分類及計量、耗蝕及對沖會計法。

本集團已根據有關過渡規定對二零一八年一月一日已存在的項目以追溯方式應用財務報告準則第9號。本集團已確認首次應用之累積影響因已對二零一八年一月一日的權益年初結餘作出調整。因此，比較資料將繼續根據會計準則第39號呈報。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

1 編製基準及會計政策(續)

(甲) 分類及計量

除應收貿易賬項外，根據財務報告準則第9號，本集團初步按金融資產的公平價值(倘並非按公平價值計入損益賬的金融資產)及交易成本計量。

根據財務報告準則第9號，債務金融工具其後計量按公平價值計入損益賬(「FVPL」)、已攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益方式計量(「FVOCI」)。分類基於兩項標準：本集團管理資產的業務模式；及工具之合約現金流動是否指「僅為未償還本金款項支付本金及利息」(「SPPI條件」)。

本集團債務金融資產的新分類及計量如下：

- 按已攤銷成本計量的債務工具，由一個業務模式持有，而持有金融資產的目的為收取符合SPPI條件的合約現金流動的金融資產劃分。該分類包括本集團的應收貿易賬項及其他應收款項。
- 按FVOCI計量的債務工具，其盈利或虧損於終止確認時回撥至損益賬。該分類的金融資產為符合SPPI條件及已於業務模式持有至出售的非上市債務投資。根據會計準則第39號，非上市債務投資被分類為可供出售(「AFS」)金融資產。

其他金融資產分類及其後計量如下：

- 按FVOCI計量的權益工具，終止確認時不會將盈利或虧損回撥至損益賬。此類別僅包括本集團擬在可預見未來持有，及在不可撤銷地選擇在初始確認或過渡時進行分類的權益工具。本集團將其未可報價的權益工具分類為按FVOCI計量的權益工具。根據財務報告準則第9號，按FVOCI計量的權益工具無須進行耗蝕評估。根據會計準則第39號，本集團的未可報價股本工具被分類為AFS金融資產。
- 按FVPL計量的金融資產，包括衍生工具及可報價權益工具，本集團於初步確認或過渡時並無不可撤銷地選擇按FVOCI計量進行分類。此分類還包括其現金流量特徵未有通過SPPI條件或不在業務模式中持有的債務工具，其目的是收取合約現金流量，或收取合約現金流量和出售兩者。

於首次應用日期時即二零一八年一月一日已對本集團之業務模式作出評估，然後並以前向方式應用於二零一八年一月一日之前未終止確認的該等金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅由本金及利息組成是根據初始確認資產時的事實和情況而作出評估。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

1 編製基準及會計政策(續)

(甲) 分類及計量(續)

本集團金融負債的會計法與會計準則第 39 號下的會計法仍大致相同。財務報告準則第 9 號與會計準則第 39 號的規定相似，將或然代價負債視為按公平價值計量的金融工具，而公平價值的變動於損益表中確認。

根據財務報告準則第 9 號，嵌入式衍生工具不再獨立於主金融資產。相反，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式劃分。

嵌入金融負債及非金融主合約的衍生工具之會計法與會計準則第 39 號所規定者並無改變。

採納財務報告準則第 9 號的分類及計量之規定對本集團的財務報告並無重大影響，惟本集團在二零一八年一月一日採納後，把於二零一七年十二月三十一日包括在「其他投資」內的 AFS 投資重新分類至按 FVOCI 計量的金融資產。

(乙) 耗蝕

採納財務報告準則第 9 號已徹底改變本集團之金融資產耗蝕虧損會計法，以具前瞻性的預期信貸損失(「ECL」)方式取代會計準則第 39 號的已產生損失方式。

財務報告準則第 9 號規定本集團就所有貸款及並非按 FVPL 計量持有的其他債務金融資產記錄 ECL 備抵。

ECL 基於根據合約到期收取的合約現金流動與本集團預期收取的所有現金流動的差額計量。差額隨後按資產原實際利率的近似值貼現。

對於應收貿易賬項，本集團已應用簡化方式的準則，並已按預期信貸損失的年期計算 ECL。本集團已按照本集團過往信貸損失經驗設立撥備矩陣，並根據債務人獨有的前景因素及經濟環境調整。

對於其他債務金融資產(如貸款及按 FVOCI 計量的債務證券)，ECL 基於 12 個月的 ECL。12 個月的 ECL 為 ECL 的年期中歸因於報告日期後 12 個月內可能出現的金融工具違約事件的部分。然而，倘信貸風險由最初起大幅增加，備抵將基於 ECL 的年期。

採納財務報告準則第 9 號的 ECL 規定對本集團財務報告並無重大影響。

本集團在本未經審核中期簡明綜合財務報告中並未提早採納任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按其業務活動劃分業務單位，於二零一八年首六個月並有以下三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) 物業買賣分部包括買賣物業；及

(丙) 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，惟總部所得稅支出／撥回除外。

分部資產不包括物業、機器及設備、其他投資及現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

2 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一八年六月三十日止				
六個月				
(未經審核)				
分部收入	<u>24,245</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24,245</u>
分部業績	<u>35,315</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,315</u>
除稅前溢利				35,315
所得稅支出	(1,496)	—	—	<u>(1,496)</u>
期間溢利				<u>33,819</u>
於二零一八年六月三十日				
(未經審核)				
資產及負債				
分部資產	1,216,597	—	—	1,216,597
未分配資產				<u>437,317</u>
資產總值				<u>1,653,914</u>
分部負債	24,627	—	—	24,627
未分配負債				<u>5,311</u>
負債總值				<u>29,938</u>
截至二零一八年六月三十日止				
六個月				
(未經審核)				
其他分部資料：				
資本性開支	—	—	—	—
折舊				24
投資物業公平價值之變動	<u>16,280</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,280</u>

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

2 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業管理及 有關服務 港幣千元	綜合 港幣千元
截至二零一七年六月三十日止 六個月 (未經審核)				
分部收入	21,426	—	—	21,426
分部業績	30,457	—	—	30,457
除稅前溢利				30,457
所得稅撥回	1,127	—	—	1,127
期間溢利				31,584
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)				
資產及負債				
分部資產	1,226,754	—	—	1,226,754
未分配資產				425,901
資產總值				1,652,655
分部負債	21,805	—	—	21,805
未分配負債				7,305
負債總值				29,110
截至二零一七年六月三十日止 六個月 (未經審核)				
其他分部資料：				
資本性開支	126	—	—	126
折舊	17	—	—	17
投資物業公平價值之變動	12,270	—	—	12,270

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

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	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
英國	24,125	21,306
香港	120	120
	<u>24,245</u>	<u>21,426</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
英國	1,172,655	1,179,748
香港	31,175	30,430
中國內地	22,610	23,300
	<u>1,226,440</u>	<u>1,233,478</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

從客戶取得之收入佔本集團總收入逾 10% 的客戶詳情如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
物業投資分部之客戶甲	12,378	10,482
物業投資分部之客戶乙	3,444	2,460
物業投資分部之客戶丙	不適用 ¹	2,391
物業投資分部之客戶丁	不適用 ¹	2,332

¹ 相關收入於截至二零一八年六月三十日止期間內佔本集團總收入並未逾 10%。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

3 收入

收入指已收及應收之投資物業租金收入總額。

4 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
折舊	24	17
職員成本：		
工資及薪金	1,325	916
退休金計劃供款	44	33
	<u>1,369</u>	<u>949</u>
外匯兌換差異淨額	1,035	(629)
利息收入	<u>(845)</u>	<u>(457)</u>

5 所得稅支出／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，故此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	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國	1,671	1,491
上年度超額撥備－英國	—	(2,316)
上年度超額撥備－香港	—	(502)
	<u>1,671</u>	<u>(1,327)</u>
遞延	<u>(175)</u>	<u>200</u>
期間總稅項扣除／(撥回)	<u>1,496</u>	<u>(1,127)</u>

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

期間每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔期間溢利及按期內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間內，本集團並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔期間溢利	<u>33,819</u>	<u>31,584</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
<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>

7 股息

截至二零一八年六月三十日止期間內，本公司宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息為每股普通股港幣 1 仙，合共港幣 7,996,000 元，並已於二零一八年六月十二日派付。

董事會已議決不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

8 物業、機器及設備以及投資物業之變動

	未經審核	
	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零一八年六月三十日		
於報告期初之賬面淨值	170	1,216,548
期內折舊撥備	(24)	—
公平價值調整	—	16,280
匯兌調整	—	(23,573)
於報告期末之賬面淨值	<u>146</u>	<u>1,209,255</u>
於二零一七年六月三十日		
於報告期初之賬面淨值	95	1,093,054
添置	126	—
出售／撤銷	(22)	—
期內折舊撥備	(17)	—
折舊撥回	13	—
公平價值調整	—	12,270
匯兌調整	—	67,691
於報告期末之賬面淨值	<u>195</u>	<u>1,173,015</u>

9 投資物業

本集團投資物業由獨立專業合資格之估值師 John D Wood 及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以各報告期末之公開市場按現有使用基準作出重估。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

10 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>563</u>	<u>44</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理人員定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

11 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	3	95
90日以上	<u>25</u>	<u>—</u>
	<u>28</u>	<u>95</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

12 股本 股份

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
法定股本：		
1,500,000,000 股普通股，每股面值港幣 0.1 元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415 股普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

13 經營租賃安排

(甲) 作為出租人

於報告期末，按假設並無租戶行使可行使之終止條款而計算，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來到期應收之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	41,301	42,704
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	188,098	170,851
五年後	<u>536,899</u>	<u>536,519</u>
	<u>766,298</u>	<u>750,074</u>

(乙) 作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來到期應付之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	912	791
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<u>2,572</u>	<u>462</u>
	<u>3,484</u>	<u>1,253</u>

中期簡明綜合財務報告附註

二零一八年六月三十日

14 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	270	270
離職後福利	9	9
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>279</u>	<u>279</u>

15 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易賬項、列入其他應收款項及按金之金融資產、列入其他應付款項之金融負債等之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍 市場的報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察參數 (第二級) 港幣千元	重大 不可觀察參數 (第三級) 港幣千元	
於二零一八年六月三十日 (未經審核)				
按FVOCI計量之金融資產	<u>1,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,850</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)				
AFS投資	<u>1,850</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,850</u>

於期內／年內，概無轉入或轉出第一級之公平價值計量。

16 中期財務報告批准

本未經審核中期簡明綜合財務報告已於二零一八年八月二十四日獲董事會批准。