



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

股份代號：0075



2006
中期報告

目錄

	頁數
公司資料	2
管理層論述及分析	3
權益披露	7
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	16
中期財務報告附註	17

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

薪酬委員會成員

* 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

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

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

皇后大道東28號
金鐘滙中心26樓
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二零零六年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零六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，及本集團於二零零六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30頁。

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。

業務回顧 (續)

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—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%
	<hr/>
總額	100.0%
	<hr/> <hr/>

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）。

權益披露

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於二零零六年六月三十日，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，各董事在本公司或其相聯法團（涵義見證券及期貨條例第XV部）之股份中擁有之權益如下：

(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	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
黃志強	實益擁有人	2,000,000	0.25%
吳國富	實益擁有人及配偶權益	90,000 (附註2)	0.01%

(乙) 於港通控股有限公司(聯營公司)之權益

姓名	權益性質	股份數目	佔股權約數
			百分比
張松橋	受控制法團之權益	142,669,432 (附註3)	40.36%

董事在股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉 (續)

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 BVI」)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、Timmex Investment Limited(由張先生全資擁有之公司)及中渝實業有限公司(「中渝實業」)分別擁有渝港已發行股本約0.61%、3.11%及36.62%。中渝實業由張先生擁有35%、Prize Winner Limited(由張先生及其聯繫人士所擁有之公司)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股本公司股份中，50,000股乃由吳國富先生以個人方式持有，另外40,000股則由其配偶持有。
- (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」)142,669,432股股份。在該142,669,432股股份中，52,647,059股乃由Honway於二零零六年五月二十二日透過行使根據於二零零三年五月九日訂立之認股期權協議向Honway授出之餘下期權，按當時之行使價每股港幣4.00元而購得之股份。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，彼亦被視作擁有該等由Honway持有之股份之權益。

上文所披露之所有權益指在本公司或港通之股份之好倉。

除本文所披露者外，於二零零六年六月三十日，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其他權益或根據本公司於二零零五年一月一日採納之董事進行證券交易守則知會本公司之權益。

認股期權

本公司於二零零五年四月二十九日採納一項認股期權計劃(「該計劃」)，其條款符合主板上市規則第十七章之條文。有關採納該計劃之詳情，載於本公司在二零零五年四月十三日刊發之通函內。

於本回顧期間內，並無期權作廢，亦無期權獲授出、行使或被註銷；於期初及期終時，在該計劃下亦無尚未行使之期權。

股東擁有之權益及淡倉

於二零零六年六月三十日，就本公司董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊所記錄者，除本公司之董事外，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士如下：

名稱	權益性質	股份數目	佔股權約數 百分比
Palin Holdings Limited	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000 (附註1)	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000 (附註1)	34.14%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及保證權益	119,996,000	15.01%
PMA Capital Management Limited (附註2)	投資經理	95,950,000	12.00%
PMA Prospect Fund (附註2)	實益擁有人	40,469,000	5.06%

附註：

- (1) 273,000,000股股份指由Funrise擁有之同一批股份，並已在本報告第7頁及第8頁所披露之張先生於本公司股份之權益中重複計算。
- (2) PMA Capital Management Limited控制PMA Prospect Fund 100%權益。

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，並無其他人士於二零零六年六月三十日在本公司之股份及相關股份中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉，惟已在本報告第7頁及第8頁所披露者除外。

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」）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有關企業管治常規之報告所述，根據當時之本公司公司細則：（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，即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本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

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。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已經本公司之審核委員會審閱。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，並磋商內部監控及包括審閱未經審核之中期財務報告等財務申報事宜。

致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員在期內之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命

黃志強

董事總經理

香港，二零零六年九月十二日

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	二零零五年
		港幣千元	港幣千元
			(重報)
收入	3	46,837	47,321
直接支出		(1,613)	(3,451)
		45,224	43,870
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	11	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		27,659	20,418
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		155,740	275,825
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

刊在第17頁至第30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	8	1,675	1,870
投資物業	9	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	10	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	11	—	92,132
借予一聯營公司之免息貸款	11	—	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	12	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	13	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>

刊在第17頁至第30頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合資產負債表 (續)

	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
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	13	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	14	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>

刊在第17頁至第30頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	未經審核 本公司股權持有人應佔									
	已發行 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	繳入盈餘 港幣千元	聯營公司 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
於二零零六年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	38,246	4,567	772,778	19,989	2,336,359
已宣佈及派發之										
二零零五年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,989)	(19,989)
應佔聯營公司可供出售證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	7,085	—	—	—	7,085
應佔聯營公司金融工具公平價值 之變動	—	—	—	—	—	—	923	—	—	923
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	155,740	—	155,740
於二零零六年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>45,331</u>	<u>5,490</u>	<u>928,518</u>	<u>—</u>	<u>2,480,118</u>
於二零零五年一月一日	79,716	94,535	1,350	1,800	1,321,935	40,149	(4,962)	542,079	15,991	2,092,593
已宣佈及派發之										
二零零四年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,991)	(15,991)
已行使之僱員認股期權	240	1,203	—	—	—	—	—	—	—	1,443
應佔聯營公司可供出售證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	(276)	—	—	—	(276)
應佔在聯營公司收益表中 扣除之可供出售證券耗蝕虧損	—	—	—	—	—	1,854	—	—	—	1,854
應佔聯營公司售出可供 出售證券之虧損	—	—	—	—	—	(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(重報)	—	—	—	—	—	—	—	275,825	—	275,825
於二零零五年六月三十日(重報)	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>1,321,935</u>	<u>34,899</u>	<u>1,862</u>	<u>817,904</u>	<u>—</u>	<u>2,355,444</u>

刊在第17頁至第30頁之附註乃此財務報告之一部份。

簡明綜合現金流動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	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
營運業務之現金流入淨額	1,445	15,495
投資活動之現金流出淨額	(177,268)	(133,517)
融資活動之現金流入淨額	154,011	102,315
現金及現金等價物之減少	(21,812)	(15,707)
期初之現金及現金等價物	49,344	51,956
期終之現金及現金等價物	27,532	36,249
現金及現金等價物之結餘分析		
現金及銀行結存	27,532	36,249

刊在第17頁至第30頁之附註乃此財務報告之一部份。

中期財務報告附註

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之週年財務報告一併閱讀。

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，惟關於影響本集團及在本期間之財務報告中首次被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」)(已包括會計準則及詮釋)除外，詳情載於下文。

會計準則第21號(修訂)	匯率變動之影響－於海外業務之淨投資
會計準則第39號(修訂)	公平價值期權
會計準則第39號及 財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

本集團認為於本中期財務報告日採納上述會計準則不會對本集團有重大影響。

下列新準則、對準則及詮釋之修訂經已頒佈，但在二零零六年尚未生效，故此並無提前採納：

會計準則第1號(修訂)	股本披露
財務報告準則第7號	金融工具：披露事項
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第7號	根據會計準則第29號嚴重通脹經濟中之財務報告應用重列法
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第8號	財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具

本公司尚未準備表明該等全新及經修訂之財務報告準則會否對本公司之財務報告有何重大影響。

2 比較數字

往年度之中期簡明綜合收益表呈報方式經予修訂，使能與週年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。

在截至二零零五年六月三十日止六個月之收益表中經重報後之影響載於下文：

	港幣千元
一聯營公司授出之非上市可換股票據之公平價值盈利增加	22,121
稅項增加	<u>(10,939)</u>
期間溢利增加總額	<u><u>11,182</u></u>

3 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	42,264	4,573	—	46,837
分部業績	122,046	4,220	—	126,266
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	27,659
除稅前溢利				174,798
稅項				(19,058)
期間溢利				155,740

3 分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

	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	
二零零五年				
分部收入	41,121	6,200	—	47,321
分部業績	154,058	2,593	—	156,651
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	20,418
除稅前溢利 (重報)				299,625
稅項 (重報)				(23,800)
期間溢利 (重報)				275,825

3 分部資料 (續)

(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 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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 港幣千元	二零零五年 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	<u>(2,710)</u>	<u>(1,421)</u>

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
	<u>19,058</u>	<u>23,800</u>
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 股息

董事會已議決不宣派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)。

8 物業、機器及設備

	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
賬面淨值：		
於一月一日	1,870	983
添置	62	1,457
出售／撤銷	(13)	(1,127)
期內／年內折舊準備	(257)	(493)
折舊撥回	13	1,050
	<u>1,675</u>	<u>1,870</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>1,675</u>	<u>1,870</u>

9 投資物業

	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
於一月一日	1,927,840	1,747,770
添置	3,603	821
公平價值盈利	86,247	179,249
	<u>2,017,690</u>	<u>1,927,840</u>
於六月三十日／十二月三十一日	<u>2,017,690</u>	<u>1,927,840</u>

10 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。

11 聯營公司授出之非上市認股期權及借予聯營公司之免息貸款

	本集團	
	認股期權 港幣千元	三年免息貸款 港幣千元
於二零零六年一月一日之公平價值	92,132	20,000
期內一聯營公司授出之非上市認股期權之 公平價值盈利	39,485	—
行使認股期權	(131,617)	(20,000)
於二零零六年六月三十日之公平價值(未經審核)	—	—
於二零零五年一月一日之公平價值	102,661	20,000
年內一聯營公司授出之非上市認股期權之 公平價值虧損	(10,529)	—
於二零零五年十二月三十一日之 公平價值(經審核)	92,132	20,000

12 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 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	1,281	978
31 - 60日	—	298
	1,281	1,276

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

13 銀行貸款－有抵押

銀行貸款須按以下年期償還：

	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
一年內	365,500	172,000
第二年內	39,000	39,000
第三年至第五年內	310,000	149,500
第五年以後	—	180,000
	<hr/>	<hr/>
	714,500	540,500
列為流動負債之款額	<u>(365,500)</u>	<u>(172,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>349,000</u>	<u>368,500</u>

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分比計算。截至二零零六年六月三十日止期間及截至二零零五年十二月三十一日止年度之實際利率分別為5.32%及4.09%。

以港元計算之銀行貸款乃由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣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，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借款之賬面值與其公平價值相若。

14 股本

	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
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股普通股，每股面值港幣0.10元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

15 承擔

於結算日，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	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
未撥備但已訂約之項目	1,855	167
未訂約但已批准之項目	<u>13,288</u>	<u>16,606</u>
	<u>15,143</u>	<u>16,773</u>

16 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
一年內	86,945	70,031
第二年至第五年內	<u>137,250</u>	<u>111,030</u>
	<u><u>224,195</u></u>	<u><u>181,061</u></u>

(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
一年內	996	996
第二年至第五年內	<u>1,079</u>	<u>1,577</u>
	<u><u>2,075</u></u>	<u><u>2,573</u></u>

17 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。

18 有關連人士交易

(甲) 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 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
向一有關連公司支付租金	(i)	498	483
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	408	282
收取一聯營公司所授出可換股票據之利息	(iii)	—	1,138
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 本公司一附屬公司—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)之控股股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。目前之分租協議由二零零五年八月一日起生效，及將於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) 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。
- (iii) 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—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。該票據已於二零零五年六月十一日前悉數兌換。

18 有關連人士交易 (續)

(乙) 本集團之主要管理人員補償：

	本集團	
	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
短期僱員福利	1,428	1,660
離職後福利	71	83
	<u>1,499</u>	<u>1,743</u>
向主要管理人員支付之補償總額	<u>1,499</u>	<u>1,743</u>

19 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二零零六年九月十二日獲董事會批准。