



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 五 年 度 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
收入	四	93,942	89,843
直接支出		(5,754)	(5,660)
售出物業之成本		—	(4,462)
		88,188	79,721
其他收入及盈利(已扣除直接支出)		4,148	7,912
行政費用		(26,658)	(17,309)
其他營運開支		(3,547)	(35,978)
融資成本		(25,498)	(13,002)
投資物業公平價值之變動		179,249	70,261
出售一聯營公司部份權益之盈利		1,977	—
一聯營公司授出之非上市購股權之公平價值虧損		(10,529)	—
一聯營公司授出之非上市可換股票據之 公平價值盈利		36,050	—
撥回撇減持作出售物業		28	70
其他投資之耗蝕虧損		(233)	(669)
佔聯營公司業績		47,068	38,823
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		—	(12,707)
除稅前溢利	五	290,243	117,122
稅項	六	(39,555)	(22,721)
本公司股權持有人應佔年度溢利		250,688	94,401
擬派末期股息	七	19,989	15,991

本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利	八	港幣31.4仙	港幣11.8仙
每股攤薄盈利	八	港幣31.4仙	不適用

每股數據：

— 每股股息		港幣2.5仙	港幣2.0仙
— 每股資產淨值		港幣2.92元	港幣2.43元

綜合資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
非流動資產			
物業、機器及設備		1,870	983
投資物業		1,927,840	1,747,770
聯營公司權益		860,382	812,554
其他投資		1,235	1,468
遞延稅項資產		415	23,706
非流動資產總值		<u>2,791,742</u>	<u>2,586,481</u>
流動資產			
持作出售物業		1,988	1,960
應收貿易賬項	九	1,416	1,111
其他應收款項、按金及預付款項		52,508	14,185
— 聯營公司授出之非上市購股權		92,132	—
借予一聯營公司之免息貸款		20,000	—
可收回稅項		859	—
現金及銀行結存		49,344	51,956
流動資產總值		<u>218,247</u>	<u>69,212</u>

流動負債			
應付貿易賬項	十	1,276	919
其他應付款項及應計費用		55,732	53,620
銀行貸款－有抵押		172,000	196,500
應繳稅項		—	1,798
流動負債總值		<u>229,008</u>	<u>252,837</u>
流動負債淨值		<u>(10,761)</u>	<u>(183,625)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,780,981</u>	<u>2,402,856</u>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押		368,500	399,000
遞延稅項負債		76,122	63,876
非流動負債總額		<u>444,622</u>	<u>462,876</u>
資產淨值		<u>2,336,359</u>	<u>1,939,980</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	79,716
儲備金		2,236,414	1,844,273
擬派末期股息		19,989	15,991
股本權益總額		<u>2,336,359</u>	<u>1,939,980</u>

附註：

一. 編製基準及會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）（已包括香港會計準則（「會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、一聯營公司授出之非上市可換股票據及購股權按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。除另有說明者外，本財務報告乃以港元呈報，而全部價值均調整至最近千元。

編製本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財務報告準則除外。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及三內。

二. 會計政策之變動

在本年度，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本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

在以往年度，本集團將一聯營公司授出之非上市購股權列為聯營公司權益，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，一聯營公司授出之非上市購股權被指定為透過損益賬持有，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透過損益賬持有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) 可換股票據

在以往年度，本集團將一聯營公司授出之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39號後，本集團指定將該可換股票據按公平價值計入損益賬。應收可換股票據須初步按訂立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。於每個結算日，因可換股票據之公平價值變動產生之未變現收益或虧損淨額會在收益表中確認。

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。

(iii) 現金流量對沖

在以往年度，由一聯營公司訂立之衍生金融工具，用以對沖確認資產或負債之利率風險，或已承諾之遠期合約之外匯風險，乃參照確認對沖交易之時間，按應計基準確認。

在採納會計準則第39號後，由一聯營公司所訂立之全部衍生金融工具均按公平價值列賬。該等衍生工具在現金流量對沖中持作對沖工具之公平價值變動，由對沖生效時在股東權益中確認，直至對沖交易正式發生。衍生工具公平價值之任何其他變動在收益表中確認。

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

在以往年度，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，則將超出之虧絀計入收益表內，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年度之收益表內。根據會計準則第40號之過渡性條文，本集團按規定採納新會計政策，而調整於二零零五年一月一日滾存溢利之年初結餘，並相應計入在投資物業重估儲備金內。此外，並無重列比較金額。上述變動之影響概述於下文附註三內。

(丙) 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

於二零零一年一月一日或以後因收購聯營公司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。負商譽乃列入聯營公司權益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收益表中確認。

在採納財務報告準則第3號及會計準則第36號後，本集團終止年度商譽攤銷，而開始每年按現金產生單位水平測試有否耗蝕（倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密測試）。

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附屬公司及聯營公司之成本（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撤銷在二零零五年一月一日在商譽成本中相應計入之累積攤銷賬面值及在二零零五年一月一日於滾存溢利中撤銷確認關於一聯營公司之負商譽賬面值。當全部或部份有關商譽之業務已出售或當有關商譽之現金產生單位出現耗蝕時，之前在資本儲備金內撤銷之商譽仍在資本儲備金內撤銷，並不會在收益表中確認。

財務報告準則第3號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。

(丁) 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

(甲) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年 一月一日	採納之影響						總額 港幣千元
	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第40號*	財務 報告準則 第3號*	會計準則 註釋第21號#	
新政策之影響 (增加/(減少))	金融工具 分類變動 港幣千元	有關首次 確認金融 工具之 公平價值 港幣千元	有關應佔 聯營公司 首次確認 金融工具 之公平價值 港幣千元	投資物業 之公平 價值變動 港幣千元	撤銷 確認負商譽 港幣千元	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	
資產							
聯營公司權益	(20,000)	(4,387)	(6,876)	—	25,092	—	(6,171)
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	23,706	23,706
一聯營公司授出之 非上市購股權	—	102,661	—	—	—	—	102,661
一聯營公司授出之 非上市可換股票據	—	36,123	—	—	—	—	36,123
借予一聯營公司之 免息貸款	20,000	—	—	—	—	—	20,000
							<u>176,319</u>
負債/股東權益							
遞延稅項負債	—	—	—	—	—	45,568	45,568
投資物業重估儲備金	—	—	—	(4,175)	—	—	(4,175)
其他儲備金	—	—	(4,962)	—	—	—	(4,962)
滾存溢利	—	134,397	(1,914)	4,175	25,092	(21,862)	139,888
							<u>176,319</u>

* 由二零零五年一月一日起按規定生效之調整

追溯生效之調整/呈列

採納之影響

於二零零五年 十二月三十一日	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第40號	財務 報告準則 第3號	會計準則 詮釋第21號	
		有關 金融工具 之公平價值	有關應佔 聯營公司 金融工具 之公平價值	投資物業 之公平價值	商譽及 負商譽	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項	總額
新政策之影響 (增加／(減少))	金融工具 分類變動 港幣千元	變動及 撤銷確認 港幣千元	變動 港幣千元	變動 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<u>資產</u>							
聯營公司權益	(20,000)	67,786	4,567	—	38,290	—	90,643
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	415	415
一聯營公司授出之 非上市購股權	—	92,132	—	—	—	—	92,132
借予一聯營公司之 免息貸款	20,000	—	—	—	—	—	20,000
							<u>203,190</u>
<u>負債／股東權益</u>							
遞延稅項負債	—	—	—	—	—	41,561	41,561
投資物業重估儲備金	—	—	—	(183,424)	—	—	(183,424)
其他儲備金	—	—	4,567	—	—	—	4,567
滾存溢利	—	159,918	—	183,424	38,290	(41,146)	340,486
							<u>203,190</u>

(乙) 對二零零四年一月一日及二零零五年一月一日之股東權益結餘之影響

採納之影響

	會計準則	會計準則	會計準則	財務報告	會計準則	總額
	第32號 及39號	第32號 及39號	第40號	準則第3號	準則第21號	
		有關應佔 聯營公司	投資物業之 公平價值	負商譽	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項	港幣千元
新政策之影響 (增加/(減少))	有關首次 確認金融工具 之公平價值 港幣千元	首次確認 金融工具 之公平價值 港幣千元	變動 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年一月一日						
滾存溢利	—	—	—	—	(13,377)	(13,377)
						<u>(13,377)</u>
於二零零五年一月一日						
投資物業重估儲備金	—	—	(4,175)	—	—	(4,175)
其他儲備金	—	(4,962)	—	—	—	(4,962)
滾存溢利	134,397	(1,914)	4,175	25,092	(21,862)	139,888
						<u>130,751</u>

(丙) 對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表之影響

	採納之影響						
	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第40號	財務報告 準則第3號	會計準則 詮釋第21號		
新政策之影響		有關 有關金融 工具之公平 價值變動 及撇銷確認 港幣千元	有關 應佔聯營 公司金融 工具之公平 價值變動 港幣千元	投資物業 之公平 價值變動 港幣千元	終止攤銷 商譽及 負商譽 港幣千元	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零四年十二月三十一日止年度							
稅項增加	—	—	—	—	(8,485)	(8,485)	
溢利減少總額	—	—	—	—	(8,485)	(8,485)	
每股基本盈利減少	—	—	—	—	港幣(1.1)仙	港幣(1.1)仙	
截至二零零五年十二月三十一日止年度							
投資物業之公平價值變動	—	—	179,249	—	—	179,249	
— 聯營公司授出之非上市購股權 公平價值變動產生之虧損	(10,529)	—	—	—	—	(10,529)	
— 聯營公司授出之非上市可換股票據 公平價值變動產生之盈利	36,050	—	—	—	—	36,050	
應佔聯營公司金融工具之公平價值變動	—	1,914	—	—	—	1,914	
撇銷確認收購一聯營公司所產生之商譽 及負商譽攤銷	—	—	—	13,198	—	13,198	
稅項增加	—	—	—	—	(19,284)	(19,284)	
溢利增加／(減少)總額	25,521	1,914	179,249	13,198	(19,284)	200,598	
每股基本盈利增加／(減少)	港幣3.2仙	港幣0.2仙	港幣22.4仙	港幣1.7仙	港幣(2.4)仙	港幣25.1仙	

四. 收入及分部資料

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。

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、出售物業及物業權益所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

本集團收入及業績按主要業務及營運地區之分析概述如下：

(甲) 業務分部

	截至二零零五年十二月三十一日止年度				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	
分部收入	<u>82,902</u>	<u>—</u>	<u>11,040</u>	<u>—</u>	<u>93,942</u>
分部業績	<u>240,912</u>	<u>(3,083)</u>	<u>4,015</u>	<u>—</u>	<u>241,844</u>
未分配收入／(支出)淨額					(233)
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損				(436)	(436)
融資成本					(25,498)
出售一聯營公司部份權益之盈利				1,977	1,977
一聯營公司授出之非上市 購股權公平價值虧損				(10,529)	(10,529)
一聯營公司授出之非上市 可換股票據公平價值盈利				36,050	36,050
佔聯營公司業績				47,068	47,068
除稅前溢利					290,243
稅項					(39,555)
本年度溢利					<u>250,688</u>
資產及負債					
分部資產	<u>2,026,969</u>	<u>7,015</u>	<u>982</u>	<u>—</u>	<u>2,034,966</u>
聯營公司權益	—	—	—	860,382	860,382
一聯營公司授出之非上市購股權	—	—	—	92,132	92,132
借予一聯營公司之免息貸款	—	—	—	20,000	20,000
未分配資產					2,509
資產總值					<u>3,009,989</u>
分部負債	<u>575,799</u>	<u>7,864</u>	<u>13,845</u>	<u>—</u>	<u>597,508</u>
未分配負債					76,122
負債總值					<u>673,630</u>
其他分部資料：					
資本性支出	821	—	1,457	—	2,278
折舊	—	—	493	—	493
投資物業公平價值變動	179,249	—	—	—	179,249
撥回撇減持作出售物業	—	28	—	—	28
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	233

	截至二零零四年十二月三十一日止年度				綜合 港幣千元 (重報)
	物業投資 港幣千元 (重報)	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 (重報)	
分部收入	77,957	4,080	7,806	—	89,843
分部業績	135,939	(8,701)	4,994	—	132,232
未分配收入／(支出)淨額					(370)
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損				(27,854)	(27,854)
融資成本					(13,002)
佔聯營公司業績				38,823	38,823
收購一聯營公司所產生之 商譽攤銷				(12,707)	(12,707)
除稅前溢利					117,122
稅項					(22,721)
本年度溢利					94,401
資產及負債					
分部資產	1,797,080	10,096	9,220	—	1,816,396
聯營公司權益	—	—	—	812,554	812,554
未分配資產					26,743
資產總值					2,655,693
分部負債	631,837	7,871	12,129	—	651,837
未分配負債					63,876
負債總值					715,713
其他分部資料：					
資本性支出	1,924	16	14	—	1,954
折舊	—	—	484	—	484
投資物業公平價值變動	70,261	—	—	—	70,261
撥回撇減持作出售物業	—	70	—	—	70
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	669

(乙) 地區分部

	分部收入		分部業績	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
香港	93,942	89,843	245,076	140,496
中國內地	—	—	(3,232)	(8,264)
	<u>93,942</u>	<u>89,843</u>	<u>241,844</u>	<u>132,232</u>

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

五. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
折舊	493	484
利息支出	24,376	12,393
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損*	436	27,854
呆賬撥備	3,111	8,124
應佔聯營公司稅項	10,845	9,016
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	(2,225)	(3,176)

* 被視作出售一聯營公司部份權益之虧損已列入綜合收益表中之「其他營運開支」項目內。

六. 稅項

香港利得稅乃以本集團於年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。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
本集團：		
即期－香港	4,048	5,752
往年度超額撥備	(30)	(23)
	<u>4,018</u>	<u>5,729</u>
遞延稅項	35,537	16,992
全年總稅項	<u>39,555</u>	<u>22,721</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

七. 擬派末期股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息－港幣2.5仙(二零零四年：港幣2.0仙)	<u>19,989</u>	<u>15,991</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

八. 本公司普通股權持有人應佔之每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重報)
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年內之溢利	<u>250,688</u>	<u>94,401</u>
	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	799,202,347	797,157,415
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>148,944</u>	—
	<u>799,351,291</u>	<u>797,157,415</u>

由於在截至二零零四年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權對年內之每股基本盈利帶來反攤薄影響，故此沒有列出該年度之每股攤薄盈利。

九. 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0 - 30日	412	486
31 - 60日	934	559
60日以上	70	66
	<u>1,416</u>	<u>1,111</u>

應收貿易賬項之結餘主要指應向租戶收取之租金，一般於每月第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而拖欠之結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

十. 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0 - 30日	978	919
31 - 60日	298	—
	<u>1,276</u>	<u>919</u>

股息

董事會建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.5仙，惟須有待股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。預料末期股息將於二零零六年六月十三日派付予於二零零六年六月八日名列登記冊之股東。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣2.0仙及無宣派中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年六月七日(星期三)至二零零六年六月八日(星期四)止暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東能取得應有之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零六年六月六日(星期二)下午四時三十分前送交香港皇后大道東二十八號金鐘滙中心26樓，本公司之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司辦理登記手續。

資產淨值

根據於二零零五年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣2.92元；比對於二零零四年十二月三十一日按已發行股份797,157,415股計算，綜合資產淨值為每股港幣2.43元（重報）。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣250,700,000元，而上年度溢利淨額為港幣94,400,000元（重報），較上年度上升165.6%。本年度之收入為港幣93,900,000元，而上年度為港幣89,800,000元。在二零零五年除沒有出售物業收入外，而二零零四年之出售物業收入為港幣4,100,000元，本集團整體收入錄得全面增長，主要是因為租金收入及物業管理和有關服務收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣179,200,000元（二零零四年：港幣70,300,000元），因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根據最近期之會計準則在收益表中入賬。在二零零五年，本集團所佔一聯營公司一港通控股有限公司之除稅後溢利淨額為港幣47,100,000元（二零零四年：港幣38,800,000元），較去年增加21.2%。

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣82,900,000元，較上年度之收入港幣78,000,000元增加約6.3%。二零零五年租金收入增加乃由於本集團投資物業之租值上升。

在二零零五年，令人鼓舞的是香港的經濟錄得健康及持續的增長。縱使在二零零五年最後一季增長勢頭放緩，但大部份本地的主要商業機構在剛過去的財政年度仍享有不同程度的理想業績。本地生產總值增長亦較去年多逾7%，預期此趨勢將可延續至二零零六年，但增長率將或許稍微向下調整。海外資金持續流入促進了金融及證券市場暢旺，連帶刺激其他商業及行業活動。創新高的訪港旅客人數也帶來強大的經濟動力，加上過去十二個月之失業率獲進一步改善，一定程度上亦有助抵銷利息攀升之負面影響。

本集團之物業全部位於香港之核心商業及購物區，大部份續約及新簽訂之租約在租金上均錄得相當大之升幅。能獲此令人鼓舞的成果歸因於管理層之高瞻遠矚，在過往幾年成功把本集團物業從寫字樓轉型至商業及零售用途，此等租務組合轉正好適時及恰當地抓著在過去十二個月因旅客流量增加及消費信心恢復而引帶零售業對物業的熾熱需求。

物業市場升值少不免對租戶構成巨大的壓力，這已反映在過去十二個月租戶在市場之高流動率上。然而，本集團物業之商業及零售租戶因其本身行業之特質，令其流動性相對較低，因此本集團所受之影響亦相對較少。在回顧期內，本集團整體出租率穩企於逾97%之滿意水平。

本集團將繼續探拓各途徑，適時地作恰當的裝修及翻新計劃，令集團物業增值。此外，為了再進一步鞏固我們物業之市場地位，本集團已特別重整市場推廣部門，專責為長遠的策略性推廣及強化客戶關係方面，全面開展工作。

融資及流動資金

截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣25,500,000元(二零零四年：港幣13,000,000元)，較上年度增加96.1%。財務開支增加主要是由於在回顧期內利率飆升，即使本集團已致力減低在二零零五年之銀行借貸結欠餘額。在二零零五年底，銀行借貸結餘為港幣540,500,000元(二零零四年：港幣595,500,000元)。

銀行貸款以總賬面值港幣1,920,000,000元(二零零四年：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抵押。

以下為本集團於二零零五年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	31.8%
第二年內	7.2%
第三年至第五年內	27.7%
第五年以後	33.3%
總額	<u>100.0%</u>

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金比例)大幅下降至21%(二零零四年：28%(重報))。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣140,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣32,000,000元，本集團將主要以租金收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零五年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣49,300,000元。就所持現金及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支出所需。

展望

本集團對香港來年的經濟發展持審慎樂觀態度。由於二零零五年經濟活動蓬勃，令信心提升及物業市場復甦，可是通脹率同時被推高及基本生活消費亦逐步上升。雖然物業使用成本在往年顯著大幅上漲，但租務市場尤其在金融服務業的強勁需求下尚未有跡象顯示放緩。

利率上升已顯示對零售業銷售造成抑壓，但普遍預期利率將在二零零六年第二季到頂，屆時將有助推動物業市場復甦，特別是住宅樓宇。

在政府的財政預算案中值得令人注意的是非常著重審慎理財，及維持公營開支佔本地生產總值20%以下。不過，未來數年在基建工程項目上的平均每年預計開支仍達290億元，失業環境將可繼續獲得改善接而帶動經濟向上。

鑒於旅遊業預測訪港旅客數目在本年可達另一高峰，加上港深通道在本年稍後時間啟用，及已落實執行第三期更緊密經貿關係安排，國內肯定將成為香港整體經濟基礎不可分離的一部份。隨著人民幣持續重新估值，國內旅客可受惠於滙率增值，將更易被吸引來到鄰近的香港作出更多的消費。整體而言，我們預期香港的經濟在來年將踏入穩固期，但預測基於外圍不明朗因素市場可能會出現波動。

本集團將繼續以香港作為長遠投資的主要基地。除策略地在適當時機下為物業重新定位來開拓市場外，我們依然會盡力透過為物業進行適當的裝修及改善工程，以保持及增強我們的資產價值。本集團將貫徹以地產投資作為我們的主要業務，及積極地在本地及國內尋找機會進一步優化我們的資產基礎。在尋找機遇時，我們的焦點不會只局限於物業資產，其他優質具穩定持續回報的投資亦同樣受注視。我們堅信適當的多元化業務，不單只可分散投資風險，而且在不尋常及多變的市場環境下，亦能保持我們的業務增長並提供穩定回報。

或然負債

(甲) 本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,300,900,000元(二零零四年：港幣935,900,000元)之擔保，其中港幣540,500,000元(二零零四年：港幣595,500,000元)之授信額已於二零零五年十二月三十一日提用。

(乙) 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。關於承建商與該附屬公司間之索償與反索償和解協議已落實，據本集團所知，該協議將不會導致本集團有任何重大財務收益或虧損。

職員

於二零零五年十二月三十一日，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。

企業管治常規

香港聯合交易所有限公司（「交易所」）宣佈其對《主板上市規則》（「《上市規則》」）作出之修訂，引入《企業管治常規守則》（「《企業管治守則》」）以取代《上市規則》附錄十四所載之《最佳應用守則》。除了若干載於《草擬本總結報告》附錄二的實施及過渡安排之外，是次規則修訂內容自二零零五年一月一日生效。

本公司於年內已推行企業管治常規以符合《企業管治守則》所載之守則條文，惟偏離守則條文B.1.1項、C.3.3項及A.4.2項。

守則條文B.1.1項規定發行人應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明該委員會的權限及職責，而薪酬委員會的大多數成員應為獨立非執行董事。本公司已於二零零五年六月三十日遵守守則條文B.1.1項。

守則條文C.3.3項規定審核委員會的職權範圍應最少包括《企業管治守則》C.3.3項(a)至(n)分段所載的職責。本公司已於二零零五年六月三十日遵守守則條文C.3.3項。

守則條文A.4.2項規定，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司之公司細則：（甲）任何為填補臨時空缺或增加董事會成員而被委任的董事的任期僅至下屆股東週年大會為止（公司細則第87(1)條）；及（乙）全體董事（主席除外）均須最少每三年輪值告退一次（公司細則第86(2)條）。就後者而言，董事會主席張松橋先生自其於二零零一年五月二十四日獲委任以來，並未輪值告退或被計入每年須予告退之董事數目。

交易所進一步宣佈對附錄三第4(3)段作出之非主要及輕微修訂，訂明發行人可於股東大會上以普通決議（而非特別決議）罷免董事（公司細則第86(4)條）。該項規則修訂於二零零六年三月一日生效。

為確保遵守守則條文A.4.2項，董事會建議在即將舉行之股東週年大會上通過特別決議案，使公司細則所需之修訂生效。建議修訂之詳情載於一份稍後寄發予股東之通函（內載股東週年大會通告）。

董事的證券交易

本公司已制訂董事買賣其證券之守則(「《證券守則》」)(《上市規則》附錄十所載之董事買賣證券的標準守則(「《標準守則》」)為其一部份)，其標準最少與《標準守則》相同。

在本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等在全年度均有遵守《標準守則》及《證券守則》所載之既定標準。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，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。

承董事會命
董事總經理
黃志強

香港，二零零六年四月七日

於本公佈日，本公司董事會之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，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。