

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)

二零一七年年中期業績公告

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」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司之審核委員會已經審閱本中期業績。

綜合損益表

截至二零一七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	
		二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	2, 3	21,426	46,118
直接支出		(41)	(803)
		<u>21,385</u>	<u>45,315</u>
其他收入及其他虧損淨額		1,087	94,734
行政費用		(4,285)	(9,902)
投資物業公平價值之變動		12,270	(5,920)
融資成本		-	(454)
佔一聯營公司業績		-	51,296
佔一合營公司業績		-	756
		<u>-</u>	<u>756</u>
除稅前溢利	4	30,457	175,825
所得稅撥回/(支出)	5	1,127	(7,204)
		<u>31,584</u>	<u>168,621</u>
本公司股權持有人應佔期間溢利		31,584	168,621
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 4.0 仙</u>	<u>港幣 21.1 仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一七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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	31,584	168,621
其他全面收益/(虧損)		
<i>於其後可重新分類至損益之其他全面收益/(虧損):</i>		
換算海外業務之匯兌差額	70,275	(24,275)
佔一聯營公司其他全面虧損	-	(74,231)
佔一合營公司其他全面虧損	-	(14,117)
視作出售一合營公司而撥出匯兌浮動儲備金	-	18,690
期間其他全面收益/(虧損)	70,275	(93,933)
本公司股權持有人應佔期間全面收益總額	101,859	74,688

綜合財務狀況表

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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		195	95
投資物業		1,173,015	1,093,054
其他投資		18,330	1,570
非流動資產總值		<u>1,191,540</u>	<u>1,094,719</u>
流動資產			
應收貿易賬項	8	6,912	1,427
其他應收款項、按金及預付款項		1,310	879
現金及等同現金項目		389,232	390,399
流動資產總值		<u>397,454</u>	<u>392,705</u>
流動負債			
應付貿易賬項	9	587	79
其他應付款項及應計費用		22,792	22,042
應繳稅項		3,158	4,905
流動負債總值		<u>26,537</u>	<u>27,026</u>
流動資產淨值		<u>370,917</u>	<u>365,679</u>
資產總值減流動負債		<u>1,562,457</u>	<u>1,460,398</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		3,968	3,768
非流動負債總值		<u>1,558,489</u>	<u>1,456,630</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		1,478,533	1,376,674
股本權益總值		<u>1,558,489</u>	<u>1,456,630</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，故應與截至二零一六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二零一六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)及香港公認會計原則所編製，惟本集團在本未經審核中期簡明綜合財務報告期間首次採納之下列全新財務報告準則之修訂本除外：

會計準則第 7 號 (修訂本)	<i>披露計劃</i>
會計準則第 12 號 (修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
財務報告準則第 12 號 (修訂本)	<i>於其他實體權益之披露</i>
包括於二零一四年至二零一六年周期之年度改進內	

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，於二零一七年首六個月並有以下三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；及
- (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。

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	
二零一七年				
分部收入	21,426	-	-	21,426
分部業績	30,457	-	-	30,457
除稅前溢利				30,457
所得稅撥回	1,127	-	-	1,127
期間溢利				31,584
資產及負債				
分部資產	1,181,432	-	-	1,181,432
未分配資產				407,562
資產總值				1,588,994
分部負債	23,379	-	-	23,379
未分配負債				7,126
負債總值				30,505
其他分部資料：				
資本性開支	126	-	-	126
折舊	17	-	-	17
投資物業公平價值之 變動 (盈餘)	12,270	-	-	12,270

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*	綜合 港幣千元
二零一六年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
分部收入	<u>44,354</u>	<u>-</u>	<u>1,764</u>	<u>-</u>	<u>46,118</u>
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					<u>168,621</u>
於十二月三十一日 (經審核)					
資產及負債					
分部資產	1,095,455	-	-	-	1,095,455
未分配資產					391,969
資產總值					<u>1,487,424</u>
分部負債	23,246	-	-	-	23,246
未分配負債					7,548
負債總值					<u>30,794</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	36	-	-	-	36
折舊	67	-	1	-	68
投資物業公平價值之 變動 (虧絀)	<u>5,920</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,920</u>

* 此分部乃指自二零一六年十一月三十日起終止作為本公司聯營公司之港通控股有限公司所產生之業績。

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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
英國	21,306	8,233
香港	120	37,885
	<u>21,426</u>	<u>46,118</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一七年	二零一六年
	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)
英國	1,137,815	1,058,654
香港	13,195	13,095
中國內地	22,200	21,400
	<u>1,173,210</u>	<u>1,093,149</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

於截至二零一七年六月三十日止期間內，港幣 10,482,000 元之收入(二零一六年：港幣 5,825,000 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	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
折舊	17	68
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	916	5,630
退休金計劃供款	33	139
	<u>949</u>	<u>5,769</u>
利息支出	-	161
視作出售合營公司之虧損*	-	7,436
外匯兌換差異淨額*	(629)	(487)
出售附屬公司之盈利*	-	(100,510)
利息收入	(457)	(1,149)

* 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及其他虧損淨額」項目內。

5 所得稅撥回/支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
即期－英國	1,491	1,358
即期－香港	-	4,087
上年度超額撥備－英國	(2,316)	-
上年度超額撥備－香港	(502)	-
	<u>(1,327)</u>	<u>5,445</u>
遞延	200	1,759
期間總稅項(撥回)/扣除	<u>(1,127)</u>	<u>7,204</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% (二零一六年：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。

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。

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止期間內，本集團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	
	二零一七年	二零一六年
	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>31,584</u>	<u>168,621</u>
	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
<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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

於截至二零一六年六月三十日期間內，本公司宣派及派付予股東特別現金股息每股港幣3.8元，合共港幣3,038,300,000元。

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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	<u>6,912</u>	<u>1,427</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。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：

	二零一七年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	291	79
60日以上	<u>296</u>	<u>-</u>
	<u>587</u>	<u>79</u>

管理層論述及分析

業務回顧

在二零一七年上半年，環球經濟仍然大幅波動及不明朗。歐洲與中東的恐怖活動、北韓的挑釁性導彈測試加上中國南海爭議等，可見地緣政治動盪及緊張程度升溫至警戒水平。在去年六月份，英國公投決定脫離歐盟，英國脫歐令本已低迷的歐洲市場更不明朗。

同期，美國市場的經濟復甦信號未算明確。有關新上任美國總統的各種事件及形勢，使得美國經濟復甦及環球貿易環境不明朗。此外，雖然利率升幅速度低於預期，但預計將會持續上升，加上美國聯儲局宣佈計劃將縮減資產負債表規模，難免對環球經濟復甦構成負面影響。

中國內地方面，經濟增長放緩已經穩定，有如預期控制在略低於7%的水平。然而，對股市及整體經濟之信心於上半年仍尚未完全恢復。

業務回顧 (續)

香港方面，儘管環球市場不明朗及波動且中國經濟表現欠缺亮點，但期內香港股市一如美國及其他主要股市大幅上漲。本地物業市場表現較去年稍佳，惟零售物業市道有所不及，主要零售旺區的租值卻大幅下調。此乃由於內地遊客消費減少，另外電子商務零售的普及和接受度上升，本港零售業無可避免受到影響。

英國方面，儘管英國脫歐的不明朗及潛在影響持續影響未來數年經濟發展，但英國經濟仍然相對穩定。本集團主要的投資物業所在地之倫敦，期內商用物業市場相當活躍，並錄得多宗大規模銷售交易。

於二零一七年上半年，本集團收入為港幣21,400,000元，較去年同期的港幣46,100,000元減少53.5%，主要是由於二零一六年上半年出售香港兩項主要投資物業。投資物業的租金收入由港幣44,400,000元下降51.7%至港幣21,400,000元。儘管租金收入較去年同期減少，本集團位於英國的投資物業仍有穩定經常性租金收入，出租率為100%。

本集團二零一七年首六個月股東應佔溢利淨額為港幣31,600,000元，較二零一六年同期業績低81.3%。二零一七年首六個月每股盈利為港幣4仙（二零一六年：港幣21.1仙）。溢利大幅減少主要是由於二零一六年上半年出售本集團持有香港兩項主要投資物業的附屬公司及相關物業服務公司所錄得之盈利，另外本集團於二零一六年十一月三十日以當時聯營公司港通控股有限公司（「港通」）的155,254,432股股份作實物分派之方式派發特別股息完成後，於二零一七年上半年並沒有來自港通的盈利貢獻。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估盈餘為港幣12,300,000元，而去年同期則為重估虧絀港幣5,900,000元。

展望

踏入二零一七年下半年，本集團預期全球經濟仍然波動及不明朗。毫無疑問，英國脫歐、美國聯儲局逐步加息和預期縮減資產負債表規模及地緣政局不穩，將對環球市場信心構成威脅並拖累經濟復甦。

香港本地經濟將繼續受中國內地經濟發展，及於二零一七年七月一日新上任行政長官領導下本地政治發展所影響。由於加息及零售疲弱等因素，預期經濟復甦及本地物業市場表現乏力。

英國於下半年經濟將受英國執行脫歐引至不明朗因素的影響。由於倫敦仍是歐洲最重要的商業中心，亦是環球投資者投資物業的首選，故預期倫敦經濟及物業市場將相對較英國其他地方穩健。

預期未來經濟環境充滿不明朗因素及市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為股東爭取持續回報。

流動資金及財務資源

於二零一七年六月三十日，本集團現金及等同現金項目為港幣 389,200,000 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（二零一六年十二月三十一日：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。以所持現金及經常性租金收入計算，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。

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

於二零一七年六月三十日，本集團並無或然負債（二零一六年十二月三十一日：無）。

職員

於二零一七年六月三十日，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二零一七年六月三十日止六個月之中期股息（二零一六年：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」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1 條。考慮到本公司及其附屬公司（「本集團」）現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能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。本公司將繼續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。

企業管治守則 (續)

本公司並無訂明有關董事委任之主要條款及條件的正式委任書，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）仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。股東（於發出召開有關股東大會通知的同時）獲發一份通函，其內載有能讓股東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的普通決議案時作出明智決定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)。

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》)之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《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間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

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，二零一七年八月二十五日

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

* 僅供識別