



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 六 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」)於截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本中期業績經已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六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	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重報)
收入	3	46,837	47,321
直接支出		(1,613)	(3,451)
		<u>45,224</u>	<u>43,870</u>
其他收入及盈利(已扣除直接支出)		2,916	1,857
行政費用		(10,175)	(8,468)
其他營運開支		—	(436)
融資成本		(16,208)	(9,800)
投資物業公平價值之變動		86,247	119,665
一聯營公司授出之非上市認股期權之 公平價值盈利		39,485	94,765
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
出售一聯營公司部份權益之盈利		—	1,977
其他投資之耗蝕虧損		(350)	(273)
佔聯營公司業績		<u>27,659</u>	<u>20,418</u>
除稅前溢利	4	174,798	299,625
稅項	5	(19,058)	(23,800)
本公司股權持有人應佔期間溢利		<u>155,740</u>	<u>275,825</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利	6		
基本		港幣19.5仙	港幣34.5仙
攤薄		不適用	港幣34.5仙

簡明綜合資產負債表
二零零六年六月三十日

	附註	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 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		1,675	1,870
投資物業		2,017,690	1,927,840
聯營公司權益		1,223,989	860,382
其他投資		885	1,235
遞延稅項資產		—	415
非流動資產總值		<u>3,244,239</u>	<u>2,791,742</u>
流動資產			
持作出售物業		1,988	1,988
應收貿易賬項	7	375	1,416
其他應收款項、按金及預付款項		59,854	52,508
一聯營公司授出之非上市認股期權		—	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		27,532	49,344
流動資產總值		<u>89,749</u>	<u>218,247</u>
流動負債			
應付貿易賬項	8	1,281	1,276
其他應付款項及應計費用		44,183	55,732
銀行貸款—有抵押		365,500	172,000
應繳稅項		982	—
流動負債總值		<u>411,946</u>	<u>229,008</u>
流動負債淨值		<u>(322,197)</u>	<u>(10,761)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,922,042</u>	<u>2,780,981</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		349,000	368,500
遞延稅項負債		92,924	76,122
非流動負債總值		<u>441,924</u>	<u>444,622</u>
資產淨值		<u>2,480,118</u>	<u>2,336,359</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		2,400,162	2,236,414
擬派末期股息		—	19,989
股本權益總值		<u>2,480,118</u>	<u>2,336,359</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所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。本簡明中期財務報告應與截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報告一併閱覽。

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二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報告所採用者一致，惟關於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之全新及經修訂之香港財務報告準則（「財務報告準則」）（已包括會計準則及詮釋）除外。本集團認為採納全新及經修訂之財務報告準則對本集團於本中期財務報告日並無重大影響。

2 比較數字

往年度中期簡明綜合收益表之呈報方式經予修訂，使能與年度財務報告所採納之政策一致。因此，若干比較金額相應地經予重列。

3 收入及分部資料

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，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分部之分析概述如下：

(甲) 業務分部

本集團

	未經審核			綜合 港幣千元
	截至六月三十日止六個月			
	物業投資 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	
二零零六年				
分部收入	<u>42,264</u>	<u>4,573</u>	—	<u>46,837</u>
分部業績	<u>122,046</u>	<u>4,220</u>	—	<u>126,266</u>
未分配支出				(2,404)
融資成本				(16,208)
一聯營公司授出之非上市 認股期權之公平價值盈利			39,485	39,485
佔聯營公司業績			27,659	<u>27,659</u>
除稅前溢利				<u>174,798</u>
稅項				<u>(19,058)</u>
期間溢利				<u>155,740</u>
二零零五年				
分部收入	<u>41,121</u>	<u>6,200</u>	—	<u>47,321</u>
分部業績	<u>154,058</u>	<u>2,593</u>	—	<u>156,651</u>
融資成本				(9,800)
被視作出售一聯營公司部份 權益之虧損			(436)	(436)
一聯營公司授出之非上市 認股期權之 公平價值盈利			94,765	94,765
一聯營公司授出之非上市 可換股票據之 公平價值盈利 (重報)			36,050	36,050
出售一聯營公司部份權益 之盈利			1,977	1,977
佔聯營公司業績			20,418	<u>20,418</u>
除稅前溢利 (重報)				<u>299,625</u>
稅項 (重報)				<u>(23,800)</u>
期間溢利 (重報)				<u>275,825</u>

(乙) 地區分部

本集團

	未經審核			
	截至六月三十日止六個月			
	分部收入		分部業績	
二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
			(重報)	
香港	46,837	47,321	126,651	156,966
中國內地	—	—	(385)	(315)
	<u>46,837</u>	<u>47,321</u>	<u>126,266</u>	<u>156,651</u>

4 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
折舊	257	239
其他物業支出	23	23
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	—	436
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	3,862	3,809
退休金計劃供款	154	132
	<u>4,016</u>	<u>3,941</u>
利息支出	14,778	9,368
利息收入	(2,710)	(1,421)

5 稅項

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元
		(重報)
本集團：		
即期－香港	1,841	2,861
遞延	17,217	20,939
全期總稅項	<u>19,058</u>	<u>23,800</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%(二零零五年：17.5%)之稅率計算。

應佔聯營公司稅項為港幣5,015,000元(二零零五年：港幣4,920,000元)，已列入簡明綜合收益表之「佔聯營公司業績」項目內。

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零六年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之本公司普通股權持有人應佔期間之溢利港幣155,740,000元(二零零五年：港幣275,825,000元(重報))及按期內已發行普通股之數目799,557,415股(二零零五年：加權平均數目798,841,393股)計算。

由於在截至二零零六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。

截至二零零五年六月三十日止期間之每股攤薄盈利乃根據本公司普通股權持有人應佔期間之溢利港幣275,825,000元(重報)計算。用以計算之普通股加權平均數目798,841,393股乃期間已發行之普通股，一如計算每股基本盈利所採用者，而普通股之加權平均數目300,357股乃假設在全部具潛在攤薄影響之普通股被視為已行使或兌換為普通股時已按無償代價予以發行。

7 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	
	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	290	412
31-60日	84	934
60日以上	1	70
	<u>375</u>	<u>1,416</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。

8 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0-30日	1,281	978
31-60日	—	298
	<u>1,281</u>	<u>1,276</u>

管理層論述及分析

業務回顧

本集團在二零零六年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣155,700,000元，較二零零五年同期業績減少43.5%。撇除物業重估與相關遞延稅項，及一聯營公司授出之非上市認股期權及可換股票據之公平價值盈利之影響，除稅後之溢利與去年同期大致相若。二零零六年首六個月期間之每股盈利為港幣19.5仙（二零零五年：港幣34.5仙（重報））。

截至二零零六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42,300,000元，較去年同期之港幣41,100,000元上升2.8%。香港經濟及市場氣氛持續以穩健步伐改善，本集團物業之租值於回顧期內錄得滿意升幅，特別是商舖租值升幅尤其顯著。

香港多項主要經濟指標在二零零六年上半年持續向好。縱然利率處於升軌，但本地生產總值仍然維持增長並預期全年升幅可達至4-5%，失業率亦改善至五年來的新低為4.9%，通脹率同時微升約2%。訪港旅客人數增長雖然放緩，但市場的強勁消費動力仍能保持，而本集團主要受惠於旗下核心物業組合部份中零售商舖之租值強勁增長。金融及有關專業服務在商業擴張之同時帶動租金向上，更達至自九七年金融風暴後的新高。在此勢頭下，本集團物業組合租值之增長遠抵銷因租戶短期高流動導致收入減少之影響。

為配合市場上的需要及租戶的期望，本集團於年初重整及擴展市場推廣部。於期內推出了全新的宣傳季刊「Rhythm」及其他嶄新的市場推廣活動，而且獲得良好的反應及效果。本集團致力將寫字樓轉型至商業及零售用途之目標已接近完成階段，下一階段之改善工作包括提升物業設備，及重新規劃物業佈局以迎合租務組合需要，並計劃於本年度下半年實行。

於回顧期內，本集團投資物業組合於期末經獨立重估產生之重估盈餘為港幣86,200,000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。

於二零零六年五月十八日，本集團已行使由其聯營公司一港通控股有限公司（「港通」）授出所餘下之認股期權。於二零零六年五月二十二日，港通已發行及配發52,647,059股予本集

團。交易完成後，本集團佔港通之權益由29.92%增至40.36%。港通授出之認股期權於行使前之公平價值較二零零五年底增加港幣39,500,000元並已在收益表中入賬。

本集團於期間從港通所佔之除稅後溢利為港幣27,700,000元（二零零五年：港幣20,400,000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（「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

本集團對香港特區的經濟發展持樂觀態度。承上文，基本上所有主要的經濟及財經指標對香港的預期均持續向好，更重要的是全球其他主要的金融市場，特別是國內經濟發展，正處於穩健增長。香港與國內之基建及運輸聯繫在未來數月將進一步改善，不論社會、商貿及商業的跨境融合必然會進一步加快及增強。隨著香港及鄰近城市澳門之旅遊設施不斷完善，及一系列全新的旅遊景點於年底前相繼落成，定可吸引更多的國內及海外旅客。

至於本集團活躍參與之地產市場，儘管有上述各種利好因素，但自二零零五年第三季起物業價格已累積不少升幅加上利率走勢，對若干投資類別如一般中小型住宅市場難免造成抑壓。不過，普遍預期市場整固將臨近結束，亦有跡象顯示投資者因相信利率升勢行將見頂，故此物業市場近期亦漸趨活躍。加上銀行最近公佈放寬貸款等其他有利因素，有助吸引投資者入市，令投資氣氛再度熱哄。整體而言，市場難免存在變幻，但本集團所持物業以穩健的長遠租務為目標，較少受市場因素引起浮動所影響。因此，我們會繼續探拓各途徑令我們的資產回報擴大。重新規劃物業佈局為本集團下半年專注的重點項目，既可令收入增加也可優化物業形象。本集團會繼續貫徹既定的投資政策，主動尋找機遇以鞏固資產基礎，及發掘不同業務範疇具穩定回報及增長潛力吸引的投資機會。

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16,200,000元，較去年同期之港幣9,800,000元上升65.4%。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27.7%(二零零五年十二月三十一日:21.0%)。於二零零六年六月三十日,銀行貸款總額從二零零五年底之港幣540,500,000元增至港幣714,500,000元。總賬面值為港幣2,010,000,000元(二零零五年十二月三十一日:港幣1,920,000,000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35,500,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣330,000,000元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零六年六月三十日銀行借貸之到期詳情:

一年內	51.1%
第二年內	5.5%
第三年至第五年內	43.4%
總額	<u>100.0%</u>

於二零零六年六月三十日,本集團現金及現金等價物結餘為港幣27,500,000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支出所需。

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

本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,284,900,000元(二零零五年十二月三十一日:港幣1,300,900,000元)之擔保,其中港幣714,500,000元(二零零五年十二月三十一日:港幣540,500,000元)之授信額已於二零零六年六月三十日提用。

職員

於二零零六年六月三十日,本集團共僱用32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認股期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年:無)。

企業管治

本公司致力維持良好的企業管治。於本回顧期間內，本公司已實行適當步驟以確保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」）之守則條文。

企業管治常規守則

本公司於截至二零零六年六月三十日止之六個月內一直符合企業管治守則內之規定，惟偏離守則條文A.4.2項。

於期初，誠如載於二零零五年度年報內所載之企業管治常規之報告所述，根據當時之本公司細則：（甲）任何為填補臨時空缺或新增董事會成員而獲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86(2)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87(1)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。

隨二零零五年度年報刊發後，本公司於二零零六年五月二十九日舉行之股東週年大會上通過一項特別決議案，修訂公司細則第86及87條，藉以符合守則條文A.4.2項之規定，所有為填補臨時空缺而獲委任之董事，均須於獲委任後之首個股東大會上接受股東選舉；而每名董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

進行證券交易的標準守則

本公司就董事及有關僱員（涵義見企業管治守則）之證券交易各自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、出售及贖回股份

於本回顧期間內，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。

承董事會命
董事總經理
黃志強

香港，二零零六年九月十二日

於本公告日，本公司董事會之成員包括執行董事張松橋、黃志強、袁永誠和董慧蘭；非執行董事李嘉士；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。