



渝太地產集團有限公司  
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號: 75

2013  
中期報告

CORUM

Bell & Ross

## 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
簡明綜合收益表	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(主席)  
黃志強(董事總經理)  
袁永誠  
董慧蘭

### 非執行董事

李嘉士  
王溢輝

### 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  
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  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要辦事處

香港  
灣仔  
港灣道二十六號  
華潤大廈三三零一至七室  
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：  
HSBC Securities Services (Bermuda) Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港：  
卓佳雅柏勤有限公司

香港  
灣仔  
皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓  
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

## 管理層論述及分析

董事會欣然宣佈本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零一三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，及本集團於二零一三年六月三十日之綜合財務狀況表(全部均為簡明賬目編製及未經審核)連同經選定之說明附註，載於本報告第 11 頁至第 33 頁。

### 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。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧<sup>(續)</sup>

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需資金。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。

## 管理層論述及分析

### 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%
	100.0%

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。

## 管理層論述及分析

### 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)。

## 權益披露

### 董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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，各董事於本公司及其相聯法團(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	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	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
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	佔股權百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 <sup>2</sup>	41.66%



## 權益披露

### 董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (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 (「PDT」)所控制之公司，受託人為Palin Holdings Limited (「Palin Holdings」)。PDT之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是指好倉。

除本文所披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊所記錄之其他權益或根據本公司所採用之董事進行證券交易的守則須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益。

### 認股期權

本公司現有之認股期權計劃於二零零五年四月二十九日採納，有關該計劃之詳情載於二零零五年四月十三日刊發之通函內。

於匯報期內概無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷；而於期初及期終時亦無任何尚未行使之期權。

## 權益披露

### 股東擁有之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，就本公司董事所知，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	佔股權百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%
HEC Capital Limited	受控制法團之權益	59,800,000 <sup>2</sup>	7.48%

附註：

- <sup>1</sup> 每批273,000,000股股份是指Funrise在本公司所擁有之權益(並已在張先生擁有之本公司股份權益中重覆計算)。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。
- <sup>2</sup> 由於HEC Capital Limited直接持有Hennabun Development Limited之權益，而Hennabun Development Limited又直接持有Murtsa Capital Management Limited之權益，後者則擁有59,800,000股股份，因此HEC Capital Limited被視作擁有該等股份之權益。
- <sup>3</sup> 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，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零一三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(惟已在第6頁及第7頁所披露者除外)。

## 其他資料

### 企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守載於《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)訂明有關委任之主要條款及條件，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告之同時)獲發一份通函，其內載有所有合理所需之資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)，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膺選連任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，本公司已採納一套至少與《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》」)相符之行為守則。

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。

### 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，並磋商內部監控及財務申報事宜。

## 其他資料

### 董事資料

李嘉士先生(「李先生」)於二零一三年七月二十五日獲委任為思捷環球控股有限公司(一間在香港聯合交易所有限公司上市之公眾公司(股份代號：330))之獨立非執行董事。有關李先生之其他資料載於本公司二零一二年年報內。

除上述者外，自最後向股東提供之資料以來，本公司並無接獲董事通知彼等根據《上市規則》13.51(2)條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

董事總經理

黃志強

香港，二零一三年八月二十六日

## 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	二零一二年
		港幣千元	港幣千元
收入	2, 3	99,823	87,705
直接支出		(3,202)	(4,382)
		<u>96,621</u>	<u>83,323</u>
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	(12,618)	(10,467)
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		
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	(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	8	1,145	1,311
投資物業	9	3,611,500	3,532,800
一聯營公司投資	10	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	11	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	12	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	13	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	13	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	14	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>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司股權持有人應佔									
	已發行 股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本 儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司		滾存溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
						投資重估 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元			
於二零一三年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	5,489	4,016	3,482,983	27,985	5,021,252
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	228,206	—	228,206
期間其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(18,339)	91	—	—	(18,248)
期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(18,339)	91	228,206	—	209,958
已宣佈及派發之										
二零一二年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一三年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>(12,850)*</u>	<u>4,107*</u>	<u>3,711,189*</u>	—	<u>5,203,225</u>
於二零一二年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(42,873)	3,416	3,035,779	23,987	4,521,088
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	252,696	—	252,696
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	17,474	784	—	—	18,258
期間全面收益總額	—	—	—	—	—	17,474	784	252,696	—	270,954
已宣佈及派發之										
二零一一年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)
於二零一二年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>(25,399)</u>	<u>4,200</u>	<u>3,288,475</u>	—	<u>4,768,055</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5,123,269,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣4,913,311,000元)。



## 簡明綜合現金流動表

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
營運業務所得現金流淨額	71,812	57,600
投資活動所得現金流淨額	17,478	18,412
融資活動所耗現金流淨額	(49,485)	(75,487)
現金及等同現金項目之增加淨額	39,805	525
於一月一日之現金及等同現金項目	138,845	71,713
於六月三十日之現金及等同現金項目	<u>178,650</u>	<u>72,238</u>
<b>現金及等同現金項目之結餘分析</b>		
現金及銀行結存	14,721	10,738
購入時原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	163,929	61,500
	<u>178,650</u>	<u>72,238</u>

# 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

## 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。

# 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

## 1 編製基準及會計政策 (續)

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。

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 2 營運分部資料<sup>(續)</sup>

	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	
二零一三年					
分部收入	<u>95,388</u>	<u>—</u>	<u>4,435</u>	<u>—</u>	<u>99,823</u>
分部業績	158,806	—	3,715	—	162,521
融資成本					(1,807)
佔一聯營公司業績	—	—	—	80,110	<u>80,110</u>
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					<u>(611)</u>
期間溢利					<u>228,206</u>

# 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

## 2 營運分部資料<sup>(續)</sup>

	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	
二零一三年					
<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					<u>180,440</u>
資產總值					<u><u>5,507,400</u></u>
分部負債	140,916	—	7,937	24	148,877
未分配負債					<u>155,298</u>
負債總值					<u><u>304,175</u></u>
<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	<u>77,134</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77,134</u>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 2 營運分部資料<sup>(續)</sup>

	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)					
分部收入	<u>82,711</u>	<u>—</u>	<u>4,994</u>	<u>—</u>	<u>87,705</u>
分部業績	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>

# 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

## 2 營運分部資料<sup>(續)</sup>

	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					
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					140,635
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					176,187
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>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 2 營運分部資料<sup>(續)</sup>

#### 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	二零一二年
	港幣千元	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	二零一二年
	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	5,296,201	5,184,051
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。



## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 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
	<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。

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 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	二零一二年
	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>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>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 7 股息

董事會已議決不宣派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)。

### 8 物業、機器及設備

	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)
於一月一日之賬面淨值	1,311	1,438
添置	23	215
撇銷	—	(177)
期內／年內折舊撥備	(189)	(342)
折舊撥回	—	177
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>1,145</u>	<u>1,311</u>

### 9 投資物業

	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)
於一月一日之賬面值	3,532,800	3,334,800
添置	1,566	1,881
公平價值調整	77,134	196,119
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>3,611,500</u>	<u>3,532,800</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分別以二零一三年六月三十日及二零一二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

二零一三年六月三十日

### 10 一聯營公司投資

	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)
所佔資產淨值	1,441,385	1,407,470
收購時產生之商譽	253,173	253,173
	<u>1,694,558</u>	<u>1,660,643</u>
上市股本證券之市值	<u>978,103</u>	<u>1,001,391</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	
			二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
港通控股有限公司	每股面值港幣 1 元 之普通股	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

二零一三年六月三十日

## 10 一聯營公司投資<sup>(續)</sup>

聯營公司—港通之綜合營運業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
<b>本期間營運業績：</b>		
營業額	121,490	122,088
其他虧損淨額	(32,019)	(7,924)
支出總額	(91,989)	(91,711)
應佔聯營公司溢利(淨額)	203,405	180,764
應佔一合營公司溢利	10,599	9,356
所得稅	(6,272)	(6,124)
期間溢利	<u>205,214</u>	<u>206,449</u>
港通股東應佔溢利	<u>192,303</u>	<u>194,793</u>
	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>於六月三十日／十二月三十一日之財政狀況：</b>		
非流動資產		
聯營公司權益	2,217,401	2,282,586
其他非流動資產	652,713	726,497
	<u>2,870,114</u>	<u>3,009,083</u>
流動資產		
銀行存款及現金	972,897	707,067
其他流動資產	194,478	189,800
	<u>1,167,375</u>	<u>896,867</u>
流動負債	(233,439)	(199,480)
非流動負債	(201,070)	(184,507)
非控制權益	(100,082)	(100,287)
資產淨值	<u>3,502,898</u>	<u>3,421,676</u>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 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。

### 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>

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

二零一三年六月三十日

### 13 銀行貸款－有抵押

	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)
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期	43,000	43,000
第二年內	20,000	31,500
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	60,000	60,000
五年後	31,600	41,600
	<u>154,600</u>	<u>176,100</u>
列為流動負債之款額	<u>(43,000)</u>	<u>(43,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>111,600</u>	<u>133,100</u>

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。截至二零一三年六月三十日止期間及截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際年利率分別為1.32%及1.42%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣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，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借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 14 股本 股份

	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)
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(二零一二年十二月三十一日： 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)
一年內	186,642	186,688
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<u>223,130</u>	<u>267,744</u>
	<u>409,772</u>	<u>454,432</u>



# 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

## 15 經營租賃安排<sup>(續)</sup>

### (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)
一年內	2,413	810
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	5,112	—
	<u>7,525</u>	<u>810</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)
未撥備但已訂約之項目	87	1,736
未訂約但已批准之項目	6,623	6,573
	<u>6,710</u>	<u>8,309</u>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 17 或然負債

本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 905,176,000 元(二零一二年十二月三十一日：港幣 926,676,000 元)之擔保，其中港幣 154,600,000 元之授信額已於二零一三年六月三十日被提用(二零一二年十二月三十一日：港幣 176,100,000 元)。

### 18 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團期內之日常業務過程中進行，詳情如下：

	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
向一名股東支付行政人員費用(附註)	861	806

附註：本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited 與本公司之主要股東—渝港國際有限公司訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工之實際支出釐定。

(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	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	2,488	2,331
離職後福利	124	117
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>2,612</u>	<u>2,448</u>

## 中期財務報告附註

二零一三年六月三十日

### 19 公平價值等級制度

本集團採用以下等級制度釐定並披露金融工具之公平價值：

第一級：公平價值乃根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二級：公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的所有對所記錄公平價值有重大影響的參數均直接或間接來自可觀察市場

第三級：公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的任何對所記錄公平價值有重大影響的參數並非來自可觀察市場數據(未有可觀察參數)

按公平價值計量之資產：

	第一級 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年六月三十日 (未經審核)		
可供出售投資：		
其他投資	1,790	1,790
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)		
可供出售投資：		
其他投資	1,790	1,790

於期內／年內，概無轉入或轉出第一級之公平價值計量。

### 20 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二零一三年八月二十六日獲董事會批准。