

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)

### 二零一二年中期業績公告

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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本中期業績經由本公司審核委員會審閱。

#### 簡明綜合收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	2, 3	87,705	77,299
直接支出		<u>(4,382)</u>	<u>(4,008)</u>
		83,323	73,291
其他收入		1,037	1,017
其他支出		-	(62,716)
行政費用		(11,519)	(11,226)
融資成本		(2,354)	(3,023)
投資物業公平價值之變動		111,530	303,136
佔一聯營公司業績		<u>81,146</u>	<u>71,406</u>
除稅前溢利	4	263,163	371,885
所得稅支出	5	<u>(10,467)</u>	<u>(8,877)</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>252,696</u>	<u>363,008</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	6	港幣 31.6 仙	港幣 45.4 仙
每股攤薄盈利	6	<u>港幣 31.6 仙</u>	<u>港幣 45.2 仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	252,696	363,008
其他全面收益/(虧損)		
估一聯營公司其他全面收益/(虧損)	18,258	(3,670)
被視作攤薄一聯營公司投資之儲備金變現	-	(122)
期間其他全面收益/(虧損)	18,258	(3,792)
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	270,954	359,216

## 簡明綜合財務狀況表

二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,373	1,438
投資物業		3,446,600	3,334,800
一聯營公司投資		1,561,379	1,489,922
其他投資		1,900	1,900
非流動資產總值		<u>5,011,252</u>	<u>4,828,060</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	7	865	1,894
其他應收款項、按金及預付款項		12,760	13,380
應收一聯營公司股息		9,315	-
現金及等同現金項目		72,238	71,713
流動資產總值		<u>95,178</u>	<u>86,987</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	8	889	3,731
其他應付款項及應計費用		61,925	73,634
銀行貸款—有抵押		43,000	73,000
應繳稅項		10,325	1,847
流動負債總值		<u>116,139</u>	<u>152,212</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(20,961)</u>	<u>(65,225)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,990,291</u>	<u>4,762,835</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		154,600	176,100
遞延稅項負債		67,636	65,647
非流動負債總值		<u>222,236</u>	<u>241,747</u>
資產淨值		<u>4,768,055</u>	<u>4,521,088</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		4,688,099	4,417,145
擬派末期股息		-	23,987
股本權益總值		<u>4,768,055</u>	<u>4,521,088</u>

附註：

## 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，故應與截至二零一一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二零一一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及經修訂之財務報告準則除外：

財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之固定日期」之修訂本
財務報告準則第7號(修訂本)	財務報告準則第7號「金融工具：披露—轉讓金融資產」之修訂本

採納該全新及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。

## 2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按業務活動劃分其業務單位，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，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及總部應繳稅項，因該等負債是以集團基準管理。

## 2 營運分部資料 (續)

	未經審核 截至六月三十日止六個月				綜合 港幣千元
	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	
<b>二零一二年</b>					
<b>分部收入</b>	<b>82,711</b>	-	<b>4,994</b>	-	<b>87,705</b>
<b>分部業績</b>	<b>180,648</b>	-	<b>3,723</b>	-	<b>184,371</b>
融資成本					(2,354)
佔一聯營公司業績	-	-	-	<b>81,146</b>	<b>81,146</b>
除稅前溢利					<b>263,163</b>
所得稅支出	<b>(9,431)</b>	-	<b>(369)</b>	-	<b>(9,800)</b>
未分配所得稅支出					<b>(667)</b>
期間溢利					<b>252,696</b>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	<b>3,461,035</b>	-	<b>563</b>	-	<b>3,461,598</b>
一聯營公司投資	-	-	-	<b>1,561,379</b>	<b>1,561,379</b>
應收一聯營公司股息	-	-	-	<b>9,315</b>	<b>9,315</b>
未分配資產					<b>74,138</b>
資產總值					<b>5,106,430</b>
分部負債	<b>131,734</b>	-	<b>8,228</b>	<b>24</b>	<b>139,986</b>
未分配負債					<b>198,389</b>
負債總值					<b>338,375</b>
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	<b>371</b>	-	-	-	<b>371</b>
折舊	<b>165</b>	-	<b>1</b>	-	<b>166</b>
投資物業公平價值 之變動	<b>111,530</b>	-	-	-	<b>111,530</b>

## 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
二零一一年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
<b>分部收入</b>	<u>73,143</u>	<u>-</u>	<u>4,156</u>	<u>-</u>	<u>77,299</u>
<b>分部業績</b>	362,690	-	3,528	-	366,218
被視作攤薄一聯營公 司投資之虧損	-	-	-	(62,716)	(62,716)
融資成本					(3,023)
佔一聯營公司業績	-	-	-	71,406	<u>71,406</u>
除稅前溢利					371,885
所得稅支出	(8,041)	-	(369)	-	(8,410)
未分配所得稅支出					<u>(467)</u>
期間溢利					<u><u>363,008</u></u>
於十二月三十一日 (經審核)					
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,350,547	-	965	-	3,351,512
一聯營公司投資	-	-	-	1,489,922	1,489,922
未分配資產					<u>73,613</u>
資產總值					<u><u>4,915,047</u></u>
分部負債	136,921	-	7,800	16	144,737
未分配負債					<u>249,222</u>
負債總值					<u><u>393,959</u></u>
截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	1,164	-	32	-	1,196
折舊	-	-	22	-	22
投資物業公平價值 之變動	<u>303,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>303,136</u>

## 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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	<u>87,705</u>	<u>77,299</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	香港	<u>4,999,348</u>
中國內地	<u>10,004</u>	<u>10,005</u>
	<u>5,009,352</u>	<u>4,826,160</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

於截至二零一二年六月三十日止期間內，約港幣 10,257,000 元之收入(二零一一年：港幣 9,900,000 元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

## 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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
被視作攤薄一聯營公司投資之虧損	-	62,716
折舊	166	22
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	6,504	6,084
退休金計劃供款	256	238
	<u>6,760</u>	<u>6,322</u>
利息支出	1,653	2,457
利息收入	(141)	(55)

#### 5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
即期—香港	8,478	6,873
遞延	1,989	2,004
期間總稅項	<u>10,467</u>	<u>8,877</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% (二零一一年：16.5%)之稅率計算。

## 6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

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

由於截至二零一二年六月三十日止期內並無攤薄事項，故此沒有對該期間之每股基本盈利金額作出調整。

截至二零一一年六月三十日止期間每股攤薄盈利金額乃按期內本公司普通股權持有人應佔之經調整溢利及按期內已發行普通股之加權平均數目計算，所作之調整以反映本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份之影響因而聯營公司投資被攤薄之結果。

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	
	二零一二年	二零一一年
	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	252,696	363,008
本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份之影響	-	(1,433)
	<u>252,696</u>	<u>361,575</u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
<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 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期及已扣除撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 - 30日	498	1,680
31 - 60日	358	141
60日以上	9	73
	<u>865</u>	<u>1,894</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：

	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 - 30日	<u>889</u>	<u>3,731</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團在二零一二年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 252,700,000 元，較二零一一年同期業績減少 30.4%。二零一二年首六個月期間之每股盈利為港幣 31.6 仙（二零一一年：港幣 45.4 仙）。撇除物業重估及於二零一一年上半年錄得被視作攤薄一聯營公司投資產生之虧損等因素，本集團錄得溢利淨額較去年同期上升 15.2%。

於二零一二年上半年本集團之收入較去年同期增加 13.5%至港幣 87,700,000 元，而來自投資物業之租金收入總額為港幣 82,700,000 元，較去年同期之港幣 73,100,000 元上升 13.1%。於回顧期內，本集團核心物業之整體租金錄得穩定增長。

## 業務回顧 (續)

香港於二零一二年上半年在全球不穩定的市場環境中，持續其經濟復甦軌道並穩定地向前。雄厚的公營財政儲備為我們的基建項目及投資提供所需資金，再加上低利率環境，成為我們經濟增長及就業率持續改善之重要因素。受惠於人民幣強勢及中央政府堅定支持，令訪港旅客人次達致另一新里程，帶動了本地零售銷售金額創造另一按年新高，惟增長率較往年稍為放緩。地產行業方面，兩年多前為壓抑過熱的住宅物業市場所推出之額外印花稅已收預期成效。在市場等待香港新政府班子於二零一二年七月一日上任有清晰方向時，投資者在相對平淡的二零一二年上半年已把焦點轉移至零售物業，令有關成交宗數及金額均明顯上升。

在此市場環境波動及環球經濟不明朗下，本集團欣然呈報二零一二年上半年業績穩健，整體租金錄得雙位數字增長，出租率同時維持在令人滿意之 97% 以上。於回顧期內，本集團成功吸納若干優質新租戶進駐我們物業，其中包括鎮金店、一風堂麵食餐廳、千兩壽司店、Prive 私人會所及尚品匯時裝零售商等。我們歸因該理想租務成績，主要是由於我們成功把物業轉型成為「直立式時尚、零售及美容中心」，及提供具主動性之優質服務予租戶。

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 111,500,000 元。重估本集團投資物業所產生之重估盈餘已在收益表中入賬。

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 81,100,000 元(二零一一年：港幣 71,400,000 元)，較去年同期上升 13.6%。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

當我們在香港享有相對穩定之市場環境同時，世界其他各主要市場尤其是美國及歐洲仍然存在很多不明朗及負面氣氛，明顯地很多國家在之前所進行之各項經濟及財政改革到現時都未能繼續支持其本土市場之經濟增長。至於我們所依重其多項政策及金融支持之內地，其經濟發展亦開始放慢。可是從另一角度看，對經濟復甦及穩定之威脅及挑戰增加，亦意味著促使全球主要經濟體系推出其他新一輪刺激方案及改革之可能性亦同樣增加，而此等刺激經濟方案若落實將無疑為香港造就大量機遇，由於香港擁有頑強的市場實力，是容易吸引海外投資之自由市場。因此，本集團對香港未來年度之經濟發展持審慎樂觀態度，我們有信心新政府將不遺餘力推動香港商貿及經濟發展，我們同時相信長遠而言新行政團隊可引領香港邁向更平衡及穩定之社會。

往後年度充滿挑戰但當中並不乏機會，本集團將繼續強化資產負債表，為其業務發展所需作好準備。與此同時，本集團會繼續探索透過各種方式從不同層面去改善及提升租戶服務。再者，為了吸納更多優質品牌到我們物業組合內，集團認定投放硬件及軟件配套兩方面之長期投資在現今競爭劇烈之市場環境是必須的。本集團基本理念是致力確保股東們能持續享有長期之企業盈利。

## 融資及流動資金

本集團於期間之財務支出為港幣 2,400,000 元，較去年同期之港幣 3,000,000 元減少 22.1%，由於本集團之銀行貸款於期內減少。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為 2.6%（二零一一年十二月三十一日：3.9%）。於二零一二年六月三十日，銀行貸款總額從二零一一年年底之港幣 249,100,000 元降至港幣 197,600,000 元。總賬面值為港幣 3,427,000,000 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 3,315,600,000 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 43,000,000 元。

以下為本集團於二零一二年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	21.8%
第二年內	21.8%
第三年至第五年內（包括首尾兩年）	30.3%
五年後	26.1%
	<u>100.0%</u>

於二零一二年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 72,200,000 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開支所需。

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

## 或然負債

於二零一二年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 948,200,000 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 969,700,000 元）之擔保，其中港幣 197,600,000 元之授信額已被提用（二零一一年十二月三十一日：港幣 249,100,000 元）。

## 職員

於二零一二年六月三十日，本集團共有 45 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。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。董事亦視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予認股期權及花紅。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

## 企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之整個會計期間，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《企業管治守則》之守則條文，惟本公司並無正式之董事委任書（董事總經理除外），因此偏離《企業管治守則》守則條文第 D.1.4 條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍應根據本公司公司細則規定之方式輪流退任，而股東（於發出召開有關股東大會通知之同時）獲得按《上市規則》第 13.51(2)條規定披露之董事資料以及其他所需之資料，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獲得重選之退任董事之普通決議案時，能作出明智之決定。

## 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，本公司已採納一套最少與《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》」）相等之行為守則。

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》及本公司之行為守則所規定有關董事之證券交易之標準。

## 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、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，二零一二年八月二十七日

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