

# YUGANG

## 渝港國際有限公司

股份代號：00613



中期報告 2018

# 目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論與分析	3
權益披露	9
綜合損益表	11
綜合全面收入表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流動表	15
簡明綜合財務報表附註	16

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張松橋先生(主席)  
袁永誠先生(董事總經理)  
張慶新先生  
林曉露先生  
梁啟康先生

#### 非執行董事

李嘉士先生

#### 獨立非執行董事

陸宇經先生  
梁宇銘先生  
吳國富先生

### 委員會

#### 執行委員會

張松橋先生(主席)  
袁永誠先生  
張慶新先生  
林曉露先生  
梁啟康先生

#### 審核委員會

陸宇經先生(主席)  
李嘉士先生  
梁宇銘先生  
吳國富先生

#### 提名委員會

張松橋先生(主席)  
梁宇銘先生  
吳國富先生

#### 薪酬委員會

梁宇銘先生(主席)  
張松橋先生  
吳國富先生

#### 授權代表

張松橋先生  
袁永誠先生

#### 公司秘書

羅凱栢先生

#### 外聘核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 法律顧問

百慕達：  
Conyers Dill & Pearman

香港：  
胡關李羅律師行  
張唐羅律師行

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

(自二零一八年八月二十七日起生效)  
香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
25樓  
電話：(852) 2820 7000  
傳真：(852) 2827 5549  
電郵：investors@yugang.com.hk

### 股份過戶登記總處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 網站

www.yugang.com.hk

### 股份代號

00613

## 管理層討論與分析

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)、(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

### 業績

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股權持有人(「股東」)應佔未審核綜合溢利約61,000,000港元，相較去年同期增加25,000,000港元。於回顧期間，本集團收益較去年同期增長20,400,000港元或104%至40,100,000港元。物業租賃業務之租金收入及放債業務之利息收入均分別大幅增加3,100,000港元及9,600,000港元。此外，財務管理業務項下上市股本投資之整體股息收入亦自去年同期增加7,700,000港元。

### 中期股息

於二零一八年八月二十四日，董事會議決按於記錄日期(定義見下文)名列本公司股東名冊內之股東每持有2,000股本公司股份獲分派11股港通控股有限公司(「港通」，股份代號：00032)股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派方式宣派及支付本集團持有的51,179,018股港通股份作為中期股息(「實物分派」)。預期有關港通股份的股票將於二零一八年九月二十六日(星期三)或之前寄發予合資格股東。實物分派的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年八月二十四日的公告。

除上述以外，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任何中期股息予股東(二零一七年：零)。

### 業務回顧

於回顧期間，美國經濟維持適度的增長趨勢，各項主要經濟指標如失業率、非農業就業人數、工業生產、零售銷售及採購經理人指數等均指向適度擴展。去年美國實施稅務改革後，消費者信心持續提升及經濟增強，因而支持美國聯邦儲備局於二零一八年推行積極加息行動。然而，自二零一八年三月起，美國政府宣佈一系列保護主義措施，對中國、歐元區國家、加拿大及墨西哥提出徵收貿易關稅。就此，美國相關貿易夥伴均建議自美國進口貨品徵收報復性關稅。因此，全球貿易緊張局勢升級打擊投資者信心，並引發全球經濟面對大幅度下行風險威脅。

中國內地經濟亦維持穩定增長，於二零一八年上半年國內生產總值為6.7%。由於服務及消費行業之貢獻持續增加，致令中國經濟結構持續改善。然而，由於近期美國保護主義措施之威脅及人民幣急速貶值，市場日益關注與日俱增之中國經濟風險，尤其是中國正經歷相對緊縮之貨幣政策及持續之去槓桿化。

香港經濟於二零一八年上半年持續穩定地增長，此乃歸功於主要經濟行業如旅遊及零售業之強勁反彈及房地產市場之強勁表現。低失業率、低利率環境及因房地產市場表現向好所產生的正面財富效應均進一步刺激消費者信心及消費。

本集團於期內錄得令人滿意之業績，主要由於物業租賃業務及放債業務擴充所致。此外，本集團致力持續精簡其營運及人力資源之產能，並因而於此期間進一步減少行政開支。



## 管理層討論與分析

### 物業投資業務

本集團之物業投資業務乃透過本集團之聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)經營，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣。渝太地產主要專注於知名的海外市場優質物業投資，現時於倫敦持有兩個優質物業，分別為位於1 Chapel Place的優質商業物業(「倫敦物業」)及位於1 Harrow Place的優質酒店物業(「倫敦酒店」)。

由於倫敦物業及倫敦酒店均位處倫敦市中心優質地段之商業區，常對優質商業物業之租賃需求穩定及強勁，故渝太地產的租金收入於期內穩定地增長並錄得金額為24,100,000港元，較去年同期增加13.1%。此乃主要歸因於整個期間租金適度地增長、且出租率亦近乎100%以及英鎊反彈所致。於期內，倫敦物業及倫敦酒店之租金收入分別約11,700,000港元及12,400,000港元，較去年同期分別增加9.3%及18.1%，並可合理地預期不久將來其租金收入仍有穩定增長。

於呈報期結算日，渝太地產投資物業經獨立專業估值師重估後之價值總額約為1,209,300,000港元。鑑於倫敦物業及倫敦酒店之租賃需求持續穩定，渝太地產之投資物業重估於期內整體錄得公平值收益約16,300,000港元(二零一七年：公平值收益12,300,000港元)。渝太地產於期內之除稅後溢利為33,800,000港元，較去年同期增加2,200,000港元。

### 物業租賃業務

本集團所經營之物業租賃業務乃直接透過持有位於香港之不同類別物業，包括商業、工業及住宅物業以產生租金收入。受惠於香港物業市道興旺，本集團可受惠於重續租約時合適的租金上升。期內物業租賃業務之租金收入為5,600,000港元，相較去年同期大幅增加124%，此乃主要由於本集團在去年五月底收購其商業物業，其每月產生租金收入660,000港元(但不包括地租、差餉、管理費及其他費用)。

於呈報期結算日，物業租賃業務分類之投資物業賬面值經由一名獨立專業估值師重估為452,800,000港元，期內錄得之總公平值收益為13,700,000港元(二零一七年：10,400,000港元)。

### 財務管理業務

於回顧期內，香港股市表現受到美國保護主義措施嚴重打擊，以致恆生指數由歷史高位大幅回落。美國宣佈之關稅及制裁削弱投資者信心並引發對全球經濟放緩之擔憂，從而進一步加劇市場波動。

由於本集團一直維持其上市股本投資之多元化投資組合，並分散於不同實業及行業，連同持有若干派付股息之股票，故股市波動對期內本集團財務管理業務之影響已某程度上得以減低。儘管市況波動，本集團之上市股本投資於期內表現較市場略佳，仍可錄得整體公平值收益8,600,000港元，相較去年同期則錄得公平值收益23,900,000港元。此外，本集團於期內自按公平值計入損益表之上市股本投資所收取之股息收入為24,800,000港元(二零一七年：17,100,000港元)。

自上個財政年度下半年擴充放債業務後，放債業務分部賺取之利息收入於期內大幅增加至9,700,000港元，較去年同期增加9,600,000港元。於二零一八年六月三十日，應收貸款結餘為153,000,000港元，其中120,000,000港元於其後已清付。

## 管理層討論與分析

### 展望

展望未來，由於中美之間日趨激烈之貿易糾紛於不久將來可能持續且並無任何磋商跡象，故全球經濟仍然可能充滿挑戰。預期中國內地經濟將會放緩。為此，中國內地中央政府可能會容忍人民幣進一步貶值以支持出口。因此，此舉將進一步打擊投資者之信心，並增加中國與香港金融市場之波動。為了穩定經濟及減低關稅影響，中國中央政府最近宣佈一系列防守措施，例如適量放寬貨幣政策及實施若干積極財務政策。

於二零一八年，儘管於全球貿易糾紛日益加劇之影響下，預期香港經濟仍能維持穩定增長動力。香港增長動量能獲不同經濟因素堅固地支持，例如旅遊及零售銷售強勁反彈、接近全民就業下私人消費強勁及住宅市場表現興旺，均於二零一八年上半年取得相對較佳表現。此外，預期香港將於實施一帶一路倡議及粵港澳大灣區之發展下受惠，此舉可能進一步刺激對金融、專業及商業服務之需求。

鑑於可見未來之金融市場波動，本集團對二零一八年財務業績表現持謹慎態度，此乃由於本集團之財務管理業務表現與金融市場有正面關連。相對上個財政年度所錄得之上市股本投資之未變現公平值收益103,900,000港元，本集團預期二零一八年財務管理業務之表現不太可能會取得任何改善。然而，本集團將積極爭取進一步擴充放債業務，以增強未來溢利之基礎。

### 財務回顧

#### 收益

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團之收益為40,100,000港元，較去年同期增加20,400,000港元。於回顧期內，本集團並無出售任何上市股本投資(二零一七年：零)。來自上市股本投資之股息收入增加至24,800,000港元(二零一七年：17,100,000港元)。由於自去年六月起擴充放債業務，故本集團放債業務之利息收入大幅增加至9,700,000港元(二零一七年：100,000港元)。由於本集團於去年五月底完成收購商業物業而產生每月租金收入約660,000港元，故本集團於期內之租金收入為5,600,000港元(二零一七年：2,500,000港元)。

#### 其他全面收入

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得其他全面虧損8,700,000港元(二零一七年：108,000,000港元)。99,300,000港元之減少主要由於當本集團採納自二零一八年一月一日起生效之香港財務報告準則第9號時，將一項可供出售投資重新分類至按公平值計入損益表之上市股本投資所致。

#### 資產淨值

於二零一八年六月三十日，本集團未審核綜合資產淨值為2,825,700,000港元，較上個財政年度結算日增加33,700,000港元。於二零一八年六月三十日，每股未審核綜合資產淨值為0.304港元。

#### 資本結構

本集團資本開支及投資主要由手頭現金、內部產生之資金，以及銀行貸款支付。

本集團在現金及財務管理方面一直採取保守的財務政策。現金一般以港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

## 管理層討論與分析

### 流動資金及資金來源

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結存和定期存款為82,900,000港元，而現金及等同現金項目及上市股本投資之總計為1,677,300,000港元。本集團維持311.3倍(二零一七年十二月三十一日：76.7倍)之高流動比率及本集團之流動資產淨值為1,833,900,000港元(二零一七年十二月三十一日：1,308,800,000港元)，顯示本集團財務狀況穩健及強勁。

於二零一八年六月三十日，本集團並無任何銀行貸款及可供本集團動用之短期銀行信貸備用額約為150,000,000港元。

### 匯率波動風險及相關對沖

由於本集團主要收入來源、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值，故此本集團的匯率波動風險因美元掛鈎匯率而甚低。本集團並無任何相關對沖工具。

### 負債比率

於二零一八年六月三十日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為不適用，因該比率在現金及等同現金項目完全抵銷總負債後變為負數(二零一七年十二月三十一日：不適用)。債務淨額包括銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目。

### 或然負債

本集團於二零一八年六月三十日並無任何重大或然負債。

### 集團資產押記

於二零一八年六月三十日，本集團抵押其賬面值合共約126,300,000港元之投資物業(二零一七年十二月三十一日：121,200,000港元)，以作為本集團所獲授予一般銀行信貸之擔保。

### 所持重大投資、其表現及未來前景

於二零一八年六月三十日，本集團持有一些重大投資分別包括於一間聯營公司之投資及若干按公平值計入損益表之上市股本投資。

本集團持有渝太地產重大股本權益，並分類為於一間聯營公司之投資。於二零一八年六月三十日，本集團於渝太地產投資之賬面值為554,400,000港元(二零一七年十二月三十一日：554,300,000港元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，渝太地產之除稅後溢利為33,800,000港元(二零一七年：31,600,000港元)，而本集團應佔一間聯營公司溢利為11,500,000港元(二零一七年：10,800,000港元)。有關渝太地產之表現及未來前景之詳細討論載於業務回顧一節。

本集團持有中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，其股份於聯交所主板上市)股本權益，於過往年度分類為一項可供出售投資，並於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號生效後重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資。於二零一八年六月三十日，中渝置地之賬面值按公平值511,300,000港元列賬(二零一七年十二月三十一日：505,500,000港元)，並於期內錄得公平值收益5,800,000港元且已於綜合損益表中確認。期內，本集團從中渝置地收取之股息收入為5,800,000港元(二零一七年：無)。

於二零一八年六月三十日，本集團就按公平值計入損益表之上市股本投資維持一個多元化組合，其賬面值為1,594,400,000港元，較上個財政年度結算日增加514,200,000港元。如前述，該增加主要歸因於重新分類本集團於中渝置地之投資。誠如最近期刊發之年報所披露，本集團之上市股本投資組合包括20間上市公司，當中包括港通及華潤醫藥集團有限公司(股份代號：03320)(「華潤醫藥」)，該兩項投資於二零一八年六月三十日之賬面值分別為693,400,000港元及271,500,000港元，佔組合賬面總值分別約43.5%及17.0%。儘管期內香港股票市場波動，惟本集團於港通及華潤醫藥之投資跑贏大市之表現令人滿意，期內錄得公平值收益分別為9,500,000港元及18,500,000港元。此外，本集團亦自港通及華潤醫藥收取股息收入分別為13,800,000港元及2,800,000港元。然而，本集團認為，本集團按公平值計入損益表之上市股本投資之未來表現很大程度上視乎相關金融市場的相應表現，而該等表現可以十分波動。

## 管理層討論與分析

於呈報期結算日後，董事會於二零一八年八月二十四日通過一項決議，以實物分派由本集團持有之51,179,018股港通股份之方式宣佈並派發中期股息，其於二零一八年六月三十日之賬面值約為669,400,000港元。

### 附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃

於回顧期內概無任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購或出售。截至本中期報告日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

### 分類資料意見

有關本集團分類業務之討論和意見(包括變化及發展)載於管理層討論與分析之業務回顧及展望各節內。本集團分類資料及經營業績載於本中期報告之簡明綜合財務報表附註3。

除上文所披露以外，市場狀況並無重大變化，亦無推出對本集團表現有重大影響之新產品或服務。

### 二零一七年十二月三十一日後之重大變動

除上文所披露以外，或自最近期刊發之年報內管理層討論與分析所披露之資料，本集團之財務狀況均無其他重大變動。

### 賬目審閱

本公司審核委員會已審閱二零一八年中中期報告及本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合財務報表。此外，審核委員會亦已審閱本集團所採納的會計準則及實務，並討論財務報告事宜。

## 營運回顧

### 人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭性之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮例如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素而釐定。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放時間和所承擔之責任均會被考慮。

本集團於二零一八年六月三十日實有相當於16位工作人員。回顧期內之薪酬成本(董事薪酬除外)為約2,400,000港元。本集團亦提供其他員工福利包括強積金、醫療保險及酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

## 附加資料

### 遵守企業管治守則

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。於涵蓋截至二零一八年六月三十日止六個月期間，除因本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件之正式委任書而偏離守則條文第D.1.4條外，本公司已遵守載於《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》的所有守則條文。尤其基於本公司現時業務性質及營運架構之考慮，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務已有相當時間，並清楚明白本公司與董事間現有委任之條款及條件。此外，根據本公司之《公司細則》，各董事(包括有特定任期的董事)均須最少每三年輪流退任一次。董事會將根據本集團業務之發展進度檢討本安排。

本公司將持續檢閱其企業管治架構，以確保最佳企業管治實務。除上文所披露以外，或自最近期刊發之年報內其企業管治報告所披露之資料，本公司之企業管治實務均無重大變動。



## 管理層討論與分析

### 遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。緊隨本公司作出具體查詢後，各董事確認，於涵蓋截至二零一八年六月三十日止六個月期間均已遵守《標準守則》所載之規定標準。

### 董事資料變更

於盛京銀行股份有限公司(「該銀行」)在二零一八年二月二十八日舉行之股東特別大會上，袁永誠先生獲選為該銀行之非執行董事，惟須待中國銀行業監督管理委員會(「中國銀保監會」)正式核准其資格後方可作實。中國銀保監會遼寧監管局已核准袁先生擔任該銀行非執行董事之任職資格，其任期自二零一八年八月七日起生效。袁先生之其他資料載列於二零一七年年報「董事及高級管理層簡介」。

除上文所披露以外，經本公司具體查詢及緊隨各董事確認，按《上市規則》第13.51B(1)條須披露之董事資料，自本公司去年年報刊發以來至今概無變更。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司及各附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 權益披露

### 董事及最高行政人員之權益

於二零一八年六月三十日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相聯法團」）（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第 XV 部）之本公司股份（「股份」）、相關股份或本公司債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

#### (i) 股份好倉：

董事姓名	權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股本 之百分比
張松橋先生	受控法團權益(附註 1)	4,046,389,740	43.49
	實益擁有人	53,320,000	0.57
張慶新先生	實益擁有人	13,600,000	0.15
林曉露先生	實益擁有人	41,800,000	0.45
梁啟康先生	實益擁有人	30,000,000	0.32

#### (ii) 相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股 股份數目	佔相聯法團 已發行股本 之百分比
張松橋先生	渝太地產集團有限公司	受控法團權益(附註 2)	273,000,000	34.14
吳國富先生	渝太地產集團有限公司	實益擁有人	50,000	0.006
		配偶權益	40,000	0.005

附註：

- (1) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部，張松橋先生被視為於中渝實業有限公司（「中渝」）所持有之 3,194,434,684 股股份及 Timmex Investment Limited（「Timmex」）所持有之 851,955,056 股股份擁有權益。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited 及 Prize Winner Limited 分別擁有中渝 35%、30%、5% 及 30% 之股本權益。

Peking Palace Limited 及 Miraculous Services Limited 均由家族全權信託 Palin Discretionary Trust 實益擁有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited 由張松橋先生及其聯繫人實益擁有。

Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。

- (2) 該等 273,000,000 股股份由 Funrise Limited 持有，該公司由張松橋先生全資擁有的 Palin Holdings Limited 作為一項家族全權信託 Palin Discretionary Trust 之受託人間接控制，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員及其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條記錄於本公司須備存之登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 權益披露

### 購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十一日採納購股權計劃(「該計劃」)，為期十年，將於二零二五年五月二十日屆滿。該計劃旨在為本公司提供靈活的方式，向僱員給予激勵、獎勵、酬金、報酬及／或福利，以及達致董事會不時批准的該等其他目的。於回顧期內，概無根據該計劃授出購股權，於期初及期末就該計劃及本公司其他計劃亦無尚未行使之購股權。

### 董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員之權益」及「購股權計劃」兩節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無於回顧期間任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其任何聯繫人概無於股份中擁有權益，或獲授任何可認購股份之權利，或行使任何該等權利。

### 主要股東權益

於二零一八年六月三十日，下列人士於股份或相關股份中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股本 之百分比
Timmex Investment Limited	1	實益擁有人	851,955,056	9.16
中渝實業有限公司	2	實益擁有人	3,194,434,684	34.33
Palin Holdings Limited	3	受控法團權益	3,194,434,684	34.33
張松橋先生	4	受控法團權益	4,046,389,740	43.49
		實益擁有人	53,320,000	0.57

附註：

- (1) Timmex 由張松橋先生全資實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) 根據《證券及期貨條例》第 XV 部，由於 Palin Holdings Limited (「Palin」) 有權在中渝的股東大會上控制行使 65% 的投票權，因此 Palin 被視為於中渝所持有之 3,194,434,684 股股份擁有權益。該等中渝的權益乃 Palin 以受託人身份為家族全權信託 Palin Discretionary Trust 持有，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該 4,046,389,740 股股份中，3,194,434,684 股股份及 851,955,056 股股份分別由中渝及 Timmex 持有。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並無獲知會任何其他於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條規定本公司須備存之登記冊記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益或淡倉。

### 致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於期內對本集團作出之努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

承董事會命  
董事總經理  
袁永誠

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	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
收益	4	40,105	19,698
其他收入及收益	4	22,446	37,498
行政開支		(11,012)	(27,188)
融資成本	5	(325)	(464)
應佔一間聯營公司溢利		11,545	10,782
除稅前溢利	6	62,759	40,326
所得稅開支	7	(1,800)	(4,369)
本公司股權持有人應佔本期間溢利		<u>60,959</u>	<u>35,957</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>0.66 港仙</u>	<u>0.39 港仙</u>



# 綜合全面收入表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
本期間溢利	<b>60,959</b>	35,957
其他全面收入／(虧損)		
在符合特定之條件下，其後將會重新分類至損益表之項目：		
可供出售投資之公平值變動	—	(131,986)
應佔一間聯營公司之其他全面收入／(虧損)	<b>(8,669)</b>	23,993
本期間其他全面虧損	<b>(8,669)</b>	(107,993)
本公司股權持有人應佔本期間全面收入／(虧損)總額	<b>52,290</b>	(72,036)

# 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 (未審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
設備	10	488	635
投資物業		452,800	437,300
於一間聯營公司之投資	11	554,424	554,278
應收貸款		1,996	2,996
可供出售投資		—	505,498
預付款項及按金		3,787	4,028
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>1,013,855</u>	<u>1,505,095</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益表之上市股本投資		1,594,351	1,080,205
應收貸款		151,000	173,000
預付款項、按金及其他應收款項		11,604	9,702
定期存款		3,992	46,957
現金及銀行結存		78,880	16,238
流動資產總值		<u>1,839,827</u>	<u>1,326,102</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		5,910	9,654
銀行貸款	12	—	7,500
應付稅項		—	145
流動負債總額		<u>5,910</u>	<u>17,299</u>
流動資產淨值		<u>1,833,917</u>	<u>1,308,803</u>
資產總值減流動負債		<u>2,847,772</u>	<u>2,813,898</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		591	2,196
遞延稅項負債		21,498	19,698
非流動負債總額		<u>22,089</u>	<u>21,894</u>
資產淨值		<u>2,825,683</u>	<u>2,792,004</u>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備		2,732,630	2,698,951
總權益		<u>2,825,683</u>	<u>2,792,004</u>

# 綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔							總權益 (未審核) 千港元
	已發行 股本 (未審核) 千港元	股份 溢價賬 (未審核) 千港元	繳入盈餘 (未審核) 千港元	可供出售 投資 重估儲備 (未審核) 千港元	資產 重估儲備 (未審核) 千港元	其他儲備 (未審核) 千港元	保留溢利 (未審核) 千港元	
於二零一七年十二月三十一日 初始應用香港財務報告準則 第9號之影響(附註2)	93,053	907,280*	760,799*	90,364*	49,211*	(209,904)*	1,101,201*	2,792,004
	—	—	—	(90,364)	—	—	90,364	—
於二零一八年一月一日之 經調整結餘	93,053	907,280	760,799	—	49,211	(209,904)	1,191,565	2,792,004
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	60,959	60,959
本期間其他全面虧損： 應佔一間聯營公司其他 全面虧損	—	—	—	—	—	(8,669)	—	(8,669)
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(8,669)	60,959	52,290
二零一七年末期股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一八年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>—</u>	<u>49,211*</u>	<u>(218,573)*</u>	<u>1,233,913*</u>	<u>2,825,683</u>
於二零一七年一月一日	93,053	907,280	760,799	236,960	49,211	(248,193)	992,307	2,791,417
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	35,957	35,957
本期間其他全面收入/(虧損)： 可供出售投資公平值變動	—	—	—	(131,986)	—	—	—	(131,986)
應佔一間聯營公司其他 全面收入	—	—	—	—	—	23,993	—	23,993
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(131,986)	—	23,993	35,957	(72,036)
二零一六年末期股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一七年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280</u>	<u>760,799</u>	<u>104,974</u>	<u>49,211</u>	<u>(224,200)</u>	<u>1,009,653</u>	<u>2,700,770</u>

\* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備2,732,630,000港元(二零一七年十二月三十一日：2,698,951,000港元)。

# 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

截至六月三十日止六個月

	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
經營活動所得／(所用)現金流動淨額	44,226	(84,925)
<b>投資活動</b>		
認購一項可供出售投資之股份	—	(63,600)
收購並非業務之附屬公司	—	(281,027)
投資物業添置	(1,782)	—
已收一間聯營公司之現金股息	2,730	—
投資活動產生之其他現金流動	936	2,696
投資活動所得／(所用)現金流動淨額	1,884	(341,931)
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款	10,000	—
償還銀行貸款	(17,500)	(7,500)
已付股息	(18,611)	(18,611)
已付利息	(322)	(463)
融資活動所用現金流動淨額	(26,433)	(26,574)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	19,677	(453,430)
期初現金及等同現金項目	63,195	630,214
期終現金及等同現金項目	82,872	176,784
<b>現金及等同現金項目結餘分析</b>		
現金及銀行結存	78,880	30,851
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	3,992	145,933
	82,872	176,784



# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 1. 公司及集團資料

渝港國際有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所公開買賣。本集團之主要業務於簡明綜合財務報表附註3內詳述。

截至二零一八年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未審核中期簡明綜合財務報表乃根據二零一八年八月二十四日董事會決議案授權刊發。

## 2. 編製基準及會計政策之變更

本集團之未審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及《上市規則》附錄十六之適用披露條文而編製。

未審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年綜合財務報表中須載列的所有資料及披露，故應與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱覽。

編製該等未審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準與編製本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表所採納者一致，而該等未審核中期簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則而編製，惟於本期間之未審核中期簡明綜合財務報表首次採納下述新訂香港財務報告準則及新修訂香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第2號修訂本  
香港財務報告準則第4號修訂本

香港財務報告準則第9號  
香港財務報告準則第15號  
香港財務報告準則第15號修訂本  
香港會計準則第40號修訂本  
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號  
二零一四年至二零一六年週期的年度改進

以股份為基礎付款交易的分類及計量  
與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用  
香港財務報告準則第9號金融工具  
金融工具  
客戶合約收益  
對香港財務報告準則第15號客戶合約收益作出之澄清  
轉讓投資物業  
外幣交易及預付代價  
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

## 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

### 2. 編製基準及會計政策之變更(續)

採納該等香港財務報告準則對未審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響，惟香港財務報告準則第9號金融工具除外。

於自二零一八年一月一日起或之後開始之年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，集合三個金融工具會計法之三個方面：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團已根據過渡規定對於二零一八年一月一日已存在之項目開始應用香港財務報告準則第9號。根據過渡規定，本集團已確認於二零一八年一月一日之期初權益結餘調整初始應用時之累計影響。因此，根據香港會計準則第39號繼續呈報比較資料。

#### (a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值(倘為並非按公平值計入損益表之金融資產)加交易成本計量金融資產。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具隨後按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)、攤銷成本或按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。分類乃基於兩個標準作出：本集團管理資產之業務模式；及工具之合約現金流量是否為就未償還本金之「純粹支付本金及利息」(「SPPI標準」)。

本集團債務金融資產之新分類及計量如下：

- 就金融資產按攤銷成本列賬之債務工具指在業務模式內以持有金融資產以收取符合SPPI標準之合約現金流量為目的之金融資產。此類別包括本集團之應收貸款及其他應收款項。
- 按公平值計入其他全面收入之債務工具，於終止確認時收益或虧損結轉至損益表。於此類別之金融資產為符合SPPI標準及於以同時收取現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內本集團所持有之非上市債務工具。

其他金融資產按下文分類及其後計量：

- 按公平值計入其他全面收入之股本工具，於終止確認時概無收益或虧損結轉至損益表。此類別僅包括本集團擬就可見未來所持有及於初步確認或過渡時本集團不可撤回地選擇按此分類之股本工具。本集團將其上市股本工具分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產。按公平值計入其他全面收入之金融資產毋須遵守香港財務報告準則第9號項下之減值評估規定。
- 按公平值計入損益表之上市股本投資包括本集團於初始確認或過渡時並無不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收入之按報價股本投資。此類別亦包括其現金流量特徵不符合SPPI標準或並非以收取合約現金流量或同時收取合約現金流量及出售該等金融資產為目的之業務模式內所持有之債務工具。根據香港會計準則第39號，本集團之其中一項按報價股本工具已獲分類為可供出售投資。於過渡有關先前乃根據累計其他全面收入(「其他全面收入」)確認按報價股本工具之可供出售投資重估儲備後，重新分類至保留溢利。

本集團之業務模式評估乃於初始應用日期(二零一八年一月一日)進行，且其後開始應用於並未於二零一八年一月一日前終止確認之金融資產。債務工具之合約現金流量是否僅包括本金及利息之評估乃根據於初始確認資產時之事實及情況進行。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 2. 編製基準及會計政策之變更(續)

### (a) 分類及計量(續)

本集團金融負債之會計處理很大程度上與香港會計準則第39號之規定一致。與香港會計準則第39號之規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量之金融工具，而公平值變動於損益表內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。嵌入金融負債及非金融主體合約之衍生工具之會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

於二零一八年一月一日(初始應用香港財務報告準則第9號當日)，本集團管理層已評估本集團持有之金融資產所適用之業務模式，並已將其金融資產分類為適當之香港財務報告準則第9號類別。應用香港財務報告準則第9號產生之主要影響如下：

	可供出售投資 千港元	按公平值 計入損益表之 上市股本投資 千港元
於二零一七年十二月三十一日	505,498	1,080,205
一項按報價股本投資由可供出售投資 重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資	<u>(505,498)</u>	<u>505,498</u>
於二零一八年一月一日	<u>—</u>	<u>1,585,703</u>

本集團權益變動之影響如下：

	可供出售投資 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元
於二零一七年十二月三十一日	90,364	1,101,201
可供出售投資之累計公平值收益由可供出售投資 重估儲備重新分類為保留溢利	<u>(90,364)</u>	<u>90,364</u>
於二零一八年一月一日	<u>—</u>	<u>1,191,565</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 2. 編製基準及會計政策之變更(續)

### (b) 減值

香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)法取代香港會計準則第39號之產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變本集團金融資產耗蝕虧損之會計處理。

香港財務報告準則第9號要求本集團為所有貸款及並非按公平值計入損益表之其他債務金融資產計提預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損為根據合約之合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間之差額。差額會以類似於資產之初始有效利率進行貼現。

就應收貸款及其他應收款項而言，本集團已運用簡化方法及已根據全期預期信貸虧損計量預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗之撥備矩陣，並按與債務人相關之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產(即按公平值計入其他全面收入之貸款及債務證券)而言，預期信貸虧損乃根據12個月預期信貸虧損計算。12個月預期信貸虧損為報告日期後12個月內可能發生金融工具違約事件而導致預期信貸虧損，為全年預期信貸虧損之一部分。然而，倘自產生以來信貸風險大幅上升，則撥備將根據全年預期信貸虧損計算。

本集團認為，當內部或外部資料顯示，於本集團未計及任何增強信貸之措施前本集團不太可能悉數收取尚未償還合約金額，則該金融資產屬違約。

根據過往經驗，本公司董事認為採納香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損規定並無對本集團之財務報表產生重大影響，原因為信貸質素並無重大變動，故有關結餘仍被視為可悉數收回。

### (c) 對沖會計

有關對沖會計之規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動之情況。有關規定放寬對沖有效性評估之要求，對沖會計或可採用更多之風險管理策略，並將對沖工具之可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目之彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理之資訊，以及掌握對沖會計對財務報表之影響。於截至二零一八年六月三十日止期間及截至二零一七年十二月三十一日止年度之整個期間，本集團並無任何與對沖會計有關之金融工具。

本集團於本會計期間並無提早採納任何其他已頒佈而尚未生效之準則、詮釋或修訂本。



# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 3. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (a) 財務管理分類從事買賣及持有債務及股本證券以獲得相關上市股本投資之利息及股息收入，以及由放貸活動收取利息收入。
- (b) 物業投資分類包括透過本集團聯營公司——渝太地產集團有限公司（「渝太地產」）從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在資本增值。
- (c) 物業租賃分類從事租賃由本集團直接擁有的物業以獲取租金收入及／或潛在的資本增值。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位的經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現（惟若干方面有別於未審核中期簡明綜合財務報表的經營溢利或虧損）已詳述於下表。

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

截至二零一八年六月三十日止六個月

	財務管理 (未審核) 千港元	物業投資 (未審核) 千港元	物業租賃 (未審核) 千港元	可呈報 分類總數 (未審核) 千港元	調整 (附註) (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：						
收益	34,504	24,245	5,601	64,350	(24,245)	40,105
其他收入及收益	8,713	16,280	13,733	38,726	(16,280)	22,446
總收益及收入	<u>43,217</u>	<u>40,525</u>	<u>19,334</u>	<u>103,076</u>	<u>(40,525)</u>	<u>62,551</u>
本期間分類溢利	<u>36,356</u>	<u>33,819</u>	<u>15,774</u>	<u>85,949</u>	<u>(22,274)</u>	<u>63,675</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(2,716)</u>
本期間溢利						<u><u>60,959</u></u>

## 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

### 3. 經營分類資料(續)

截至二零一七年六月三十日止六個月

	財務管理 (未審核) 千港元	物業投資 (未審核) 千港元	物業租賃 (未審核) 千港元	可呈報 分類總數 (未審核) 千港元	調整 (附註) (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：						
收益	17,233	21,426	2,465	41,124	(21,426)	19,698
其他收入及收益	27,073	13,357	10,425	50,855	(13,357)	37,498
總收益及收入	<u>44,306</u>	<u>34,783</u>	<u>12,890</u>	<u>91,979</u>	<u>(34,783)</u>	<u>57,196</u>
本期間分類溢利	<u>19,462</u>	<u>31,584</u>	<u>10,506</u>	<u>61,552</u>	<u>(20,802)</u>	40,750
公司及未分配開支淨額						<u>(4,793)</u>
本期間溢利						<u>35,957</u>

附註：物業投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本期間綜合溢利時，並無計及該可呈報分類之全部收益及收入及本期間有關不屬於本集團之溢利。

本集團之收益載於簡明綜合財務報表附註4。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產亦位於香港境內。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 4. 收益、其他收入及收益

收益為期內出售按公平值計入損益表之上市股本投資之淨收益或虧損、按公平值計入損益表之上市股本投資之股息收入、應收貸款之利息收入，以及已收和應收之投資物業租金收入總額的總和。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
<b>收益</b>		
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	24,843	17,114
應收貸款之利息收入	9,661	119
租金收入總額	5,601	2,465
	<b>40,105</b>	<b>19,698</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行存款利息收入	65	742
按公平值計入損益表之上市股本投資		
公平值收益淨額	8,648	23,897
出售可認購一項可供出售投資股份之供股權收益	—	2,432
出售設備項目之收益	—	10
投資物業公平值收益	13,718	10,394
其他	15	23
	<b>22,446</b>	<b>37,498</b>

## 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
銀行貸款利息	325	464

## 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

### 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
折舊	<u>147</u>	<u>454</u>

### 7. 所得稅

由於本集團有過往年度結轉的稅項虧損可供抵銷本期間源自香港之應課稅溢利，故並未就截至二零一八年六月三十日止六個月之香港利得稅作撥備(二零一七年：零)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
期內遞延稅項開支 — 香港	<u>1,800</u>	<u>4,369</u>

現時並無潛在重大遞延稅項負債未作撥備。

應佔一間聯營公司之稅項開支 511,000 港元(二零一七年：稅項抵免 385,000 港元)已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

### 8. 股息

於二零一八年八月二十四日，董事會宣派按於二零一八年九月十一日名列本公司股東名冊內之股東每持有 2,000 股本公司股份獲分派 11 股港通控股有限公司(「港通」)股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派本集團持有的 51,179,018 股港通股份(其為一項按公平值計入損益表之上市股本投資)作為中期股息。

截至二零一八年六月三十日止六個月已支付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息為 18,611,000 港元(二零一七年：截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息為 18,611,000 港元)。



# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔溢利及期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日止期間已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等期內呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>60,959</u>	<u>35,957</u>
<b>股份</b>		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 期間已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

## 10. 設備

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團購買設備項目支出為417,000港元。

## 11. 於一間聯營公司之投資

	二零一八年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應佔資產淨值	<u>554,424</u>	<u>554,278</u>

該聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊及 營業地點	本集團應佔 所有權權益百分比
渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)	普通股	百慕達／香港	34.14

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 11. 於一間聯營公司之投資(續)

渝太地產為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立及於香港上市，其附屬公司主要從事物業投資及物業買賣。該聯營公司乃按權益法於該等未審核中期簡明綜合財務報表內入賬。

渝太地產之綜合業績及綜合財務狀況摘錄如下：

### 綜合業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
收益	24,245	21,426
其他收入	—	1,087
開支總額	(5,210)	(4,326)
投資物業公平值變動	16,280	12,270
所得稅抵免／(開支)	(1,496)	1,127
	<u>33,819</u>	<u>31,584</u>
股東應佔溢利		
其他全面收入／(虧損)	(25,392)	70,275
	<u>8,427</u>	<u>101,859</u>

### 綜合財務狀況

	二零一八年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	非流動資產	
投資物業	1,209,255	1,216,548
其他非流動資產	19,035	18,780
	<u>1,228,290</u>	<u>1,235,328</u>
流動資產	425,624	417,327
流動負債	(20,472)	(21,648)
非流動負債	(9,466)	(7,462)
	<u>1,623,976</u>	<u>1,623,545</u>
資產淨值		
上市股份之市值	655,200	682,500

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 12. 銀行貸款

	二零一八年六月三十日(未審核)			二零一七年十二月三十一日(經審核)		
	實際利率 (%)	到期	千港元	實際利率 (%)	到期	千港元
即期						
銀行貸款 — 有抵押	—	—	—	3.12	二零一八年 三月及六月	7,500
			—			7,500
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於第一年內或按要求			—			7,500
			—			7,500

於二零一七年十二月三十一日，本集團有定期銀行貸款 7,500,000 港元，於截至二零一八年六月三十日止期間內已獲結清。

## 13. 收購並非業務之附屬公司

於二零一七年三月十四日，本集團與獨立第三方訂立一項買賣協議，以現金代價 136,100,000 港元收購 Supreme Access International Limited (「Supreme Access」) 及其唯一附屬公司卓光國際有限公司 (統稱為「Supreme Access Group」) 之全部已發行股份，連同 Supreme Access Group 結欠其當時股東之股東貸款。同日，本集團與一名獨立第三方訂立另一份買賣協議，以現金代價 144,600,000 港元收購 August Estate Limited (「August Estate」) 之全部已發行股份。

Supreme Access Group 及 August Estate 主要於香港從事物業投資。直至收購日期，Supreme Access Group 及 August Estate 除於香港各自持有及出租之一項物業外，並無進行任何重大商業交易。

由於本集團收購之實體並不構成一項業務，本集團將上述收購事項入賬為收購資產。

## 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

### 13. 收購並非業務之附屬公司(續)

本集團於上述交易收購之資產淨值如下：

	<b>Supreme Access Group</b> 千港元	<b>August Estate</b> 千港元	<b>總計</b> 千港元
所收購之資產淨值：			
投資物業	136,746	144,097	280,843
租賃物業裝修	50	—	50
預付款項、按金及其他應收款項	252	1,176	1,428
銀行結餘	1	1	2
其他應付款項及應計費用	(839)	(674)	(1,513)
應繳稅項	(110)	—	(110)
	<u>136,100</u>	<u>144,600</u>	<u>280,700</u>
以現金支付	<u>136,100</u>	<u>144,600</u>	<u>280,700</u>

本集團就該等收購事項產生交易成本 329,000 港元。該等交易成本已被轉作資本並於綜合財務狀況表計入投資物業之初步收購成本。

有關收購 Supreme Access Group 及 August Estate 之現金流動分析如下：

	<b>Supreme Access Group</b> 千港元	<b>August Estate</b> 千港元	<b>總計</b> 千港元
現金代價	(136,100)	(144,600)	(280,700)
直接歸入收購之交易成本	(164)	(165)	(329)
所得銀行結餘	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
有關收購附屬公司之現金及等同現金項目流出淨額 計入投資活動之現金流動	<u>(136,263)</u>	<u>(144,764)</u>	<u>(281,027)</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 14. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收日後最低租金款項總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	7,864	11,156
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	3,123
	<u>7,864</u>	<u>14,279</u>

### (b) 作為承租人

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	946	1,823
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,574	1,038
	<u>3,520</u>	<u>2,861</u>

## 15. 承擔

於呈報期結算日，本集團並無任何重大承擔(二零一七年十二月三十一日：無)。

## 16. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- 以本集團總賬面值為126,300,000港元(二零一七年十二月三十一日：121,200,000港元)之若干投資物業所作之抵押；及
- 本公司作出之公司擔保。



## 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

### 17. 關連人士交易

本集團主要管理人員之報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未審核) 千港元	二零一七年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	2,636	7,385
離職後福利	18	35
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>2,654</u>	<u>7,420</u>

### 18. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款即期部份、列入其他應付款項及應計費用之金融負債以及銀行貸款之即期部份之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，惟強制或清算出售除外。

用於估計公平值之方法及假設如下：

按金、應收貸款及其他應付款項之非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。

上市股本投資之公平值按市場報價計算。

# 簡明綜合財務報表附註

二零一八年六月三十日

## 18. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

### 公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
於二零一八年六月三十日(未審核)				
按公平值計入損益表之上市股本投資	<b>1,594,351</b>	—	—	<b>1,594,351</b>
於二零一七年十二月三十一日(經審核)				
可供出售投資(附註)	505,498	—	—	505,498
按公平值計入損益表之上市股本投資	<u>1,080,205</u>	—	—	<u>1,080,205</u>
	<b><u>1,585,703</u></b>	—	—	<b><u>1,585,703</u></b>

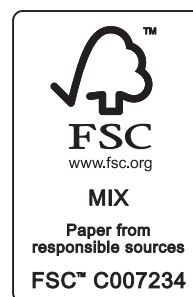
附註：誠如本未審核中期簡明綜合財務報表附註2所述，於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號後，該投資已重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

截至二零一八年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一七年：無)。

## 19. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一八年八月二十四日經董事會批准。



Printed on FSC™ certified paper and with soy ink  
本書刊採用FSC™認證紙張及環保大豆油墨印製