



Y. T. REALTY GROUP LIMITED  
渝太地產集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

二 零 零 四 年 中 期 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

		截至六月三十日止六個月	
		二零零四年	二零零三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
營業額	2	46,560	52,661
直接支出		(1,615)	(3,280)
售出物業之成本		(4,463)	(3,512)
		<u>40,482</u>	<u>45,869</u>
其他收入及盈利			
(已扣除直接支出)	3	2,380	3,137
行政費用		(6,601)	(6,556)
其他營運開支淨額		(1,616)	(4,000)
融資成本		(6,485)	(12,581)
		<u>28,160</u>	<u>25,869</u>
營運溢利	2, 4	28,160	25,869
佔聯營公司業績		20,089	13,053
收購一聯營公司			
所產生之商譽攤銷		(6,599)	(6,896)
		<u>41,650</u>	<u>32,026</u>
除稅前溢利		41,650	32,026
稅項	5	(9,521)	(6,722)
		<u>32,129</u>	<u>25,304</u>
股東應佔溢利淨額		32,129	25,304
每股基本盈利	6	港幣4.0仙	港幣3.2仙

附註：

## 1. 編製基準及比較數字

此份未經審核的簡明綜合中期財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港會計實務準則第二十五條「中期財務報告」之規定而編製。編製本中期財務報告所採用的會計政策及編製基準與截至二零零三年十二月三十一日止年度的經審核財務報告所用者一致。若干比較數字經予重新編列，以符合本期間之呈報方式。

## 2. 分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理服務。

本集團營業額及營運溢利之貢獻按主要業務及地區分部之分析概述如下：

本集團

	營業額		營運溢利之貢獻	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
按業務分部：				
物業投資	38,706	45,093	33,418	39,282
物業管理及有關服務	3,774	3,968	2,830	2,862
物業買賣	4,080	3,600	(954)	(4,122)
經營駕駛訓練中心及 經營與管理隧道	—	—	(948)	—
其他	—	—	299	428
	<u>46,560</u>	<u>52,661</u>	<u>34,645</u>	<u>38,450</u>
融資成本			(6,485)	(12,581)
營運溢利			<u>28,160</u>	<u>25,869</u>

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

按地區分部：

香港	46,560	52,661	28,877	25,659
中國內地	—	—	(717)	210
	<u>46,560</u>	<u>52,661</u>	<u>28,160</u>	<u>25,869</u>

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

### 3. 其他收入及盈利

其他收入及盈利主要包括來自持作出售物業之租金收入(已扣除開支)及利息收入。

### 4. 營運溢利

本集團之營運溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	246	250
其他物業支出	50	164
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損	948	—
職員成本：		
工資及薪金	3,511	3,433
退休金計劃供款 (界定供款計劃)	133	141
	<u>3,644</u>	<u>3,574</u>
利息支出	6,185	12,308
出售持作出售物業之 虧損／(盈利)	383	(88)
出售一投資物業之盈利	(69)	—
出售一附屬公司之盈利	(11)	—
利息收入	<u>(1,711)</u>	<u>(2,311)</u>

### 5. 稅項

香港利得稅乃以本集團於期內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
本集團：		
香港	3,209	3,089
遞延	1,974	2,208
	<u>5,183</u>	<u>5,297</u>
應佔聯營公司稅項	4,338	1,425
	<u>9,521</u>	<u>6,722</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

## 6. 每股盈利

截至二零零四年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之股東應佔溢利淨額港幣32,129,000元(二零零三年：港幣25,304,000元)及按期內已發行普通股之加權平均數目797,157,415股(二零零三年：797,157,415股)計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年六月三十日止期間內之尚未行使購股權對期內之每股基本盈利帶來反攤薄影響，故此沒有列出該等期間之每股攤薄盈利。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團在二零零四年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣32,100,000元，較二零零三年同期業績上升27%。二零零四年首六個月期間之每股盈利為港幣4.0仙(二零零三年：港幣3.2仙)。

截至二零零四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38,700,000元，較去年同期之港幣45,100,000元下降14.2%。租金收入減少之主要原因是在二零零三年內彩星中心的主要租務合約變更及在二零零四年上半年內出售了若干物業後損失其租金收入。

香港經濟的復甦動力從二零零三年最後一季一直維持至二零零四年上半年，為本集團締造一個良好時機以整固集團物業組合。在回顧期間內，本集團持續成功出售大致上所有餘下之非核心物業，出售物業所得之收入主要用作改善集團之借貸比率，現時本集團的資產與負債比率處於非常穩健水平。此策略上的部署有利加強本集團的財務狀況，以便日後伺機在優質物業市場上進行收購及擴展活動。

消費信心恢復及進一步放寬內地遊客來港旅遊限制的措施，有助推動熱門遊客區域的零售物業市場，當中包括本集團主要物業位處之尖沙咀區及中環區。在回顧期間內總括租務續約的情況，本集團之零售物業組合在租金上錄得令人滿意的上調幅度。然而，寫字樓租務上的改善相對較為緩慢，主要原因是市場供應過剩及高空置率所致。

本集團把握著零售市場興旺及盡力增加投資回報，在過往數月加速實行將寫字樓轉型成零售及商業用途的計劃。目前，本集團物業組合中超過95%為零售或商業性質租戶。除轉換租戶組合外，本集團並經常採取靈活的租務策略以確保維持物業穩定的高出租率。於二零零四年六月三十日，本集團的物業整體租用率維持逾93%。

本集團於期間從聯營公司一港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利淨額為港幣15,800,000元(二零零三年：港幣11,600,000元)，較去年同期增加35.5%。港通乃在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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

本集團對香港未來數年的經濟前景保持高度樂觀。在中央堅定的支持下，香港已從往年的非典型肺炎摧擊中，以超預期的步伐復甦。這強大的反彈力將鞏固香港繼續成為亞洲商務中地位難以取代的樞紐及拓展進入中國市場的門檻。更重要的是與佔中國國民生產總值三份之一的「泛珠三角地域」城市間的強大緊密連繫，無疑能提升該區的地位，使能成為中國及亞洲最有動力的經濟中心之一。

雖則主要經濟指標全面向好，但並不是沒有不明朗因素的。舉例說：本港現仍有二十五萬的勞動人口失業；市場已確認之加息週期開始；本地的經濟高度傾向倚重個別市場，特別是內地及美國等。在評估各項不明朗因素後，本集團在年內餘下之時間將繼續奉行審慎投資政策，首要目標是積極尋覓可強化物業組合的合適業務擴展。另一方面，亦不會忽略其他有穩定投資回報機會的業務。在釐定我們任何投資策略方向時，本集團將一如以往把我們股東的利益放在最前提。

## 融資及流動資金

本集團在本年度首六個月之財務開支為港幣6,500,000元，較去年同期之港幣12,600,000元下降48.5%。財務開支下降之主要原因是與去年比較期內利率降低及銀行借貸結餘減少。

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為31.9%(二零零三年十二月三十一日：43.5%)。於二零零四年六月三十日，銀行貸款總額從二零零三年底之港幣839,000,000元大幅減至港幣641,500,000元。總賬面值為港幣1,665,000,000元(二零零三年十二月三十一日：港幣1,760,000,000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33,500,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣190,000,000元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零四年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	34.8%
第二年內	5.9%
第三年至第五年內	25.8%
第五年以後	33.5%
總額	<u>100.0%</u>

於二零零四年六月三十日，本集團現金及現金等價物結餘為港幣50,100,000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開支所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

於二零零四年六月三十日，或然負債與上年度年結日比較，並無重大變動。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(二零零三年：無)。

## 職員

於二零零四年六月三十日，本集團共僱用30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、公積金及特別之在職進修/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購股權及花紅。

## 購買、出售或贖回股份

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 最佳應用守則

各董事並不知悉有任何資料可合理顯示本公司在本中期報告所涵蓋之會計期內任何時間沒有或曾經沒有遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四之最佳應用守則。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及準則，並磋商內部管理及包括審閱未經審核中期財務報告等財務申報事宜。

## 本公司董事

於本公佈日，張松橋先生、黃志強先生、袁永誠先生和董慧蘭女士均為本公司執行董事；而李嘉士先生和黃偉光先生則為本公司獨立非執行董事。

## 刊登進一步資料

根據上市規則附錄十六第46段規定所須之全部資料，將於適當時間在聯交所之網站(<http://www.hkex.com.hk>)內刊登。

承董事會命  
董事總經理  
黃志強

香港，二零零四年九月十七日

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。