



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)

(股票代號：75)

二 零 零 五 年 中 期 業 績 公 告

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本中期業績已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核) (重報)
		港幣千元	港幣千元
營業額	四	47,321	46,560
直接支出		(3,451)	(1,615)
售出物業之成本		—	(4,463)
		<hr/>	<hr/>
		43,870	40,482
其他收入及盈利			
(已扣除直接支出)		1,857	2,380
行政費用		(8,468)	(6,601)
重估投資物業產生之盈餘		119,665	—
一聯營公司授出之非上市購股權公平 價值變動產生之盈利		94,765	—
增購一聯營公司權益之盈利		13,929	—
出售一聯營公司部份權益之盈利		1,977	—
其他營運開支		(709)	(1,616)
融資成本		(9,800)	(6,485)
佔聯營公司業績		20,418	15,751
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		—	(6,599)
		<hr/>	<hr/>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核) (重報)
		港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	五	277,504	37,312
稅項	六	(12,861)	(5,220)
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>264,643</u>	<u>32,092</u>
每股基本盈利	七	<u>港幣33.1仙</u>	<u>港幣4.0仙</u>

簡明綜合資產負債表

二零零五年六月三十日

	附註	二零零五年	二零零四年
		六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (重報)
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		744	983
投資物業		1,867,770	1,747,770
聯營公司權益		815,680	812,554
非作買賣之非上市投資		1,195	1,468
		<u>2,685,389</u>	<u>2,562,775</u>
流動資產			
持作出售物業		1,960	1,960
應收貿易賬項	八	2,533	1,111
其他應收款項、按金及預付款項		211,333	14,185
衍生金融資產		217,426	—
現金及銀行結存		36,249	51,956
		<u>469,501</u>	<u>69,212</u>

	附註	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (重報) 港幣千元
流動負債			
應付貿易賬項	九	2,851	919
其他應付款項及應計費用		48,277	53,620
銀行貸款—有抵押		332,363	196,500
應繳稅項		3,050	1,798
		<u>386,541</u>	<u>252,837</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>82,960</u>	<u>(183,625)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,768,349</u>	<u>2,379,150</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		380,000	399,000
遞延稅項		55,129	45,129
		<u>435,129</u>	<u>444,129</u>
		<u>2,333,220</u>	<u>1,935,021</u>
資本及儲備金			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		79,956	79,716
儲備金		2,253,264	1,855,305
		<u>2,333,220</u>	<u>1,935,021</u>

附註：

一. 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按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」之規定而編製。編製符合會計準則第34號的未經審核簡明綜合中期財務報告，要求管理層在若干方面作出判決，估計及假設，而該等判決、估計及假設會影響有關政策之應用及由年初至今就資產及負債、收入及開支所呈報的金額。而實際結果與該等估計或會有所不同。

編製本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二零零四年十二月三十一日止年度經審核財務報告所採用者一致，惟關於全新及經修訂之香港財務報告準則（「財務報告準則」，並包括會計準則及詮釋）除外。有關本集團會計政策之變動及採納該等新準則之影響詳情載於下文附註二內。

二. 會計政策之變動

在本期間，本集團首次應用及追溯採納（在需要時）由會計師公會頒佈於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效之全新及經修訂財務報告準則。

採納全新及經修訂財務報告準則對會計政策及財務報告計算方法之重大影響概述如下：

(甲) 會計準則第32號及會計準則第39號－金融工具

(i) 購股權及可換股票據

在以往期間，本集團將由一聯營公司發行之非上市購股權及可換股票據列為聯營公司權益，乃持作非買賣用途，並按成本減任何耗蝕虧損列賬。

在採納會計準則第32號及39號後，該等購股權及可換股票據乃列為衍生金融資產。衍生金融資產乃分類為持作買賣，並初步按訂立衍生工具合約日期之公平價值確認，除非已被指定為對沖工具，否則其後會按其公平價值再計量。公平價值之變動會隨即在收益表中確認。在此一類別之資產若持作買賣用途或預期會由結算日起計十二個月內變現，則會列為流動資產。

非上市購股權之公平價值乃採用估值方法釐定。該方法包括參照其他大致相同工具於近期公平市場交易之市價、貼現現金流動分析及購股權定價模式等。

上述變動之影響概述於下文附註三內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

(ii) 利率掉期

本集團之聯營公司採用利率掉期對沖與利率波動有關之風險。在以往期間，利率掉期並無指定作為對沖工具，並且按現金基準確認。

在採納會計準則第39號後，利率掉期初步按訂立衍生工具合約日期之公平價值確認為衍生金融工具，並於其後按公平價值再計量。用以對沖已承諾進行之未來交易之衍生工具公平價值變動於對沖生效時在權益中確認。衍生工具公平價值變動之任何未生效部份乃在收益表中確認。

上述變動之影響概述於下文附註三內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

(乙) 會計準則第40號－投資物業

在以往期間，投資物業公平價值之變動乃於投資物業重估儲備金內處理。如該儲備金總額未能彌補整個物業組合之虧蝕，則將超逾虧蝕計入收益表內，其後之重估盈餘則按照早前扣除之虧蝕計入收益表內。

在採納會計準則第40號後，投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損乃列入產生期間之收益表內。一項投資物業報廢或出售時產生之任何盈利或虧損乃在報廢或出售期間之收益表中確認。

本集團受惠於會計準則第40號之過渡性條文，將採納有關準則之影響調整至滾存溢利之期初結餘，而非就呈列在簡明綜合財務報告中較早期間之比較金額重列，以追溯性反映變動。上述變動之影響概述於下文附註三內。

(丙) 財務報告準則第2號－以股份支付的支出

在以往期間，僱員(包括董事)獲授本公司股份購股權之以股份支付的交易無須加以確認及計量，直至有關購股權被僱員行使為止，屆時股本及股份溢價賬會計入所收取之有關款項。

在採納財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)，與僱員進行之股本結算交易成本會參照工具獲授當日之公平價值計量。該公平價值在賦予期內作為授出購股權日期之支出扣除。

在採納財務報告準則第2號時並無構成影響，因為全部僱員之購股權乃在二零零二年十一月七日前授出，而一切權益已於二零零五年一月一日前歸僱員所有。而在期間內亦再無向僱員授出新購股權。

(丁) 財務報告準則第3號－業務合併及會計準則第36號－資產耗蝕

在以往期間，於二零零一年一月一日或以後因收購產生之商譽乃按其估計可用年限以直線法撥充資本及攤銷，並在有任何耗蝕跡象時，作耗蝕測試。負商譽乃就所收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準列入資產負債表及在綜合收益表中確認，惟倘負商譽涉及收購計劃可識別之預期未來虧損及費用，並能作出可靠計算時，則在未來虧損及費用獲確認時，該負商譽會在綜合收益表中確認為收入。

在採納財務報告準則第3號及會計準則第36號後，因收購產生之商譽不再攤銷，惟會每年檢討有否耗蝕(倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討)。任何就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

本集團在被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額所佔之權益若超逾收購聯營公司之成本(之前稱為「負商譽」)在重新評估後，會隨即在收益表中確認。

財務報告準則第3號之過渡性條文要求本集團在二零零五年一月一日在商譽成本中相應計入以撇銷累積攤銷之賬面值及在滾存溢利中撇銷確認負商譽之賬面值。

上述變動之影響概述於下文附註三內。根據財務報告準則第3號之過渡性條文，比較金額未予重列。

(戊) 會計準則詮釋第21號－所得稅－收回已重估不可折舊資產

在以往期間，因重估投資物業產生之遞延稅項乃按出售投資物業時適用之稅率確認。

在採納會計準則詮釋第21號後，因重估本集團之投資物業產生之遞延稅項乃視乎物業能否透過使用或出售收回來釐定。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，因此以利得稅率計算遞延稅項。

上述變動之影響概述於下文附註三內。變動已由最初呈列之期間開始追溯採納，而比較金額經予以重列。

三. 會計政策變動之影響概要

在採納財務報告準則後，下列賬目之期初結餘已作出追溯調整。前期間調整及期初調整之詳情概述如下：

(甲) 對於二零零五年一月一日權益總額期初結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	投資物業 重估儲備金 (未經審核) 港幣千元	其他儲備金 (未經審核) 港幣千元	滾存溢利 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
前期調整：				
會計準則詮釋第21號 因重估投資物業產生 之遞延稅項	—	—	(26,821)	(26,821)
在期初調整前權益總額之 減少淨額	—	—	(26,821)	(26,821)
期初調整：				
會計準則第32號及39號 關於金融工具公平價值之變動	—	—	128,314	128,314
關於所佔聯營公司金融工具 公平價值之變動	—	(4,962)	(1,914)	(6,876)
會計準則第40號 重估投資物業產生之盈餘	(4,175)	—	4,175	—
財務報告準則第3號 撤銷確認負商譽	—	—	25,092	25,092
於二零零五年一月一日之影響總額	<u>(4,175)</u>	<u>(4,962)</u>	<u>128,846</u>	<u>119,709</u>

(乙) 對於二零零四年一月一日權益總額期初結餘之影響

新政策之影響 (增加／(減少))	滾存溢利 (未經審核) 港幣千元	總額 (未經審核) 港幣千元
前期調整：		
會計準則詮釋第21號 因重估投資物業產生之遞延稅項	(24,643)	(24,643)
於二零零四年一月一日之影響總額	<u>(24,643)</u>	<u>(24,643)</u>

下表概述在採納新財務報告準則後，對截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月直接在權益及資本交易中確認之除稅後溢利、收入或支出之影響。由於就採納會計準則第32號、39號、40號及財務報告準則第3號並無追溯性調整，故在截至二零零四年六月三十日止六個月所顯示之金額不一定可與本中期所顯示之金額相比較。

(丙) 對截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月之除稅後溢利之影響

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
新政策之影響 (增加／(減少))		
對除稅後溢利之影響：		
會計準則第32號及39號		
關於一聯營公司授出之		
非上市購股權公平價值之變動	94,765	—
會計準則第40號		
重估投資物業之盈餘	119,665	—
財務報告準則第3號		
終止商譽攤銷及撤銷確認負商譽	20,528	—
會計準則詮釋第21號		
重估投資物業產生之遞延稅項	(8,096)	(37)
期間之影響總額	<u>226,862</u>	<u>(37)</u>
對每股基本盈利之影響	<u>港幣28.4仙</u>	<u>港幣0.005仙</u>

(丁) 對截至二零零五年及二零零四年六月三十日止六個月直接在權益及資本交易中確認之收入或支出之影響

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
新政策之影響 (增加／(減少))		
會計準則第32號及39號		
關於應佔聯營公司金融工具公平價值之變動	6,824	—
會計準則第40號		
重估投資物業產生之盈餘	(119,665)	—
期間之影響總額	<u>(112,841)</u>	<u>—</u>

四. 營業額及分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理及有關服務。

本集團營業額及業績按主要業務及營運地區分部之分析概述如下：

本集團

	營業額		分部業績	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)	二零零四年 (未經審核) (重報)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按主要業務分部：				
物業投資	41,121	38,706	154,058	33,418
物業管理及有關服務	6,200	3,774	2,593	2,830
物業買賣	—	4,080	—	(954)
	<u>47,321</u>	<u>46,560</u>	<u>156,651</u>	<u>35,294</u>
未分配收入			—	299
一聯營公司授出之非上市購股權公平 價值變動產生之盈利			94,765	—
增購一聯營公司權益之盈利			13,929	—
出售一聯營公司部份權益之盈利			1,977	—
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損			(436)	(948)
融資成本			(9,800)	(6,485)
佔聯營公司業績			20,418	15,751
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷			—	(6,599)
稅項			(12,861)	(5,220)
期間溢利			<u>264,643</u>	<u>32,092</u>
按地區分部：				
香港	47,321	46,560	264,958	32,809
中國內地	—	—	(315)	(717)
	<u>47,321</u>	<u>46,560</u>	<u>264,643</u>	<u>32,092</u>

五. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
折舊	239	246
其他物業支出	23	50
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	436	948
職員成本：		
工資及薪金	3,809	3,511
退休金計劃供款(界定供款計劃)	132	133
	<u>3,941</u>	<u>3,644</u>
利息支出	9,368	6,185
利息收入	(1,421)	(1,711)
出售持作出售物業之虧損	—	383
	<u> </u>	<u> </u>

六. 稅項

	本集團	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) (重報) 港幣千元
即期－香港利得稅	2,861	3,209
遞延	10,000	2,011
全期總稅項	<u>12,861</u>	<u>5,220</u>

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% (二零零四年：17.5%) 之稅率計算。

應佔聯營公司之稅項為港幣4,920,000元 (二零零四年：港幣4,338,000元)，已列入簡明綜合收益表之「佔聯營公司業績」賬面內。

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

七. 每股盈利

截至二零零五年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之本公司股權持有人應佔期間溢利港幣264,643,000元(二零零四年：港幣32,092,000元(重報))及按期內已發行普通股之加權平均數目798,841,393股(二零零四年：797,157,415股)計算。

由於在截至二零零五年六月三十日止期間並無攤薄事項，故此沒有披露該期間之每股攤薄盈利。

由於在截至二零零四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，故此沒有列出該期間之每股攤薄盈利。

八. 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	2,022	486
31-60日	446	559
90日以上	65	66
	<u>2,533</u>	<u>1,111</u>

九. 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	2,809	919
31-60日	30	—
61-90日	12	—
	<u>2,851</u>	<u>919</u>

管理層論述及分析

業務回顧

本集團在二零零五年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣264,600,000元，較二零零四年同期業績上升724.6%，二零零五年首六個月期間之每股盈利為港幣33.1仙(二零零四年：港幣4.0仙)。

截至二零零五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41,100,000元，較去年同期之港幣38,700,000元上升6.2%。租金收入增加之主要原因是本集團主要投資物業之租金及出租率上升。

香港經濟在二零零五年上半年較二零零四年下半年持續以更穩健的步伐復甦，在此勢頭下，本集團受惠於各物業出租率上升，及新訂和延續租約之租金均向上調整，令整體租金收入增加。

消費者信心及消費指數維持於令人鼓舞之高水平，此進一步推高位於核心商業及購物區內之零售物業租金，如本集團主要物業策略性所處之中環區及尖沙咀區。

本集團在零售市場強勁復甦之預期下及盡量為集團所持物業爭取最高的投資回報，故此在過往十二個月切實執行轉換租戶組合計劃，包括重新調整物業內的租戶組合及逐步分階段以零售及商業租戶取代傳統的寫字樓租戶。目前，我們的組合中約有99%的租戶是從事零售及商業行業，此類型租戶較其他同級別的寫字樓租戶具有更吸引的租值。在實施轉換租戶組合的同時，本集團亦常奉行謹慎政策及靈活的租務策略，以確保維持各物業穩定的高出租率。於二零零五年六月三十日，整體出租率維持逾98%。

於回顧期內，本集團之投資物業組合於回顧期結束時經獨立重估後，錄得重估物業盈餘為港幣119,700,000元。重估物業盈餘及有關重估本集團投資物業所產生之遞延稅項，已根據最新的會計準則在收益表內入賬。本集團所持聯營公司授出之非上市購股權於回顧期內之公平價值錄得增加為港幣94,800,000元，亦已按照最新的會計準則反映在收益表內。

本集團於期間從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣20,400,000元(二零零四年：港幣15,800,000元)，較去年同期增加29.6%。港通乃在香港聯合交易所有限公司(「交易所」)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

基本上所有的經濟及財經指標如失業率、整體物業空置率、本地生產總值、股票市場指數等，對踏入二零零五年下半年的香港經濟皆有正面顯示。預計二零零五年九月香港迪士尼樂園正式開幕將進一步推動本地經濟，預料旅遊業連同其他相關行業及零售市場均能受惠於此正面增長，較其他行業有更突出的表現。

縱使整體前景向好，但利率攀升趨勢仍受市場所關注。物業市道在餘下年內或許有所整固，但整體而言，預期全年仍有正面增長。本集團把握著市場環境改善之利好因素，繼續探拓物業改善及提升計劃藉以提高及增強集團物業之市場位置，從而令租金收益擴大及鞏固。另一方面，本集團會繼續主動尋找擴大優化資產基礎的機會。雖則我們目前以擴展物業投資為優先，亦不會忽略其他於不同業務範疇可提供穩定回報及增長具吸引力的投資機會。

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9,800,000元，較去年同期之港幣6,500,000元上升51.1%，財務開支增加之主要原因是與去年比較期內利率持續上升。

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為29%(二零零四年十二月三十一日：28.1%(重報))。於二零零五年六月三十日，銀行貸款總額從二零零四年底之港幣595,500,000元增至港幣712,400,000元。總賬面值為港幣1,860,000,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣1,740,000,000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38,000,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣294,400,000元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零五年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	46.7%
第二年內	5.8%
第三至第五年內	20.6%
第五年以後	26.9%
總額	<u>100.0%</u>

於二零零五年六月三十日，本集團現金及現金等價物結餘為港幣36,200,000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，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

於二零零五年六月三十日，或然負債與上年度年結日比較，並無重大變動。

職員

於二零零五年六月三十日，本集團共僱用31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。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息（二零零四年：無）。

企業管治常規守則

各董事概無知悉有任何資料足以顯示本公司目前或過往在本中期報告涵蓋之會計期間任何時間內未有遵守交易所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）訂明之守則條文，惟下文所述者則除外。

根據守則條文第A.4.2條，每名董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。根據本公司之公司細則第87(1)條，董事會主席張松橋先生及董事總經理黃志強先生自彼等分別於二零零一年五月二十四日及二零零零年一月十日備選再任／獲委任以來，從未輪流退任或計入每年須予退任之董事數目。

為致力制訂及維持良好之企業管治常規，董事會認為全體董事均須定期膺選連任。因此，董事會將於下次股東大會上提呈對公司細則第87(1)條作出修訂，以供股東批准。

就守則條文第B.1.1條而言，本公司已於二零零五年六月三十日設立薪酬委員會。本公司亦於二零零五年六月三十日採納清楚說明薪酬委員會之權限及職責之特定成文權責範圍。薪酬委員會之權責範圍已於本公司網站上登載。

就守則條文第C.3.3條而言，本公司已於二零零五年六月三十日為審核委員會採納新職權範圍以包括上述守則條文第C.3.3條訂明之工作。審核委員會之職權範圍已於本公司網站上登載。

進行證券交易的標準守則

本公司已於二零零五年一月一日分別就董事及有關僱員（涵義見企業管治守則）之證券交易採納一套不低於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」）所規定之標準之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，全體董事均已確認彼等在本中期報告涵蓋之會計期間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本回顧期間內並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

中期報告

根據上市規則所規定須在中期報告內列載之資料，將於交易所之網站(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(www.ytrealtygroup.com.hk)上登載。報告之印刷本將於適當時間寄發予各股東。

承董事會命
董事總經理
黃志強

香港，二零零五年九月十六日

於本公告刊發日期，本公司董事會包括執行董事張松橋、黃志強、袁永誠及董慧蘭，非執行董事李嘉士以及獨立非執行董事黃偉光、王溢輝及吳國富。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。