



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)

二零零八年中期業績公告

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(「本集團」)於截至二零零八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

截至二零零八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	二零零八年	二零零七年
		港幣千元	港幣千元
收入	2	60,609	56,487
直接支出		(4,581)	(3,457)
		<u>56,028</u>	<u>53,030</u>
其他收入		442	1,128
行政費用		(9,525)	(8,517)
融資成本		(9,822)	(17,495)
投資物業公平價值之變動		121,303	120,368
佔一聯營公司業績		71,397	45,311
除稅前溢利	3	<u>229,823</u>	<u>193,825</u>
稅項	4	(16,043)	(24,097)
期間溢利		<u>213,780</u>	<u>169,728</u>
應佔：			
本公司股權持有人		213,827	169,728
少數股東權益		(47)	-
		<u>213,780</u>	<u>169,728</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本	5	<u>港幣 26.7 仙</u>	<u>港幣 21.2 仙</u>

簡明綜合資產負債表

二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 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		864	1,043
投資物業		2,439,900	2,315,900
一聯營公司權益		1,355,404	1,413,205
其他投資		800	800
非流動資產總值		<u>3,796,968</u>	<u>3,730,948</u>
流動資產			
持作出售物業		1,136	1,136
應收貿易賬項	6	855	18,529
其他應收款項、按金及預付款項		8,720	7,204
現金及銀行結存		52,985	61,247
流動資產總值		<u>63,696</u>	<u>88,116</u>
流動負債			
應付貿易賬項	7	1,680	1,398
其他應付款項及應計費用		56,417	63,825
銀行貸款—有抵押		227,200	253,100
應繳稅項		2,286	563
流動負債總值		<u>287,583</u>	<u>318,886</u>
流動負債淨值		<u>(223,887)</u>	<u>(230,770)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,573,081</u>	<u>3,500,178</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		335,300	363,900
遞延稅項負債		163,073	148,856
非流動負債總值		<u>498,373</u>	<u>512,756</u>
資產淨值		<u>3,074,708</u>	<u>2,987,422</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		2,994,793	2,883,479
擬派末期股息		-	23,987
		<u>3,074,749</u>	<u>2,987,422</u>
少數股東權益		(41)	-
股本權益總值		<u>3,074,708</u>	<u>2,987,422</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二零零七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二零零七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」)(已包括全部香港財務報告準則、會計準則及詮釋)，包括香港(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”及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 14 號“會計準則第 19 號－界定福利資產限制、最低資金要求及兩者相互關係”除外。本集團認為採納該等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。

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	
二零零八年					
分部收入	<u>55,136</u>	<u>-</u>	<u>5,473</u>	<u>-</u>	<u>60,609</u>
分部業績	<u>164,299</u>	<u>(20)</u>	<u>3,969</u>	<u>-</u>	<u>168,248</u>
融資成本					(9,822)
佔一聯營公司業績	-	-	-	71,397	<u>71,397</u>
除稅前溢利					<u>229,823</u>
稅項					<u>(16,043)</u>
期間溢利					<u>213,780</u>
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	<u>45,311</u>
除稅前溢利					<u>193,825</u>
稅項					<u>(24,097)</u>
期間溢利					<u>169,728</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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	60,609	56,487	168,298	166,057
中國內地	-	-	(50)	(48)
	<u>60,609</u>	<u>56,487</u>	<u>168,248</u>	<u>166,009</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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
折舊	197	269
其他物業支出	33	30
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	4,970	4,318
退休金計劃供款	202	146
	<u>5,172</u>	<u>4,464</u>
利息支出	9,293	16,981
利息收入	(281)	(620)

4 稅項

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期—香港	1,826	1,326
遞延	14,217	22,771
全期總稅項	<u>16,043</u>	<u>24,097</u>

香港利得稅乃於期內在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5% (二零零七年：17.5%)之稅率計算。

5 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

截至二零零八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 213,827,000 元 (二零零七年：169,728,000 元)及按期內已發行普通股之數目 799,557,415 股 (二零零七年：799,557,415 股)計算。

由於在截至二零零八年及二零零七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，根據發票日期及已扣除撥備計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	348	2,721
31 - 60日	51	544
60日以上	456	15,264
	<u>855</u>	<u>18,529</u>

應收貿易賬項包括出售物業之應收取款項，而該款項乃按相關買賣合約所訂之細則繳付，及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。鑒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：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 - 30日	1,189	1,367
31 - 60日	-	31
60日以上	491	-
	<u>1,680</u>	<u>1,398</u>

管理層論述及分析

業務回顧

本集團在二零零八年首六個月之股東應佔溢利淨額為港幣 213,800,000 元，較二零零七年同期業績增加 26.0%。二零零八年首六個月期間之每股盈利為港幣 26.7 仙（二零零七年：港幣 21.2 仙）。撇除二零零八年及二零零七年六個月期間物業重估及相關遞延稅項之影響，二零零八年上半年之除稅後溢利較去年同期增長 60.2%。

截至二零零八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 55,100,000 元，較去年同期之港幣 51,100,000 元上升 8.0%。於回顧期內，本集團核心物業在租金回報及出租率上皆錄得穩定增長。

對大多數行業而言，二零零八年上半年香港整體經濟是充滿挑戰的時期，而本集團亦感認同。

引發自美國之次按危機不但未受抑止，反而影響更趨廣泛，不僅於美國當地之樓宇信貸機構，甚至令更多環球性金融機構因擁有與美國次按貸相關之金融產品而受拖累。美國及歐洲信貸收緊、越南股票市場下瀉、加上國內相關政府部門實施嚴厲的金融政策，令近乎全球所有行業陷於嚴峻的市場環境中。油價於二零零八年上半年持續創出歷史新高，導致通脹壓力達至非常的警戒水平。

處於種種困難中，香港幸而能安然渡過此場市場風暴，屬有賴特區政府審慎的公營政策，尤其是公營金融管理，確保了強健穩定的公營儲備，營造低稅率及低融資成本之營商環境，而這些因素正是成功克服環球金融危機之重要關鍵。一如少數幸運的企業，本集團在二零零八年上半年並未因市場波動有任何重大影響，全因我們核心長遠投資主要為優質租務物業，並且持續享有較高的出租率。本集團就此滿意業績，歸因於我們物業位置優越，及能為我們的租戶提供高質素的內部專業管理與市場推廣服務。

於市場調整期間，很多企業視為投資及參與一些在經濟蓬勃時期較難涉足之核心地段及優質物業之黃金機會。目前，本集團物業組合逾 97% 租出，預期該高出租率可延續至本年度餘下時間。

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 121,300,000 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。

本集團於期間從一聯營公司—港通控股有限公司（「港通」）所佔之除稅後溢利為港幣 71,400,000 元（二零零七年：港幣 45,300,000 元），較去年同期增加 57.6%。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

本集團對香港特區未來數年之經濟表現持審慎樂觀。多項重要的經濟數據依然維持穩固，市場氣氛繼續受強勁的內部銷售、大量訪港旅客及低失業率等因素所支持。

預期在環球信貸市場持續收緊下，金融及銀行業表現將受到影響。不排除同類的情況會發生於物業市場，但高級住宅市場因供應稀少，所受的影響將較輕微。通脹導致香港經營成本上升是在所難免，但公司表現大致上也許不會受到嚴重影響，因相對較低的利息及低稅制之營商環境可抵銷逐步上升之經營成本。

展望未來，預期香港將進一步受惠於落實與珠三角鄰近城市之緊密合作，創造成中國新的金融中心。與過往競爭城市重新定位的合作關係對香港有深遠而正面的影響，同時必然加強與珠三角城市的基礎建設及商貿聯繫，為該地區帶來更大發展的經濟增長。

本集團認為環球市場調整造就良好的契機，提供更具成本效益擴展業務之機會。本集團在未來將努力加快尋找優質投資計劃，並以提高公司盈利及股東溢利為依歸。雖然中國若純以規模及人口方面來說仍是個吸引的市場，但在市場調整期間香港本地及其他亞太地區之新興城市，亦漸呈現前所未有的投資好機會。在業務擴展及分散之同時，本集團將貫徹維持我們在香港的核心物業投資，保持為集團貢獻長期穩定的收益及現金流回報。

融資及流動資金

本集團於期間之財務開支為港幣 9,800,000 元，較去年同期之港幣 17,500,000 元減少 43.9%，由於二零零八年上半年平均利率比對去年同期大幅下調。

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為 16.6%（二零零七年十二月三十一日：18.6%）。於二零零八年六月三十日，銀行貸款總額從二零零七年底之港幣 617,000,000 元降至港幣 562,500,000 元。總賬面值為港幣 2,428,000,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 2,305,000,000 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 57,200,000 元。另銀行循環貸款之餘額港幣 170,000,000 元將在一年之內到期及須重新續期。

以下為本集團於二零零八年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	40.4%
第二年内	10.2%
第三年至第五年内	49.4%
總額	<u>100.0%</u>

融資及流動資金 (續)

於二零零八年六月三十日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 53,000,000 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。

於二零零七年七月三日，本公司與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 元於二零一零年七月三十一日到期及換股價為每換股港幣 1.9 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。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。基於市況，並無票據被配售，及協議已於二零零八年四月三日結束時失效。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 1,193,100,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 1,217,500,000 元）之擔保，其中港幣 562,500,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 617,000,000 元）之授信額已被提用。

職員

於二零零八年六月三十日，本集團共有 37 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬，以確保聘用條件具市場競爭力。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二零零八年六月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：無）。

企業管治常規守則

本公司支持良好企業管治常規。本公司在整個中期報告涵蓋之會計期間一直遵守交易所《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。

進行證券交易的標準守則

就董事及有關僱員(涵義見《企業管治守則》)之證券交易，本公司已採納一套不低於《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》」)所訂標準之行為守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確定彼等在整個期間一直遵守《標準守則》及本公司之行為守則所訂有關董事證券交易之標準。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司在整個期間並無購買、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，二零零八年九月十二日

於本公告日期，本公司董事會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王溢輝以及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別