

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)

二零一零年中期業績公告

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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本中期業績已被本公司審核委員會審閱。

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)	-
		65,554	61,881
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
除稅前溢利	4	295,553	272,445
所得稅支出	5	(35,445)	(30,795)
期間溢利		260,108	241,650
應佔：			
本公司股權持有人		260,125	241,701
非控制權益		(17)	(51)
		260,108	241,650
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		
應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		218	372
投資物業		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	7	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	8	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		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		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		79,956	79,956
儲備金		3,561,483	3,305,722
擬派末期股息		-	19,989
		<u>3,641,439</u>	<u>3,405,667</u>
非控制權益		-	(290)
股本權益總值		<u>3,641,439</u>	<u>3,405,377</u>

附註：

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

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。

1 編製基準及會計政策 (續)

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) 會準則準第 27 號(經修訂)「綜合及獨立財務報告」

會準則準第 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。

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

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付稅項，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
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					4,394,981
分部負債	288,548	-	21,354	21	309,923
未分配負債					443,619
負債總值					753,542
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

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	<u>60,166</u>	<u>-</u>	<u>6,165</u>	<u>-</u>	<u>66,331</u>
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	<u>77,442</u>
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					<u>(17)</u>
期間溢利					<u>241,650</u>
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
一聯營公司權益	-	-	-	1,420,354	1,420,354
未分配資產					<u>67,727</u>
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					<u>466,701</u>
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	<u>147,475</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>147,475</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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
香港	<u>70,077</u>	<u>66,331</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	<u>4,286,315</u>	<u>4,067,309</u>
中國內地	<u>8,413</u>	<u>8,317</u>
	<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。

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>(10)</u></u>	<u><u>(2)</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香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。

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 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。

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>

管理層論述及分析

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。

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盃效應下，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。

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。

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%
	<hr/>
	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。

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）。

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。

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

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