

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)

二零一六年中期業績公告

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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本公司之審核委員會已經審閱本中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零一六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	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收入	2, 3	46,118	107,728
直接支出		(803)	(3,271)
		<u>45,315</u>	<u>104,457</u>
其他收入及其他虧損淨額		94,734	3,046
行政費用		(9,902)	(15,475)
融資成本		(454)	(1,369)
投資物業公平價值之變動		(5,920)	115,056
佔一聯營公司業績		51,296	131,324
佔一合營公司業績		756	(8,986)
		<u>175,825</u>	<u>328,053</u>
除稅前溢利	4	175,825	328,053
所得稅支出	5	(7,204)	(13,797)
		<u>168,621</u>	<u>314,256</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>168,621</u>	<u>314,256</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 21.1 仙</u>	<u>港幣 39.3 仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一六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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	168,621	314,256
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	(74,231)	64,057
視作出售一合營公司而撥出匯兌浮動儲備金	18,690	-
換算海外業務之匯兌差額	(24,275)	-
佔一合營公司其他全面(虧損)/收益	(14,117)	2,112
期間其他全面(虧損)/收益	(93,933)	66,169
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	74,688	380,425

簡明綜合財務狀況表

二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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		119	1,342
投資物業		680,440	4,099,900
一聯營公司投資		2,177,871	2,236,514
一合營公司投資		-	119,665
商譽		12,311	-
其他投資		1,777	1,777
非流動資產總值		2,872,518	6,459,198
流動資產			
應收貿易賬項	8	194	605
其他應收款項、按金及預付款項		1,425	6,998
應收一聯營公司股息		9,315	-
現金及等同現金項目		789,527	417,138
流動資產總值		800,461	424,741
流動負債			
應付貿易賬項	9	2	735
其他應付款項及應計費用		16,132	100,368
銀行貸款—有抵押		-	81,600
應繳稅項		688	827
流動負債總值		16,822	183,530
流動資產淨值		783,639	241,211
資產總值減流動負債		3,656,157	6,700,409
非流動負債			
遞延稅項負債		3,768	84,390
非流動負債總值		3,768	84,390
資產淨值		3,652,389	6,616,019
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		3,572,433	6,536,063
股本權益總值		3,652,389	6,616,019

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，故應與截至二零一五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二零一五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：

財務報告準則第 10 號及會計準則第 28 號 (二零一一年)(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產出售或注資
財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 28 號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之豁免
財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計法
會計準則第 1 號 (修訂本)	披露主動性
會計準則第 16 號及會計準則第 38 號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷之可接受方法
會計準則第 16 號及會計準則第 41 號 (修訂本)	農業：生產性植物
會計準則第 27 號 (二零一一年)(修訂本)	獨立財務報告之權益法
於二零一二年至二零一四年周期之年度改進	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。

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，而聯營公司主要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	
二零一六年					
分部收入	44,354	-	1,764	-	46,118
分部業績	122,652	-	1,575	-	124,227
融資成本					(454)
佔一聯營公司業績	-	-	-	51,296	51,296
佔一合營公司業績	-	756	-	-	756
除稅前溢利					175,825
所得稅支出	(6,962)	-	(163)	-	(7,125)
未分配所得稅支出					(79)
期間溢利					168,621
資產及負債					
分部資產	694,489	-	-	-	694,489
一聯營公司投資	-	-	-	2,177,871	2,177,871
應收一聯營公司股息	-	-	-	9,315	9,315
未分配資產					791,304
資產總值					3,672,979
分部負債	17,218	-	-	41	17,259
未分配負債					3,331
負債總值					20,590
其他分部資料：					
資本性開支	36	-	-	-	36
折舊	67	-	1	-	68
投資物業公平價值 之變動 (虧絀)	5,920	-	-	-	5,920

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
二零一五年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
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)	-	-	(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					<u>314,256</u>
於十二月三十一日 (經審核)					
資產及負債					
分部資產	4,108,469	-	376	-	4,108,845
一聯營公司投資	-	-	-	2,236,514	2,236,514
一合營公司投資	-	119,665	-	-	119,665
未分配資產					418,915
資產總值					<u>6,883,939</u>
分部負債	177,836	-	9,186	33	187,055
未分配負債					80,865
負債總值					<u>267,920</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	2,744	-	14	-	2,758
折舊	177	-	6	-	183
投資物業公平價值 之變動 (盈餘)	<u>115,056</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,056</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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港	37,885	107,728
英國	8,233	-
	<u>46,118</u>	<u>107,728</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
	香港	2,190,990
英國	658,351	119,665
中國內地	21,400	16,900
	<u>2,870,741</u>	<u>6,457,421</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

於截至二零一六年六月三十日止期間內，約港幣 5,825,000 元之收入(二零一五年：港幣 17,496,000 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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
折舊	68	183
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	5,630	8,358
退休金計劃供款	139	261
	<u>5,769</u>	<u>8,619</u>
利息支出	161	652
視作出售合營公司之虧損*	7,436	-
外匯兌換差異淨額*	(487)	(1,520)
出售附屬公司之盈利*	(100,510)	-
利息收入	<u>(1,149)</u>	<u>(1,308)</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	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
即期－香港	4,087	11,125
即期－英國	1,358	-
	<u>5,445</u>	<u>11,125</u>
遞延	1,759	2,672
期間總稅項	<u>7,204</u>	<u>13,797</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% (二零一五年：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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	61	605
31至60日	111	-
60日以上	22	-
	<u>194</u>	<u>605</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，一般分別於每期徵收之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：

	二零一六年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>2</u>	<u>735</u>

管理層論述及分析

業務回顧

在二零一六年上半年，市況依然困難，我們同時見證著市場大幅波動及環球經濟之不明朗。歐洲與中東發生恐襲事件加上中國南海爭議等，亦導致地緣政治風險持續增加。在六月份，英國公投決定脫離歐盟，結果令低迷的歐洲市場雪上加霜，並阻礙長遠復甦步伐及穩定。

美國市場呈現緩慢經濟復甦信號，各項經濟指標亦顯示參差的結果。儘管美國於二零一五年底加息，惟預期利率僅會以緩慢速度持續向上。但市場對可能加息之憂慮難免對環球經濟之穩定造成一定程度的負面影響。

在中國內地方面，經濟增長步伐放緩及預期會低於7%。對股市及整體經濟之信心於上半年仍尚未回復。

業務回顧 (續)

在香港方面，物業市場持續下調，零售業表現亦極為疲弱。此乃由於港幣匯率與美元掛鈎，人民幣兌港幣相對貶值，加上內地股市低迷之連鎖效應，導致內地遊客消費減少，本港零售業無可避免受到沉重打擊。

於二零一五年十二月，本集團訂立出售協議出售當時之間接全資附屬公司 **Y. T. Properties International Limited** (「**Y. T. Properties International**」) 及渝太物業管理有限公司 (「渝太物業管理」) 之全部已發行股本。**Y. T. Properties International** 透過直接及間接全資附屬公司持有世紀廣場及彩星中心之 100% 權益。渝太物業管理及其全資附屬公司主要從事物業管理及有關服務，並以服務世紀廣場及彩星中心為主。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。

於二零一五年十二月，本集團同時訂立收購協議從其合營夥伴購入 **Solent Ventures Limited** (間接全資持有位於英國倫敦一幢優質商業物業 **1 Chapel Place** (「倫敦物業」)) 之 50% 已發行股本。是次收購令本集團所持倫敦物業權益從 50% 增至 100%，擴大了海外物業組合。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。**1 Chapel Place** 之租金收入穩定，而出租率於二零一六年六月三十日為 100%。

於二零一六年上半年，本集團收入為港幣 46,100,000 元，較去年同期的港幣 107,700,000 元減少 57.2%，主要是由於出售香港兩項主要投資物業所致。投資物業的租金收入為港幣 44,400,000 元，較去年同期港幣 102,800,000 元下跌 56.9%。

本集團二零一六年首六個月股東應佔溢利淨額為港幣 168,600,000 元，較二零一五年同期業績減少 46.3%。二零一六年首六個月每股盈利為港幣 21.1 仙 (二零一五年：港幣 39.3 仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧絀港幣 5,900,000 元，而去年同期錄得重估盈餘港幣 115,100,000 元。

本集團於期內佔聯營公司港通控股有限公司 (「港通」) 之除稅後溢利為港幣 51,300,000 元 (二零一五年：港幣 131,300,000 元)，較去年同期減少 60.9%。港通於香港聯合交易所有限公司上市，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。

於回顧期間內，本集團逐步加快在海外發展成熟市場尋找投資優質物業機會。於二零一六年七月十八日，本集團訂立協議直接及間接收購持有位於英國倫敦一幢優質酒店物業的物業單位信託 **Grove Property Unit Trust 4** 的全部已發行單位。該物業租予 **Travelodge Hotels**。總購買代價約為英鎊 42,300,000 鎊 (相當於約港幣 434,400,000 元)。是項交易於簽訂協議當日完成。

展望

本集團預期二零一六年下半年環球經濟的不明朗及波動將會持續。英國脫歐、美國聯邦儲備委員會即將逐步加息、歐元和英鎊弱勢及地緣政局不穩持續造成影響，將對市場信心構成威脅並拖累經濟復甦。本港經濟及內地經濟發展於可見將來仍繼續處於經濟復甦及持續發展前之疲弱狀態。

預期未來經濟及政治環境充滿挑戰及不明朗因素，本集團將繼續採取審慎而積極之策略在海外發展成熟的市場尋找合適及穩健之投資機會，為股東帶來持續回報。

為擴展本集團於海外優質物業之投資，本集團於二零一六年七月收購持有位於英國倫敦一幢優質酒店物業的物業單位信託之全部已發行單位。是次收購令本集團繼 1 Chapel Place 物業後進一步增加海外物業組合，將為本集團創造長期穩定租金收入。

融資及流動資金

本集團於期內之財務支出為港幣 500,000 元，較去年同期的港幣 1,400,000 元減少 66.8%，是由於本集團於二零一六年二月已悉數償還銀行借貸。

於二零一六年六月三十日，本集團現金及等同現金項目為港幣 789,500,000 元，本集團並無任何銀行借貸。本集團的資本與負債比率為零（二零一五年十二月三十一日：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。就所持現金及經常性租金收入方面，本集團有充足資源足以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

隨二零一六年二月二十九日出售本集團香港主要投資物業及增持倫敦物業權益至 100% 後，本集團主要收入來源之租金將以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動所影響。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。於二零一五年十二月三十一日，本集團的或然負債是就本公司為其合營公司之銀行授信額簽定不超過港幣 235,800,000 元之擔保，其中港幣 232,000,000 元被提用。

職員

於二零一六年六月三十日，本集團共有 4 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，本集團亦為職員提供醫療保險、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二零一六年六月三十日止六個月之中期股息（二零一五年：無）。

企業管治守則

於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》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生（「張先生」）為董事會主席，自前任董事總經理及執行董事黃志強先生（「黃先生」）於二零一六年二月二十九日辭任後一直兼任董事總經理一職。自二零一六年二月二十九日起，本公司因此偏離《企業管治守則》A.2.1 條主席與行政總裁的角色不應由一人同時兼任之規定。然而，由於在二零一六年二月二十九日完成出售香港彩星中心及世紀廣場商舖和寫字樓後，本集團之董事會架構和組成出現變動，且在香港之營運規模縮減（誠如本公司於該日發佈之公告所披露），董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，可促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

除了黃先生（於二零一六年二月二十九日辭任）外，概無任何董事有訂明其委任之主要條款及條件的正式委任書，本公司因此偏離《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。於發出召開有關股東大會通知的同時，股東獲發一份通函，其內載有合理所需之全部資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），使股東能就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的普通決議案作出明智決定。

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。

承董事會命
主席兼董事總經理
張松橋

香港，二零一六年八月二十五日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠及董慧蘭及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別