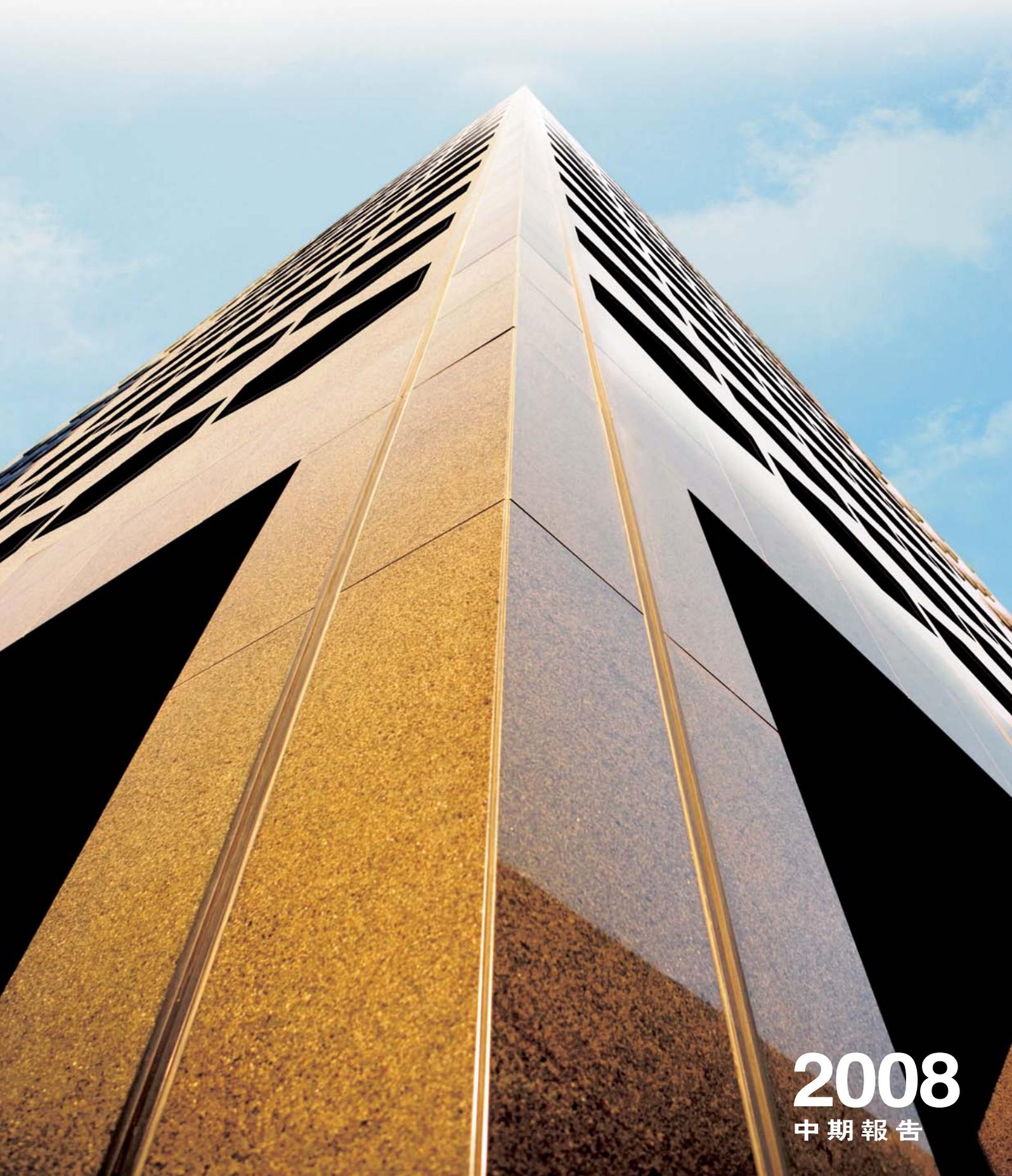




渝太地產集團有限公司  
Y. T. REALTY GROUP LIMITED  
股票代號：0075



**2008**  
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
其他資料	10
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	14
簡明綜合現金流動表	15
中期財務報告附註	16

## 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  
王溢輝

### 獨立非執行董事

吳國富  
陸宇經  
梁宇銘

### 審核委員會

陸宇經 (主席)  
李嘉士  
吳國富  
梁宇銘

### 薪酬委員會

張松橋 (主席)  
吳國富  
梁宇銘

### 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.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  
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二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零八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，及本集團於二零零八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26頁。

### 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，而本集團亦感同。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貨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。

## 管理層論述及分析

### 業務回顧 (續)

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。

## 管理層論述及分析

### 展望 (續)

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%
第二年內	10.2%
第三年至第五年內	49.4%
	100.0%
總額	100.0%

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。

## 管理層論述及分析

### 融資及流動資金 (續)

由於本集團的借貸及收入來源均以港幣計算，故基本上沒有外滙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（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）。

## 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

於二零零八年六月三十日，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聯繫法團（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 <sup>1</sup>	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（聯繫法團）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 <sup>2</sup>	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0.57%、9.16%及34.33%。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。
- 3 上文所披露之所有權益是指好倉。

除本文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條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

於二零零八年六月三十日，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 <sup>1</sup>	34.14%
中渝實業	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
渝港	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
Yugang BVI	受控制法團之權益	273,000,000	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%
Funrise	實益擁有人	273,000,000	273,000,000 <sup>1</sup>	34.14%

附註：

<sup>1</sup> 每批273,000,000股股份指由Funrise所持之同一股份權益，並已在第7頁及第8頁所載之張先生於本公司股份中擁有之權益中重複計算。

<sup>2</sup> Funrise所擁有之權益是指好倉。

除本文所披露者外，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，並無其他人士於二零零八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7頁及第8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。本公司在整個中期報告涵蓋之會計期間一直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。

### 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、出售或贖回任何本公司股份。

## 其他資料

### 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，並磋商內部監控及財務申報事宜，包括審閱未經審核之中期財務報告。

### 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，二零零八年九月十二日

## 簡明綜合收益表

截至二零零八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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 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		<u>71,397</u>	<u>45,311</u>
除稅前溢利	3	229,823	193,825
稅項	4	<u>(16,043)</u>	<u>(24,097)</u>
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		<u>(47)</u>	<u>—</u>
		<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
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	864	1,043
投資物業	8	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>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		1,136	1,136
應收貿易賬項	9	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>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	10	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	11	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>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押	11	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>
<b>股本權益</b>			
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		2,994,793	2,883,479
擬派末期股息		—	23,987
少數股東權益		<u>3,074,749</u> (41)	<u>2,987,422</u> —
股本權益總值		<u>3,074,708</u>	<u>2,987,422</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零八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	少數 股東權益 港幣千元	股權總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	79,956	95,738	1,350	1,800	1,321,935	120,550	651	1,341,455	23,987	2,987,422	—	2,987,422
已宣佈及派發之												
二零零七年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(23,987)	—	(23,987)
應佔一聯營公司可供出售證券 公平價值之變動	—	—	—	—	—	(102,740)	—	—	—	(102,740)	—	(102,740)
應佔一聯營公司其他金融工具 公平價值之變動	—	—	—	—	—	—	227	—	—	227	—	227
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	6
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	213,827	—	213,827	(47)	213,780
於二零零八年六月三十日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>1,321,935*</u>	<u>17,810*</u>	<u>878*</u>	<u>1,555,282*</u>	<u>—</u>	<u>3,074,749</u>	<u>(41)</u>	<u>3,074,708</u>
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	—	2,634,151
已宣佈及派發之												
二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,987)	(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	—	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	—	1,066
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	169,728	—	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>	<u>—</u>	<u>2,805,261</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2,994,793,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣2,883,479,000元)。

## 簡明綜合現金流動表

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營運業務之現金流入淨額	45,969	18,221
投資活動之現金流入淨額	24,256	17,096
融資活動之現金流出淨額	(78,487)	(48,487)
現金及等同現金項目之減少淨額	(8,262)	(13,170)
於一月一日之現金及等同現金項目	61,247	42,954
於六月三十日之現金及等同現金項目	52,985	29,784
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結存	52,985	29,784

## 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」)(已包括全部香港財務報告準則、會計準則及詮釋)除外，詳情載於下文。

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
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

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，但尚未生效，故此並無提前採納：

財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
財務報告準則第3號(修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
財務報告準則第8號	營運分部 <sup>1</sup>
會計準則第1號(修訂)	財務報告呈報 <sup>1</sup>
會計準則第23號(修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報告 <sup>2</sup>
會計準則第32號及會計準則 第1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生之承擔 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造合同 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外經營淨投資風險對沖 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

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				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	
二零零八年					
分部收入	55,136	—	5,473	—	60,609
分部業績	164,299	(20)	3,969	—	168,248
融資成本					(9,822)
佔一聯營公司業績	—	—	—	71,397	71,397
除稅前溢利					229,823
稅項					(16,043)
期間溢利					213,780

## 中期財務報告附註

### 2 分部資料 (續)

#### (甲) 業務分部 (續)

	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	<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					193,825
稅項					<u>(24,097)</u>
期間溢利					<u><u>169,728</u></u>

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)
	<u>9,012</u>	<u>16,365</u>

## 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	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
即期－香港	1,826	1,326
遞延	14,217	22,771
	<u>16,043</u>	<u>24,097</u>
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：港幣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 股息

董事會已議決不宣派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）。

## 中期財務報告附註

### 7 物業、機器及設備

	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
於一月一日之賬面淨值	1,043	1,490
添置	18	68
撇銷	—	(73)
期內／年內折舊準備	(197)	(515)
折舊撥回	—	73
	<u>864</u>	<u>1,043</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面淨值	<u>864</u>	<u>1,043</u>

### 8 投資物業

	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
於一月一日之賬面值	2,315,900	2,125,050
添置	2,697	2,958
公平價值調整	121,303	187,892
	<u>2,439,900</u>	<u>2,315,900</u>
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<u>2,439,900</u>	<u>2,315,900</u>

## 中期財務報告附註

### 9 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。

### 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>

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
一年內	227,200	253,100
第二年內	57,200	57,200
第三年至第五年內	278,100	306,700
	<u>562,500</u>	<u>617,000</u>
列為流動負債之款額	<u>(227,200)</u>	<u>(253,100)</u>
列為非流動負債之款額	<u>335,300</u>	<u>363,900</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。截至二零零八年六月三十日止期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度之實際利率分別為3.18%及5.38%。

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2,428,000,000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，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
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(二零零七年十二月三十一日： 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
一年內	110,108	97,251
第二年至第五年內	<u>106,972</u>	<u>72,102</u>
	<u>217,080</u>	<u>169,353</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
一年內	1,611	581
第二年至第五年內	1,805	—
	<u>3,416</u>	<u>581</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
未撥備但已訂約之項目	2,453	2,057
未訂約但已批准之項目	20,136	23,761
	<u>22,589</u>	<u>25,818</u>

### 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1,193,076,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,217,509,000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)之授信額已於二零零八年六月三十日被提用。

## 中期財務報告附註

### 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	
		二零零八年	二零零七年
		港幣千元	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)	508	420
		<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。

(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	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	1,784	1,570
離職後福利	89	79
	<u>          </u>	<u>          </u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u>1,873</u>	<u>1,649</u>

### 17 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二零零八年九月十二日獲董事會批准。