

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)

二零一一年中期業績公告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本中期業績經由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零一一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 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
收入	2, 3	77,299	70,077
直接支出		(4,008)	(4,243)
售出物業之成本		-	(280)
		73,291	65,554
其他收入		1,017	336
其他支出		(62,716)	-
行政費用		(11,226)	(10,210)
融資成本		(3,023)	(3,760)
投資物業公平價值之變動		303,136	170,974
佔一聯營公司業績		71,406	72,659
除稅前溢利	4	371,885	295,553
所得稅支出	5	(8,877)	(7,210)
期間溢利		363,008	288,343
應佔：			
本公司股權持有人		363,008	288,360
非控制權益		-	(17)
		363,008	288,343
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 45.4 仙	港幣 36.1 仙
每股攤薄盈利	6	港幣 45.2 仙	港幣 35.8 仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一一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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
		(重報)
期間溢利	363,008	288,343
其他全面虧損		
佔一聯營公司其他全面虧損	(3,670)	(4,057)
被視作出售一聯營公司部份投資之儲備金變現	(122)	-
期間其他全面虧損	(3,792)	(4,057)
期間全面收益總額	359,216	284,286
應佔:		
本公司股權持有人	359,216	284,303
非控制權益	-	(17)
	359,216	284,286

簡明綜合財務狀況表

二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重報)
非流動資產				
物業、機器及設備		102	92	372
投資物業		3,335,500	3,031,200	2,654,900
一聯營公司投資		1,522,150	1,545,198	1,420,354
其他投資		1,603	1,603	793
非流動資產總值		<u>4,859,355</u>	<u>4,578,093</u>	<u>4,076,419</u>
流動資產				
持作出售物業		-	-	275
應收貿易賬項	7	1,555	1,664	2,293
其他應收款項、按金及預付款項		10,850	10,512	8,641
應收一聯營公司股息		9,315	-	-
現金及等同現金項目		61,642	80,320	66,934
流動資產總值		<u>83,362</u>	<u>92,496</u>	<u>78,143</u>
流動負債				
應付貿易賬項	8	2,005	1,264	725
其他應付款項及應計費用		62,085	71,317	75,839
銀行貸款—有抵押		113,000	153,000	286,700
應繳稅項		7,730	2,844	3,306
流動負債總值		<u>184,820</u>	<u>228,425</u>	<u>366,570</u>
流動負債淨值		<u>(101,458)</u>	<u>(135,929)</u>	<u>(288,427)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,757,897</u>	<u>4,442,164</u>	<u>3,787,992</u>
非流動負債				
銀行貸款—有抵押		197,600	219,100	180,000
遞延稅項負債		63,490	61,486	57,208
非流動負債總值		<u>261,090</u>	<u>280,586</u>	<u>237,208</u>
資產淨值		<u>4,496,807</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,550,784</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	79,956
儲備金		4,416,851	4,057,635	3,451,129
擬派末期股息		-	23,987	19,989
		<u>4,496,807</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,551,074</u>
非控制權益		-	-	(290)
股本權益總值		<u>4,496,807</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,550,784</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《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，故應與截至二零一零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二零一零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及經修訂之財務報告準則除外：

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 —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
會計準則第 12 號(修訂本)	會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資 產」之修訂本
會計準則第 24 號(經修訂)	有關連人士披露
會計準則第 32 號(修訂本)	會計準則第 32 號「金融工具：呈報—供股分類」之 修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第 14 號(修訂本)	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
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第 19 號	以股本權益工具抵銷金融負債

除上述者外，本集團亦已採納對二零一零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。

^{*} 對二零一零年財務報告準則之改進包含對財務報告準則第 1 號、財務報告準則第 7 號、會計準則第 1 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 號之修訂。

除有關會計準則第 12 號(修訂本)及載於二零一零年財務報告準則之改進對會計準則第 34 號之修訂之影響在下文進一步闡釋外，採納該全新及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。

1 編製基準及會計政策 (續)

採納該全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

(甲) 提早採納會計準則第12號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本

會計準則第12號(修訂本)引入反駁推論，乃根據會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量投資物業之遞延稅項應按其透過出售予以收回之賬面值基準而釐定。該修訂雖於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效，但本集團決定於本未經審核中期簡明綜合財務報告中提早採納該修訂。

會計準則第12號(修訂本)產生會計政策上之變動，引致本集團現對有關本集團投資物業之任何遞延稅項負債，須根據透過出售予以收回資產按稅率而計量，而非之前未採納該修訂般透過使用。該會計政策之變動已被追溯應用，因此上期所呈報最早之滾存溢利期初結餘經予調整。就該新會計政策被應用，各項前期所呈報之過往期間所得稅支出、每股盈利及遞延稅項負債亦經予調整。而對本集團簡明綜合收益表、簡明綜合財務狀況表、簡明綜合權益變動表及每股基本及攤薄盈利之影響概述如下：

截至六月三十日止六個月之簡明綜合收益表

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
減少於所得稅支出	<u>49,965</u>	<u>28,235</u>
增加於期間溢利及本公司股權持有人應佔期間溢利	<u>49,965</u>	<u>28,235</u>
增加於本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利	<u>港幣6.2 仙</u>	<u>港幣3.6仙</u>

於報告期末之簡明綜合財務狀況表

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元
減少於遞延稅項負債	<u>255,923</u>	<u>205,958</u>	<u>145,407</u>
增加於滾存溢利	<u>255,923</u>	<u>205,958</u>	<u>145,407</u>

該修訂因追溯應用引致對簡明綜合財務狀況表內之項目須予重新申報，所以於二零一零年一月一日之簡明綜合財務狀況表在本未經審核中期簡明綜合財務報告內呈報。

1 編製基準及會計政策 (續)

(乙) 會計準則第34號「中期財務報告」之修訂本

會計準則第 34 號(修訂本)要求在中期財務報告中增加對金融資產之公平價值及分類變動之披露，各項規定之披露已載於本未經審核中期簡明綜合財務報告內。

除上文已闡釋之會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本外，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分部之溢利/(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及總部應繳稅項，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	
二零一一年					
分部收入	73,143	-	4,156	-	77,299
分部業績	362,690	-	3,528	-	366,218
被視作出售一聯營公 司部份投資之虧損	-	-	-	(62,716)	(62,716)
融資成本					(3,023)
佔一聯營公司業績	-	-	-	71,406	71,406
除稅前溢利					371,885
所得稅支出	(8,041)	-	(369)	-	(8,410)
未分配所得稅支出					(467)
期間溢利					363,008
資產及負債					
分部資產	3,347,747	-	260	-	3,348,007
一聯營公司投資	-	-	-	1,522,150	1,522,150
應收一聯營公司股息	-	-	-	9,315	9,315
未分配資產					63,245
資產總值					4,942,717
分部負債	129,711	-	6,071	7	135,789
未分配負債					310,121
負債總值					445,910
其他分部資料：					
資本性開支	1,164	-	32	-	1,196
折舊	-	-	22	-	22
投資物業公平價值 之變動	303,136	-	-	-	303,136

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
二零一零年 (重報)					
截至六月三十日止六個月					
(未經審核)					
分部收入	<u>65,175</u>	<u>270</u>	<u>4,632</u>	<u>-</u>	<u>70,077</u>
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	<u>72,659</u>
除稅前溢利					295,553
所得稅支出	(6,807)	-	(385)	-	(7,192)
未分配所得稅支出					<u>(18)</u>
期間溢利					<u>288,343</u>
於十二月三十一日					
資產及負債					
分部資產	3,043,002	-	466	-	3,043,468
一聯營公司投資	-	-	-	1,545,198	1,545,198
未分配資產					<u>81,923</u>
資產總值					<u>4,670,589</u>
分部負債	130,611	-	5,245	14	135,870
未分配負債					<u>373,141</u>
負債總值					<u>509,011</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	7,626	-	-	-	7,626
折舊	-	-	154	-	154
投資物業公平價值 之變動	<u>170,974</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>170,974</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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
香港	<u>77,299</u>	<u>70,077</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
香港	<u>4,848,246</u>	<u>4,567,280</u>
中國內地	<u>9,506</u>	<u>9,210</u>
	<u>4,857,752</u>	<u>4,576,490</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

於截至二零一一年六月三十日止期間內，約港幣 9,900,000 元之收入(二零一零年：港幣 6,140,000 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。

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
被視作出售一聯營公司部份投資之虧損	62,716	-
折舊	22	154
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	6,084	5,430
退休金計劃供款	238	184
	<u>6,322</u>	<u>5,614</u>
利息支出	2,457	2,858
利息收入	(55)	(10)

5 所得稅支出

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
即期—香港	6,873	4,984
遞延	2,004	2,226
全期總稅項	<u>8,877</u>	<u>7,210</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% (二零一零年：16.5%)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期內本公司普通股權持有人應佔之溢利及按期內已發行普通股之加權平均數目計算。

期間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及按期內已發行普通股之加權平均數目計算，所作之調整以反映本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份之影響因而聯營公司投資被攤薄之結果。

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔期內之溢利	363,008	288,360
本集團一聯營公司全部潛在被攤薄之普通股份之影響	(1,433)	(2,435)
	<u>361,575</u>	<u>285,925</u>
	股份數目	
	二零一一年	二零一零年
<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 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：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0 - 30日	1,496	116
31 - 60日	28	1,460
60日以上	31	88
	<u>1,555</u>	<u>1,664</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。

8 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：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
0 - 30日	<u>2,005</u>	<u>1,264</u>

管理層論述及分析

業務回顧

本集團在二零一一年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 363,000,000 元，較二零一零年同期業績增加 25.9%。二零一一年首六個月期間之每股盈利為港幣 45.4 仙 (二零一零年：港幣 36.1 仙(重報))。撇除物業重估、聯營公司溢利貢獻，及被視作出售一聯營公司部份投資產生之虧損等因素，本集團錄得溢利淨額較去年同期上升 14.4%。

截至二零一一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 73,100,000 元，較去年同期之港幣 65,200,000 元上升 12.2%。於回顧期內，本集團核心物業之租金錄得穩定增長。

業務回顧 (續)

踏入二零一一年，香港在市場不明朗及波動反覆情況下持續經濟復甦並穩定地向前。大多數企業繼續受惠於流動性資金充裕及極低利率環境，本港多項重要指標性經濟數據，例如本地生產總值、失業率、訪港旅客人數等均全面向好。人民幣強勢無疑繼續支持我們零售增長，但同時帶來通脹加劇憂慮。香港政府在二零一零年底推出額外印花稅以壓抑地產市場熾熱炒風，該項新的冷卻措施於二零一一年首數月瞬即收到預期成效。

在此市場環境下，本集團在二零一一年上半年呈報理想業績，整體租金較二零一零年同期上升逾10%。由於租金拾級而上，令部份租戶只有捨棄現址而選擇遷往較容易負擔但位置較差之地區，所以在過往數月租戶變動頻率難免較高。於回顧期內，儘管市場充滿挑戰，但本集團仍吸納了多個優質零售新租戶以理想租金進駐我們物業組合，出租率同時間經常達90%以上。我們歸因該滿意業績，部份是由於我們成功把物業轉型成為「直立式零售及美容中心」，另外，就是我們採取奏效之市場推廣，及提供具主動性之優質物業服務予租戶。

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303,100,000元。重估本集團投資物業所產生之重估盈餘已在收益表中入賬。

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71,400,000元(二零一零年：港幣72,700,000元)，較去年同期輕微下跌1.7%。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

鑒於世界主要的經濟體系如美國及歐洲皆受很多不明朗因素及負面情緒所籠罩，再者通脹壓力及美國國債問題持續，美國經濟明顯依然非常疲弱，息口在未來一兩年間繼續處於極低水平，結果必然會引起通脹，但與此同時經濟亦呈現呆滯。此等不明朗經濟因素導致了近期環球各地證券市場大幅回落。整體宏觀經濟經過去十八個月高速增長後未來年度將進入整合及調整期。儘管市場存在不同的負面因素，但本集團對香港未來年度的經濟發展仍然審慎樂觀。我們相信香港商貿及經濟發展可持續良好進程，中國中央政府於年初發表十二五規劃進一步堅定支持香港長遠性穩定繁榮。環球投資重點已開始從西方移至東方，當中包括香港，因其與中國內地之獨特戰略地位而備受重視。除此以外，預期不同範疇之人民幣業務在未來年度在香港會進一步強化發展，香港將持續吸引環球企業來港集資及上市。我們預期跨境投資及商業活動將繼續放寬，因此我們的經濟支柱行業如金融、會計及資產管理等將可受惠。

本集團將繼續發掘透過各種方式提升租戶服務，從而吸納更多優質零售經營商進駐我們物業，進一步優化貿易組合。市場整合及調整從某一角度看可能是一種挑戰，但本集團則視為一個良好機遇去尋找合適而必須的業務擴展，為股東們提升企業持續盈利。本集團將貫徹審慎及謹慎原則以保障股東們之利益。

融資及流動資金

本集團於期間之財務支出為港幣 3,000,000 元，較去年同期之港幣 3,800,000 元減少 19.6%，由於本集團銀行貸款於期內減少。

資本與負債比率 (即銀行貸款淨額與股東資金之比例) 為 5.5% (二零一零年十二月三十一日：7.0%(重報))。於二零一一年六月三十日，銀行貸款總額從二零一零年底之港幣 372,100,000 元降至港幣 310,600,000 元。總賬面值為港幣 3,317,000,000 元 (二零一零年十二月三十一日：港幣 3,015,000,000 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 70,000,000 元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零一一年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	36.4%
第二年內	13.9%
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	26.7%
第五年後	23.0%
	<hr/>
	100.0%

於二零一一年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 61,600,000 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元計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引起之風險。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 991,200,000 元 (二零一零年十二月三十一日：港幣 1,012,700,000 元) 之擔保，其中港幣 310,600,000 元之授信額已被提用(二零一零年十二月三十一日：港幣 372,100,000 元)。

職員

於二零一一年六月三十日，本集團共有 43 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。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二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

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》」）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概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命
董事總經理
黃志強

香港，二零一一年八月二十六日

於本公告刊發日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、黃志強、袁永誠及董慧蘭；非執行董事李嘉士及王溢輝以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別