



渝太地產集團有限公司
Y. T. REALTY GROUP LIMITED
Stock Code : 0075



2007
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	8
其他資料	11
簡明綜合收益表	13
簡明綜合資產負債表	14
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

- †* 王溢輝
- †* 吳國富
- * 黃偉光 (於二零零七年七月二十六日辭任)
- * 陸宇經 (於二零零七年九月十日獲委任)

- † 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
港灣道二十六號
華潤大廈三三零一至七室
電話：(852) 2500 5555
傳真：(852) 2507 2120
網站：www.ytreatygroup.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
卓佳雅柏勤有限公司
香港
灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘滙中心二十六樓
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二零零七年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零七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，及本集團於二零零七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13至28頁。

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人次之多。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%。

管理層論述及分析

業務回顧 (續)

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。

管理層論述及分析

展望 (續)

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。

管理層論述及分析

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	100.0%

於二零零七年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣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。

管理層論述及分析

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。

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)。

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

於二零零七年六月三十日，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條而備存之登記冊所示，各董事於本公司或其相聯法團（定義見《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	身份	股份數目	股份總數目	佔股權約數
				百分率
張松橋	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹	34.14%
黃志強	實益擁有人	1,576,000	1,576,000	0.20%
吳國富	實益擁有人	50,000	90,000	0.01%
	配偶權益	40,000		

(乙) 於港通控股有限公司（相聯法團）之權益

姓名	身份	股份數目	佔股權約
			數百分率
張松橋	受控制法團之權益	148,254,432 ²	41.94%

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 (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0.59%、6.22%及35.44%。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 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」)148,254,432股股份。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，於二零零七年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條而備存之登記冊記錄之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之守則須另行知會本公司之權益。

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」)，有關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。

權益披露

股東擁有之權益及淡倉

於二零零七年六月三十日，就本公司董事所知，按本公司根據《證券及期貨條例》第336條而備存之登記冊所記錄者，於本公司之股份中擁有或被視作擁有權益之人士(董事除外)如下：

名稱	身份	股份數目	股份總數目	佔股權約數	
					百分率
Palin Holdings Limited	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹		34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹		34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹		34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 ¹		34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	273,000,000 ¹		34.14%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	7,310,262			
	保證權益	37,111,738	44,422,000		5.56%
QVT Financial GP LLC ²	受控制法團之權益	40,664,000	40,664,000		5.08%
QVT Financial LP ²	投資經理	40,664,000	40,664,000		5.08%

附註：

- 1 每批273,000,000股股份指由Funrise所持之同一股份權益，並已在第8頁及第9頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。
- 2 QVT Financial GP LLC擁有QVT Financial LP 1%權益。QVT Financial LP通常或必須根據QVT Financial GP LLC之指令或指示行事。

上文所披露之所有權益指於本公司股份之好倉。

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條而備存之登記冊所記錄者，並無其他人士於二零零七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，惟已在第8頁及第9頁所披露者除外。

其他資料

企業管治常規守則

本公司支持良好企業管治常規。於本中期報告所涵蓋之會計期間內，本公司一直符合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。

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。隨著黃先生之辭任，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為，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

本公司已各就董事及有關僱員（定義見《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，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

於期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司股份。

審核委員會作出之審閱

本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會已與管理層審閱本公司及其附屬公司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之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

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

簡明綜合收益表

截至二零零七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	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	56,487	46,837
直接支出		(3,457)	(1,613)
		53,030	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		169,728	155,740
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本	5	港幣21.2仙	港幣19.5仙

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
非流動資產			
物業、機器及設備	7	1,264	1,490
投資物業	8	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>
流動資產			
持作出售物業		1,704	1,704
應收貿易賬項	9	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>
流動負債			
應付貿易賬項	10	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	11	249,000	249,000
應繳稅項		459	—
流動負債總值		<u>300,989</u>	<u>315,167</u>
流動負債淨值		<u>(259,667)</u>	<u>(254,734)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,332,415</u>	<u>3,163,034</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押	11	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>
資產淨值		<u>2,805,261</u>	<u>2,634,151</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	12	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>

簡明綜合權益變動表

截至二零零七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	總入盈餘 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
於二零零七年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	69,454	3,052	1,036,879	23,987	2,634,151
已宣佈及派發之										
二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)
應佔一聯營公司可供出售證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	24,303	—	—	—	24,303
應佔一聯營公司其他金融工具 公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	1,066	—	—	1,066
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	169,728	—	169,728
於二零零七年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>93,757*</u>	<u>4,118*</u>	<u>1,206,607*</u>	<u>—</u>	<u>2,805,261</u>
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)
應佔一聯營公司可供出售證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	7,085	—	—	—	7,085
應佔一聯營公司其他金融工具 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>

* 該等儲備賬包括在簡明綜合資產負債表內之綜合儲備金港幣2,725,305,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣2,530,208,000元)。

簡明綜合現金流動表

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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	18,221	1,445
投資活動之現金流入／(流出)淨額	17,096	(177,268)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	<u>(48,487)</u>	<u>154,011</u>
現金及等同現金項目之減少淨額	(13,170)	(21,812)
於一月一日之現金及等同現金項目	<u>42,954</u>	<u>49,344</u>
於六月三十日之現金及等同現金項目	<u><u>29,784</u></u>	<u><u>27,532</u></u>
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	<u><u>29,784</u></u>	<u><u>27,532</u></u>

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1號（修訂）	資本披露
財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第7號	採用會計準則第29號「嚴重通脹經濟中之財務報告」之重報方法
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	勘入式衍生工具之重估
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及耗蝕

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，但在二零零七年尚未生效，故此並無提前採納：

會計準則第23號（修訂）	借貸成本
財務報告準則第8號	營運分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	財務報告準則第2號－集團及財務股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務特許權安排

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。

中期財務報告附註

2 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

	未經審核				
	截至六月三十日止六個月				
	物業投資	物業買賣	物業 管理及 有關服務	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道	綜合
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零七年					
分部收入	51,066	—	5,421	—	56,487
分部業績	161,945	(5)	4,069	—	166,009
融資成本					(17,495)
佔一聯營公司業績				45,311	45,311
除稅前溢利					193,825
稅項					(24,097)
期間溢利					169,728

中期財務報告附註

2 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
佔一聯營公司業績				27,659	27,659
除稅前溢利					174,798
稅項					(19,058)
期間溢利					155,740

本集團並無進行業務分部間之銷售或其他交易。

中期財務報告附註

2 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)

中期財務報告附註

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
	<u>24,097</u>	<u>19,058</u>
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 股息

董事會已議決不宣派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)。

中期財務報告附註

7 物業、機器及設備

	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
於一月一日之賬面淨值	1,490	1,870
添置	43	139
撇銷	(57)	(24)
期內／年內折舊準備	(269)	(519)
折舊撥回	57	24
	<u>1,264</u>	<u>1,490</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>1,264</u>	<u>1,490</u>

8 投資物業

	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
於一月一日之賬面值	2,125,050	1,927,840
添置	1,282	7,206
公平價值調整	120,368	190,004
	<u>2,246,700</u>	<u>2,125,050</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>2,246,700</u>	<u>2,125,050</u>

中期財務報告附註

9 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。

10 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>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

中期財務報告附註

11 銀行貸款－有抵押

銀行貸款須按以下年期償還：

	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
一年內	249,000	249,000
第二年內	57,200	53,100
第三年至第五年內	335,300	363,900
	<u>641,500</u>	<u>666,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(249,000)</u>	<u>(249,000)</u>
列為非流動負債之款額	<u>392,500</u>	<u>417,000</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。截至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零六年十二月三十一日止年度之實際利率分別為5.26%及5.25%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣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，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。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

中期財務報告附註

12 股本 股份

	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
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股(二零零六年十二月三十一日： 799,557,415股)普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

13 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：

	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
一年內	104,559	99,309
第二年至第五年內	<u>101,680</u>	<u>124,835</u>
	<u>206,239</u>	<u>224,144</u>

中期財務報告附註

13 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經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	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
一年內	996	996
第二年至第五年內	83	581
	<u>1,079</u>	<u>1,577</u>

14 承擔

於結算日，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	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
未撥備但已訂約之項目	210	714
未訂約但已批准之項目	12,127	12,638
	<u>12,337</u>	<u>13,352</u>

中期財務報告附註

15 或然負債

本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,241,900,000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)之授信額已於二零零七年六月三十日被提用。

16 有關連人士交易

(甲) 於期內，本集團與有關連人士進行之重大交易如下：

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
向一有關連公司支付租金	(i)	498	498
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	420	408
		<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)之控權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，每月費用按員工實際支出調整。

中期財務報告附註

16 有關連人士交易 (續)

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

	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
短期僱員福利	1,570	1,428
離職後福利	79	71
	<u>1,649</u>	<u>1,499</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>1,649</u>	<u>1,499</u>

17 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(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。

18 中期財務報告批准

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零零七年九月十四日獲董事會批准。