

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 渝太地產集團有限公司\*

## Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：75)

### 二零零九年中期業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本中期業績已被本公司審核委員會審閱。

#### 簡明綜合收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	2, 3	66,331	60,609
直接支出		(4,450)	(4,581)
		61,881	56,028
其他收入		248	442
行政費用		(10,526)	(9,525)
融資成本		(4,075)	(9,822)
投資物業公平價值之變動		147,475	121,303
佔一聯營公司業績		77,442	71,397
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>272,445</b>	229,823
稅項	5	(30,795)	(16,043)
<b>期間溢利</b>		<b>241,650</b>	213,780
<b>應佔:</b>			
本公司股權持有人		241,701	213,827
少數股東權益		(51)	(47)
		241,650	213,780
<b>本公司普通股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本	6	港幣 30.2 仙	港幣 26.7 仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	241,650	213,780
其他全面收益/(虧損):		
應佔一聯營公司可供出售證券公平價值之變動	7,040	(102,740)
應佔一聯營公司其他金融工具公平價值之變動	2,753	227
期間其他全面收益/(虧損)	9,793	(102,513)
期間全面收益總額	251,443	111,267
應佔:		
本公司股權持有人	251,494	111,314
少數股東權益	(51)	(47)
	251,443	111,267

## 簡明綜合財務狀況表

二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		507	682
投資物業		2,523,900	2,374,230
一聯營公司權益		1,377,963	1,327,569
其他投資		793	793
非流動資產總值		<u>3,903,163</u>	<u>3,703,274</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		1,136	1,136
應收貿易賬項	7	2,048	1,776
其他應收款項、按金及預付款項		8,234	8,808
現金及銀行結存		46,179	45,108
流動資產總值		<u>57,597</u>	<u>56,828</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	8	884	3,163
其他應付款項及應計費用		56,974	111,684
銀行貸款—有抵押		217,200	197,200
應繳稅項		6,225	1,785
流動負債總值		<u>281,283</u>	<u>313,832</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(223,686)</u>	<u>(257,004)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,679,477</u>	<u>3,446,270</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		278,100	306,700
遞延稅項負債		180,233	153,878
非流動負債總值		<u>458,333</u>	<u>460,578</u>
資產淨值		<u>3,221,144</u>	<u>2,985,692</u>
<b>股本權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本權益</b>			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		3,141,473	2,889,979
擬派末期股息		-	15,991
		<u>3,221,429</u>	<u>2,985,926</u>
少數股東權益		<u>(285)</u>	<u>(234)</u>
股本權益總值		<u>3,221,144</u>	<u>2,985,692</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期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。本未經審核簡明綜合中期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，故應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之週年財務報告一併閱讀。

編製本未經審核簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度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採納之下列全新及經修訂財務報告準則除外：

財務報告準則第 1 號(修訂) 及會計準則第 27 號(修訂)	財務報告準則第 1 號「首次採納財務報告準則」及會計準則第 27 號「綜合及獨立財務報告—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本」之修訂
財務報告準則第 2 號(修訂)	財務報告準則第 2 號「以股份支付—歸屬條件及註銷」之修訂
財務報告準則第 7 號(修訂)	金融工具：披露
財務報告準則第 8 號	營運分部
會計準則第 1 號(修訂)	財務報告呈報
會計準則第 23 號(修訂)	借貸成本
會計準則第 32 號(修訂) 及會計準則第 1 號(修訂)	會計準則第 32 號「金融工具：呈報」及會計準則第 1 號「財務報告呈報—可沽售金融工具及清盤時產生之承擔」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第 9 號(修訂) 及會計準則第 39 號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 9 號「嵌入式衍生工具之重估」及會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第 13 號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第 15 號	房地產建造合同
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第 16 號	海外經營淨投資風險對沖

除上述者外，本集團亦已採納對財務報告準則修改之條文\*，修改條文載有對多項財務報告準則之修訂，主要用以刪除不一致內容及澄清字句。

\* 對財務報告準則修改之條文包含對財務報告準則第 7 號、會計準則第 1 號、會計準則第 8 號、會計準則第 10 號、會計準則第 16 號、會計準則第 18 號、會計準則第 19 號、會計準則第 20 號、會計準則第 23 號、會計準則第 27 號、會計準則第 28 號、會計準則第 29 號、會計準則第 31 號、會計準則第 34 號、會計準則第 36 號、會計準則第 38 號、會計準則第 39 號、會計準則第 40 號及會計準則第 41 號之修訂。

## 1 編製基準及會計政策 (續)

採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本未經審核簡明綜合中期財務報告並無重大財務影響，而對本未經審核簡明綜合中期財務報告應用之會計政策亦無重大變動，惟下列者除外：

### (甲) 財務報告準則第 8 號「營運分部」

財務報告準則第 8 號訂明披露關於本集團營運分部資料，並取代以釐定主要(業務)及從屬(地區)報告本集團分部之規定。採納財務報告準則第 8 號並無對本集團之財務狀況或表現有任何影響。本集團確定營運分部乃與之前根據會計準則第 14 號「分部報告」所釐定之業務分部相同。

### (乙) 會計準則第 1 號(修訂)「財務報告呈報」

會計準則第 1 號(修訂)作出多項詞彙變動(包括修訂財務報告標題)，因而導致呈報及披露方式若干之變動。會計準則第 1 號(修訂)亦將擁有人及非擁有人之權益變動加以區分。權益變動表只包括與擁有人進行之交易詳情，而非擁有人之權益變動則以單一行呈報。此外，該準則引入全面收益表，已確認之一切收入及支出項目在單一報表中呈報或兩個有聯繫之報表中呈報。本集團已選擇在兩個有聯繫之報表中呈報。

## 2 分部資料

本集團按業務活動性質管理其各類業務。管理層已確定四個可報告之營運分部以計量營運業績及有效分配資源。以下為四個營運分部：

- (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，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層監控及評估該等業務分部之營運業績，以便作表現評估及資源分配。

## 2 分部資料 (續)

	未經審核				綜合 港幣千元
	截至六月三十日止六個月				
	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	
二零零九年 分部收入	<u>60,166</u>	<u>-</u>	<u>6,165</u>	<u>-</u>	<u>66,331</u>
分部業績	<u>195,002</u>	<u>(22)</u>	<u>4,098</u>	<u>-</u>	<u>199,078</u>
融資成本 佔一聯營公司業績	-	-	-	77,442	(4,075) <u>77,442</u>
除稅前溢利					<u>272,445</u>
稅項					<u>(30,795)</u>
期間溢利					<u>241,650</u>
二零零八年 分部收入	<u>55,136</u>	<u>-</u>	<u>5,473</u>	<u>-</u>	<u>60,609</u>
分部業績	<u>164,299</u>	<u>(20)</u>	<u>3,969</u>	<u>-</u>	<u>168,248</u>
融資成本 佔一聯營公司業績	-	-	-	71,397	(9,822) <u>71,397</u>
除稅前溢利					<u>229,823</u>
稅項					<u>(16,043)</u>
期間溢利					<u>213,780</u>

### 3 收入

收入亦即本集團之營業額，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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
折舊	175	197
其他物業支出	34	33
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	5,228	4,970
退休金計劃供款	212	202
	<u>5,440</u>	<u>5,172</u>
利息支出	3,393	9,293
利息收入	(2)	(281)
	<u><u>3,391</u></u>	<u><u>8,912</u></u>

### 5 稅項

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期—香港	4,440	1,826
遞延	26,355	14,217
全期總稅項	<u><u>30,795</u></u>	<u><u>16,043</u></u>

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% (二零零八年：16.5%)之稅率計算。



## 6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零九年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之本公司普通股權持有人應佔期間之溢利港幣 241,701,000 元 (二零零八年：港幣 213,827,000 元)及按期內已發行普通股之數目 799,557,415 股 (二零零八年：799,557,415 股)計算。

由於在截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間並無攤薄事項，故此沒有披露該等期間之每股攤薄盈利金額。

## 7 應收貿易賬項

於期終/年終日，根據發票日期及已扣除準備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	1,418	365
31 - 60日	47	1,389
60日以上	583	22
	<u>2,048</u>	<u>1,776</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，一般分別於每月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層定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

## 8 應付貿易賬項

於期終/年終日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	884	2,193
31 - 60日	-	970
	<u>884</u>	<u>3,163</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團在二零零九年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 241,700,000 元，較二零零八年同期業績增加 13.0%。二零零九年首六個月期間之每股盈利為港幣 30.2 仙（二零零八年：港幣 26.7 仙）。撇除物業重估、其相關遞延稅項，及因稅率下調對二零零八年年初遞延稅項負債之影響，二零零九年上半年之除稅後溢利較去年同期增長 13.6%。

截至二零零九年六月三十日止半年度來自投資物業之租金收入總額為港幣 60,200,000 元，較去年同期之港幣 55,100,000 元上升 9.1%。於回顧期內，本集團核心物業在租金回報上錄得穩定增長。

於二零零八年後期，美國大型投資銀行倒閉觸發起之金融海嘯嚴重破壞全球經濟，而香港為開放型經濟及自由市場，故不能在此次環球金融風暴中獨善其身。該場金融危機影響極為深遠，至今離危機完結日仍尚遙遠，多個重要的經濟體系為此採取了一連串的金融規則改革，及推出不同之刺激經濟方案及措施。

市場在剛過去的六個月甚為反覆波動。於年初，纏擾市場經營環境的悲觀情緒廣泛蔓延，特別在金融及保險業。經濟衰退憂慮及信貸市場收緊導致經濟及商業活動進一步萎縮。因此，商貿經營上縮減開支及裁員等新聞屢見不鮮。人類豬流感於期間爆發無疑令眾多行業增添壓力尤其是旅遊及酒店業，可謂是雪上加霜。但是踏入第二季度，由多個經濟領導體系所採取之金融刺激方案及量化寬鬆貨幣政策漸見成效，令經濟下滑開始減慢，而且在量化寬鬆貨幣政策下通脹在預期內，加上利率長期處於低水平，投資者再度把資金投入資本、金融及地產市場，有助該等市場能率先從金融海嘯中復甦。

縱使有多項正面訊息支持經濟將從金融海嘯中逐步復甦，但有不少行業仍在艱苦經營，而本地失業率也升至現時之 5.4% 水平。處於市場環境困難形勢下，本集團仍為股東們帶來相對滿意中期業績，並欣然報告在二零零九年上半年主要商業物業之投資表現錄得穩步增長。此外，雖整體出租率稍低於 90%，但管理層在二零零九年上半年成功保持整體租金增長。租務流失稍高於去年實為本集團預期之內，並預計此僅屬短暫情況，因部份租戶為減省成本難免迫於遷往地點較差的地區。市場調整儘管可能充滿挑戰，但更多視為機會。這正好解釋在過往數月於市場波動期間一些優質租戶仍被吸納進駐我們物業組合之原因，其中包括尊貴品牌 Hublot、崑崙錶及太子珠寶鐘錶。物業位置優越、適當的市場定位，及為租戶提供貼心的優質專業管理服務，皆是達至該滿意業績的重要因素。

本集團投資物業組合於期末經獨立重估後所產生之重估盈餘為港幣 147,500,000 元。重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關之遞延稅項已在收益表中入賬。

本集團於期間從一聯營公司—港通控股有限公司（「港通」）所佔之除稅後溢利為港幣 77,400,000 元（二零零八年：港幣 71,400,000 元），較去年同期增加 8.5%。港通乃在香港聯合交易所有限公司上市之公司，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。

## 展望

本集團審慎樂觀認為香港在未來季度是少數能率先擺脫金融危機地區之一，金融刺激方案及量化寬鬆貨幣政策已逐步奏效成功減慢甚至扭轉經濟下滑。在房地產市場上，一些正面數據顯示豪宅物業之價值已回復至金融危機前水平。

市場普遍樂觀預期經濟特別是地產、金融及資本市場可在短時間內復甦，一般預期不少跨國企業及金融機構將錄得良好中期業績。在大量資金流入的情況下，信貸市場變得充裕將對大多數企業有利。

然而，實際及持續性經濟增長尚且未被肯定，經濟全面復甦前仍具很多挑戰，但卻不乏機會。預期香港受惠於與珠三角鄰近城市發展更緊密合作，形成為全國新金融中心。內地消費市場高速擴展及中產數目不斷上升，大大提升了多元化跨境貿易機會。澳門、台灣、香港及珠三角城市結合成為不同旅遊模式之需求正在增加，若全面發展此需求定必為地區旅遊服務業帶來龐大的商機。

面對預期經濟在短期內逐漸復甦令致需求增加與加強競爭力，本集團正積極提升我們位處於尖沙咀的物業，相關設施改善計劃受有意的潛在租戶所廣泛接受，令人鼓舞的是於有關改善工作進行期間已有若干有興趣企業落實簽訂租約。本集團將貫徹透過不同方式改善我們的硬件及軟件配套加強我們的競爭優勢，此兩環節無論在吸引與保留優質租戶於集團物業皆同樣重要。另一方面，我們將不遺餘力在本地及國內市場尋找拓展投資機會，為股東提升企業持續盈利。因此，過程中我們將抱謹慎態度及採取審慎投資政策以保障股東們之利益。

## 融資及流動資金

本集團於期間之財務開支為港幣 4,100,000 元，較去年同期之港幣 9,800,000 元減少 58.5%，由於二零零九年上半年平均利率比對去年同期明顯下調。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為 13.9%（二零零八年十二月三十一日：15.4%）。於二零零九年六月三十日，銀行貸款總額從二零零八年底之港幣 503,900,000 元降至港幣 495,300,000 元。總賬面值為港幣 2,512,000,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 2,363,000,000 元）之若干投資物業及連同轉讓其租金收入經被抵押以取得貸款融資。於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣 57,200,000 元。另銀行循環貸款之餘額港幣 160,000,000 元將在一年之內到期及須重新續期。

## 融資及流動資金 (續)

以下為本集團於二零零九年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	43.9%
第二年內	56.1%
總額	<u>100.0%</u>

於二零零九年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 46,200,000 元。就所持現金、可用之銀行授信額及經常性租金收入，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本性支出所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

## 或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 1,135,900,000 元 (二零零八年十二月三十一日：港幣 1,164,500,000 元) 之擔保，其中港幣 495,300,000 元之授信額已被提用 (二零零八年十二月三十一日：港幣 503,900,000 元)。

## 職員

於二零零九年六月三十日，本集團共有 36 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬，以確保聘用條件具市場競爭力。除底薪外，本集團並為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及特別之在職進修/培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授認股期權及花紅。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息 (二零零八年：無)。

## 企業管治常規守則

本公司支持良好企業管治常規。於本中期報告所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」) 附錄十四所載《企業管治常規守則》(「《企業管治守則》」) 之守則條文。

## 進行證券交易的標準守則

就董事及有關僱員(涵義見《企業管治守則》)之證券交易，本公司已採納一套不低於《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》」)所訂標準之行爲守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確定彼等於期間內一直遵守《標準守則》及本公司之行爲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並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

承董事會命  
董事總經理  
**黃志強**

香港，二零零九年九月十八日

於本公告刊發日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、黃志強、袁永誠及董慧蘭；非執行董事李嘉士及王溢輝以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

\* 僅供識別