

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)

### 二零一五年中期業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一五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之審核委員會審閱。

#### 簡明綜合損益表

截至二零一五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 二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	2, 3	107,728	104,382
直接支出		<u>(3,271)</u>	<u>(3,004)</u>
		104,457	101,378
其他收入及其他虧損淨額		3,046	721
行政費用		(15,475)	(14,359)
融資成本		(1,369)	(1,517)
投資物業公平價值之變動		115,056	78,380
佔一聯營公司業績		131,324	99,875
佔一合營公司業績		<u>(8,986)</u>	<u>-</u>
除稅前溢利	4	328,053	264,478
所得稅支出	5	<u>(13,797)</u>	<u>(12,877)</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>314,256</u>	<u>251,601</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 39.3 仙</u>	<u>港幣 31.5 仙</u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	314,256	251,601
其他全面收益/(虧損)		
於其後可重新分類至損益之其他全面收益/(虧損):		
佔一聯營公司其他全面收益/(虧損)	64,057	(3,610)
佔一合營公司其他全面收益	2,112	-
期間其他全面收益/(虧損)	66,169	(3,610)
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	380,425	247,991

## 簡明綜合財務狀況表

二零一五年六月三十日

	附註	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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		522	691
投資物業		4,077,000	3,959,200
一聯營公司投資		2,116,821	1,954,043
一合營公司投資		113,126	-
其他投資		1,627	1,627
非流動資產總值		<u>6,309,096</u>	<u>5,915,561</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	8	530	766
其他應收款項、按金及預付款項		5,695	6,767
應收一聯營公司股息		9,315	-
現金及等同現金項目		321,008	380,717
流動資產總值		<u>336,548</u>	<u>388,250</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	9	952	601
其他應付款項及應計費用		68,486	83,241
銀行貸款—有抵押		20,000	20,000
應繳稅項		11,989	864
流動負債總值		<u>101,427</u>	<u>104,706</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>235,121</u>	<u>283,544</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>6,544,217</u>	<u>6,199,105</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		71,600	81,600
遞延稅項負債		81,607	78,935
非流動負債總值		<u>153,207</u>	<u>160,535</u>
資產淨值		<u>6,391,010</u>	<u>6,038,570</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		6,311,054	5,930,629
擬派末期股息		-	27,985
股本權益總值		<u>6,391,010</u>	<u>6,038,570</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，故應與截至二零一四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二零一四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。

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	
<b>二零一五年</b>					
<b>分部收入</b>	<b>102,796</b>	<b>-</b>	<b>4,932</b>	<b>-</b>	<b>107,728</b>
<b>分部業績</b>	<b>202,762</b>	<b>-</b>	<b>4,322</b>	<b>-</b>	<b>207,084</b>
融資成本					(1,369)
佔一聯營公司業績	-	-	-	131,324	131,324
佔一合營公司業績	-	(8,986)	-	-	(8,986)
除稅前溢利					328,053
所得稅支出	(13,207)	-	(456)	-	(13,663)
未分配所得稅支出					(134)
期間溢利					<b>314,256</b>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	4,083,428	-	319	-	4,083,747
一聯營公司投資	-	-	-	2,116,821	2,116,821
一合營公司投資	-	113,126	-	-	113,126
應收一聯營公司股息	-	-	-	9,315	9,315
未分配資產					322,635
資產總值					<b>6,645,644</b>
分部負債	154,466	-	8,607	25	163,098
未分配負債					91,536
負債總值					<b>254,634</b>
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	2,744	-	14	-	2,758
折舊	177	-	6	-	183
投資物業公平價值 之變動	115,056	-	-	-	115,056

## 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
二零一四年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
<b>分部收入</b>	<u>99,822</u>	<u>-</u>	<u>4,560</u>	<u>-</u>	<u>104,382</u>
<b>分部業績</b>	162,035	-	4,085	-	166,120
融資成本					(1,517)
佔一聯營公司業績	-	-	-	99,875	<u>99,875</u>
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					<u>(295)</u>
期間溢利					<u>251,601</u>
於十二月三十一日 (經審核)					
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,967,123	-	301	-	3,967,424
一聯營公司投資	-	-	-	1,954,043	1,954,043
未分配資產					<u>382,344</u>
資產總值					<u>6,303,811</u>
分部負債	156,184	-	7,638	17	163,839
未分配負債					<u>101,402</u>
負債總值					<u>265,241</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	1,629	-	22	-	1,651
折舊	193	-	4	-	197
投資物業公平價值 之變動	<u>78,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>78,380</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	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	<u>107,728</u>	<u>104,382</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	香港	6,180,343
英國	113,126	-
中國內地	<u>14,000</u>	<u>11,400</u>
	<u>6,307,469</u>	<u>5,913,934</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

於截至二零一五年六月三十日止期間內，約港幣 17,496,000 元之收入(二零一四年：港幣 17,565,000 元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

## 3 收入

收入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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
折舊	183	197
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	8,358	7,568
退休金計劃供款	261	300
	<u>8,619</u>	<u>7,868</u>
利息支出	652	792
出售物業、機器及設備之虧損*	-	95
出售一投資物業之盈利*	-	(94)
外匯兌換差異淨額*	(1,520)	961
利息收入	(1,308)	(1,498)
	<u>(1,308)</u>	<u>(1,498)</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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
即期—香港	11,125	10,908
遞延	2,672	1,969
期間總稅項	<u>13,797</u>	<u>12,877</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% (二零一四年：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：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	367	699
31至60日	53	61
60日以上	110	6
	<u>530</u>	<u>766</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：

	二零一五年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>952</u>	<u>601</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團在二零一五年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 314,300,000 元，較二零一四年同期業績增加 24.9%。二零一五年首六個月期間之每股盈利為港幣 39.3 仙（二零一四年：港幣 31.5 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 15.4%。

於二零一五年上半年本集團之收入較去年同期增加 3.2%至港幣 107,700,000 元，而來自投資物業之租金收入總額為港幣 102,800,000 元，較去年同期之港幣 99,800,000 元上升 3.0%。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)

於二零一五年上半年見證著環球經濟市場大幅度波動。希臘債務危機引發市場不明朗在歐洲廣泛蔓延，亦是歐元弱勢延續之主因。雖則危機現暫且得以舒緩，但希臘和歐洲各主要市場仍須落實執行多項重大經濟改革，才可確保長期穩定。

美國市場同樣經歷不平坦的復甦道路，各經濟指標顯示有好壞不同的結果。市場對隨時加息之憂慮成為經濟趨向停滯及低迷的重要因素。

中國內地方面，成功守住經濟增長約 7%，但下行壓力正在加劇。於第二季度末儘管強烈的行政干預，但股票市場仍出現大幅調整，市場信心現尚未全面復原。

本地方面，在內地股票市場大幅調整下難免對本港金融市場造成一定程度的震動，幸有賴穩固的勞動市場，蓬勃發展的地產行業和強勁的旅遊業，令本地經濟得以維持穩定水平。

在金融動盪和不明朗之市場環境下，本集團欣然呈報二零一五年中期業績穩定。整體租金收入及租金均取得適度增長，出租率亦穩健地處於近 97%。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，及內部經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提升旗下物業及建立鮮明獨特品牌，恰當地有效緩衝市場波動。

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 115,100,000 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 131,300,000 元(二零一四年：港幣 99,900,000 元)，較去年同期增加 31.5%。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

本集團預期二零一五年下半年不明朗及波動將繼續籠罩市場。美國聯邦儲備委員會即將準備加息、歐元弱勢、油價及黃金價格下跌等，都對市場信心構成威脅及令經濟增長放緩，中國內地金融及股票市場近期的不穩定，加上對整體零售銷售下降之憂慮，預計環球市場全面恢復持續經濟發展將需要較預期更長的時間。

儘管充滿挑戰，但當中並不乏機會，內地中央政府近日制定絲綢之路經濟帶及二十一世紀海上絲路計劃促進與多個周邊鄰國緊密的經濟合作，香港過往一直在中國經濟發展中擔當重要角色，在此龐大的新貿易及商業機遇下將可繼續受惠。作為本港重要經濟支柱之一的金融發展方面，香港成為了人民幣最大的離岸中心。繼滬港通後，深港通跨境投資亦即將開通，香港國際金融中心地位將可進一步加強。在地產方面，整體市場除零售業外在未來年度很可能持續向好，來自內地的旅客增長似乎有所放慢，但其他亞洲和西方國籍遊客增長有機會填補這空隙，因該類型旅客近期的發展趨勢相當令人鼓舞。

## 展望 (續)

預期未來經濟及政治環境充滿挑戰，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，並投放額外資源及人力到市場推廣及宣傳方面，以協助及增強租戶的忠誠度。此外，本集團將繼續在海外發展成熟的物業市場尋找投資機會。本集團會以維持穩健的財務狀況為我們首要目標，以面對未來多變化和不明朗的市場情況。

## 融資及流動資金

本集團於期間之財務支出為港幣 1,400,000 元，較去年同期之港幣 1,500,000 元減少 9.8%，此乃由於期內本集團銀行借貸減少。

於二零一五年六月三十日，銀行借貸總額從二零一四年底之港幣 101,600,000 元降至港幣 91,600,000 元。總賬面值為港幣 4,050,000,000 元(二零一四年十二月三十一日：港幣 3,935,000,000 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。

以下為本集團於二零一五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)	56.4%
	<u>100.0%</u>

於二零一五年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 321,000,000 元。因本集團持有現金及等同現金項目淨額為港幣 229,400,000 元(二零一四年十二月三十一日：港幣 279,100,000 元)，所以資本與負債比率為零(二零一四年十二月三十一日：零)，而資本與負債比率(如有)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主要以港元計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引起之風險。

## 或然負債

於二零一五年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 842,200,000 元 (二零一四年十二月三十一日：港幣 852,200,000 元)之擔保，其中港幣 91,600,000 元之授信額已被提用(二零一四年十二月三十一日：港幣 101,600,000 元)。

本公司為其合營公司之銀行授信額提供金額不多於港幣 249,900,000 元 (二零一四年十二月三十一日：無)之擔保，其中港幣 248,100,000 元之授信額已於二零一五年六月三十日被提用(二零一四年十二月三十一日：無)。

## 職員

於二零一五年六月三十日，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。董事會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二零一五年六月三十日止六個月之中期股息（二零一四年：無）。

## 企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間內，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。

## 進行證券交易之標準守則

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》」）所訂標準之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司採納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間內概無購買、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，二零一五年八月二十七日

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