

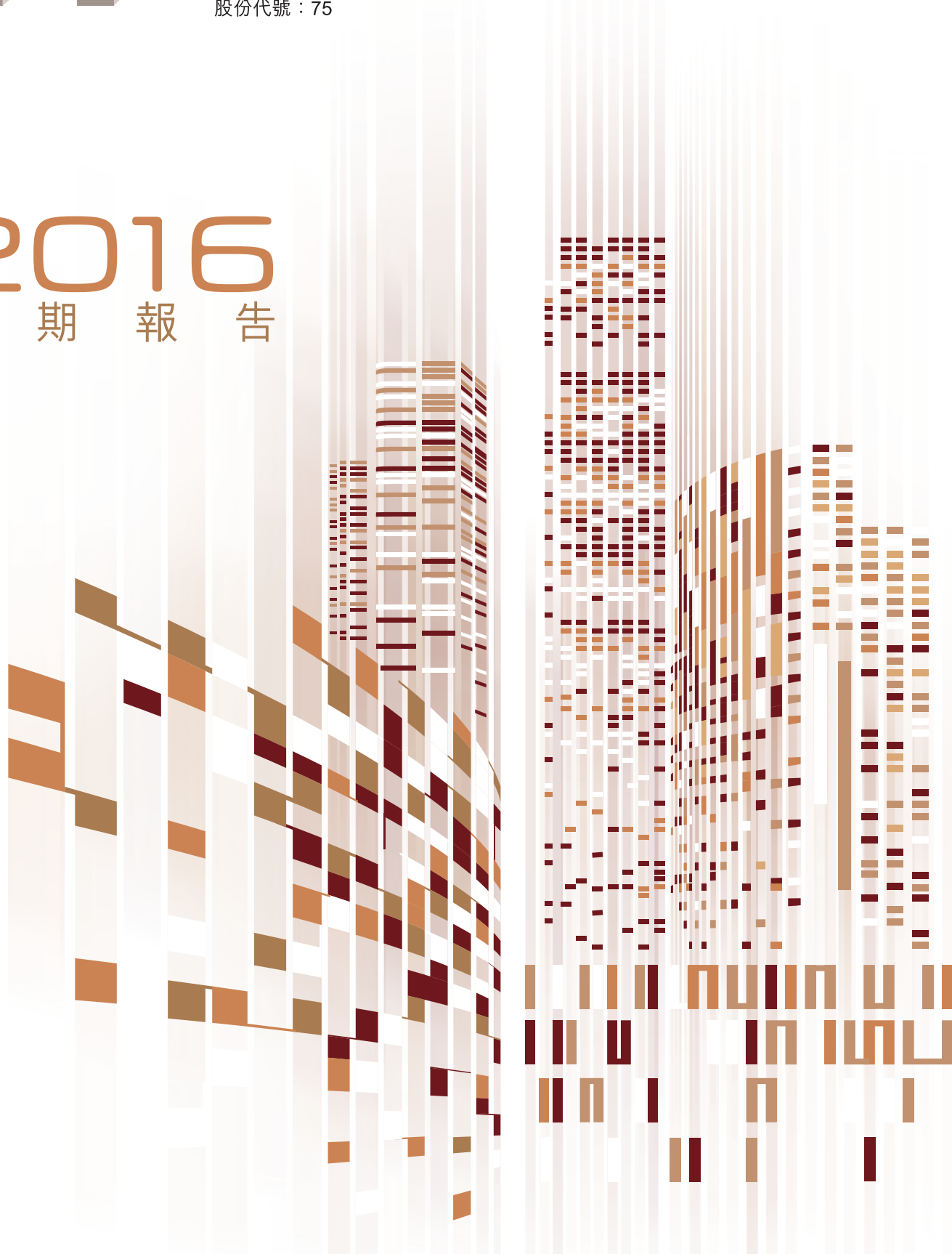


渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：75

2016

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	6
其他資料	9
簡明綜合損益表	11
簡明綜合全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	13
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流動表	15
中期財務報告附註	16

公司資料

執行董事

張松橋¹ (主席兼董事總經理)
黃志強²
袁永誠
董慧蘭

非執行董事

李嘉士³
王溢輝⁴

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)
李嘉士³
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 3301-3307 室
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

¹ 於二零一六年二月二十九日獲委任為董事總經理
² 於二零一六年二月二十九日辭任董事總經理及執行董事
³ 於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事及審核委員會成員
⁴ 於二零一六年二月二十九日辭任非執行董事

管理層論述及分析

董事會欣然宣佈本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之綜合業績、綜合現金流動表及綜合權益變動表，及本集團於二零一六年六月三十日之綜合財務狀況表(全部均為簡明賬目及未經審核)連同經選定之說明附註，載於本報告第11頁至第37頁。

業務回顧

在二零一六年上半年，市況依然困難，我們同時見證著市場大幅波動及環球經濟之不明朗。歐洲與中東發生恐襲事件加上中國南海爭議等，亦導致地緣政治風險持續增加。在六月份，英國公投決定脫離歐盟，結果令低迷的歐洲市場雪上加霜，並阻礙長遠復甦步伐及穩定。

美國市場呈現緩慢經濟復甦信號，各項經濟指標亦顯示參差的結果。儘管美國於二零一五年底加息，惟預期利率僅會以緩慢速度持續向上。但市場對可能加息之憂慮難免對環球經濟之穩定造成一定程度的負面影響。

在中國內地方面，經濟增長步伐放緩及預期會低於7%。對股市及整體經濟之信心於上半年仍尚未回復。

在香港方面，物業市場持續下調，零售業表現亦極為疲弱。此乃由於港幣匯率與美元掛鉤，人民幣兌港幣相對貶值，加上內地股市低迷之連鎖效應，導致內地遊客消費減少，本港零售業無可避免受到沉重打擊。

於二零一五年十二月，本集團訂立出售協議出售當時之間接全資附屬公司Y. T. Properties International Limited (「Y. T. Properties International」)及渝太物業管理有限公司(「渝太物業管理」)之全部已發行股本。Y. T. Properties International透過直接及間接全資附屬公司持有世紀廣場及彩星中心之100%權益。渝太物業管理及其全資附屬公司主要從事物業管理及有關服務，並以服務世紀廣場及彩星中心為主。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。

管理層論述及分析

業務回顧(續)

於二零一五年十二月，本集團同時訂立收購協議從其合營夥伴購入 Solent Ventures Limited (間接全資持有位於英國倫敦一幢優質商業物業 1 Chapel Place (「倫敦物業」)) 之 50% 已發行股本。是次收購令本集團所持倫敦物業權益從 50% 增至 100%，擴大了海外物業組合。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。1 Chapel Place 之租金收入穩定，而出租率於二零一六年六月三十日為 100%。

於二零一六年上半年，本集團收入為港幣 46,100,000 元，較去年同期的港幣 107,700,000 元減少 57.2%，主要是由於出售香港兩項主要投資物業所致。投資物業的租金收入為港幣 44,400,000 元，較去年同期港幣 102,800,000 元下跌 56.9%。

本集團二零一六年首六個月股東應佔溢利淨額為港幣 168,600,000 元，較二零一五年同期業績減少 46.3%。二零一六年首六個月每股盈利為港幣 21.1 仙(二零一五年：港幣 39.3 仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧絀港幣 5,900,000 元，而去年同期錄得重估盈餘港幣 115,100,000 元。

本集團於期內佔聯營公司港通控股有限公司(「港通」)之除稅後溢利為港幣 51,300,000 元(二零一五年：港幣 131,300,000 元)，較去年同期減少 60.9%。港通於香港聯合交易所有限公司上市，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院、高速公路及隧道繳費系統。

於回顧期間內，本集團逐步加快在海外發展成熟市場尋找投資優質物業機會。於二零一六年七月十八日，本集團訂立協議直接及間接收購持有位於英國倫敦一幢優質酒店物業的物業單位信託 Grove Property Unit Trust 4 的全部已發行單位。該物業租予 Travelodge Hotels。總購買代價約為英鎊 42,300,000 鎊(相當於約港幣 434,400,000 元)。是項交易於簽訂協議當日完成。

管理層論述及分析

展望

本集團預期二零一六年下半年環球經濟的不明朗及波動將會持續。英國脫歐、美國聯邦儲備委員會即將逐步加息、歐元和英鎊弱勢及地緣政局不穩持續造成影響，將對市場信心構成威脅並拖累經濟復甦。本港經濟及內地經濟發展於可見將來仍繼續處於經濟復甦及持續發展前之疲弱狀態。

預期未來經濟及政治環境充滿挑戰及不明朗因素，本集團將繼續採取審慎而積極之策略在海外發展成熟的市場尋找合適及穩健之投資機會，為股東帶來持續回報。

為擴展本集團於海外優質物業之投資，本集團於二零一六年七月收購持有位於英國倫敦一幢優質酒店物業的物業單位信託之全部已發行單位。是次收購令本集團繼 1 Chapel Place 物業後進一步增加海外物業組合，將為本集團創造長期穩定租金收入。

融資及流動資金

本集團於期內之財務支出為港幣 500,000 元，較去年同期的港幣 1,400,000 元減少 66.8%，是由於本集團於二零一六年二月已悉數償還銀行借貸。

於二零一六年六月三十日，本集團現金及等同現金項目為港幣 789,500,000 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(二零一五年十二月三十一日：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。就所持現金及經常性租金收入方面，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。

隨二零一六年二月二十九日出售本集團香港主要投資物業及增持倫敦物業權益至 100% 後，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。

管理層論述及分析

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。於二零一五年十二月三十一日，本集團的或然負債是就本公司為其合營公司之銀行授信額簽定不超過港幣235,800,000元之擔保，其中港幣232,000,000元被提用。

職員

於二零一六年六月三十日，本集團共有4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、退休金計劃及特別之在職進修／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二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

權益披露

董事及最高行政人員權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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)之股份中擁有之權益如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	身份	股份數目 ³	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%

(乙) 於港通控股有限公司(相聯法團)之權益

姓名	身份	股份數目 ³	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²	41.66%

權益披露

董事及最高行政人員權益及淡倉^(續)

附註：

- ¹ 由於張松橋先生(「張先生」)間接持有Funrise Limited(「Funrise」)之權益，而Funrise擁有本公司股份273,000,000股，因此張先生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；而後者則為渝港國際有限公司(「渝港國際」)之全資附屬公司。張先生、Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港國際已發行股本0.57%、9.16%及34.33%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)擁有30%、Peking Palace Limited(「Peking Palace」)擁有30%及Miraculous Services Limited(「Miraculous Services」)擁有5%。Peking Palace及Miraculous Services均為由Palin Discretionary Trust所控制之公司，受託人為Palin Holdings Limited(「Palin Holdings」)，其受益人包括張先生及其家屬。
- ² 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited持有港通控股有限公司155,254,432股股份。由於張先生被視作擁有上文附註1所述之本公司股份權益，因此，彼亦被視作擁有該等股份之權益。
- ³ 上文所披露之所有權益指好倉。

除本文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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，或根據本公司董事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、相關股份及債券之權益或淡倉。

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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，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。

權益披露

其他人士擁有之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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（董事除外）如下：

名稱	身份	股份數目 ³	股份總數目	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000 ¹	273,000,000	34.14%
羅琪茵	實益擁有人	39,128,000		
	受控制法團之權益	<u>32,166,000²</u>	71,294,000	8.92%

附註：

- ¹ 每批 273,000,000 股股份指由 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 直接或間接持有 Funrise 之權益，因此彼等被視作擁有該等股份之權益。
- ² 羅琪茵女士被視作擁有由 Murtsa Capital Management Limited 直接持有本公司 32,166,000 股股份之權益。Murtsa Capital Management Limited 為 HEC Development Limited 之全資附屬公司，而後者則為 HEC Capital Limited 之全資附屬公司。C.C Rider Investments Limited 擁有 HEC Capital Limited 已發行股本 84.23%。C.C Rider Investments Limited 為 Easy Rider Investments Limited 之全資附屬公司，而後者則由 Ristora Investments Ltd. 擁有 70.97%。Ristora Investments Ltd. 由羅琪茵女士全資擁有。
- ³ 上文所披露之所有權益指好倉。

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，並無人士於二零一六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（已在第6頁及第7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《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」)為董事會主席，自前任董事總經理及執行董事黃志強先生(「黃先生」)於二零一六年二月二十九日辭任後一直兼任董事總經理一職。自二零一六年二月二十九日起，本公司因此偏離《企業管治守則》A.2.1條主席與行政總裁的角色不應由一人同時兼任之規定。然而，由於在二零一六年二月二十九日完成出售香港彩星中心及世紀廣場商舖和寫字樓後，本公司及其附屬公司(「本集團」)之董事會架構和組成出現變動，且在香港之營運規模縮減(誠如本公司於該日發佈之公告所披露)，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，可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。

除了黃先生(於二零一六年二月二十九日辭任)外，概無任何董事有訂明其委任之主要條款及條件的正式委任書，本公司因此偏離《企業管治守則》D.1.4條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍應最少每三年輪流退任一次。股東(於發出召開有關股東大會通知的同時)獲發一份通函，其內載有能讓股東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的普通決議案時作出明智決定合理所需之全部資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)。

其他資料

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》)之證券交易採納一套不低於《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所訂標準之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司採納之行為守則所規定有關董事進行證券交易之標準。

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

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，二零一六年八月二十五日

簡明綜合損益表

截至二零一六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	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2, 3	46,118	107,728
直接支出		(803)	(3,271)
		45,315	104,457
其他收入及其他虧損淨額		94,734	3,046
行政費用		(9,902)	(15,475)
融資成本		(454)	(1,369)
投資物業公平價值之變動		(5,920)	115,056
佔一聯營公司業績		51,296	131,324
佔一合營公司業績		756	(8,986)
除稅前溢利	4	175,825	328,053
所得稅支出	5	(7,204)	(13,797)
本公司股權持有人應佔期間溢利		168,621	314,256
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 21.1 仙	港幣 39.3 仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一六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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	168,621	314,256
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：		
佔一聯營公司其他全面(虧損)/收益	(74,231)	64,057
視作出售一合營公司而撥出匯兌浮動儲備金	18,690	—
換算海外業務之匯兌差額	(24,275)	—
佔一合營公司其他全面(虧損)/收益	(14,117)	2,112
期間其他全面(虧損)/收益	(93,933)	66,169
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	74,688	380,425

簡明綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	119	1,342
投資物業	9	680,440	4,099,900
一聯營公司投資	10	2,177,871	2,236,514
一合營公司投資		—	119,665
商譽		12,311	—
其他投資		1,777	1,777
非流動資產總值		2,872,518	6,459,198
流動資產			
應收貿易賬項	11	194	605
其他應收款項、按金及預付款項		1,425	6,998
應收一聯營公司股息		9,315	—
現金及等同現金項目		789,527	417,138
流動資產總值		800,461	424,741
流動負債			
應付貿易賬項	12	2	735
其他應付款項及應計費用		16,132	100,368
銀行貸款—有抵押	13	—	81,600
應繳稅項		688	827
流動負債總值		16,822	183,530
流動資產淨值		783,639	241,211
資產總值減流動負債		3,656,157	6,700,409
非流動負債			
遞延稅項負債		3,768	84,390
非流動負債總值		3,768	84,390
資產淨值		3,652,389	6,616,019
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	14	79,956	79,956
儲備金		3,572,433	6,536,063
股本權益總值		3,652,389	6,616,019

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司股權持有人應佔										
	已發行	股份	股本贖回	股本		聯營公司	合營公司				
	股本	溢價賬	儲備金	儲備金	繳入盈餘	投資重估	匯兌浮動	匯兌浮動	其他		
	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	港幣千元	港幣千元
						儲備金	儲備金	儲備金	儲備金	滾存溢利	總額
於二零一六年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	87,381	(4,573)	—	4,083	5,028,349	6,616,019
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	168,621	168,621
期間其他全面收益／(虧損)	—	—	—	—	—	(74,231)	4,573	(24,275)	—	—	(93,933)
期間全面收益／(虧損)總額	—	—	—	—	—	(74,231)	4,573	(24,275)	—	168,621	74,688
已宣佈及派發之 特別現金股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,038,318)	(3,038,318)
於二零一六年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>13,150*</u>	<u>—</u>	<u>(24,275)*</u>	<u>4,083*</u>	<u>2,158,652*</u>	<u>3,652,389</u>
於二零一五年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	11,876	—	—	3,933	4,521,982	6,038,570
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	314,256	314,256
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	64,057	—	—	2,112	—	66,169
期間全面收益總額	—	—	—	—	—	64,057	—	—	2,112	314,256	380,425
已宣佈及派發之 二零一四年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一五年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>75,933</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,045</u>	<u>4,808,253</u>	<u>6,391,010</u>

* 該等儲備賬包括在簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備金港幣3,572,433,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣6,536,063,000元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零一六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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營運業務之現金流動	13,448	76,339
投資活動之現金流動		
已收一聯營公司股息	26,393	23,288
投資物業裝修	—	(2,744)
出售物業、機器及設備項目所得款項	1,170	—
收購附屬公司	17 (567,317)	—
出售附屬公司所得款項	18 4,018,040	—
一合營公司投資	—	(120,000)
投資活動產生之其他現金流動	1,176	1,393
投資活動之現金所得／(所耗)淨額	3,479,462	(98,063)
融資活動之現金流動		
償還銀行貸款	(81,600)	(10,000)
已付股息	(3,038,318)	(27,985)
融資活動之現金所耗淨額	(3,119,918)	(37,985)
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額	372,992	(59,709)
於一月一日之現金及等同現金項目	417,138	380,717
外匯兌換率變動之影響，淨額	(603)	—
於六月三十日之現金及等同現金項目	789,527	321,008
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	669,027	15,864
購入時原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	120,500	305,144
	789,527	321,008

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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財務報告規定之一切資料及披露事項，故應與截至二零一五年十二月三十一日止年度之週年財務報告一併閱讀。

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二零一五年十二月三十一日止年度之週年財務報告所採用者一致，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)編製；惟本集團在本期間首次應用之下列全新財務報告準則之修訂本除外：

財務報告準則第10號及會計準則第28號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售 或注資
財務報告準則第10號、財務報告準則第12號及 會計準則第28號(二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之豁免
財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計法
會計準則第1號(修訂本)	披露主動性
會計準則第16號及會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
會計準則第16號及會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
會計準則第27號(二零一一年)(修訂本)	獨立財務報告之權益法
於二零一二年至二零一四年周期之年度改進	若干財務報告準則之修訂本

採納經修訂之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。

本集團在本未經審核中期簡明綜合財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，若干全新及經修訂之財務報告準則可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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，並有以下四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；
- (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；及
- (丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，而聯營公司主要從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

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，惟融資成本及總部所得稅支出／撥回除外。

分部資產不包括其他投資、現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款、總部應繳稅項及總部遞延稅項負債，因該等負債是以集團基準管理。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

2 營運分部資料_(續)

	未經審核				
	截至六月三十日止六個月				
	物業投資	物業買賣	物業 管理及 有關服務	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年					
分部收入	44,354	—	1,764	—	46,118
分部業績	122,652	—	1,575	—	124,227
融資成本					(454)
佔一聯營公司業績	—	—	—	51,296	51,296
佔一合營公司業績	—	756	—	—	756
除稅前溢利					175,825
所得稅支出	(6,962)	—	(163)	—	(7,125)
未分配所得稅支出					(79)
期間溢利					168,621

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

2 營運分部資料(續)

	未經審核				
	截至六月三十日止六個月				
	物業投資	物業買賣	物業 管理及 有關服務	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一六年					
資產及負債					
分部資產	694,489	—	—	—	694,489
一聯營公司投資	—	—	—	2,177,871	2,177,871
應收一聯營公司股息	—	—	—	9,315	9,315
未分配資產					791,304
資產總值					<u>3,672,979</u>
分部負債	17,218	—	—	41	17,259
未分配負債					3,331
負債總值					<u>20,590</u>
其他分部資料：					
資本性開支	36	—	—	—	36
折舊	67	—	1	—	68
投資物業公平價值 之變動(虧絀)	<u>5,920</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,920</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
二零一五年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
分部收入	<u>102,796</u>	<u>—</u>	<u>4,932</u>	<u>—</u>	<u>107,728</u>
分部業績	202,762	—	4,322	—	207,084
融資成本					(1,369)
佔一聯營公司業績	—	—	—	131,324	131,324
佔一合營公司業績	—	(8,986)	—	—	<u>(8,986)</u>
除稅前溢利					328,053
所得稅支出	(13,207)	—	(456)	—	(13,663)
未分配所得稅支出					<u>(134)</u>
期間溢利					<u>314,256</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
二零一五年 於十二月三十一日 (經審核)					
資產及負債					
分部資產	4,108,469	—	376	—	4,108,845
一聯營公司投資	—	—	—	2,236,514	2,236,514
一合營公司投資	—	119,665	—	—	119,665
未分配資產					<u>418,915</u>
資產總值					<u><u>6,883,939</u></u>
分部負債	177,836	—	9,186	33	187,055
未分配負債					<u>80,865</u>
負債總值					<u><u>267,920</u></u>
截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
其他分部資料：					
資本性開支	2,744	—	14	—	2,758
折舊	177	—	6	—	183
投資物業公平價值 之變動(盈餘)	<u>115,056</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>115,056</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
香港	37,885	107,728
英國	8,233	—
	<u>46,118</u>	<u>107,728</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一六年	二零一五年
	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)
香港	2,190,990	6,320,856
英國	658,351	119,665
中國內地	21,400	16,900
	<u>2,870,741</u>	<u>6,457,421</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

於截至二零一六年六月三十日止期間內，約港幣5,825,000元之收入(二零一五年：港幣17,496,000元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

3 收入

收入指已收及應收之投資物業租金收入總額，以及物業管理及有關服務收入。

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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
折舊	68	183
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	5,630	8,358
退休金計劃供款	139	261
	<u>5,769</u>	<u>8,619</u>
利息支出	161	652
視作出售一合營公司之虧損*	7,436	—
外滙兌換差異淨額*	(487)	(1,520)
出售附屬公司之盈利*	(100,510)	—
利息收入	<u>(1,149)</u>	<u>(1,308)</u>

* 該等項目已列入簡明綜合損益表之「其他收入及其他虧損淨額」項目內。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期－香港	4,087	11,125
即期－英國	1,358	—
	5,445	11,125
遞延	1,759	2,672
期間總稅項	7,204	13,797

香港利得稅乃於期內在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一五年：16.5%) 之稅率計算。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。

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。

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間已呈列之每股基本盈利金額並未作攤薄調整，此乃由於本集團於該等期間內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利(續)

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	
	二零一六年	二零一五年
	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>168,621</u>	<u>314,256</u>
	股份數目	
	二零一六年	二零一五年
<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

董事會已議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：無)。

於二零一六年一月二十八日宣派一項特別現金股息，金額為每股港幣3.8元，並已於二零一六年三月四日派發予股東，合共港幣3,038,300,000元。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

8 物業、機器及設備

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於一月一日之賬面淨值	1,342	691
添置	36	1,307
出售／撤銷	(1,324)	(1,405)
出售附屬公司(附註 18)	(21)	—
期內／年內折舊撥備	(68)	(376)
折舊撥回	154	1,125
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>119</u>	<u>1,342</u>

9 投資物業

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
於一月一日之賬面值	4,099,900	3,959,200
添置	—	3,565
收購附屬公司(附註 17)	680,148	—
出售附屬公司(附註 18)	(4,070,000)	—
公平價值調整	(5,920)	137,135
匯兌調整	(23,688)	—
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>680,440</u>	<u>4,099,900</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司和 John D Wood 分別以二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日之公開市場按現有使用基準作出重估。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

10 一聯營公司投資

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
所佔資產淨值	1,942,622	2,001,265
收購時產生之商譽	235,249	235,249
	<u>2,177,871</u>	<u>2,236,514</u>
本集團投資之公平價值	<u>1,639,486</u>	<u>1,608,436</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔權益百分率	
			二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
港通控股有限公司	普通股	香港	41.66%	41.66%

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。本公司於該聯營公司之投資乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

10 一聯營公司投資^(續)

聯營公司－港通之綜合營運業績及綜合財務狀況概要載於下文：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
期間營運業績：		
收入	205,871	202,150
其他收入及其他(虧損)/盈利淨額	(184,049)	3,790
支出總額	(135,787)	(120,517)
應佔聯營公司溢利減虧損	262,596	242,290
應佔一合營公司溢利	12,166	14,672
所得稅	(13,460)	(4,575)
期間溢利	147,337	337,810
港通股權持有人應佔溢利	123,133	315,242
	二零一六年	二零一五年
	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)
於六月三十日/十二月三十一日之財務狀況：		
非流動資產		
聯營公司權益	1,627,452	1,785,632
其他非流動資產	999,174	1,173,231
	2,626,626	2,958,863
流動資產		
銀行存款及現金	2,288,968	2,086,593
其他流動資產	475,483	427,054
	2,764,451	2,513,647
流動負債	(319,884)	(290,613)
非流動負債	(283,031)	(257,046)
非控制權益	(125,082)	(120,995)
淨資產	4,663,080	4,803,856

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 至 30 日	61	605
31 至 60 日	111	—
60 日以上	22	—
	<u>194</u>	<u>605</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每期徵收之第一日到期收取及於十四日期間內收取。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。鑑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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 至 30 日	<u>2</u>	<u>735</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

13 銀行貸款－有抵押

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
分析：		
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期	—	81,600
第二年內	—	—
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	—
五年後	—	—
	—	81,600
列為流動負債之款項	—	(81,600)
列為非流動負債之款項	—	—

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分率計算。全數清償銀行貸款前期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度之實際年利率均為1.33%。

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款以港元計算並以下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣4,070,000,000元之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之貸款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

14 股本

股份

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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，每股面值港幣 0.1 元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

15 經營租賃安排

(甲) 出租人

於報告期末，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	23,485	178,973
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	37,138	226,699
第六年至第十年內(包括首尾兩年)	25,008	—
十年後	<u>43,979</u>	<u>—</u>
	<u>129,610</u>	<u>405,672</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

15 經營租賃安排^(續)

(乙) 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支付之最低租金總額如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	<u>72</u>	<u>1,457</u>

16 承擔

於報告期末，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
未撥備但已訂約之項目	<u>—</u>	<u>215</u>

17 業務合併

於二零一六年二月二十九日，本集團收購 Solent Ventures Limited (「Solent Ventures」) 50% 之權益。收購完成後，Solent Ventures 及其附屬公司 (「Solent Ventures 集團」) 成為本集團全資附屬公司。Solent Ventures 為一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，其附屬公司在英國從事物業投資業務。收購代價港幣 9,900,000 元於交易完成後以現金方式全額支付。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

17 業務合併 (續)

Solent Ventures 集團於收購日期之可辨別資產及負債之公平價值如下：

	收購時已確認 公平價值 港幣千元
投資物業(附註9)	680,148
預付款項、按金及其他應收款項	63
現金及銀行結存	9,435
其他應付款項及應計費用	(7,647)
股東貸款	(686,884)
按公平價值計量之可辨別淨負債總值	(4,885)
收購時產生之商譽	12,311
	<u>7,426</u>
按以下方式支付：	
現金	9,868
從先前於一合營公司之權益重新分類至附屬公司投資	(2,442)
	<u>7,426</u>

收購 Solent Ventures 之現金流動分析如下：

	港幣千元
現金代價	(9,868)
收購所得現金及銀行結存	9,435
借予 Solent Ventures 之股東貸款	(566,884)
列入投資活動之現金流動之現金及等同現金項目流出淨額	<u>(567,317)</u>

附註：

(甲) 自收購起，Solent Ventures 集團截至二零一六年六月三十日止期間對本集團貢獻之收入港幣 8,233,000 元及營運溢利港幣 6,851,000 元。

(乙) 倘合併於期初發生，Solent Ventures 集團之期內持續經營業務所得收入及溢利將分別為港幣 12,423,000 元及港幣 8,364,000 元。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

18 出售附屬公司

未經審核
截至二零一六年
六月三十日止
六個月
港幣千元

出售以下項目資產淨值：

物業、機器及設備(附註8)	21
投資物業(附註9)	4,070,000
應收貿易賬項	598
預付款項、按金及其他應收款項	9,187
現金及銀行結存	191
其他應付款項及應計費用	(74,327)
股東貸款	(556,574)
應繳稅項	(5,568)
遞延稅項負債	(82,381)

3,361,147

出售附屬公司之盈利(附註4)

100,510

3,461,657

按以下方式支付：

現金	<u>3,461,657</u>
----	------------------

出售附屬公司時現金及等同現金項目之流出淨額分析如下：

港幣千元

現金代價	3,461,657
出售所失現金及銀行結存	(191)
償還股東貸款	556,574
出售附屬公司時現金及等同現金項目之流入淨額	<u>4,018,040</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

19 或然負債

本集團於二零一六年六月三十日並無或然負債。於二零一五年十二月三十一日，本集團相關之或然負債是本公司為其合營公司之銀行授信額提供金額不多於港幣 235,750,000 元之擔保，其中港幣 232,041,000 元之授信額已被提用。

20 有關連人士交易

(甲) 本集團於期內以現金代價港幣 4,018,200,000 元出售其間接持有之全資附屬公司 Y. T. Properties International Limited 及渝太物業管理有限公司(統稱「出售集團」)之全部權益及出售集團之股東貸款予 Access Power Group Limited (由本公司主席兼執行董事張松橋先生全資擁有之公司)(「出售事項」)。該出售事項已於二零一六年二月二十九日完成。交易詳情載於附註 18。

(乙) 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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期僱員福利	2,638	2,842
離職後福利	56	142
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>2,694</u>	<u>2,984</u>

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

21 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及銀行貸款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	

於二零一六年六月三十日

(未經審核)

可供出售投資：

其他投資	1,777	—	—	1,777
------	-------	---	---	-------

於二零一五年十二月三十一日

(經審核)

可供出售投資：

其他投資	1,777	—	—	1,777
------	-------	---	---	-------

於期內／年內，概無轉入或轉出第一級之公平價值計量。

中期財務報告附註

二零一六年六月三十日

22 報告期後事項

誠如本公司於二零一六年七月十九日之公告所披露，本公司之間接全資附屬公司Super Gain Ventures Limited及Unique Time Investments Limited與兩名獨立第三方訂立買賣協議，直接及間接收購持有英國倫敦商業物業之單位信託之全部權益(「收購事項」)。相關交易於二零一六年七月十八日完成。收購之購買代價約港幣434,400,000元(可予調整)自本集團內部資金中以現金方式支付。由於收購事項於本財務報告批准日期不久前完成，故此無法披露該收購事項之進一步詳情。

23 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二零一六年八月二十五日獲董事會批准。