

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)

二零一四年中期業績公告

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」)截至二零一四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。

簡明綜合損益表

截至二零一四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 二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	2, 3	104,382	99,823
直接支出		<u>(3,004)</u>	<u>(3,202)</u>
		101,378	96,621
其他收入及其他虧損淨額		721	750
行政費用		(14,359)	(11,984)
融資成本		(1,517)	(1,807)
投資物業公平價值之變動		78,380	77,134
佔一聯營公司業績		<u>99,875</u>	<u>80,110</u>
除稅前溢利	4	264,478	240,824
所得稅支出	5	<u>(12,877)</u>	<u>(12,618)</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>251,601</u>	<u>228,206</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 31.5 仙</u>	<u>港幣 28.5 仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一四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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	251,601	228,206
其他全面虧損		
於其後可重新分類至損益之其他全面虧損： 佔一聯營公司其他全面虧損	(3,610)	(18,248)
期間其他全面虧損	(3,610)	(18,248)
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	247,991	209,958

簡明綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		879	1,155
投資物業		3,883,900	3,807,800
一聯營公司投資		1,862,989	1,794,672
其他投資		1,697	1,697
非流動資產總值		<u>5,749,465</u>	<u>5,605,324</u>
流動資產			
應收貿易賬項	8	397	458
其他應收款項、按金及預付款項		7,299	8,541
應收一聯營公司股息		9,315	-
現金及等同現金項目		299,687	250,234
流動資產總值		<u>316,698</u>	<u>259,233</u>
流動負債			
應付貿易賬項	9	1,680	1,092
其他應付款項及應計費用		66,983	77,348
銀行貸款—有抵押		20,000	31,500
應繳稅項		13,811	2,903
流動負債總值		<u>102,474</u>	<u>112,843</u>
流動資產淨值		<u>214,224</u>	<u>146,390</u>
資產總值減流動負債		<u>5,963,689</u>	<u>5,751,714</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		91,600	101,600
遞延稅項負債		76,943	74,974
非流動負債總值		<u>168,543</u>	<u>176,574</u>
資產淨值		<u>5,795,146</u>	<u>5,575,140</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		5,715,190	5,467,199
擬派末期股息		-	27,985
股本權益總值		<u>5,795,146</u>	<u>5,575,140</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，故應與截至二零一三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二零一三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 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 27 號(二零一一年)(修訂本)	財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 27 號(二零一一年)—投資實體之修訂本
會計準則第 32 號(修訂本)	會計準則第 32 號「金融工具：呈報—抵銷金融資產及金融負債」之修訂本
會計準則第 39 號(修訂本)	會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量—衍生工具之更替及對沖會計法之延續」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 21 號	徵費

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，本集團按其業務活動劃分業務單位，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	
二零一四年					
分部收入	99,822	-	4,560	-	104,382
分部業績	162,035	-	4,085	-	166,120
融資成本					(1,517)
佔一聯營公司業績	-	-	-	99,875	99,875
除稅前溢利					264,478
所得稅支出	(12,156)	-	(426)	-	(12,582)
未分配所得稅支出					(295)
期間溢利					251,601
資產及負債					
分部資產	3,892,388	-	87	-	3,892,475
一聯營公司投資	-	-	-	1,862,989	1,862,989
應收一聯營公司股息	-	-	-	9,315	9,315
未分配資產					301,384
資產總值					6,066,163
分部負債	150,069	-	8,878	25	158,972
未分配負債					112,045
負債總值					271,017
其他分部資料：					
資本性開支	1,629	-	22	-	1,651
折舊	193	-	4	-	197
投資物業公平價值 之變動	78,380	-	-	-	78,380

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
二零一三年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
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>
於十二月三十一日 (經審核)					
資產及負債					
分部資產	3,817,507	-	447	-	3,817,954
一聯營公司投資	-	-	-	1,794,672	1,794,672
未分配資產					<u>251,931</u>
資產總值					<u>5,864,557</u>
分部負債	147,780	-	8,370	17	156,167
未分配負債					<u>133,250</u>
負債總值					<u>289,417</u>
截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
其他分部資料：					
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>

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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
香港	<u>104,382</u>	<u>99,823</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一四年	二零一三年
	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	<u>5,736,368</u>	<u>5,592,226</u>
中國內地	<u>11,400</u>	<u>11,401</u>
	<u>5,747,768</u>	<u>5,603,627</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

於截至二零一四年六月三十日止期間內，約港幣 17,565,000 元之收入(二零一三年：港幣 17,140,000 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
折舊	197	189
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	7,568	7,022
退休金計劃供款	300	233
	<u>7,868</u>	<u>7,255</u>
利息支出	792	1,082
出售物業、機器及設備之虧損*	95	-
外匯兌換差異淨額*	961	(128)
出售一投資物業之盈利*	(94)	-
利息收入	<u>(1,498)</u>	<u>(453)</u>

* 該等項目已列入簡明綜合損益表之「其他收入及其他虧損淨額」項目內。

5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
即期—香港	10,908	10,537
遞延	1,969	2,081
期間總稅項	<u>12,877</u>	<u>12,618</u>

香港利得稅乃於期內在港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一三年：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。

8 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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 至 30日	207	446
31 至 60日	137	12
60日以上	53	-
	<u>397</u>	<u>458</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。

9 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：

	二零一四年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0 至 30日	1,680	1,089
31 至 60日	-	3
	<u>1,680</u>	<u>1,092</u>

管理層論述及分析

業務回顧

本集團在二零一四年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 251,600,000 元，較二零一三年同期業績上升 10.3%。二零一四年首六個月期間之每股盈利為港幣 31.5 仙（二零一三年：港幣 28.5 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 14.6%。

於二零一四年上半年本集團之收入較去年同期增加 4.6%至港幣 104,400,000 元，而來自投資物業之租金收入總額為港幣 99,800,000 元，較去年同期之港幣 95,400,000 元上升 4.6%。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)

於二零一四年上半年，香港特區政府仍繼續在壓抑被指長期影響本地居民生活之各類物業不斷升值及維持經濟健康增長，為兩者之間取得適當平衡而掙扎。正當進行得如火如荼之全港大型基建及房屋項目擔當起支持本港經濟發展重要角色之際，向差不多全部類型物業用家及投資者徵收額外印花稅政策，卻拖慢經濟進展步伐。至於內地方面，反貪腐政策加上經濟修正導致跨境旅客消費明顯減少，最為顯著的是奢侈品零售板塊，結果令多個熱門遊客區之零售物業空置率竟罕有地增加，本集團物業組合雖座落於受打擊地區，幸而實際影響只屬輕微，此有賴優質之租戶組合、清晰之物業品牌及已建立良好之客戶關係。其他收縮行業包括傳統大型物業用家之金融及會計服務業，致令優質地區寫字樓在相對較高空置率情況下，於回顧期內只有輕微改善。儘管存在各種負面因素，但香港整體經濟依然穩固，全賴強健的公營財政儲備以支持全港大型基建及房屋項目、低息率環境、低失業率，及更重要的是穩定的大量旅客，有助減低市場波動及不明朗。

在此具挑戰之市場環境下，本集團欣然呈報二零一四年上半年業績亦算穩健，整體租金收入錄得溫和增長，而出租率只輕微回落僅低於去年之 98%。我們歸因該穩定業績，主要是由於我們物業位置優越、創新及主動的市場推廣，及內部培訓管理團隊所提供之優質租務服務，更重要的是本集團持續投資為旗下不同物業建立獨特品牌，恰當緩衝任何市場波動。

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 78,400,000 元。重估本集團投資物業所產生之重估盈餘已在損益表中入賬。

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 99,900,000 元(二零一三年：港幣 80,100,000 元)，較去年同期增加 24.7%。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

本集團於上半年度業績相對穩定，但集團預期往後期間市場波動及不明朗將會加劇，可能影響集團整體表現。在宏觀經濟方面，我們預料環球主要市場復甦動力維持向好及平穩。低息率環境或許在不久將來會有改變但速度並不會太快，因多國負債比率依然偏高。在中國內地方面，預期焦點將轉移至對國家整體穩定性為先之經濟發展。

本港方面，集團預期最近獲允許之香港及上海跨境股票市場投資於二零一四年第四季開通，將進一步刺激兩地投資活動，預期香港人民幣結算業務將更為擴大。在地產市場，住宅物業單位交投在即將有更多新供應推出加上發展商積極推售而上升。受本地社會關注的龐大數量國內旅客將可望繼續穩定地增長，惟會受政府密切監察以免令本港公共配套及設施超出負荷。另一方面，政制改革已引起社會分化，可能令市場產生不穩定性。

展望 (續)

預期往後年度將充滿挑戰。儘管市場或許較為波動及充滿不明朗，惟影響程度難以預計，本集團將採取審慎策略管理集團在香港核心物業投資資產，將專注於挽留租戶措施。本集團目前之財務狀況非常穩健，此不單能承受市場波動，在合適時機更可作適度之業務擴充。集團之主要投資方針將確保不偏離本集團長期持續性發展，並務求為股東帶來穩定回報。

融資及流動資金

本集團於期間之財務支出為港幣 1,500,000 元，較去年同期之港幣 1,800,000 元減少 16.0%，此乃由於期內本集團銀行借貸減少。

於二零一四年六月三十日，銀行借貸總額從二零一三年底之港幣 133,100,000 元降至港幣 111,600,000 元。總賬面值為港幣 3,860,000,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 3,780,000,000 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 20,000,000 元。

以下為本集團於二零一四年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	17.9%
第二年內	17.9%
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	53.8%
五年後	10.4%
	<u>100.0%</u>

於二零一四年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 299,700,000 元。因本集團持有現金及等同現金項目淨額為港幣 188,100,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 117,100,000 元)，所以資本與負債比率為零(二零一三年十二月三十一日：零)，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

於二零一四年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 862,200,000 元 (二零一三年十二月三十一日：港幣 883,700,000 元)之擔保，其中港幣 111,600,000 元之授信額已被提用(二零一三年十二月三十一日：港幣 133,100,000 元)。

職員

於二零一四年六月三十日，本集團共有 46 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，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股份期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：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》附錄十四之《企業管治守則》（「《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）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知之同時）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

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易採納一套不低於《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》」）規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期內一直遵守《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，二零一四年八月二十六日

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