



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號: 75

2011 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	6
其他資料	9
簡明綜合收益表	11
簡明綜合全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	13
簡明綜合權益變動表	14
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

外聘核數師

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 Securities Services (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

董事會欣然宣佈本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零一一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，及本集團於二零一一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11頁至第35頁。

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。

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。

管理層論述及分析

業務回顧 (續)

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。

管理層論述及分析

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%，由於本集團之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%
五年後	23.0%
	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。

管理層論述及分析

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。董事亦視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予認股期權及花紅。

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）。

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

於二零一一年六月三十日，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	41.66%

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，於二零一一年六月三十日，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，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。

於滙報期內概無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或註銷；而於期初及期終時亦無任何尚未行使之期權。

權益披露

股東擁有之權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，就本公司董事所知，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 百分率
Palin Holdings	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
渝港國際	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 ¹	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	34.14%

附註：

¹ 每批273,000,000股股份是指好倉及Funrise在本公司所擁有之股份權益（並已在張先生擁有之本公司股份權益中重覆計算）。由於Palin Holdings、中渝實業、渝港國際及Yugang BVI直接／間接持有Funrise之股份，因此彼等被視作擁有該等股份之權益。

除本文所披露者外，就本公司董事所知，根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零一一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6頁及第7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整個會計期間，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》）進行之證券交易，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》及本公司所採用之董事進行證券交易的行為守則所規定之標準。

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。審核委員會並已與管理層審閱本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

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任何資料變動之通知。

致謝

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，二零一一年八月二十六日

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)
		<u>73,291</u>	<u>65,554</u>
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		<u>71,406</u>	<u>72,659</u>
除稅前溢利	4	371,885	295,553
所得稅支出	5	<u>(8,877)</u>	<u>(7,210)</u>
期間溢利		<u><u>363,008</u></u>	<u><u>288,343</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		363,008	288,360
非控制權益		—	(17)
		<u><u>363,008</u></u>	<u><u>288,343</u></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45.4仙	港幣36.1仙
每股攤薄盈利	6	<u>港幣45.2仙</u>	<u>港幣35.8仙</u>

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	8	102	92	372
投資物業	9	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	10	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	11	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	12	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	12	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	13	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>

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司股權持有人應佔											非控制 權益	股本 權益總額
	已發行 股本	股份 溢價賬	股本贖回 儲備金	股本 儲備金	聯營公司 投資重估 儲備金	其他 儲備金	滾存溢利	擬派 末期股息	總額	總額	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日													
如之前報告	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	9,297	(1,427)	2,422,984	23,987	3,955,620	—	3,955,620	
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	—	205,958	—	205,958	—	205,958	
重報	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	9,297	(1,427)	2,628,942	23,987	4,161,578	—	4,161,578	
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	363,008	—	363,008	—	363,008	
期間其他全面(虧損)/收益	—	—	—	—	—	(6,794)	3,002	—	—	(3,792)	—	(3,792)	
期間全面(虧損)/收益總額	—	—	—	—	—	(6,794)	3,002	363,008	—	359,216	—	359,216	
已宣佈及派發之 二零一零年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	(23,987)	
於二零一一年六月三十日	79,956	95,738'	1,350'	1,800'	1,321,935'	2,503'	1,575'	2,991,950'	—	4,496,807	—	4,496,807	

* 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4,416,851,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣4,057,635,000元(重報))。

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												
如之前報告	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
會計政策變動	—	—	—	—	—	—	—	145,407	—	145,407	—	145,407
重報	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(11,444)	(4,664)	2,046,414	19,989	3,551,074	(290)	3,550,784
期間溢利(重報)	—	—	—	—	—	—	—	288,360	—	288,360	(17)	288,343
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	288,360	—	284,303	(17)	284,286
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(重報)	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	(15,885)	(4,280)	2,334,467	—	3,815,081	—	3,815,081

簡明綜合現金流動表

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
營運業務所得現金流淨額	49,316	43,766
投資活動所得現金流淨額	17,493	20,321
融資活動所耗現金流淨額	(85,487)	(43,089)
現金及等同現金項目之(減少)/增加淨額	(18,678)	20,998
於一月一日之現金及等同現金項目	80,320	66,934
於六月三十日之現金及等同現金項目	61,642	87,932
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	5,642	57,932
購入時原有到期日		
少於三個月之無抵押定期存款	56,000	30,000
	61,642	87,932

中期財務報告附註

二零一一年六月三十日

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—首次採納者根據財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免」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。

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

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。

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：

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

(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 (續)

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>
增加於本公司普通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。

(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附註18內。

中期財務報告附註

1 編製基準及會計政策 (續)

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。

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

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	
二零一一年					
資產及負債					
分部資產	3,347,747	—	260	—	3,348,007
— 聯營公司投資	—	—	—	1,522,150	1,522,150
應收— 聯營公司股息	—	—	—	9,315	9,315
未分配資產					63,245
資產總值					<u>4,942,717</u>
分部負債	129,711	—	6,071	7	135,789
未分配負債					310,121
負債總值					<u>445,910</u>
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

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
二零一零年 (重報)					
截至六月三十日止六個月					
(未經審核)					
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	(6,807)	—	(385)	—	(7,192)
未分配所得稅支出					(18)
期間溢利					288,343

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
二零一零年(重報)					
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					81,923
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					373,141
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	170,974	—	—	—	170,974

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	
香港	4,848,246	4,567,280
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。

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、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	二零一零年
	港幣千元	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)
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

中期財務報告附註

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	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
		(重報)
即期－香港	6,873	4,984
遞延	2,004	2,226
期間總稅項	<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。

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 (續)

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	二零一零年
	港幣千元	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	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

7 股息

董事會已議決不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

中期財務報告附註

8 物業、機器及設備

	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
於一月一日之賬面淨值	92	372
添置	32	6
撇銷	(21)	(39)
期內／年內折舊撥備	(22)	(286)
折舊撥回	21	39
	<u>102</u>	<u>92</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>102</u>	<u>92</u>

9 投資物業

	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
於一月一日之賬面值	3,031,200	2,654,900
添置	1,164	8,641
公平價值調整	303,136	367,659
	<u>3,335,500</u>	<u>3,031,200</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>3,335,500</u>	<u>3,031,200</u>

上述投資物業由獨立專業合資格之估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司分別以二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

中期財務報告附註

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。

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>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

中期財務報告附註

12 銀行貸款－有抵押

	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
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內或即期	113,000	153,000
第二年內	43,000	43,000
第三年至第五年內	83,000	94,500
五年後	71,600	81,600
	<u>310,600</u>	<u>372,100</u>
列為流動負債之款額	<u>(113,000)</u>	<u>(153,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>197,600</u>	<u>219,100</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。截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一零年十二月三十一日止年度之實際利率分別為1.39%及1.36%。

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，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。

中期財務報告附註

13 股本 股份

	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
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(二零一零年十二月三十一日：799,557,415股) 普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

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
一年內	136,960	130,521
第二年至第五年內	<u>139,657</u>	<u>138,569</u>
	<u>276,617</u>	<u>269,090</u>

中期財務報告附註

14 經營租賃安排 (續)

(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
一年內	1,273	1,273
第二年至第五年內	1,505	2,199
	<u>2,778</u>	<u>3,472</u>

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
未撥備但已訂約之項目	2,177	6,520
未訂約但已批准之項目	17,054	14,357
	<u>19,231</u>	<u>20,877</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991,176,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣1,012,676,000元)之擔保，其中港幣310,600,000元之授信額已於二零一一年六月三十日被提用(二零一零年十二月三十一日：港幣372,100,000元)。

中期財務報告附註

17 有關連人士交易

(甲) 除在本未經審核中期簡明綜合財務報告中別處所載之結餘及交易外，本集團於期內與有關連人士進行之重大交易如下：

	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
向一名股東支付行政人員費用 (附註)	739	525
	<u>739</u>	<u>525</u>

附註：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釐定。

(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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	2,170	2,020
離職後福利	109	101
	<u>2,279</u>	<u>2,121</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>2,279</u>	<u>2,121</u>

中期財務報告附註

18 公平價值等級制度

本集團採用以下等級制度釐定並披露金融工具之公平價值：

第一級： 公平價值乃根據相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)計量

第二級： 公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的所有對所記錄公平價值有重大影響的參數均直接或間接來自可觀察市場

第三級： 公平價值乃根據估值法計量，而估值使用的任何對所記錄公平價值有重大影響的參數並非來自可觀察市場數據(未有可觀察參數)

按公平價值計量之資產：

於二零一一年六月三十日

	第一級 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
可供出售投資：		
其他投資	1,603	1,603

於二零一零年十二月三十一日

	第一級 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售投資：		
其他投資	1,603	1,603

於期內／年內，概無轉入或轉出第一級之公平價值計量。

19 中期財務報告批准

本未經審核中期簡明綜合財務報告已於二零一一年八月二十六日獲董事會批准。