

目錄

	頁數
公司資料	2
管理層論述及分析	3
權益披露	6
企業管治	10
其他資料	11
簡明綜合收益表	12
簡明綜合資產負債表	13
簡明綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流動表	17
中期財務報告附註	18

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

獨立非執行董事

*黃偉光
*王溢輝
*吳國富

*審核委員會成員

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26號
華潤大廈3301-07室
電話：(852) 2500-5555
傳真：(852) 2507-2120
網站：www.ytrealtygroup.com.hk

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

律師

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行

股份過戶登記處

百慕達：
The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港：
雅柏勤證券登記有限公司
香港
灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下
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
股票代號：75

管理層論述及分析

董事會欣然宣佈本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零五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，及本集團於二零零五年六月三十日之綜合資產負債表（全部均為未經審核及簡明賬目編製）連同經選定之說明附註載於本報告第12至36頁。

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一港通控股有限公司（「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%
第三年至第五年內	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)。

權益披露

董事在股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，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條備存之登記冊所示，本公司各董事在本公司或其任何相聯法團（涵義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券證中擁有之權益及淡倉如下：

(甲) 於本公司之權益

姓名	權益性質	股份數目	佔股權約數 百分比
張松橋	公司	273,000,000 (附註1)	34.14%
黃志強	個人	2,000,000	0.25%
吳國富	個人／家族	90,000 (附註2)	0.01%

(乙) 於聯營公司之權益 港通控股有限公司

(i) 股份權益

姓名	權益性質	股份數目	佔股權約數 百分比
張松橋	公司	90,022,373 (附註3)	29.92%

(ii) 購股權權益

姓名	相關股份數目	佔股權約數 百分比
張松橋	52,647,059 (附註4)	17.50%

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 International (B.V.I.)」）之全資附屬公司；而後者則為渝港國際有限公司（「渝港」）之全資附屬公司。張先生及中渝實業有限公司（「中渝實業」）分別擁有渝港已發行股本0.63%及37.79%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited（由張先生及其聯繫人所擁有之公司）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所控制之公司，其受益人包括張先生及其家屬。
- (2) 在該90,000股股份中，50,000股乃由吳國富先生以個人方式持有，另外40,000股則由其妻子持有。
- (3) 本公司之間接全資附屬公司Honway Holdings Limited（「Honway」）持有港通控股有限公司（「港通」）90,022,373股股份，在該90,022,373股股份中，20,630,015股乃由Honway透過行使其當時所持有之可換股票據（當時尚未贖回之本金額為港幣80,457,060元）之兌換權利，在可換股票據到期前按預先釐定之兌換價每股港幣3.90元而購得。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Honway所持有之股份之權益。
- (4) 該股數指因行使根據二零零三年五月九日由港通與Honway訂立之購股權協議，Honway獲授之餘下購股權而須發行股份予Honway之最高股數。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Honway所持有之相關股份之權益。

上文所披露之所有權益指在本公司或港通之股份及相關股份之好倉。

除本文所披露者外，於二零零五年六月三十日，本公司按證券及期貨條例第352條備存之登記冊內並無記載本公司各董事在本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券證中擁有任何權益或淡倉。

購股權

於期初時，在本公司於一九九三年十二月二十二日採納之購股權計劃（「舊計劃」）下尚未行使之購股權詳情如下：

參與者 類別	在期初 尚未行使之		享有權益期	行使期	每股行使價
	購股權數目	授出日期			
董事					
黃志強	2,000,000	二零零零年 四月三日	二零零零年四月三日至 二零零四年四月二日	二零零零年四月三日至 二零一零年四月二日	港幣 0.5860元
其他僱員	100,000	一九九六年 七月十六日	一九九六年七月十六日至 一九九九年七月十六日	一九九七年一月十六日至 二零零六年七月十五日	港幣 0.9488元
	300,000	二零零零年 四月三日	二零零零年四月三日至 二零零四年四月二日	二零零零年四月三日至 二零一零年四月二日	港幣 0.5860元

附註：

- (1) 每名參與者就上文列於其姓名旁邊獲授之購股權數目須支付港幣10元之代價。
- (2) 本公司2,400,000股股份之2,400,000份購股權已於二零零五年二月二十四日獲悉數行使，該等股份於緊接二零零五年二月二十四日前之加權平均收市價為港幣1.19元。於期終時，根據舊計劃並無股份可供發行。

除本文所披露者外，期內根據舊計劃並無購股權作廢，亦無購股權獲授出、行使或被註銷。

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項新購股權計劃（「新計劃」）。有關新計劃之主要條款概要載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函內。自新計劃採納以來，並無根據該計劃授出任何購股權，而於期終時亦無尚未行使之購股權。

股東之權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所記錄者，除本公司之董事外，以下人士在本公司之股份及相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

(甲) 主要股東之權益

名稱	股份數目	佔股權約數 百分比
Palin Holdings Limited	273,000,000 (附註)	34.14%
中渝實業	273,000,000 (附註)	34.14%
渝港	273,000,000 (附註)	34.14%
Yugang International (B.V.I.)	273,000,000 (附註)	34.14%
Furrise	273,000,000 (附註)	34.14%
陳俊懷	123,293,201	15.42%

附註：在本欄載列之273,000,000股股份指由Furrise實益擁有之同一批股份，並已在本報告第6頁所披露之張先生於本公司股份之權益中重覆計算。

(乙) 其他人士之權益

名稱	股份數目	佔股權約數 百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	72,396,000	9.05%

上文所披露之所有權益指在本公司股份之好倉。

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條備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零五年六月三十日在本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉，惟已在本報告第6頁及第7頁所披露者除外。

企業管治

企業管治常規守則

本公司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」）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。

其他資料

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。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已由本公司之審核委員會審閱，審核委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。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。

致謝

本人謹代表董事會對全體管理人員及職員在期內之努力及貢獻致以深切謝意及由衷致意。

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

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	三	47,321	46,560
直接支出		(3,451)	(1,615)
售出物業之成本		—	(4,463)
		<u>43,870</u>	<u>40,482</u>
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)
除稅前溢利	四	<u>277,504</u>	<u>37,312</u>
稅項	五	<u>(12,861)</u>	<u>(5,220)</u>
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	六	<u>港幣 33.1 仙</u>	<u>港幣 4.0 仙</u>

刊在第 18 頁至第 36 頁之附註乃此財務報告之一部份。

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 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
非流動資產			
物業、機器及設備	八	744	983
投資物業	九	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	十	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	十一	217,426	—
現金及銀行結存		36,249	51,956
		<u>469,501</u>	<u>69,212</u>
流動負債			
應付貿易賬項	十二	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	十三	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>

刊在第18頁至第36頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合資產負債表(續)

二零零五年六月三十日

	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
非流動負債			
銀行貸款－有抵押	十三	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	十四	79,956	79,716
儲備金		2,253,264	1,855,305
		<u>2,333,220</u>	<u>1,935,021</u>

刊在第18頁至第36頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零五年六月三十日止六個月

截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)

	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	投資物業		聯營公司		其他 儲備金 港幣千元	減存溢利 港幣千元	撥派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
					重估 儲備金 港幣千元	撇入盈餘 港幣千元	非作買賣 投資重估 儲備金 港幣千元					
於二零零五年一月一日之 權益總額： 之前報告	79,716	94,535	1,350	1,800	4,175	1,321,935	40,149	—	402,191	15,991	1,961,842	
前期調整： (附註1及2)	—	—	—	—	—	—	—	—	[26,821]	—	[26,821]	
在作出期初調整前重報	79,716	94,535	1,350	1,800	4,175	1,321,935	40,149	—	375,370	15,991	1,935,021	
期初調整： (附註1及2)	—	—	—	—	(4,175)	—	—	(4,962)	155,667	—	146,530	
在作出期初調整後重報	79,716	94,535	1,350	1,800	—	1,321,935	40,149	(4,962)	531,037	15,991	2,081,551	
已宣佈及派發之 二零零四年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,991)	(15,991)	
已行使之產具購股權	240	1,203	—	—	—	—	—	—	—	—	1,443	
應佔聯營公司非作買賣證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	(276)	—	—	—	(276)	
應佔在聯營公司收益表 中扣除之非作買賣 證券耗蝕虧損	—	—	—	—	—	—	1,854	—	—	—	1,854	
出售聯營公司非作買賣證券特變現	—	—	—	—	—	—	(6,828)	—	—	—	(6,828)	
應佔聯營公司金融工具公平價值 之變動	—	—	—	—	—	—	—	6,824	—	—	6,824	
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	264,643	—	264,643	
於二零零五年六月三十日	79,956	95,738*	1,350*	1,800*	—*	1,321,935*	34,899*	1,862*	795,680*	—*	2,333,220	

刊在第18頁至第36頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零五年六月三十日止六個月

	截至二零零四年十二月三十一日止年度(重報)										
	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	投資物業 重估 儲備金 港幣千元	撥入盈餘 港幣千元	聯營公司 非作買賣 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
於二零零四年一月一日之											
權益總額：											
之前報告	79,716	94,535	1,350	1,800	—	1,321,935	8,620	—	315,296	11,957	1,835,209
前期調整：											
(附註1及2)	—	—	—	—	—	—	—	—	[24,643]	—	[24,643]
重報	79,716	94,535	1,350	1,800	—	1,321,935	8,620	—	290,653	11,957	1,810,566
已宣佈及派發之											
二零零三年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	[11,957]	[11,957]
應佔聯營公司非作買賣投資 重估儲備金	—	—	—	—	—	—	[778]	—	—	—	[778]
期內溢利(重報)	—	—	—	—	—	—	—	—	32,092	—	32,092
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日(重報)	79,716	94,535	1,350	1,800	—	1,321,935	7,842	—	322,745	—	1,829,923
重估投資物業之盈餘	—	—	—	—	4,175	—	—	—	—	—	4,175
應佔聯營公司非作買賣 投資重估儲備金	—	—	—	—	—	—	31,944	—	—	—	31,944
應佔在聯營公司收益表 中扣除之非作買賣 證券耗蝕虧損	—	—	—	—	—	—	363	—	—	—	363
期內溢利(重報)	—	—	—	—	—	—	—	—	68,616	—	68,616
擬派二零零四年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	[15,991]	15,991	—
於二零零四年十二月三十一日 (重報)	79,716	94,535*	1,350*	1,800*	4,175*	1,321,935*	40,149*	—*	375,370*	15,991*	1,935,021

* 該等儲備額包括在簡明綜合資產負債表內之綜合儲備金港幣2,253,264,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣1,855,305,000元(重報))。

刊在第18頁至第36頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合現金流動表

截至二零零五年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) 港幣千元	二零零四年 (未經審核) 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	15,495	50,829
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(133,517)	168,536
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<u>102,315</u>	<u>(209,457)</u>
現金及現金等價物之(減少)／增加	(15,707)	9,908
期初之現金及現金等價物	<u>51,956</u>	<u>40,146</u>
期終之現金及現金等價物	<u><u>36,249</u></u>	<u><u>50,054</u></u>
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結存	<u><u>36,249</u></u>	<u><u>50,054</u></u>

刊在第18頁至第36頁之附註乃此財務報告之一部份。

中期財務報告附註

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。而按年中累計基準，其資產與負債、收入及開支所呈報的金額亦受影響。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，惟關於影響本集團及在本期間之財務報告中首次採納之下列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，詳情載於下文。

會計準則第1號	財務報告之呈列
會計準則第2號	存貨
會計準則第7號	現金流動表
會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及誤差
會計準則第10號	結算日後事項
會計準則第12號	所得稅
會計準則第16號	物業、機器及設備
會計準則第17號	租賃
會計準則第18號	收入
會計準則第19號	僱員福利
會計準則第21號	滙率變動之影響
會計準則第23號	借貸成本
會計準則第24號	關連人士披露
會計準則第27號	綜合及個別財務報告
會計準則第28號	聯營公司投資
會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
會計準則第33號	每股盈利
會計準則第36號	資產耗蝕
會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第38號	無形資產

一. 編製基準及會計政策 (續)

會計準則第39號	金融工具：確認及計量
會計準則第40號	投資物業
財務報告準則第2號	以股份支付的支出
財務報告準則第3號	業務合併
會計準則詮釋第21號	所得稅－收回已重估不可折舊資產
香港－詮釋第4號	租賃－香港土地租賃期的確定

採納會計準則第1、2、7、8、10、12、16、17、18、19、21、23、24、27、28、33、37、38號及香港－詮釋第4號對本集團之會計政策及本集團財務報告之計算方法並無重大影響。採納其他財務報告準則之影響概述如下：

(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。

非上市購股權及可換股票據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簡明綜合財務報告之附註二內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

一. 編製基準及會計政策 (續)

(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。以現金流動對沖已承諾進行之未來交易，其衍生工具之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簡明綜合財務報告之附註二內。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絀，則將超逾虧絀計入收益表內，其後之重估盈餘則按照早前扣除之虧絀計入收益表內。

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前期之比較金額重列，以追溯性反映變動。上述變動之影響概述於簡明綜合財務報告之附註二內。

一. 編製基準及會計政策(續)

(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。於授出購股權日期之公平價值須在賦予期內作支出扣除。

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撥充為資本並按其估計可用年限以直線法攤銷，當有任何耗蝕跡象時，則須作耗蝕測試。負商譽乃列入資產負債表內及就所收購之可折舊／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)。任何就商譽已確認之耗蝕虧損不會在往後期間撥回。

一. 編製基準及會計政策 (續)

(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 (續)

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撤銷在商譽成本中相應計入之累積攤銷賬面值及在滾存溢利中撤銷確認負商譽之賬面值。

上述變動之影響概述於簡明綜合財務報告之附註二內。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簡明綜合財務報告之附註二內。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。

二. 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))	附註	股份		投資物業		聯營公司		其他	撥存溢利	撥派	總額
		溢價	股本贖回儲備	股本儲備	重估儲備	非作買賣投資重估儲備	總額				
		(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
追溯調整：											
會計準則第21號 因重估投資物業產生 之遞延稅項	(一)(戊)	-	-	-	-	-	-	-	(26,821)	-	(26,821)
在該等追溯調整 總額之減少淨額		-	-	-	-	-	-	-	(26,821)	-	(26,821)
追溯調整：											
會計準則第32號及39號 聯營公司公平價值之變動	(一)(甲)	-	-	-	-	-	-	128,314	-	128,314	
會計準則第39號 公平價值之變動	(一)(甲)	-	-	-	-	-	-	(4,962)	(1,914)	-	(6,876)
會計準則第40號 重估投資物業產生之 溢餘	(一)(乙)	-	-	-	(4,175)	-	-	-	4,175	-	-
財務報告準則第3號 撥回利息溢餘	(一)(丁)	-	-	-	-	-	-	-	25,092	-	25,092
於二零零五年一月一日 之影響總額		-	-	-	(4,175)	-	-	(4,962)	128,846	-	119,709

(乙) 對二零零四年一月一日之權益總額期初結餘之影響

新政策之影響 (增加/(減少))	附註	股份		投資物業		聯營公司		其他	撥存溢利	撥派	總額
		溢價	股本贖回儲備	股本儲備	重估儲備	非作買賣投資重估儲備	總額				
		(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
追溯調整：											
會計準則第21號 因重估投資物業產生 之遞延稅項	(一)(戊)	-	-	-	-	-	-	-	(24,643)	-	(24,643)
於二零零四年一月一日之影響總額		-	-	-	-	-	-	-	(24,643)	-	(24,643)

二. 會計政策變動之影響概要 (續)

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

新政策之影響 (增加／(減少))	附註	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
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	— (甲)	94,765	—
會計準則第40號 重估投資物業之盈餘	— (乙)	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	— (丁)	20,528	—
會計準則詮譯第21號 重估投資物業產生 之遞延稅項	— (戊)	(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>

二. 會計政策變動之影響概要(續)

(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

新政策之影響 (增加／(減少))	附註	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
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	— (甲)	6,824	—
會計準則第40號 重估投資物業 產生之盈餘	— (乙)	<u>(119,665)</u>	<u>—</u>
期間之影響總額		<u><u>(112,841)</u></u>	<u><u>—</u></u>

三. 分部資料

業務分部資料按兩種方式呈列：(甲)業務分部資料以主要報告形式呈報；及(乙)地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

本集團所經營業務乃按業務、提供之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項業務分部是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他業務分部之一個策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

- (甲) 物業投資；
- (乙) 物業買賣；及
- (丙) 物業管理及有關服務。

在釐定本集團之地區分部時，分部之收入及業績按客戶所處地點計算。

三. 分部資料(續)

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		截至六月三十日止	
	六個月		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	—

三. 分部資料 (續)
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)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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>

四. 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>	<u><u> </u></u>

五. 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)	二零零四年 (未經審核) (重報)
	港幣千元	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。

六. 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。

七. 股息

董事會已議決不宣派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）。

八. 物業、機器及設備

	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
賬面淨值：		
於一月一日	983	1,424
添置	—	43
折舊	(239)	(484)
	<u>744</u>	<u>983</u>
於二零零五年六月三十日／ 二零零四年十二月三十一日	<u>744</u>	<u>983</u>

九. 投資物業

	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
於一月一日	1,747,770	1,767,370
添置	335	1,895
重估盈餘	119,665	74,436
出售	—	(95,931)
	<u>1,867,770</u>	<u>1,747,770</u>
於二零零五年六月三十日／ 二零零四年十二月三十一日	<u>1,867,770</u>	<u>1,747,770</u>

十. 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>

應收貿易賬項主要指應向租戶收取之租金，租金通常於每月第一日到
期收取。

十一. 衍生金融資產

	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
一聯營公司發行之購股權 (按公平價值計算)	<u>217,426</u>	<u>—</u>

十二. 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>

十三. 銀行貸款—有抵押

(甲) 銀行貸款須按以下年期償還：

	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
一年內	332,363	196,500
第二年內	41,500	38,000
第三年至第五年內	146,900	157,800
第五年後	191,600	203,200
	<u>712,363</u>	<u>595,500</u>
列為流動負債之款額	<u>(332,363)</u>	<u>(196,500)</u>
列為非流動負債之款額	<u>380,000</u>	<u>399,000</u>

(乙) 資產抵押

銀行貸款以總賬面值港幣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，以及轉讓若干物業之租金收入作為抵押。

此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份按予上述銀行貸款之貸款人，並已將貸予若干附屬公司之款項之優先償還權讓予該貸款人。

十四. 股本

	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
法定股本：		
1,500,000,000股普通股， 每股面值港幣0.10元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股 (二零零四年十二月三十一日： 797,157,415股) 普通股， 每股面值港幣0.10元	<u>79,956</u>	<u>79,716</u>

本公司已發行普通股本之變動情況如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年一月一日	797,157,415	79,716	94,535	174,251
已行使之僱員購股權 (附註)	<u>2,400,000</u>	<u>240</u>	<u>1,203</u>	<u>1,443</u>
於二零零五年六月三十日	<u>799,557,415</u>	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>175,694</u>

附註：期內，附於2,300,000份及100,000份購股權之認購權已分別按認購價港幣0.5860元及港幣0.9488元予以行使，結果共發行2,400,000股每股面值港幣0.10元之股份，現金代價總額為港幣1,443,000元。

十五. 承擔

於結算日，本集團就投資物業之資本承擔額如下：

	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
未撥備但已訂約之項目	9	29
未訂約但已批准之項目	2,044	1,667
	<u>2,053</u>	<u>1,696</u>

十六. 經營租賃安排

(甲) 出租人

於結算日，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：

	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
一年內	78,104	71,076
第二年至第五年內	121,040	131,013
第五年後	—	6,000
	<u>199,144</u>	<u>208,089</u>

十六. 經營租賃安排 (續)

(乙) 承租人

於結算日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	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
一年內	<u>66</u>	<u>465</u>

十七. 或然負債

(甲) 本公司一間附屬公司自二零零四年九月進行自願清盤，曾經就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。該附屬公司之清盤程序及有關待理事務現經由獲委任之專業清盤人處理。

(乙) 本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,068,400,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣935,900,000元)之擔保，其中港幣712,363,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣595,500,000元)之授信額已於二零零五年六月三十日提用。

(丙) 本公司一間附屬公司就給予一間被投資公司之銀行授信額及該被投資公司之若干物業買家之按揭貸款簽定擔保。於二零零二年，該附屬公司已將在該被投資公司之全部投資出售。該被投資公司之買家將對該附屬公司代表被投資公司在一九九九年十二月三十一日後簽定之擔保作出彌償保證。於二零零五年六月三十日，本集團應佔該附屬公司在二零零零年前所擔保之金額估計約達港幣700,000元(二零零四年十二月三十一日：港幣5,600,000元)。

十八. 有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士進行之重大交易如下：

	附註	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
向一有關連公司支付租金	(甲)	483	467
向一名股東支付 行政人員費用	(乙)	282	282
收取一聯營公司所發行 可換股票據之利息	(丙)	<u>1,138</u>	<u>1,396</u>

附註：

- (甲) 本公司一間附屬公司－Y. T. Group Management Limited (「YTGML」) 與渝港國際有限公司 (「渝港」，為本公司之主要股東) 之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，由二零零四年十月十八日起計九個月按月租港幣 66,392 元及適用之差餉與費用將寫字樓租用。
- (乙) YTGML 與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。
- (丙) 於二零零二年六月十一日，本公司之附屬公司 Honway Holdings Limited 斥資港幣 117,000,000 元購買由聯營公司一港通控股有限公司發行之可換股票據 (「該票據」)，利息按年利率 3.5% 計算，並於二零零五年六月十一日到期。該票據附有權利可在截至二零零三年六月十一日、二零零四年六月十一日及二零零五年六月十一日止年度分別按每股港幣 3.5 元、港幣 3.7 元及港幣 3.9 元之行使價兌換為該聯營公司之新普通股。本公司於期內已將該票據全數兌換。

十九. 批准中期財務報告

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零零五年九月十六日獲董事會批准。