

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)

### 二零一三年中期業績公告

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」)截至二零一三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

截至二零一三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	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	2, 3	99,823	87,705
直接支出		<u>(3,202)</u>	<u>(4,382)</u>
		96,621	83,323
其他收入		750	1,037
行政費用		(11,984)	(11,519)
融資成本		(1,807)	(2,354)
投資物業公平價值之變動		77,134	111,530
佔一聯營公司業績		<u>80,110</u>	<u>81,146</u>
除稅前溢利	4	240,824	263,163
所得稅支出	5	<u>(12,618)</u>	<u>(10,467)</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>228,206</u>	<u>252,696</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	6	<u>港幣 28.5 仙</u>	<u>港幣 31.6 仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	228,206	252,696
其他全面(虧損)/收益		
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	(18,248)	18,258
期間其他全面(虧損)/收益	(18,248)	18,258
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	209,958	270,954

## 簡明綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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		1,145	1,311
投資物業		3,611,500	3,532,800
一聯營公司投資		1,694,558	1,660,643
其他投資		1,790	1,790
非流動資產總值		<u>5,308,993</u>	<u>5,196,544</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	7	336	1,617
其他應收款項、按金及預付款項		10,106	11,140
應收一聯營公司股息		9,315	-
現金及等同現金項目		178,650	138,845
流動資產總值		<u>198,407</u>	<u>151,602</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	8	1,200	1,921
其他應付款項及應計費用		60,787	73,903
銀行貸款—有抵押		43,000	43,000
應繳稅項		14,742	4,205
流動負債總值		<u>119,729</u>	<u>123,029</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>78,678</u>	<u>28,573</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>5,387,671</u>	<u>5,225,117</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		111,600	133,100
遞延稅項負債		72,846	70,765
非流動負債總值		<u>184,446</u>	<u>203,865</u>
<b>資產淨值</b>		<u>5,203,225</u>	<u>5,021,252</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		5,123,269	4,913,311
擬派末期股息		-	27,985
股本權益總值		<u>5,203,225</u>	<u>5,021,252</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」及主板上市規則(「《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，故應與截至二零一二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二零一二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—政府貸款」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—抵銷金融資產及金融負債」之修訂本
財務報告準則第10號	綜合財務報告
財務報告準則第11號	共同安排
財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
財務報告準則第10號、財務報告準則第11號及財務報告準則第12號(修訂本)	財務報告準則第10號、財務報告準則第11號及財務報告準則第12號—過渡指引之修訂本
財務報告準則第13號	公平價值計量
會計準則第1號(修訂本)	會計準則第1號「財務報告呈報—呈報其他全面收益項目」之修訂本
會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利
會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報告
會計準則第28號(二零一一年)	聯營公司及合營公司投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年周期之年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干財務報告準則之修訂本

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、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。

## 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>二零一三年</b>					
<b>分部收入</b>	<b>95,388</b>	<b>-</b>	<b>4,435</b>	<b>-</b>	<b>99,823</b>
<b>分部業績</b>	<b>158,806</b>	<b>-</b>	<b>3,715</b>	<b>-</b>	<b>162,521</b>
融資成本					(1,807)
佔一聯營公司業績	-	-	-	80,110	80,110
除稅前溢利					240,824
所得稅支出	(11,620)	-	(387)	-	(12,007)
未分配所得稅支出					(611)
期間溢利					228,206
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,623,010	-	77	-	3,623,087
一聯營公司投資	-	-	-	1,694,558	1,694,558
應收一聯營公司股息	-	-	-	9,315	9,315
未分配資產					180,440
資產總值					5,507,400
分部負債	140,916	-	7,937	24	148,877
未分配負債					155,298
負債總值					304,175
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	1,589	-	-	-	1,589
折舊	186	-	3	-	189
投資物業公平價值 之變動	77,134	-	-	-	77,134

## 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
二零一二年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
<b>分部收入</b>	<u>82,711</u>	<u>-</u>	<u>4,994</u>	<u>-</u>	<u>87,705</u>
<b>分部業績</b>	180,648	-	3,723	-	184,371
融資成本					(2,354)
佔一聯營公司業績	-	-	-	81,146	<u>81,146</u>
除稅前溢利					263,163
所得稅支出	(9,431)	-	(369)	-	(9,800)
未分配所得稅支出					<u>(667)</u>
期間溢利					<u>252,696</u>
於十二月三十一日 (經審核)					
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,546,002	-	866	-	3,546,868
一聯營公司投資	-	-	-	1,660,643	1,660,643
未分配資產					<u>140,635</u>
資產總值					<u>5,348,146</u>
分部負債	143,140	-	7,550	17	150,707
未分配負債					<u>176,187</u>
負債總值					<u>326,894</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	371	-	-	-	371
折舊	165	-	1	-	166
投資物業公平價值 之變動	<u>111,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>111,530</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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港	<u>99,823</u>	<u>87,705</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	香港	<u>5,296,201</u>
中國內地	<u>11,002</u>	<u>10,703</u>
	<u>5,307,203</u>	<u>5,194,754</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

於截至二零一三年六月三十日止期間內，約港幣 17,140,000 元之收入(二零一二年：港幣 10,257,000 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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
折舊	189	166
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	7,022	6,504
退休金計劃供款	233	256
	<u>7,255</u>	<u>6,760</u>
利息支出	1,082	1,653
利息收入	<u>(453)</u>	<u>(141)</u>

#### 5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
即期—香港	10,537	8,478
遞延	2,081	1,989
期間總稅項	<u>12,618</u>	<u>10,467</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% (二零一二年：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。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間已呈列之每股基本盈利金額並未因攤薄而作出調整，此乃由於本集團於該等期內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 截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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>228,206</u>	<u>252,696</u>
	股份數目	
	二零一三年	二零一二年
<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，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 - 30日	336	1,085
31 - 60日	-	224
60日以上	-	308
	<u>336</u>	<u>1,617</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。

## 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：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 - 30日	<u>1,200</u>	<u>1,921</u>

### 管理層論述及分析

#### 業務回顧

本集團在二零一三年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 228,200,000 元，較二零一二年同期業績下降 9.7%。二零一三年首六個月期間之每股盈利為港幣 28.5 仙（二零一二年：港幣 31.6 仙）。撇除物業重估因素，本集團錄得溢利淨額較去年同期上升 7.1%。

於二零一三年上半年本集團之收入較去年同期增加 13.8%至港幣 99,800,000 元，而來自投資物業之租金收入總額為港幣 95,400,000 元，較去年同期之港幣 82,700,000 元上升 15.3%。於回顧期內，本集團核心物業之整體租金錄得穩定增長。

香港於二零一三年上半年經濟主要在本地消費、持續低失業率，及最低工資改善所帶動下，持續其復甦軌道並緩步向前。而全港大型基建項目投資對支持本港經濟穩定發展亦擔當著重要角色，但增長動力某程度受各種強勵政策所拖慢，如銀行收緊物業貸款，政府加強向買家徵收額外印花稅，及針對一手住宅物業買賣推出之繁複規例，令地產市道停滯不前繼而影響增長。買家不管是投資者或實際用家對物業需求因而大受壓抑，導致所有類型物業之整體成交差不多陷於停頓。在另一方面，內地收緊流動資金及其經濟增長放緩，增添了本港經濟的負面因素。奢侈品零售市道及高檔次消費品同樣受到重大打擊，結果令高級零售物業之需求及租金顯著放緩。整體而言，尚幸有賴強健的公營財政儲備，低息率環境，及更重要的是業主與投資者之負債比率相對較低，所以市場雖呈現反覆但不至於超出預期及控制之外。

在此市場環境下，本集團欣然呈報二零一三年上半年業績穩健，整體租金達令人鼓舞之雙位數字增長，出租率同時穩站於逾 98%以上。我們歸因該理想業績，主要是由於我們物業位置優越、具主動性的市場推廣，及內部培訓管理團隊所提供之優質租務服務，更重要的是本集團致力為旗下不同物業建立獨特品牌之策略均有利保留現有租戶及吸納新客戶。

## 業務回顧 (續)

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 77,100,000 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 80,100,000 元(二零一二年：港幣 81,100,000 元)，較去年同期減少 1.3%。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

本集團於上半年度取得理想業績，但集團預期在往後期間市場將較為波動，可能影響集團整體表現。基於預期美國聯儲局將逐步減輕量化寬鬆政策，有關言論已觸發環球金融市場一陣混亂。至於歐洲央行將迫於維持無限量購買國債計劃為歐洲市場提供所須資金。在亞洲方面，日本公佈採納新一輪量化寬鬆政策，對其貨幣穩定性已構成壓力。該等極端的貨幣政策造成長遠的不良後果之恐慌已開始在部份地區浮現。

至於我們多方面十分依賴之內地，因受制於當地消費停滯及歐洲市場萎縮，其增長放緩似乎是必然的。此外，信貸緊縮及流動資金等問題對眾多內地企業帶來沉重壓力，接而對香港也有打擊性影響。然而，本集團留意到未來亦不乏機遇，因集團相信香港經濟增長動力經已啟動，鑒於政府正加速進行一系列大型基建工程、推動興建規模龐大之新市鎮及積極房屋策劃，以及較進取賣地計劃，此等政策為本港經濟增長產生促進創造就業機會，及刺激本地生產總值增加，雖則部份政策難免對若干物業價值帶來負面影響。

往後年度縱使充滿挑戰但當中並不乏機會。物業價格持續調整至更合理水平，無疑提升本集團擴展我們物業組合機會，因此集團在不久將來積極發掘符合我們策略投資方向之合適項目。在另一方面，本集團貫徹盡力探求透過各種方式去優化予租戶之物業管理服務，並務求為集團投資資產增值以確保股東們享有持續回報。

## 融資及流動資金

本集團於期間之財務支出為港幣 1,800,000 元，較去年同期之港幣 2,400,000 元減少 23.2%，此乃由於期內本集團銀行貸款減少。

於二零一三年六月三十日，銀行貸款總額從二零一二年年底之港幣 176,100,000 元降至港幣 154,600,000 元。總賬面值為港幣 3,590,000,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 3,512,000,000 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 43,000,000 元。

以下為本集團於二零一三年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	27.8%
第二年內	12.9%
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	38.8%
五年後	20.5%
	<u>100.0%</u>

於二零一三年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 178,700,000 元。因本集團持有淨現金及等同現金項目為港幣 24,100,000 元，所以資本與負債比率為零(二零一二年十二月三十一日：0.7%)，而資本與負債比率即銀行貸款淨額與股東資金之比例。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

於二零一三年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 905,200,000 元 (二零一二年十二月三十一日：港幣 926,700,000 元) 之擔保，其中港幣 154,600,000 元之授信額已被提用(二零一二年十二月三十一日：港幣 176,100,000 元)。

## 職員

於二零一三年六月三十日，本集團共有 44 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認股期權及花紅。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

## 企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之有關守則條文，惟本公司並無正式之董事委任書（董事總經理除外）載列彼等獲委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》第 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。而股東（於發出召開有關股東大會通知之同時）獲發一份通函，其內載有一切按《上市規則》第 13.51(2)條規定披露之資料以及其他合理所需之資料，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。

所有董事均已確認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內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命  
董事總經理  
黃志強

香港，二零一三年八月二十六日

於本公告日期，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