

2019

中期報告



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75

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

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
*4th Floor North, Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12
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 54 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

* 本公司百慕達股份過戶登記總處已由 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke HM08, Bermuda 搬遷至 the 4th Floor North of Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda，並於 2019 年 7 月 19 日起生效。

本公司香港股份過戶登記分處已由香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓搬遷至 54 樓，並於 2019 年 7 月 11 日起生效。

管理層論述及分析

董事會欣然呈報本公司及其附屬公司截至2019年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

在2019年上半年，環球經濟經歷了不明朗及波動。美中雙方互向雙方貨物徵收額外關稅，美國與中國之間的貿易衝突仍然持續。美中貿易戰的主要問題尚未得到解決，因此繼續對環球經濟構成威脅。其他主要負面因素包括英國執行脫歐的不明朗局面，及中東地區地緣政治持續緊張。

美國市場方面，美國經濟出現疲弱跡象。在與中國的貿易戰影響下，最終對美國經濟帶來負面影響，令美國消費開支和美國企業公司盈利受到打擊。美國聯邦儲備局已開始計劃減息，以應對因環球經濟增長疲弱和貿易戰對美國和環球市場經濟增長所帶來的沖擊。

中國內地方面，與美國的貿易戰令原本在2018年已經疲弱的經濟再加添壓力。儘管中央政府一直致力於通過財政刺激和寬鬆的貨幣政策來支持經濟，但期內，中國國民生產總值增長低於預期，股市亦表現低迷。中國經濟的波動性預期將會持續，直至與美國的貿易糾紛能夠以滿意的結果解決為止。

香港方面，在美中貿易戰和中國經濟表現疲弱所影響下，本地經濟亦受到打擊。期間，本地整體經濟疲弱，其中以出入口和零售等行業受到的沖擊最大，並錄得明顯跌幅。回顧期內，由於香港的政治分歧，以致社會動盪和大規模的抗議活動升級。結果，進一步打擊已經疲弱的本地經濟。期內，本地物業市場尤其是零售物業市道，在疲弱的零售業和入境旅遊影響下，表現普遍持續偏軟。

在英國，由於尚未達成可接受的英國脫歐協議，期內英國經濟持續受不確定性和負面因素影響。儘管英國經濟停滯不前，但本集團主要投資物業所在的倫敦商業物業市場，在面臨壓力下，相比英國其他地區仍然相對穩定。

在2019年上半年，本集團收入較去年同期增加4.6%至港幣26,200,000元。投資物業的租金收入為港幣22,900,000元，較去年同期港幣24,200,000元下跌5.5%。租金收入減少主要是由於英鎊匯率較去年同期下跌所致。本集團在英國的投資物業為集團帶來穩定經常性租金收入，出租率亦達100%。財務管理收入為港幣3,300,000元，較去年同期港幣800,000元(經重列)增加314.6%。

本集團2019年首6個月股東應佔溢利淨值為港幣34,400,000元，較2018年同期業績高1.7%。2019年首六個月期間之每股盈利為港幣4.3仙(2018年：港幣4.2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15,300,000元(2018年：港幣16,300,000元)，重估盈餘已在損益表中入賬。

展望

我們預期波動及不明朗在下半年將會持續影響環球經濟增長。儘管美國聯邦儲備局已開始減息及其他主要經濟體繼續採取寬鬆的貨幣政策來提高流動性，但美中貿易戰的影響、英國潛在的無協議脫歐、以及地緣政治環境不穩將會持續影響環球市場信心及威脅環球經濟發展。

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，本地社會動盪不斷升級和示威者的加劇暴力行為，進一步打擊本身已經疲弱的本地零售業和旅遊業。儘管減息可能會持續，但預期在今年餘下時期，經濟復甦和本地物業市場表現將面臨壓力。

英國經濟將肯定受執行脫歐不明朗因素的影響。無協議脫歐將為英國經濟帶來極大風險。倫敦當地的經濟和物業市場將無可避免受到英國脫歐的影響。但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，故預期倫敦將較英國其他地方相對穩健。

預期未來經濟環境不明朗及波動，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，尤其是在物業市場，為股東爭取持續及穩定回報。

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團現金及等同現金項目為港幣423,800,000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(2018年12月31日：零)。資本與負債比率(如有)即銀行借貸淨值與股東資金之比例。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2019年6月30日，本集團並無或然負債(2018年12月31日：無)。

職員

於2019年6月30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2019年6月30日止6個月之中期股息(2018年：無)。

權益披露

董事及最高行政人員權益及淡倉

於 2019 年 6 月 30 日，按本公司根據《證券及期貨條例》(香港法例第 571 章)(「《證券及期貨條例》」)第 352 條備存之登記冊所示，董事持有本公司股份權益如下：

姓名	身份	股份數目 ¹	股份 總數目	佔股權 百分率
張松橋	實益擁有人	1,564,053		
	受控制法團之權益	93,703,416 ²		
	受控制法團之權益	24,990,681 ³		
	受控制法團之權益	<u>15,896,000⁴</u>	136,154,150	17.03%
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 所有權益指好倉。
- ² 中渝實業有限公司(「中渝實業」)擁有本公司 93,703,416 股股份，張松橋先生(「張先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。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 之 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。
- ³ Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)直接擁有本公司 24,990,681 股股份，張先生故被視作擁有該等股份之權益。
- ⁴ First Rose Global Limited(「First Rose」)擁有本公司 15,896,000 股股份，張先生因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose 為 Windsor Dynasty Limited(由張先生全資擁有之公司)全資擁有之附屬公司。

除本文所披露者外，於 2019 年 6 月 30 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的股份、相關股份及債權證之權益或淡倉。

股份期權

本公司於 2015 年 5 月 21 日採納的股份期權計劃(「該計劃」)為本公司唯一的股份期權計劃。該計劃主要條款的概要載於日期為 2015 年 4 月 17 日致股東之通函內。

截至 2019 年 6 月 30 日止半年期內，概無根據該計劃已作廢及獲授出、行使或註銷之期權。於期初及／或期末該計劃及本公司任何其他計劃亦無任何尚未行使之期權。

其他人士擁有之權益及淡倉

於 2019 年 6 月 30 日，就本公司董事所知，以下人士(董事除外)於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條備存之登記冊所記錄之本公司股份中擁有或被視作擁有權益：

名稱	身份	股權數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	93,703,416	11.72%
中渝實業	實益擁有人	93,703,416	11.72%

附註：每批 93,703,416 股股份指好倉及由中渝實業所持本公司之直接權益。由於 Palin Holdings (一間由張先生控制的公司)間接控制中渝實業，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，於 2019 年 6 月 30 日，並無人士於本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條而備存之登記冊所記錄之本公司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，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3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。

本公司並無訂明有關董事委任之主要條款及條件的正式委任書，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。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已與管理層審閱本公司所採納之會計原則及實務，並討論內部監控、風險管理及財務申報事宜。

董事資料

自上次向股東提供董事資料以來，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，2019年8月23日

綜合損益表

截至2019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	
		2019年 港幣千元	2018年 港幣千元 (經重列)
收入	4		
租金收入		22,908	24,245
利息收入		3,275	790
收入總值		26,183	25,035
直接支出		(345)	(695)
		25,838	24,340
其他收入及其他虧損淨值		(341)	(974)
行政費用		(4,647)	(4,331)
財務成本		(55)	—
投資物業公平價值之變動		15,281	16,280
除稅前溢利	5	36,076	35,315
所得稅支出	6	(1,666)	(1,496)
本公司股權持有人應佔期間溢利		34,410	33,819
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	港幣4.3仙	港幣4.2仙

綜合全面收益表

截至2019年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	34,410	33,819
其他全面虧損		
於其後可能重新分類至損益之其他全面虧損：		
換算海外業務之匯兌差額	(6,015)	(25,392)
期間其他全面虧損	(6,015)	(25,392)
本公司股權持有人應佔期間全面收益總值	28,395	8,427

綜合財務狀況表

2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	9	3,236	912
投資物業	9, 10	1,222,819	1,212,690
無形資產		13,680	13,680
指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資		2,220	2,220
按攤銷成本計量之債務投資		13,143	12,400
按金		279	279
非流動資產總值		<u>1,255,377</u>	<u>1,242,181</u>
流動資產			
應收貿易賬項	11	417	—
其他應收款項、按金及預付款項		1,774	3,242
現金及等同現金項目		423,792	415,523
流動資產總值		<u>425,983</u>	<u>418,765</u>
流動負債			
應付貿易賬項	12	150	—
其他應付款項及應計費用		16,261	16,540
應繳稅項		2,579	4,170
流動負債總值		<u>18,990</u>	<u>20,710</u>
流動資產淨值		<u>406,993</u>	<u>398,055</u>
資產總值減流動負債		<u>1,662,370</u>	<u>1,640,236</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,026	4,068
其他應付款項		6,876	5,208
非流動負債總值		<u>10,902</u>	<u>9,276</u>
資產淨值		<u>1,651,468</u>	<u>1,630,960</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	13	79,956	79,956
儲備金		1,571,512	1,551,004
股本權益總值		<u>1,651,468</u>	<u>1,630,960</u>

綜合權益變動表

截至2019年6月30日止6個月

	未經審核								
	本公司股權持有人應佔								
	已發行 股本	股份 溢價賬	股本贖回 儲備金	股本 儲備金	繳入 盈餘	匯兌浮動 儲備金	其他 儲備金 [#]	滾存溢利	總值
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2018年12月31日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,186	1,630,960
採納財務報告準則									
第16號之影響	2(甲)	—	—	—	—	—	—	109	109
於2019年1月1日(經重列)	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	(64,317)	1,480	1,510,295	1,631,069
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	34,410	34,410
期間其他全面虧損	—	—	—	—	—	(6,015)	—	—	(6,015)
期間其他全面收益/(虧損)總值	—	—	—	—	—	(6,015)	—	34,410	28,395
已宣派及派發末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於2019年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>(70,332)*</u>	<u>1,480*</u>	<u>1,536,709*</u>	<u>1,651,468</u>
於2018年1月1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
期間其他全面虧損	—	—	—	—	—	(25,392)	—	—	(25,392)
期間其他全面收益/(虧損)總值	—	—	—	—	—	(25,392)	—	33,819	8,427
已宣派及派發末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(7,996)	(7,996)
於2018年6月30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>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣1,571,512,000元(2018年12月31日：港幣1,551,004,000元)。

其他儲備金指按公平價值計入其他全面收益之股權投資所產生的公平價值儲備金，其盈利或虧損於終止確認時不可轉回損益。

簡明綜合現金流動表

截至2019年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
營運業務之現金流動	17,379	21,201
投資活動之現金流動		
購入物業、機器及設備項目	(7)	—
投資活動產生之其他現金流動	64	55
投資活動之現金所得淨值	57	55
融資活動之現金流動		
租賃付款之本金部分	(420)	—
已付利息	(55)	—
已付股息	(7,996)	(7,996)
融資活動之現金所耗淨值	(8,471)	(7,996)
現金及等同現金項目之增加淨值	8,965	13,260
於1月1日之現金及等同現金項目	415,523	407,121
外匯兌換率變動之影響淨值	(696)	(1,819)
於6月30日之現金及等同現金項目	423,792	418,562
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	53,846	116,222
購入時原有到期日少於3個月之無抵押定期存款	369,946	302,340
	423,792	418,562

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2018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2018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附註2所披露之採納全新及經修訂之財務報告準則除外。

2 會計政策之變動及披露

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下列全新及經修訂財務報告準則：

財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
財務報告準則第16號	租賃
會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結清
會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
財務報告準則2015年至 2017年週期之年度改進	財務報告準則第3號、財務報告準則第11號、 會計準則第12號及會計準則第23號之修訂本

除下文所述有關財務報告準則第16號租賃、會計準則第28號(修訂本)於聯營公司及合營公司之長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號所得稅處理的不確定性的影響外，全新及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料並不相關。全新及經修訂財務報告準則的性質及影響詳述如下：

(甲) 採納財務報告準則第16號

財務報告準則第16號取代會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 鼓勵及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。財務報告準則第16號大致沿用會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續按照與會計準則第17號相類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

2 會計政策之變動及披露(續)

(甲)採納財務報告準則第16號(續)

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，該準則已追溯應用，並於2019年1月1日的期初的滾存溢利及財務狀況表內確認因首次採納而產生的調整。2018年的比較資料並無重列且繼續根據會計準則第17號呈報。

租賃之新定義

根據財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予可識別資產在一段期間內的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。倘客戶有權從使用可識別資產中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則表示擁有控制權。本集團選擇使用過渡可行權宜方法，僅在首次應用日期對先前應用會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃的合約應用該準則。根據會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未有識別為租賃的合約並未予以重新評估。因此，財務報告準則第16號的租賃定義僅應用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

於包含租賃組成部分的合約開始時或該等合約獲重新評估時，本集團將該等合約訂明的代價分配至各租賃組成部分及非租賃組成部分(以其獨立價格為基準)。承租人可採用可行權宜方法(而本集團已採用此方法)不將非租賃組成部分分開，而將租賃組成部分與相關的非租賃組成部分作為一項單一租賃組成部分入賬。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有一項物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前按租賃是否已將資產擁有權的絕大部分回報及風險轉移予本集團的評估，將該租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據財務報告準則第16號，本集團就所有租賃應用單一的方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟低值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就於開始日期租賃期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團會將有關該等租賃的租賃付款於租賃期內按直線法確認為支出。

2 會計政策之變動及披露(續)

(甲) 採納財務報告準則第 16 號(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響

於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認(使用於 2019 年 1 月 1 日的增量借貸利率貼現)，並計入其他應付款項及應計費用。

使用權資產根據租賃負債金額計量，並就與緊接 2019 年 1 月 1 日前於財務狀況表確認之租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。所有該等資產於該日均根據會計準則第 36 號就任何耗蝕作出評估。本集團選擇於財務狀況表中將使用權資產列為物業、機器及設備的一部分。

因此，在 2019 年 1 月 1 日本集團於物業、機器及設備已確認的使用權資產為港幣 2,846,000 元，於其他應付款項及應計費用確認的租賃負債為港幣 2,846,000 元。於 2019 年 1 月 1 日其他應付款項及應計費用中終止確認的應計有效租賃費用為港幣 109,000 元，結果令滾存溢利增加港幣 109,000 元。

於 2019 年 1 月 1 日因採納財務報告準則第 16 號所產生之影響如下：

	增加 港幣千元 (未經審核)
資產	
物業、機器及設備增加	2,846
資產總值增加	<u>2,846</u>
負債	
其他應付款項及應計費用增加	2,737
負債總值增加	<u>2,737</u>
股本權益	
滾存溢利增加	<u>109</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

2 會計政策之變動及披露(續)

(甲) 採納財務報告準則第 16 號(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡之影響(續)

於 2019 年 1 月 1 日之租賃負債與於 2018 年 12 月 31 日之經營租賃承擔對賬如下：

	港幣千元 (未經審核)
於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔	3,047
於 2019 年 1 月 1 日的增量借貸利率	<u>4.24%</u>
於 2019 年 1 月 1 日的貼現經營租賃承擔	<u>2,846</u>
於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債	<u><u>2,846</u></u>

全新會計政策概要

自 2019 年 1 月 1 日採納財務報告準則第 16 號起，截至 2018 年 12 月 31 日止年度的週年財務報告所披露有關租賃的會計政策由以下全新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期被確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及耗蝕虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取的租賃鼓勵。除非本集團可合理確定將於租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產於其估計可使用年期或租賃期(以較短者為準)內按直線法計算折舊。

2 會計政策之變動及披露(續)

(甲)採納財務報告準則第16號(續)

全新會計政策概要(續)

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期以租賃期內將予作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃鼓勵、基於指數或利率的可變租賃付款及剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映本集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件所發生期間確認為支出。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃中隱含的利率不易釐定，本集團則使用於租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、未來租賃付款因指數或利率變動出現變化、租賃期發生變化、實質固定租賃付款出現變動或購買相關資產的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

於未經審核中期簡明綜合財務狀況表及損益中確認之金額

本集團的使用權資產(計入「物業、機器及設備」)及租賃負債(計入「其他應付款項及應計費用」)的賬面值以及於本期間的變動如下：

	使用權資產	
	一物業	租賃負債
	港幣千元	港幣千元
於2019年1月1日	2,846	2,846
折舊費用	(422)	—
利息支出	—	55
付款	—	(475)
於2019年6月30日	<u>2,424</u>	<u>2,426</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

2 會計政策之變動及披露 (續)

(乙) 會計準則第 28 號(修訂本)釐清財務報告準則第 9 號的除外範圍僅包括使用權益法入賬的於一間聯營公司或合營公司的權益，並不包括並無使用權益法入賬而實質組成於聯營公司或合營公司淨投資一部分的長期權益。因此，就該等長期權益的會計處理而言，實體會採用財務報告準則第 9 號而非會計準則第 28 號，包括根據財務報告準則第 9 號的耗蝕規定，而會計準則第 28 號會應用於淨投資，包括長期權益，惟僅適用於確認於一間聯營公司或合營公司的虧損及於該聯營公司或合營公司的淨投資耗蝕的情況。該修訂對本集團中期簡明綜合財務資料並未造成任何重大影響。

(丙) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 23 號闡明稅項處理涉及影響會計準則第 12 號應用的不確定性(通稱「不確定稅項狀況」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理方法。該詮釋不適用於會計準則第 12 號範圍以外的稅項或徵稅，尤其亦不包括涉及不確定稅項處理的利息及處罰的相關規定。該詮釋具體闡明以下事項：(i) 實體是否個別考慮不確定稅項處理；(ii) 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變化。該詮釋對本集團中期簡明綜合財務資料並未造成任何重大影響。

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準則、詮釋及修訂本。

3 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2019年首6個月並有以下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) 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；

(丙) 物業買賣分部包括買賣物業；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。

於2018年12月31日止年度，本集團指定其財務管理業務為主要業務之一。管理層會個別審閱及評估財務管理業務之表現及業績，以作管理用途。因此，比較數字已被重列，以符合當前期間的呈報。

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，惟財務成本及總部所得稅支出／撥回除外。

分部資產不包括物業、機器及設備、指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資、無形資產及現金及等同現金項目的現金及銀行結存，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

2019年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元	財務管理 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2019年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>22,908</u>	<u>3,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,183</u>
分部業績	32,898	3,233	—	—	36,131
財務成本					<u>(55)</u>
除稅前溢利					36,076
所得稅支出	(1,666)	—	—	—	<u>(1,666)</u>
期間溢利					<u>34,410</u>
於2019年6月30日 (未經審核)					
資產及負債					
分部資產	1,224,723	383,654	—	—	1,608,377
未分配資產					<u>72,983</u>
資產總值					<u>1,681,360</u>
分部負債	24,589	38	—	—	24,627
未分配負債					<u>5,265</u>
負債總值					<u>29,892</u>
截至2019年6月30日止6個月 (未經審核)					
其他分部資料：					
資本性開支	7	—	—	—	7
折舊	529	—	—	—	529
投資物業公平價值之變動	<u>15,281</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,281</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業投資 港幣千元 (經重列)	財務管理 港幣千元 (經重列)	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 (經重列)
截至2018年6月30日止6個月 (未經審核)					
分部收入	<u>24,245</u>	<u>790</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,035</u>
分部業績	34,557	758	—	—	<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2018年12月31日 (經審核)					
資產及負債					
分部資產	1,216,057	365,074	—	—	1,581,131
未分配資產					<u>79,815</u>
資產總值					<u>1,660,946</u>
分部負債	22,620	54	—	—	22,674
未分配負債					<u>7,312</u>
負債總值					<u>29,986</u>
截至2018年6月30日止6個月 (未經審核)					
其他分部資料：					
資本性開支	—	—	—	—	—
折舊	24	—	—	—	24
投資物業公平價值之變動	<u>16,280</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,280</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

3 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	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
英國	22,788	24,125
香港	3,395	910
	<u>26,183</u>	<u>25,035</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	2019年	2018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	1,186,619	1,176,090
香港	31,195	28,871
中國內地	22,200	22,600
	<u>1,240,014</u>	<u>1,227,561</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6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
物業投資分部之客戶甲	11,645	12,378
物業投資分部之客戶乙	<u>4,618</u>	<u>3,444</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

4 收入

收入之分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
其他來源收入		
投資物業之租金收入	22,908	24,245
按攤銷成本計量之債務投資的利息收入	1,218	—
定期存款的利息收入	2,057	790
	3,275	790
	26,183	25,035

5 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6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
		(經重列)
折舊	529	24
職員成本：		
工資及薪金	1,270	1,325
退休金計劃供款	41	44
	1,311	1,369
外匯兌換差異淨額	404	1,035
銀行利息收入	(63)	(55)

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

6 所得稅支出

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。

英國稅制改革於2019年2月17日頒佈並於2019年4月5日生效，其擴大非英國居民所產生的英國利得稅範圍至包括出售非住宅英國物業權益的盈利。物業將重整基準至2019年4月5日的市值，而由2019年4月6日至2020年3月31日期間及由2020年4月1日起出售物業產生的任何盈利須分別按19%及17%稅率繳付企業所得稅。因此，將就2019年4月5日後重估英國投資物業的公平價值盈利按17%稅率確認遞延稅項。英國投資物業的公平價值於2019年4月5日至2019年6月30日期間並無重大變動，因此截至2019年6月30日止期間並未就此確認遞延稅項。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國	1,708	1,671
遞延	(42)	(175)
期間總稅項扣除	<u>1,666</u>	<u>1,496</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

7 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2019年及2018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。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018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>34,410</u>	<u>33,819</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2019年	2018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

截至2019年6月30日止期間內，本公司宣派截至2018年12月31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2019年6月6日派付。

董事會已議決不宣派截至2019年6月30日止6個月之中期股息(2018年：無)。

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

9 物業、機器及設備及投資物業之變動

	未經審核	
	物業、機器 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於2019年6月30日		
於報告期初賬面淨值	912	1,212,690
採納財務報告準則第16號之影響(附註2(甲))	2,846	—
於報告期初賬面淨值(經重列)	3,758	1,212,690
添置	7	—
期內折舊撥備	(529)	—
租賃獎勵	—	167
公平價值調整	—	15,281
匯兌調整	—	(5,319)
於報告期末賬面淨值	<u>3,236</u>	<u>1,222,819</u>
於2018年6月30日		
於報告期初賬面淨值	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)
於報告期末賬面淨值	<u>146</u>	<u>1,209,255</u>

10 投資物業

本集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師John D Wood和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司根據報告期末之公開市場現有使用基準作出重估。

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30日

11 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：

	2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>417</u>	<u>—</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金，一般會提前收取及於賬期第1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。

12 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：

	2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>150</u>	<u>—</u>

應付貿易賬項一般在30日期間內為免息。

13 股本 股份

	2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2018年 12月31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，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

中期簡明綜合財務報告附註

2019年6月30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6月30日止6個月	
	2019年	2018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值	<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

按攤銷成本計量之上市債務投資及指定按公平價值計入其他全面收益之股權投資的公平價值基於市場報價。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、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用之金融負債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			總值 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2019年6月30日(未經審核)				
指定按公平價值計入其他全面 收益之股權投資	<u>2,220</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,220</u>
於2018年12月31日(經審核)				
指定按公平價值計入其他全面 收益之股權投資	<u>2,220</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,220</u>

於期／年內，並無轉入或轉出第一級之公平價值計量。

本集團於2019年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2018年12月31日：無)。

16 比較金額

誠如本未經審核中期簡明綜合財務報告附註3之進一步闡述，由於主要業務及分部組合之指定有所變動，所以若干比較金額已被重新分類，以符合本期間的呈報方式及披露。

17 批准中期財務報告

本未經審核中期簡明綜合財務報告已於2019年8月23日經董事會批准。