



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號：0075

2009
中期報告

目錄

	頁數
公司資料	2
管理層論述及分析	3
權益披露	8
其他資料	11
簡明綜合收益表	13
簡明綜合全面收益表	14
簡明綜合財務狀況表	15
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流動表	17
中期財務報告附註	18

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

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)

秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網站：www.ytrealtygroup.com.hk

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：
The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔

皇后大道東二十八號
金鐘滙中心二十六樓
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二零零九年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零九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，及本集團於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表(全部均為未經審核及簡明賬目編製)連同經選定之說明附註載於本報告第13至30頁。

業務回顧

本集團在二零零九年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣241,700,000元，較二零零八年同期業績增加13.0%。二零零九年首六個月期間之每股盈利為港幣30.2仙(二零零八年：港幣26.7仙)。撇除物業重估、其相關遞延稅項，及因稅率下調對二零零八年年初遞延稅項負債之影響，二零零九年上半年之除稅後溢利較去年同期增長13.6%。

截至二零零九年六月三十日止半年度來自投資物業之租金收入總額為港幣60,200,000元，較去年同期之港幣55,100,000元上升9.1%。於回顧期內，本集團核心物業在租金回報上錄得穩定增長。

於二零零八年後期，美國大型投資銀行倒閉觸發起之金融海嘯嚴重破壞全球經濟，而香港為開放型經濟及自由市場，故不能在此次環球金融風暴中獨善其身。該場金融危機影響極為深遠，至今離危機完結日仍尚遙遠，多個重要的經濟體系為此採取了一連串的金融規則改革，及推出不同之刺激經濟方案及措施。

市場在剛過去的六個月甚為反覆波動。於年初，纏擾市場經營環境的悲觀情緒廣泛蔓延，特別在金融及保險業。經濟衰退憂慮及信貸市場收緊導致經濟及商業活動進一步萎縮。因此，商貿經營上縮減開支及裁員等新聞屢見不鮮。人類豬流感於期間爆發無疑令眾多行業增添壓力尤其是旅遊及酒店業，可謂是雪上加霜。但是踏入第二季度，由多個經濟領導體系所採取之金融刺激方案及量化寬鬆貨幣政策漸見成效，令經濟下滑開始減慢，而且在量化寬鬆貨幣政策下通脹在預期內，加上利率長期處於低水平，投資者再度把資金投入資本、金融及地產市場，有助該等市場能率先從金融海嘯中復甦。

管理層論述及分析

業務回顧 (續)

縱使有多項正面訊息支持經濟將從金融海嘯中逐步復甦，但有不少行業仍在艱苦經營，而本地失業率也升至現時之5.4%水平。處於市場環境困難形勢下，本集團仍為股東們帶來相對滿意中期業績，並欣然報告在二零零九年上半年主要商業物業之投資表現錄得穩步增長。此外，雖然管理層在二零零九年上半年成功保持整體租金增長，但整體出租率稍跌低於90%。租務流失稍高於去年實為本集團預期之內，並預計此僅屬短暫情況，因部份租戶為減省成本難免迫於遷往地點較差的地區。市場調整儘管可能充滿挑戰，但更多視為機會。這正好解釋在過往數月於市場波動期間一些優質租戶仍被吸納進駐我們物業組合之原因，其中包括尊貴品牌Hublot、崑崙錶及太子珠寶鐘錶。物業位置優越、適當的市場定位，及為租戶提供貼心的優質專業管理服務，皆是達至該滿意業績的重要因素。

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147,500,000元。重估本集團投資物業所產生之重估盈餘及相關之遞延稅項已在收益表中入賬。

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77,400,000元(二零零八年：港幣71,400,000元)，較去年同期增加8.5%。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、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

管理層論述及分析

展望

本集團審慎樂觀認為香港在未來季度是少數能率先擺脫金融危機地區之一，金融刺激方案及量化寬鬆貨幣政策已逐步奏效成功減慢甚至扭轉經濟下滑。在房地產市場上，一些正面數據顯示豪宅物業之價值已回復至金融危機前水平。

市場普遍樂觀預期經濟特別是地產、金融及資本市場可在短時間內復甦，一般預期不少跨國企業及金融機構將錄得良好中期業績。在大量資金流入的情況下，信貸市場變得充裕將對大多數企業有利。

然而，實際及持續性經濟增長尚且未被肯定，經濟全面復甦前仍具很多挑戰，但卻不乏機會。預期香港受惠於與珠三角鄰近城市發展更緊密合作，形成為全國新金融中心。內地消費市場高速擴展及中產數目不斷上升，大大提升了多元化跨境貿易機會。澳門、台灣、香港及珠三角城市結合成為不同旅遊模式之需求正在增加，若全面發展此需求定必為地區旅遊服務業帶來龐大的商機。

面對預期經濟在短期內逐漸復甦令致需求增加與加強競爭力，本集團正積極提升我們位處於尖沙咀的物業，相關設施改善計劃受有意的潛在租戶所廣泛接受，令人鼓舞的是於有關改善工作進行期間已有若干有興趣企業落實簽訂租約。本集團將貫徹透過不同方式改善我們的硬件及軟件配套加強我們的競爭優勢，此兩環節無論在吸引與保留優質租戶於集團物業皆同樣重要。另一方面，我們將不遺餘力在本地及國內市場尋找拓展投資機會，為股東提升企業持續盈利。因此，過程中我們將抱謹慎態度及採取審慎投資政策以保障股東們之利益。

管理層論述及分析

融資及流動資金

本集團於期間之財務開支為港幣4,100,000元，較去年同期之港幣9,800,000元減少58.5%，由於二零零九年上半年平均利率比對去年同期明顯下調。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為13.9%（二零零八年十二月三十一日：15.4%）。於二零零九年六月三十日，銀行貸款總額從二零零八年底之港幣503,900,000元降至港幣495,300,000元。總賬面值為港幣2,512,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,363,000,000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57,200,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣160,000,000元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零九年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	43.9%
第二年內	56.1%
	<hr/>
總額	100.0%
	<hr/> <hr/>

於二零零九年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣46,200,000元。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支出所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,135,900,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,164,500,000元）之擔保，其中港幣495,300,000元之授信額已被提用（二零零八年十二月三十一日：港幣503,900,000元）。

管理層論述及分析

職員

於二零零九年六月三十日，本集團共有36名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬，以確保聘用條件具市場競爭力。除底薪外，本集團為職員提供醫療保險、人壽保險、退休金計劃及酌情決定的在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授認股期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：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

於二零零九年六月三十日，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，各董事於本公司或其相聯法團（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	佔股權約數	
					百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹		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	90,000		0.01%
	配偶權益	<u>40,000</u>			

(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	佔股權約數	
				百分率
張松橋	受控制法團之權益	155,254,432 ²		43.92%

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」)之股份權益，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」)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」)分別擁有渝港已發行股本約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，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是指好倉。

除本文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條備存之登記冊記錄之其他權益或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益。

認股期權

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃(「該計劃」)，有關詳情載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函內。

在該計劃下，於期內概無期權作廢、授出、行使或註銷；於期初及期終時，亦無尚未行使之期權。

權益披露

股東擁有之權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，就本公司董事所知，按本公司根據《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	佔股權約數
			百分率
Palin Holdings Limited	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	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股股份指由Funrise所持之同一股份權益好倉，並已在第8頁及第9頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零九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8頁及第9頁所披露者除外。

其他資料

企業管治常規守則

本公司支持良好企業管治常規。於本中期報告所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「香港聯合交易所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文。

進行證券交易的標準守則

就董事及有關僱員（涵義見《企業管治守則》）之證券交易，本公司已採納一套不低於《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》」）所訂標準之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確定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並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已被審核委員會審閱。審核委員會已與管理層審閱本公司及其附屬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，包括審閱未經審核之中期財務報告。

其他資料

董事資料之變動

李嘉士先生已獲委任為中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安保險」)之獨立非執行董事，由二零零九年六月九日起生效。平安保險為一所公眾公司，其證券分別於香港聯合交易所及上海證券交易所上市。

除上文所披露者外，並無須根據《上市規則》第13.51B(1)條之規定予以披露之其他資料。

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，二零零九年九月十八日

簡明綜合收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入	2, 3	66,331	60,609
直接支出		(4,450)	(4,581)
		<u>61,881</u>	<u>56,028</u>
其他收入		248	442
行政費用		(10,526)	(9,525)
融資成本		(4,075)	(9,822)
投資物業公平價值之變動		147,475	121,303
佔一聯營公司業績		<u>77,442</u>	<u>71,397</u>
除稅前溢利	4	272,445	229,823
稅項	5	<u>(30,795)</u>	<u>(16,043)</u>
期間溢利		<u><u>241,650</u></u>	<u><u>213,780</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		241,701	213,827
少數股東權益		<u>(51)</u>	<u>(47)</u>
		<u><u>241,650</u></u>	<u><u>213,780</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本	6	<u><u>港幣30.2仙</u></u>	<u><u>港幣26.7仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期間溢利	241,650	213,780
其他全面收益／(虧損)：		
應佔一聯營公司可供出售證券公平價值之變動	7,040	(102,740)
應佔一聯營公司其他金融工具公平價值之變動	2,753	227
期間其他全面收益／(虧損)	9,793	(102,513)
期間全面收益總額	251,443	111,267
應佔：		
本公司股權持有人	251,494	111,314
少數股東權益	(51)	(47)
	251,443	111,267

簡明綜合財務狀況表

二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	507	682
投資物業	9	2,523,900	2,374,230
一聯營公司權益		1,377,963	1,327,569
其他投資		793	793
非流動資產總值		<u>3,903,163</u>	<u>3,703,274</u>
流動資產			
持作出售物業		1,136	1,136
應收貿易賬項	10	2,048	1,776
其他應收款項、按金及預付款項		8,234	8,808
現金及銀行結存		46,179	45,108
流動資產總值		<u>57,597</u>	<u>56,828</u>
流動負債			
應付貿易賬項	11	884	3,163
其他應付款項及應計費用		56,974	111,684
銀行貸款—有抵押	12	217,200	197,200
應繳稅項		6,225	1,785
流動負債總值		<u>281,283</u>	<u>313,832</u>
流動負債淨值		<u>(223,686)</u>	<u>(257,004)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,679,477</u>	<u>3,446,270</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	12	278,100	306,700
遞延稅項負債		180,233	153,878
非流動負債總值		<u>458,333</u>	<u>460,578</u>
資產淨值		<u>3,221,144</u>	<u>2,985,692</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	13	79,956	79,956
儲備金		3,141,473	2,889,979
擬派末期股息		—	15,991
少數股東權益		3,221,429	2,985,926
		(285)	(234)
股本權益總值		<u>3,221,144</u>	<u>2,985,692</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九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 投資重估 儲備金 港幣千元	其他 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	股本 權益總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(18,821)	(8,268)	1,496,245	15,991	2,985,926	(234)	2,985,692
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	241,701	—	241,701	(51)	241,650
期間其他全面收益	—	—	—	—	—	7,040	2,753	—	—	9,793	—	9,793
期間全面收益總額	—	—	—	—	—	7,040	2,753	241,701	—	251,494	(51)	251,443
已宣佈及派發之 二零零八年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,991)	(15,991)	—	(15,991)
於二零零九年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>(11,781)*</u>	<u>(5,515)*</u>	<u>1,737,946*</u>	<u>—</u>	<u>3,221,429</u>	<u>(285)</u>	<u>3,221,144</u>
於二零零八年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	120,550	651	1,341,455	23,987	2,987,422	—	2,987,422
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	6
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	213,827	—	213,827	(47)	213,780
期間其他全面收益/(虧損)	—	—	—	—	—	(102,740)	227	—	—	(102,513)	—	(102,513)
期間全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	—	(102,740)	227	213,827	—	111,314	(47)	111,267
已宣佈及派發之 二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	(23,987)
於二零零八年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>17,810</u>	<u>878</u>	<u>1,555,282</u>	<u>—</u>	<u>3,074,749</u>	<u>(41)</u>	<u>3,074,708</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3,141,473,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣2,889,979,000元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零零九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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	33,131	45,969
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(7,469)	24,256
融資活動之現金流出淨額	<u>(24,591)</u>	<u>(78,487)</u>
現金及等同現金項目之增加／(減少)淨額	1,071	(8,262)
於一月一日之現金及等同現金項目	<u>45,108</u>	<u>61,247</u>
於六月三十日之現金及等同現金項目	<u><u>46,179</u></u>	<u><u>52,985</u></u>
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	<u><u>46,179</u></u>	<u><u>52,985</u></u>

中期財務報告附註

二零零九年六月三十日

1 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期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。本未經審核簡明綜合中期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，故應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之週年財務報告一併閱讀。

編製本未經審核簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及編製基準與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度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採納之下列全新及經修訂財務報告準則除外：

財務報告準則第1號(修訂)及 會計準則第27號(修訂)	財務報告準則第1號「首次採納財務報告準則」及會計準則第 27號「綜合及獨立財務報告－於附屬公司、共同控制實體 或聯營公司投資之成本」之修訂
財務報告準則第2號(修訂)	財務報告準則第2號「以股份支付－歸屬條件及註銷」之修訂
財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露
財務報告準則第8號	營運分部
會計準則第1號(修訂)	財務報告呈報
會計準則第23號(修訂)	借貸成本
會計準則第32號(修訂)及 會計準則第1號(修訂)	會計準則第32號「金融工具：呈報」及會計準則第1號「財務 報告呈報－可沽售金融工具及清盤時產生之承擔」之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號(修訂)及 會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號「嵌入式衍生 工具之重估」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」 之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第15號	房地產建造合同
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第16號	海外經營淨投資風險對沖

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

除上述者外，本集團亦已採納對財務報告準則修改之條文*，修改條文載有對多項財務報告準則之修訂，主要用以刪除不一致內容及澄清字句。

- * 對財務報告準則修改之條文包含對財務報告準則第7號、會計準則第1號、會計準則第8號、會計準則第10號、會計準則第16號、會計準則第18號、會計準則第19號、會計準則第20號、會計準則第23號、會計準則第27號、會計準則第28號、會計準則第29號、會計準則第31號、會計準則第34號、會計準則第36號、會計準則第38號、會計準則第39號、會計準則第40號及會計準則第41號之修訂。

採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本未經審核簡明綜合中期財務報告並無重大財務影響，而對本未經審核簡明綜合中期財務報告應用之會計政策亦無重大變動，惟下列者除外：

(甲) 財務報告準則第8號「營運分部」

財務報告準則第8號訂明披露關於本集團營運分部資料，並取代以釐定主要(業務)及從屬(地區)報告本集團分部之規定。採納財務報告準則第8號並無對本集團之財務狀況或表現有任何影響。本集團確定營運分部乃與之前根據會計準則第14號「分部報告」所釐定之業務分部相同。

(乙) 會計準則第1號(修訂)「財務報告呈報」

會計準則第1號(修訂)作出多項詞彙變動(包括修訂財務報告標題)，因而導致呈報及披露方式若干之變動。會計準則第1號(修訂)亦將擁有人及非擁有人之權益變動加以區分。權益變動報表只包括與擁有人進行之交易詳情，而非擁有人之權益變動則以單一行呈報。此外，該準則引入全面收益表，已確認之一切收入及支出項目在單一報表中呈報或在兩個有聯繫之報表中呈報。本集團已選擇在兩個有聯繫之報表中呈報。

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

本集團在本未經審核簡明綜合中期財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
財務報告準則第2號(修訂)	財務報告準則第2號「以股份支付—集團以現金結算股份支付之交易」之修訂 ³
財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 ¹
會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告 ¹
會計準則第39號(修訂)	會計準則第39號 「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ²

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或之後收到自客戶轉讓之資產時生效。

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

此外，會計師公會已於二零零九年五月頒佈對財務報告準則修改之條文，其中包含對財務報告準則第2號、財務報告準則第5號、財務報告準則第8號、會計準則第1號、會計準則第7號、會計準則第17號，以及會計準則第18號、會計準則第36號、會計準則第38號、會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號等附錄之修改。除對財務報告準則第2號、會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂乃於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效及對會計準則第18號附錄之修訂並無訂明過渡性條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效，雖則各項準則均有獨立過渡性條文。

本集團現正着手評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初次應用時之影響。截至目前為止得出之結論為雖則採納財務報告準則第3號(修訂)及會計準則第27號(修訂)可能會導致會計政策出現變動，惟該等全新及經修訂之財務報告準則不會對本集團之營運業績及財務狀況有重大影響。

中期財務報告附註

2 分部資料

本集團按業務活動性質管理其各類業務。管理層已確定四個可報告之營運分部以計量營運業績及有效分配資源。以下為四個營運分部：

(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之業績，該聯營公司主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層監控及評估該等業務分部之營運業績，以便作表現評估及資源分配。

中期財務報告附註

2 分部資料 (續)

	未經審核				
	截至六月三十日止六個月				
	物業投資	物業買賣	物業 管理及 有關服務	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零九年					
分部收入	60,166	—	6,165	—	66,331
分部業績	195,002	(22)	4,098	—	199,078
融資成本					(4,075)
佔一聯營公司業績	—	—	—	77,442	77,442
除稅前溢利					272,445
稅項					(30,795)
期間溢利					241,650
二零零八年					
分部收入	55,136	—	5,473	—	60,609
分部業績	164,299	(20)	3,969	—	168,248
融資成本					(9,822)
佔一聯營公司業績	—	—	—	71,397	71,397
除稅前溢利					229,823
稅項					(16,043)
期間溢利					213,780

中期財務報告附註

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	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
折舊	175	197
其他物業支出	34	33
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	5,228	4,970
退休金計劃供款	212	202
	<u>5,440</u>	<u>5,172</u>
利息支出	3,393	9,293
利息收入	(2)	(281)
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

5 稅項

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
即期－香港	4,440	1,826
遞延	26,355	14,217
	<u> </u>	<u> </u>
全期總稅項	<u><u>30,795</u></u>	<u><u>16,043</u></u>

香港利得稅乃於期內在在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零零八年：16.5%)之稅率計算。

中期財務報告附註

6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零九年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內本公司普通股權持有人應佔之溢利港幣 241,701,000 元(二零零八年：港幣 213,827,000 元)及按期內已發行普通股之數目 799,557,415 股(二零零八年：799,557,415 股)計算。

由於在截至二零零九年及二零零八年六月三十日止期間並無攤薄事項，故此沒有披露該等期間之每股攤薄盈利金額。

7 股息

董事會已議決不宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

8 物業、機器及設備

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	682	1,043
添置	—	25
撤銷	—	(6)
期內／年內折舊撥備	(175)	(385)
折舊撥回	—	5
	<u>507</u>	<u>682</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>507</u>	<u>682</u>

中期財務報告附註

9 投資物業

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,374,230	2,315,900
添置	2,195	8,309
公平價值調整	147,475	50,021
	<u>2,523,900</u>	<u>2,374,230</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>2,523,900</u>	<u>2,374,230</u>

10 應收貿易賬項

於期終／年終日，根據發票日期及已扣除準備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	1,418	365
31 - 60日	47	1,389
60日以上	583	22
	<u>2,048</u>	<u>1,776</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層定期檢討。鑒於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

中期財務報告附註

11 應付貿易賬項

於期終／年終日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	884	2,193
31 - 60日	—	970
	<u>884</u>	<u>3,163</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

12 銀行貸款－有抵押

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內	217,200	197,200
第二年內	278,100	126,700
第三年至第五年內	—	180,000
	<u>495,300</u>	<u>503,900</u>
列為流動負債之款額	<u>(217,200)</u>	<u>(197,200)</u>
列為非流動負債之款額	<u>278,100</u>	<u>306,700</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。截至二零零九年六月三十日止期間及截至二零零八年十二月三十一日止年度之實際利率分別為1.35%及3.19%。

中期財務報告附註

12 銀行貸款－有抵押 (續)

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣2,512,000,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣2,363,000,000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借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

13 股本 股份

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
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(二零零八年十二月三十一日： 799,557,415股)普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

中期財務報告附註

14 經營租賃安排

(甲) 出租人

於期終／年終日，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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	107,952	105,290
第二年至第五年內	100,728	79,810
	<u>208,680</u>	<u>185,100</u>

(乙) 承租人

於期終／年終日，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：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,667	1,667
第二年至第五年內	139	972
	<u>1,806</u>	<u>2,639</u>

中期財務報告附註

15 承擔

於期終／年終日，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	3,151	967
未訂約但已批准之項目	17,223	20,635
	<u>20,374</u>	<u>21,602</u>

16 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1,135,876,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣1,164,476,000元)之擔保，其中港幣495,300,000元之授信額已於二零零九年六月三十日被提用(二零零八年十二月三十一日：港幣503,900,000元)。

中期財務報告附註

17 有關連人士交易

(甲) 於期內，本集團與有關連人士進行之重大交易如下：

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
向一有關連公司支付租金	(i)	—	498
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	525	508
		<u>525</u>	<u>508</u>

附註：

- (i) 本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited (「YTGML」) 與渝港國際有限公司 (「渝港」，為本公司之主要股東) 之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。分租協議由二零零五年八月一日起生效，並已於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) YTGML 與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工實際支出調整。

(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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期僱員福利	1,904	1,784
離職後福利	95	89
	<u>1,999</u>	<u>1,873</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>1,999</u>	<u>1,873</u>

18 中期財務報告批准

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零零九年九月十八日獲董事會批准。