



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

股份代號：75

2015  
中期報告

# 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
簡明綜合損益表	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  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈3301-3307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：  
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

香港：  
卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心22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二零一五年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零一五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，及本集團於二零一五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。

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。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧<sup>(續)</sup>

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。

## 管理層論述及分析

### 展望<sup>(續)</sup>

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%
	100.0%

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。

## 管理層論述及分析

### 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)。

本集團相關之或然負債是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)。

## 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

於二零一五年六月三十日，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，若干董事於本公司及／或相聯法團(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所控制之公司，受託人為Palin Holdings Limited (「Palin Holdings」)，其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指好倉。

除本文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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之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。

### 股份期權

於二零一五年一月一日，除本公司於二零零五年四月二十九日採納之股份期權計劃(「二零零五年股份期權計劃」)外，本公司並無設立股份期權計劃。二零零五年股份期權計劃已於二零一五年四月二十九日屆滿，而本公司已於二零一五年五月二十一日採納一項新股份期權計劃(「二零一五年股份期權計劃」)。二零一五年股份期權計劃乃受《主板上市規則》第17章規管而構成之一項股份期權計劃，並由其採納日期起計十年內有效。有關二零一五年股份期權計劃之主要條款概要載於二零一五年四月十七日致股東之通函內。

於期間內，根據二零零五年股份期權計劃及二零一五年股份期權計劃並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷。於期初及／或期終亦無任何有關二零零五年股份期權計劃及二零一五年股份期權計劃尚未行使之期權。

## 權益披露

### 股東擁有之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，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	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註： 每批273,000,000股股份指好倉及由Funrise所持本公司之權益(並與張先生所持本公司股份權益重複計算)。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。

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，並無其他人士於二零一五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內，本公司一直遵守載於《主板上市規則》(「《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》」)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。

### 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」)已辭任中國平安保險(集團)股份有限公司獨立非執行董事，由二零一五年六月三十日起生效。

李先生不再擔任香港聯合交易所有限公司上市委員會主席，由二零一五年七月十日起生效。

王溢輝先生(「王先生」)已辭任保興資本控股有限公司獨立非執行董事、薪酬委員會成員及主席以及提名委員會成員，由二零一五年七月三十日起生效。

王先生已辭任中國金海國際集團有限公司(「中國金海」)執行董事及提名委員會成員，並不再擔任授權代表兼代表中國金海於香港接收法律程序文件及通知書之代理人，由二零一五年八月一日起生效。

其他關於李先生及王先生之資料載於本公司二零一四年度年報內。

除前述者外，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，二零一五年八月二十七日

# 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		(3,271)	(3,004)
		<u>104,457</u>	<u>101,378</u>
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		(8,986)	—
		<u>328,053</u>	<u>264,478</u>
除稅前溢利	4	328,053	264,478
所得稅支出	5	(13,797)	(12,877)
		<u>314,256</u>	<u>251,601</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	8	522	691
投資物業	9	4,077,000	3,959,200
一聯營公司投資	10	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	11	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	12	952	601
其他應付款項及應計費用		68,486	83,241
銀行貸款—有抵押	13	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>
流動資產淨值		<u>235,121</u>	<u>283,544</u>
資產總值減流動負債		<u>6,544,217</u>	<u>6,199,105</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押	13	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>			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	14	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>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一五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			
於二零一五年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	11,876	3,933	4,493,997	27,985	6,038,570
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	314,256	—	314,256
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	64,057	2,112	—	—	66,169
期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	64,057	2,112	314,256	—	380,425
已宣佈及派發之										
二零一四年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一五年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>75,933*</u>	<u>6,045*</u>	<u>4,808,253*</u>	—	<u>6,391,010</u>
於二零一四年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	2,644	4,003	4,039,729	27,985	5,575,140
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	251,601	—	251,601
期間其他全面虧損	—	—	—	—	—	(3,609)	(1)	—	—	(3,610)
期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(3,609)	(1)	251,601	—	247,991
已宣佈及派發之										
二零一三年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,985)	(27,985)
於二零一四年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>(965)</u>	<u>4,002</u>	<u>4,291,330</u>	—	<u>5,795,146</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6,311,054,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣5,930,629,000元)。

# 簡明綜合現金流動表

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
<b>營運業務之現金流動</b>	<b>76,339</b>	<b>76,582</b>
<b>投資活動之現金流動</b>		
已收一聯營公司股息	23,288	18,631
一合營公司投資	(120,000)	—
投資物業裝修	(2,744)	(1,620)
出售一投資物業所得款項	—	3,994
投資活動產生之其他現金流動	1,393	1,351
<b>投資活動之現金(所耗)／所得淨額</b>	<b>(98,063)</b>	<b>22,356</b>
<b>融資活動之現金流動</b>		
償還銀行貸款	(10,000)	(21,500)
已付股息	(27,985)	(27,985)
<b>融資活動之現金所耗淨額</b>	<b>(37,985)</b>	<b>(49,485)</b>
<b>現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額</b>	<b>(59,709)</b>	<b>49,453</b>
於一月一日之現金及等同現金項目	380,717	250,234
於六月三十日之現金及等同現金項目	<u>321,008</u>	<u>299,687</u>
<b>現金及等同現金項目之結餘分析</b>		
現金及銀行結存	15,864	10,978
購入時原有到期日少於三個月之無抵押定期存款	305,144	288,709
	<u>321,008</u>	<u>299,687</u>

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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；惟本集團在本期間首次應用之下列全新財務報告準則之修訂本除外：

會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年周期之年度改進	若干財務報告準則之修訂本
二零一一年至二零一三年周期之年度改進	若干財務報告準則之修訂本

採納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。

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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。

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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	
二零一五年					
分部收入	<u>102,796</u>	<u>—</u>	<u>4,932</u>	<u>—</u>	<u>107,728</u>
分部業績	202,762	—	4,322	—	207,084
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)	—	—	<u>(8,986)</u>
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					<u>(134)</u>
期間溢利					<u>314,256</u>

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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	
<b>二零一五年</b>					
<b>資產及負債</b>					
分部資產	4,083,428	—	319	—	4,083,747
— 聯營公司投資	—	—	—	2,116,821	2,116,821
— 合營公司投資	—	113,126	—	—	113,126
應收—聯營公司股息	—	—	—	9,315	9,315
未分配資產					<u>322,635</u>
資產總值					<u><u>6,645,644</u></u>
分部負債	154,466	—	8,607	25	163,098
未分配負債					<u>91,536</u>
負債總值					<u><u>254,634</u></u>
<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	<u>115,056</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>115,056</u>

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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
二零一四年					
截至六月三十日止六個月					
(未經審核)					
分部收入	<u>99,822</u>	<u>—</u>	<u>4,560</u>	<u>—</u>	<u>104,382</u>
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	<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>

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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
二零一四年					
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					382,344
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					101,402
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>

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	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	二零一四年
	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	6,180,343	5,902,534
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。

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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—投資物業之盈利*	—	(94)
外匯兌換差異淨額*	(1,520)	961
利息收入	<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
	<u>13,797</u>	<u>12,877</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。

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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本公司普通股權持有人應佔期間溢利及按期內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止期間已呈列之每股基本盈利金額並未作攤薄調整，此乃由於本集團於該等期間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	
	二零一五年	二零一四年
	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>314,256</u>	<u>251,601</u>
	股份數目	
	二零一五年	二零一四年
<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 股息

董事會已議決不宣派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)。

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 8 物業、機器及設備

	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)
於一月一日之賬面淨值	691	1,155
添置	14	31
出售	—	(120)
期內／年內折舊撥備	(183)	(385)
折舊撥回	—	10
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>522</u>	<u>691</u>

### 9 投資物業

	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)
於一月一日之賬面值	3,959,200	3,807,800
添置	2,744	2,489
出售	—	(3,900)
公平價值調整	115,056	152,811
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>4,077,000</u>	<u>3,959,200</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二零一五年六月三十日及二零一四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

二零一五年六月三十日

### 10 一聯營公司投資

	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)
所佔資產淨值	1,881,572	1,718,794
收購時產生之商譽	235,249	235,249
	<u>2,116,821</u>	<u>1,954,043</u>
上市股本證券之市值	<u>1,558,754</u>	<u>1,150,435</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	
			二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
港通控股有限公司	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

二零一五年六月三十日

## 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務狀況概要載於下文：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
<b>本期間營運業績：</b>		
收入	185,938	167,106
其他收入及其他盈利／(虧損)淨額	20,002	(21,502)
支出總額	(120,517)	(109,257)
應佔聯營公司溢利減虧損	242,290	222,840
應佔一合營公司溢利	14,672	12,560
所得稅	(4,575)	(11,153)
期間溢利	<u>337,810</u>	<u>260,594</u>
港通股權持有人應佔溢利	<u>315,242</u>	<u>239,749</u>
	二零一五年	二零一四年
	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)
<b>於六月三十日／十二月三十一日之財務狀況：</b>		
非流動資產		
聯營公司權益	1,837,780	1,985,945
其他非流動資產	940,679	752,681
	<u>2,778,459</u>	<u>2,738,626</u>
流動資產		
銀行存款及現金	1,981,099	1,794,322
其他流動資產	402,325	185,913
	<u>2,383,424</u>	<u>1,980,235</u>
流動負債	(274,664)	(254,605)
非流動負債	(250,475)	(230,583)
非控制權益	(120,212)	(107,889)
港通股權持有人應佔股本權益總值	<u>4,516,532</u>	<u>4,125,784</u>

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 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。

### 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>

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

二零一五年六月三十日

## 13 銀行貸款－有抵押

	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)
分析：		
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期	20,000	20,000
第二年內	20,000	20,000
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	51,600	60,000
五年後	—	1,600
	<u>91,600</u>	<u>101,600</u>
列為流動負債之款項	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
列為非流動負債之款項	<u><u>71,600</u></u>	<u><u>81,600</u></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。截至二零一五年六月三十日止期間及截至二零一四年十二月三十一日止年度之實際年利率分別為 1.33% 及 1.31%。

銀行貸款以港元計算並以下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣 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，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貸款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 14 股本 股份

	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)
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)
一年內	178,816	190,891
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	261,736	148,271
	<u>440,552</u>	<u>339,162</u>

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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)
一年內	2,504	2,479
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	205	1,431
	<u>2,709</u>	<u>3,910</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)
未撥備但已訂約之項目	644	—
未訂約但已批准之項目	11,169	14,246
	<u>11,813</u>	<u>14,246</u>

# 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

## 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 842,176,000 元(二零一四年十二月三十一日：港幣 852,176,000 元)之擔保，其中港幣 91,600,000 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：港幣 101,600,000 元)。

本集團相關之或然負債是本公司為其合營公司之銀行授信額提供金額不多於港幣 249,895,000 元(二零一四年十二月三十一日：無)之擔保，其中港幣 248,097,000 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)。

## 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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
向一名股東支付行政人員費用(附註)	1,140	1,068

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	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	2,842	2,617
離職後福利	142	131
向主要管理人員支付之報酬總額	2,984	2,748

## 中期財務報告附註

二零一五年六月三十日

### 19 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

現金及等同現金項目、應收貿易賬項、應付貿易賬項、列入其他應收款項及按金之金融資產、列入其他應付款項之金融負債及銀行貸款之即期部份等之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

銀行貸款非即期部份之公平價值乃使用條款、信貸風險及餘下年期類似之目前可用利率貼現預期未來現金流而估計，而銀行貸款非即期部份之公平價值與其賬面值相若。

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總額 港幣千元
	在活躍市場的報價 (第一級) 港幣千元	重大可觀察參數 (第二級) 港幣千元	重大不可觀察參數 (第三級) 港幣千元	
於二零一五年六月三十日 (未經審核)				
可供出售投資：				
其他投資	1,627	—	—	1,627
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)				
可供出售投資：				
其他投資	1,627	—	—	1,627

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二零一五年八月二十七日獲董事會批准。