



渝太地產集團有限公司\*  
Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：75)

二零零七年中期業績公告

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」)於截至二零零七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

截至二零零七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	
	附註	二零零七年	二零零六年
		港幣千元	港幣千元
收入	2	56,487	46,837
直接支出		(3,457)	(1,613)
		<b>53,030</b>	45,224
其他收入		1,128	2,916
行政費用		(8,517)	(10,175)
融資成本		(17,495)	(16,208)
投資物業公平價值之變動		120,368	86,247
一聯營公司授出之非上市認股期權之公平價值			
盈利		-	39,485
其他投資之耗蝕虧損		-	(350)
佔一聯營公司業績		45,311	27,659
除稅前溢利	3	193,825	174,798
稅項	4	(24,097)	(19,058)
本公司股權持有人應佔期間溢利		<b>169,728</b>	<b>155,740</b>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本	5	<b>港幣 21.2 仙</b>	<b>港幣 19.5 仙</b>

## 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,264	1,490
投資物業		2,246,700	2,125,050
聯營公司權益		1,343,239	1,290,349
其他投資		879	879
非流動資產總值		<u>3,592,082</u>	<u>3,417,768</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		1,704	1,704
應收貿易賬項	6	1,504	6,935
其他應收款項、按金及預付款項		8,330	7,973
可收回稅項		-	867
現金及銀行結存		29,784	42,954
流動資產總值		<u>41,322</u>	<u>60,433</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	7	736	6,595
其他應付款項及應計費用		50,794	59,572
銀行貸款—有抵押		249,000	249,000
應繳稅項		459	-
流動負債總值		<u>300,989</u>	<u>315,167</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(259,667)</u>	<u>(254,734)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,332,415</u>	<u>3,163,034</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		392,500	417,000
遞延稅項負債		134,654	111,883
非流動負債總值		<u>527,154</u>	<u>528,883</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,805,261</u>	<u>2,634,151</u>
<b>股本權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本權益</b>			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		2,725,305	2,530,208
擬派末期股息		-	23,987
股本權益總值		<u>2,805,261</u>	<u>2,634,151</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二零零六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編製基準及會計政策與本集團截至二零零六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 收入及分部資料

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理與有關服務及投資控股。

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。

## 2 收入及分部資料 (續)

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

	未經審核 截至六月三十日止六個月				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	
二零零七年					
分部收入	<u>51,066</u>	<u>-</u>	<u>5,421</u>	<u>-</u>	<u>56,487</u>
分部業績	<u>161,945</u>	<u>(5)</u>	<u>4,069</u>	<u>-</u>	<u>166,009</u>
融資成本					(17,495)
佔一聯營公司業績				45,311	45,311
除稅前溢利					<u>193,825</u>
稅項					<u>(24,097)</u>
期間溢利					<u>169,728</u>
二零零六年					
分部收入	<u>42,264</u>	<u>-</u>	<u>4,573</u>	<u>-</u>	<u>46,837</u>
分部業績	<u>122,046</u>	<u>-</u>	<u>4,220</u>	<u>-</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
佔一聯營公司業績				27,659	27,659
除稅前溢利					<u>174,798</u>
稅項					<u>(19,058)</u>
期間溢利					<u>155,740</u>

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

## 2 收入及分部資料 (續)

### (乙) 地區分部

	未經審核			
	截至六月三十日止六個月			
	分部收入		分部業績	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
香港	56,487	46,837	166,057	126,651
中國內地	-	-	(48)	(385)
	<u>56,487</u>	<u>46,837</u>	<u>166,009</u>	<u>126,266</u>

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

## 3 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
折舊	269	257
其他物業支出	30	23
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	4,318	3,862
退休金計劃供款	146	154
	<u>4,464</u>	<u>4,016</u>
利息支出	16,981	14,778
利息收入	(620)	(2,710)

## 4 稅項

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
即期—香港	1,326	1,841
遞延	22,771	17,217
全期總稅項	<u>24,097</u>	<u>19,058</u>

香港利得稅乃於期內在香港產生之估計應課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 之稅率計算。

## 5 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零七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 169,728,000 元 (二零零六年：港幣 155,740,000 元)及按期內已發行普通股之數目 799,557,415 股 (二零零六年：799,557,415 股)計算。

由於在截至二零零七年及二零零六年六月三十日止期間並無攤薄事項，故此沒有披露該等期間之每股攤薄盈利。

## 6 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	651	6,066
31 - 60日	2	665
60日以上	851	204
	<u>1,504</u>	<u>6,935</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金及物業管理與有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於三十日期間內收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款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類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

## 7 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	736	6,141
31 - 60日	-	454
	<u>736</u>	<u>6,595</u>

## 管理層論述及分析

### 業務回顧

本集團在二零零七年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣 169,700,000 元，較二零零六年同期業績增加 9.0%。二零零七年首六個月期間之每股盈利為港幣 21.2 仙（二零零六年：港幣 19.5 仙）。撇除截至二零零七年及二零零六年六個月期間之物業重估與相關遞延稅項，及二零零六年上半年一聯營公司授出之非上市認股期權公平價值盈利之影響，二零零七年首六個月之除稅後溢利較去年同期增長 55.9%。

截至二零零七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 51,100,000 元，較去年同期之港幣 42,300,000 元上升 20.8%。香港的經濟及市場氣氛持續以穩健步伐改善，本集團物業之租金回報及出租率均錄得滿意增幅。

於回顧期內，香港成功維持強健的基礎及持續滿意的經濟增長，其中以金融、地產、保險及會計行業的優越表現尤其顯著。另一方面，作為酒店及零售行業主要推動力之訪港旅客，數目按年增長雖然不算強勁，但人數仍逾 13,000,000 之多人次。在大量旅客訪港及市場氣氛因股票市場暢旺、就業階層薪酬增長和花紅可觀所帶動改善下，令過去一年零售銷售錄得強勁表現。隨著本港經濟環境，本集團以零售及商業性質為主物業，於二零零七年首六個月續租及新訂之租約在租值上皆有理想的升幅。而且，我們物業的整體租用率攀升至約 95%。

我們獲此滿意的租務成果，歸因於本集團物業位置優越、優質租戶組合，及我們高培訓質素員工提供符合國際認可標準之租務及物業管理服務。積極主動的市場推廣努力下成功吸納了多個優質的新租戶進駐物業，當中包括領先及創新的髮型塑造中心「麗花髮廊」。

於回顧期內，本集團投資物業組合於期末經獨立重估後所產生之重估盈餘為港幣 120,400,000 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。

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 45,300,000 元（二零零六年：港幣 27,700,000 元），較去年同期增加 63.8%。從港通所得溢利大幅增加是由於港通盈利增長，及本集團自去年五月增持港通股權。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、駕駛學院和高速公路及隧道繳費系統。

## 展望

本集團對香港特區經濟發展持高度樂觀態度。我們有信心香港在建基於鞏固知識型經濟上將繼續繁榮。大體上資訊科技在商業及普羅社會中廣受採用，其趨勢並穩步向上。

在個別金融市場中，美國次按市場近期引起環球金融市場混亂及不明朗，其影響甚為廣泛。預期為了減低信貸危機，可能促使美國國內及國外利息走勢向下。

在過往幾年，政府採取審慎理財原則令香港強化其金融地位，政府儲備的穩健增長更有助抵禦任何潛在的市場震動。香港剛再次被主要的國際信貸評級機構提高其金融評級。

中國政府剛在本年八月宣佈進一步放寬境外投資政策，容許更多內地投資者直接投資境外股票市場，預計香港股票市場將可受惠於該政策。香港現在已躋身為世界第六大之股票市場，其市值自一九九七年起已增值四倍。隨著內地投資者之新增投資，將進一步鞏固香港作為世界上最重要金融中心之一的地位。

在未來數年，預期香港特區與內地的基建聯繫將進一步加強，帶動兩地的經濟發展，內地亦將繼續給予香港極大的商機及投資機遇。近幾年若干太平洋地區之新興經濟亦具有良好的投資機會。在預期本集團於香港核心物業投資在未來年度可提供穩定回報下，本集團將妥善部署定位，以把握內地市場及於東南亞新興經濟區如越南及馬來西亞之巨大商機。

## 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 17,500,000 元，較去年同期之港幣 16,200,000 元上升 7.9%。

資本與負債比率 (即銀行貸款淨額與股東資金之比例) 為 21.8% (二零零六年十二月三十一日：23.7%)。於二零零七年六月三十日，銀行貸款總額從二零零六年底之港幣 666,000,000 元降至港幣 641,500,000 元。總賬面值為港幣 2,235,000,000 元 (二零零六年十二月三十一日：港幣 2,117,000,000 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 49,000,000 元。另銀行循環貸款之餘額港幣 200,000,000 元將在一年之內到期及須重新續期。



以下為本集團於二零零七年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	38.8%
第二年內	8.9%
第三年至第五年內	52.3%
總額	<u>100.0%</u>

於二零零七年六月三十日，本集團現金及等同現金結餘為港幣 29,800,000 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

於二零零七年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 1,241,900,000 元 (二零零六年十二月三十一日：港幣 1,268,900,000 元) 之擔保，其中港幣 641,500,000 元 (二零零六年十二月三十一日：港幣 666,000,000 元) 之授信額已被提用。

### 結算日後事項

於二零零七年七月三日，本公司與大福證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「協議」)。根據協議，配售代理有條件地同意按盡力基準配售最高總額港幣 300,000,000 元之零息可換股票據(「票據」)予不少於六名獨立承配人；各分段完成發行額不得少於港幣 50,000,000 元。票據到期日為二零一零年七月三十一日，而換股價為每換股港幣 1.9 元。倘若於最後限期一即協議簽署日期起計九個月當日(或本公司及配售代理協定之較後日期)協議條件未能達成，協議將告終止，而本公司或配售代理均不得向另一方提出任何索償。

### 職員

於二零零七年六月三十日，本集團共有 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、退休金計劃及特別之在職進修/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二零零七年六月三十日止六個月之中期股息 (二零零六年：無)。

## 企業管治常規守則

本公司訂立良好的企業管治常規。於本中期報告所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守交易所之《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。

### 上市規則第 3.10 條及 3.21 條

在本期間結束後，黃偉光先生（「黃先生」）辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員之職務，由二零零七年七月二十六日起生效；自此之後，本公司獨立非執行董事人數及資格未能符合《上市規則》第 3.10 條之規定，而本公司審核委員會之組成則未能符合《上市規則》第 3.21 條之規定。隨著黃先生辭任，彼亦不再為本公司審核委員會主席。

為補救上述未有遵守之行爲，董事會已於二零零七年九月十日委任陸宇經先生為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員兼主席，由二零零七年九月十日起生效。

### 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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）所規定之標準之行爲守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等在本期間內一直遵守《標準守則》及本公司之行爲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

於期間內，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，二零零七年九月十四日

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、袁永誠及董慧蘭；非執行董事李嘉士；及獨立非執行董事陸宇經、王溢輝及吳國富。

\* 僅供識別