



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
股份代號: 75

2010

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	7
其他資料	10
簡明綜合收益表	12
簡明綜合全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流動表	16
中期財務報告附註	17

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

香港上海匯豐銀行有限公司
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、唐匯棟、羅凱栢律師行

過戶登記處

百慕達：
HSBC Bank 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
金鐘匯中心二十六樓
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

董事會欣然宣布本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零一零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，及本集團於二零一零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12至33頁。

業務回顧

本集團在二零一零年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣260,100,000元，較二零零九年同期業績增加7.6%。二零一零年首六個月期間之每股盈利為港幣32.5仙(二零零九年：港幣30.2仙)。撇除物業重估連同其相關遞延稅項及聯營公司溢利貢獻之因素，本集團錄得溢利淨額較去年同期上升8.7%。

截至二零一零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65,200,000元，較去年同期之港幣60,200,000元上升8.3%。於回顧期內，本集團核心物業在租金回報上錄得穩定增長。

踏入二零一零年，香港整體經濟較去年同期明顯大幅改善，全賴環球金融量化寬鬆政策，香港大多數企業及商業機構重回增長軌道並錄得盈利，而本集團在二零一零年上半年亦錄得穩定的業績。

管理層論述及分析

業務回顧 (續)

極低的利率環境配合全球流動性資金增加，有助迅速恢復市場情緒及信心。本集團作重點長線投資之地產市道表現比預期理想。儘管有多項正面訊息顯示金融危機已逐漸遠離，市場卻開始擔心經濟泡沫的形成，尤其是在地產行業，而該泡沫潛在之爆破風險亦輕易受到如加息或關於歐美地區金融危機之進一步負面消息等因素所觸發，其結果會加深對地產市場之傷害。於回顧期內，香港政府推出多項措施以冷卻住宅市場的熾熱投機活動，在該監控措施加上世界杯效應下，臨近二零一零年中期末眾多行業交易活動已放緩。在此市場反覆的氣氛下，本集團物業組合出租率於第二季度曾一度下跌至低於90%，主要是由於位處尖沙咀之彩星中心租用大面積之重要租戶遷出所導致，經廣泛的市場推廣努力後，空置單位已逐步由不同的高級零售及時裝營運商以更高的租金所承接。出租率於二零一零年中期末逐步回升至約95%，而至近期更進一步貼近至98%，與此同時，租金亦取得平穩增長。

本集團投資物業組合表現反彈強勁，我們認為是奠基於集團物業位置優越、奏效的市場推廣，還有內部專業員工組成專注隊伍為租戶提供全面優質之管理服務。

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171,000,000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72,700,000元(二零零九年：港幣77,400,000元)，較去年同期下降6.2%。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。

管理層論述及分析

展望

本集團對香港未來經濟展望樂觀。我們預期未來一段時間利率仍維持在低水平，此不單有利各行業，亦有助刺激消費、貿易及商業活動。儘管香港政府於二零一零年上半年就壓抑過熱的地產市道推出多項監控措施，但集團相信優質物業需求不論長線投資或自用兩方面依然強勁尤其是豪宅物業。此外銀行存款利息偏低都迫使投資者為資金尋找其他更佳的投资回報，而優質的零售及商業物業持續成為投資者主要收購目標。金融發展方面，我們見證著中央政府堅定支持香港作為人民幣國際化進程中重要之領先試點。再者旅遊及零售行業因內地貨幣升值預期而受惠，該貨幣因素亦同時帶動房地產市場轉強，因市場上有相當大的購買力是來自國內跨境資金。

鑒於以上經濟展望，本集團預期餘下年度回報及表現將屬穩定及滿意。秉承集團成功從寫字樓轉型至直立式綜合零售物業，集團明白透過完善我們物業硬件及軟件配套兩者在吸納與保留優質租戶相輔相承之重要性，將竭力尋找不同方式進一步優化集團競爭優勢。雖然市場正處於復甦，但我們仍會不懈為股東們尋求適合的投資機會，提升企業持續盈利，與此同時集團將貫徹審慎及嚴謹態度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3,800,000元，較去年同期之港幣4,100,000元減少7.7%，由於本集團銀行貸款較去年同期減少。

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為9.8%(二零零九年十二月三十一日：11.7%)。於二零一零年六月三十日，銀行貸款總額從二零零九年底之港幣466,700,000元降至港幣443,600,000元。總賬面值為港幣2,819,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣2,641,000,000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43,000,000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。

以下為本集團於二零一零年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	45.8%
第二年內	9.7%
第三年至第五年內	23.9%
第五年以後	20.6%
	100.0%

於二零一零年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣87,900,000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開支所需。

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。

管理層論述及分析

或然負債

於二零一零年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,034,200,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣1,107,300,000元)之擔保，其中港幣443,600,000元之授信額已被提用(二零零九年十二月三十一日：港幣466,700,000元)。

職員

於二零一零年六月三十日，本集團共有38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。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二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：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

於二零一零年六月三十日，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 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		
	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 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(「PDT」)所控制之公司，受託人為Palin Holdings Limited(「Palin Holdings」)。PDT之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，於二零一零年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊所記錄之其他權益或根據本公司於二零零九年三月二十四日所採用之董事進行證券交易的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，於期內概無期權獲作廢、授出、行使或註銷；而於期初及期終時，亦無尚未行使之期權。

權益披露

股東擁有之權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，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(惟董事除外)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股股份指由Funrise所持之同一股份權益好倉，並已在第7頁及第8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，並無其他人士於二零一零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7頁及第8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《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（不時修訂之）《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。除中期財務報表外，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。

其他資料

董事資料之變動

自去年年報以來，本公司並無接獲董事須根據《上市規則》第13.51B(1)條之規定予以披露之資料有任何更改之通知。

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，二零一零年八月三十一日

簡明綜合收益表

截至二零一零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	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	2, 3	70,077	66,331
直接支出		(4,243)	(4,450)
售出物業之成本		(280)	—
		<u>65,554</u>	<u>61,881</u>
其他收入		336	248
行政費用		(10,210)	(10,526)
融資成本		(3,760)	(4,075)
投資物業公平價值之變動		170,974	147,475
佔一聯營公司業績		72,659	77,442
		<u>295,553</u>	<u>272,445</u>
除稅前溢利	4	295,553	272,445
所得稅支出	5	(35,445)	(30,795)
		<u>260,108</u>	<u>241,650</u>
應佔：			
本公司股權持有人		260,125	241,701
非控制權益		(17)	(51)
		<u>260,108</u>	<u>241,650</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	6	港幣32.5仙	港幣30.2仙
每股攤薄盈利	6	港幣32.2仙	港幣30.2仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
期間溢利	260,108	241,650
其他全面(虧損)/收益		
佔一聯營公司其他全面(虧損)/收益	(4,057)	9,793
期間其他全面(虧損)/收益	(4,057)	9,793
期間全面收益總額	256,051	251,443
應佔:		
本公司股權持有人	256,068	251,494
非控制權益	(17)	(51)
	256,051	251,443

簡明綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	218	372
投資物業	9	2,833,500	2,654,900
一聯營公司權益		1,461,010	1,420,354
其他投資		793	793
非流動資產總值		<u>4,295,521</u>	<u>4,076,419</u>
流動資產			
持作出售物業		—	275
應收貿易賬項	10	921	2,293
其他應收款項、按金及預付款項		10,607	8,641
現金及銀行結存		87,932	66,934
流動資產總值		<u>99,460</u>	<u>78,143</u>
流動負債			
應付貿易賬項	11	2,954	725
其他應付款項及應計費用		65,622	75,839
銀行貸款—有抵押	12	203,000	206,200
應繳稅項		8,290	3,306
流動負債總值		<u>279,866</u>	<u>286,070</u>
流動負債淨值		<u>(180,406)</u>	<u>(207,927)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,115,115</u>	<u>3,868,492</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	12	240,600	260,500
遞延稅項負債		233,076	202,615
非流動負債總值		<u>473,676</u>	<u>463,115</u>
資產淨值		<u>3,641,439</u>	<u>3,405,377</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		3,561,483	3,305,722
擬派末期股息		—	19,989
非控制權益		3,641,439	3,405,667
股本權益總值		<u>3,641,439</u>	<u>3,405,377</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一零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	非控制 權益 港幣千元	股本 權益總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(11,444)	(4,664)	1,901,007	19,989	3,405,667	(290)	3,405,377
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	260,125	—	260,125	(17)	260,108
期間其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(4,441)	384	—	—	(4,057)	—	(4,057)
期間全面(虧損)/收益總額	—	—	—	—	—	(4,441)	384	260,125	—	256,068	(17)	256,051
收購非控制權益 (控制權並無變動)	—	—	—	—	—	—	—	(307)	—	(307)	307	—
已宣佈及派發之 二零零九年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,989)	(19,989)	—	(19,989)
於二零一零年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>(15,885)*</u>	<u>(4,280)*</u>	<u>2,160,825*</u>	—	<u>3,641,439</u>	—	<u>3,641,439</u>
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>3,221,429</u>	<u>(285)</u>	<u>3,221,144</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3,561,483,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣3,305,722,000元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
營運業務所得現金流淨額	43,766	33,131
投資活動所得／(所耗) 現金流淨額	20,321	(7,469)
融資活動所用現金流淨額	(43,089)	(24,591)
現金及等同現金項目之增加淨額	20,998	1,071
於一月一日之現金及等同現金項目	66,934	45,108
於六月三十日之現金及等同現金項目	87,932	46,179
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	87,932	46,179

中期財務報告附註

二零一零年六月三十日

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，故應與截至二零零九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二零零九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(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
財務報告準則第1號(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免」之修訂本
財務報告準則第2號(修訂本)	財務報告準則第2號「股份支付—集團以現金結算以股份支付之交易」之修訂本
財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告
會計準則第39號(修訂本)	會計準則第39號「金融工具：確認及計量—合資格對沖項目」之修訂本
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
財務報告準則第5號(修訂本) — 列載於二零零八年十月頒佈之 財務報告準則之改進	財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務—計劃出售一間附屬公司之控制權益」之修訂本
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月經修訂)	租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期長短

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

除上述者外，本集團亦已採納對二零零九年財務報告準則之改進*，改進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。

- * 對二零零九年財務報告準則之改進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、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) 會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報告」

會計準則第27號(經修訂)要求並無喪失控制權之附屬公司之所有權益變動作為股權交易入賬。因此，該項變動對商譽將無影響，亦不會引起盈利或虧損。此外，經修訂之準則改變附屬公司引起之虧損以至喪失附屬公司控制權之會計方法。

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(修訂本)	財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」一來自可資比較之財務報告準則第7號「首次採納者之披露」有限豁免之修訂本 ²
財務報告準則第9號 會計準則第24號(經修訂) 會計準則第32號(修訂本) 香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 詮釋第14號(修訂本) 香港(國際財務報告詮釋委員會) 一 詮釋第19號	金融工具 ⁴ 有關連人士披露 ³ 會計準則第32號「金融工具：呈報－供股分類」之修訂本 ¹ 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「預付最低資本要求」之修訂本 ³ 以股本權益工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

此外，會計師公會已於二零一零年五月頒佈對財務報告準則之改進，其中包含對財務報告準則第1號、財務報告準則第3號、財務報告準則第7號、會計準則第1號、會計準則第27號、會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修改。除對財務報告準則第3號及會計準則第27號之修訂乃於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零一一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。

本集團現正著手評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響。截至目前為止得出之結論為雖則採納財務報告準則第9號及會計準則第24號(經修訂)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經營業績及財務狀況有重大影響。

中期財務報告附註

2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按業務活動劃分其業務單位，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，惟融資成本及總部稅項支出／(撥回) 除外。

分部資產不包括其他投資、現金及銀行結存，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款及總部應繳稅項，因該等負債是以集團基準管理。

中期財務報告附註

2 營運分部資料 (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
二零一零年					
分部收入	65,175	270	4,632	—	70,077
分部業績	222,957	(10)	3,707	—	226,654
融資成本					(3,760)
佔一聯營公司業績	—	—	—	72,659	72,659
除稅前溢利					295,553
所得稅支出	(35,042)	—	(385)	—	(35,427)
未分配所得稅支出					(18)
期間溢利					260,108

中期財務報告附註

2 營運分部資料 (續)

	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	
二零一零年					
資產及負債					
分部資產	2,844,456	—	790	—	2,845,246
一聯營公司權益	—	—	—	1,461,010	1,461,010
未分配資產					88,725
資產總值					<u>4,394,981</u>
分部負債	288,548	—	21,354	21	309,923
未分配負債					443,619
負債總值					<u>753,542</u>
其他分部資料：					
資本性開支	7,626	—	—	—	7,626
折舊	—	—	154	—	154
投資物業公平價值之變動	170,974	—	—	—	170,974

中期財務報告附註

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
二零零九年 截至六月三十日止六個月 (未經審核)					
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
所得稅支出	(30,366)	—	(412)	—	(30,778)
未分配所得稅支出					(17)
期間溢利					241,650

中期財務報告附註

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
二零零九年					
於十二月三十一日					
(經審核)					
資產及負債					
分部資產	2,665,036	496	949	—	2,666,481
— 聯營公司權益	—	—	—	1,420,354	1,420,354
未分配資產					67,727
資產總值					<u>4,154,562</u>
分部負債	260,303	21	22,146	14	282,484
未分配負債					466,701
負債總值					<u>749,185</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	2,195	—	—	—	2,195
折舊	—	—	175	—	175
投資物業公平價值之變動	147,475	—	—	—	147,475

中期財務報告附註

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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
香港	70,077	66,331

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一零年	二零零九年
	六月三十日	十二月三十一日
	(未經審核)	(經審核)
	港幣千元	港幣千元
香港	4,286,315	4,067,309
中國內地	8,413	8,317
	<u>4,294,728</u>	<u>4,075,626</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

於截至二零一零年六月三十日止期間內，約港幣6,140,000元之收入(二零零九年：港幣12,017,000元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

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、出售物業所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

中期財務報告附註

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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
折舊	154	175
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	5,430	5,228
退休金計劃供款	184	212
	<u>5,614</u>	<u>5,440</u>
利息支出	2,858	3,393
利息收入	(10)	(2)
	<u><u>2,848</u></u>	<u><u>3,391</u></u>

5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
即期－香港	4,984	4,440
遞延	30,461	26,355
	<u>35,445</u>	<u>30,795</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%(二零零九年：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

截至二零一零年六月三十日止期間之每股基本盈利金額乃按期內本公司普通股權持有人應佔之溢利港幣260,125,000元(二零零九年：港幣241,701,000元)及按期內已發行普通股之加權平均數目799,557,415股(二零零九年：799,557,415股)計算。

截至二零一零年六月三十日止期間之每股攤薄盈利金額乃按期內本公司普通股權持有人應佔之經調整溢利港幣257,690,000元，及按期內已發行普通股之加權平均數目799,557,415股計算而作出調整，以反映本集團一聯營公司全部被攤薄之潛在普通股份之影響，而聯營公司權益之攤薄結果導致期間溢利減少港幣2,435,000元。

7 股息

董事會已議決不宣派截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。

8 物業、機器及設備

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面淨值	372	682
添置	—	26
撇銷	(2)	—
期內／年內折舊撥備	(154)	(336)
折舊撥回	2	—
	<u>218</u>	<u>372</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>218</u>	<u>372</u>

中期財務報告附註

9 投資物業

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	2,654,900	2,374,230
添置	7,626	8,301
公平價值調整	170,974	272,369
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>2,833,500</u>	<u>2,654,900</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師 Savills Valuation and Professional Services Limited 以二零一零年六月三十日之公開市值按現有使用基準作出重估。

10 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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	650	752
31-60日	188	961
60日以上	83	580
	<u>921</u>	<u>2,293</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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	<u>2,954</u>	<u>725</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

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	203,000	206,200
第二年內	43,000	203,000
第三年至第五年內	106,000	57,500
五年後	91,600	—
	<u>443,600</u>	<u>466,700</u>
列為流動負債之款額	<u>(203,000)</u>	<u>(206,200)</u>
列為非流動負債之款額	<u>240,600</u>	<u>260,500</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。截至二零一零年六月三十日止期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度之實際利率分別為1.27%及1.30%。

中期財務報告附註

12 銀行貸款－有抵押 (續)

銀行貸款以港幣計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣2,819,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣2,641,000,000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

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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(二零零九年十二月三十一日：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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	129,118	119,621
第二年至第五年內	129,426	118,295
	<u>258,544</u>	<u>237,916</u>

(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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	<u>139</u>	<u>972</u>

中期財務報告附註

15 承擔

於報告期末，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	630	269
未訂約但已批准之項目	15,549	27,488
	<u>16,179</u>	<u>27,757</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1,034,176,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣1,107,276,000元)之擔保，其中港幣443,600,000元之授信額已於二零一零年六月三十日被提用(二零零九年十二月三十一日：港幣466,700,000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	
		二零一零年	二零零九年
		港幣千元	港幣千元
向一名股東支付行政人員費用	(i)	525	525

附註：

(i) 本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited與渝港國際有限公司(本公司之主要股東)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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	2,020	1,904
離職後福利	101	95
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>2,121</u>	<u>1,999</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二零一零年八月三十一日獲董事會批准。