



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股票代號：75)

二 零 零 六 年 度 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績。年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入	2	99,473	93,942
直接支出		(5,383)	(5,754)
售出物業之成本		(288)	—
		93,802	88,188
其他收入		4,639	4,148
行政費用		(29,368)	(26,658)
其他營運開支		—	(3,547)
融資成本		(34,313)	(25,498)
投資物業公平價值之變動		190,004	179,249
出售一聯營公司部份權益之盈利		—	1,977
— 聯營公司授出之非上市認股 期權之公平價值盈利／(虧損)		39,485	(10,529)
— 聯營公司授出之非上市可換股票據 之公平價值盈利		—	36,050
撥回撇減持作出售物業		—	28
其他投資之耗蝕虧損		(356)	(233)
佔一聯營公司業績		63,374	47,068

除稅前溢利	3	327,267	290,243
稅項	4	(39,179)	(39,555)
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>288,088</u>	<u>250,688</u>
擬派末期股息	5	<u>23,987</u>	<u>19,989</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	6	港幣36.0仙	港幣31.4仙
每股攤薄盈利	6	不適用	港幣31.4仙

每股數據：

— 每股股息	港幣3.0仙	港幣2.5仙
— 每股資產淨值	港幣3.29元	港幣2.92元

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,490	1,870
投資物業		2,125,050	1,927,840
聯營公司權益		1,290,349	860,382
其他投資		879	1,235
遞延稅項資產		—	415
非流動資產總值		<u>3,417,768</u>	<u>2,791,742</u>
流動資產			
持作出售物業		1,704	1,988
應收貿易賬項	7	6,595	1,416
其他應收款項、按金及預付款項		7,973	52,508
一聯營公司授出之非上市認股期權		—	92,132
借予一聯營公司之免息貸款		—	20,000
可收回稅項		867	859
現金及銀行結存		42,954	49,344
流動資產總值		<u>60,433</u>	<u>218,247</u>

流動負債			
應付貿易賬項	8	6,595	1,276
其他應付款項及應計費用		59,572	55,732
銀行貸款－有抵押		249,000	172,000
		<hr/>	<hr/>
流動負債總值		315,167	229,008
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨值		(254,734)	(10,761)
		<hr/>	<hr/>
資產總值減流動負債		3,163,034	2,780,981
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
銀行貸款－有抵押		417,000	368,500
遞延稅項負債		111,883	76,122
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總值		528,883	444,622
		<hr/>	<hr/>
資產淨值		2,634,151	2,336,359
		<hr/>	<hr/>
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		2,530,208	2,236,414
擬派末期股息		23,987	19,989
		<hr/>	<hr/>
股本權益總值		2,634,151	2,336,359
		<hr/>	<hr/>

附註：

1 編製基準及會計政策

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）（已包括香港會計準則及詮釋）、香港公認會計原則及《香港公司條例》之披露規定而編製。除投資物業、一聯營公司授出之非上市可換股票據及認股期權按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。

編製本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，惟關於全新及經修訂之財務報告準則除外。採納該等全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大影響。

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、出售物業所得款項，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之分析概述如下：

(甲) 業務分部

	截至二零零六年十二月三十一日止年度				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	
分部收入	<u>89,896</u>	<u>200</u>	<u>9,377</u>	<u>—</u>	<u>99,473</u>
分部業績	<u>253,469</u>	<u>(94)</u>	<u>7,748</u>	<u>—</u>	<u>261,123</u>
未分配支出					(2,402)
融資成本					(34,313)
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				63,374	<u>63,374</u>
除稅前溢利					<u>327,267</u>
稅項					<u>(39,179)</u>
本年度溢利					<u>288,088</u>
資產及負債					
分部資產	2,177,618	1,756	6,732	—	2,186,106
聯營公司權益	—	—	—	1,290,349	1,290,349
未分配資產					<u>1,746</u>
資產總值					<u>3,478,201</u>
分部負債	555,453	2,843	16,371	157,500	732,167
未分配負債					<u>111,883</u>
負債總值					<u>844,050</u>
其他分部資料：					
資本性支出	7,206	—	139	—	7,345
折舊	—	—	519	—	519
投資物業公平價值變動	190,004	—	—	—	190,004
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	<u>356</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	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	綜合 港幣千元
分部收入	82,902	—	11,040	—	93,942
分部業績	240,912	(3,083)	4,015	—	241,844
未分配支出					(233)
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損				(436)	(436)
融資成本					(25,498)
出售一聯營公司部份 權益之盈利				1,977	1,977
一聯營公司授出之 非上市認股期權之 公平價值虧損				(10,529)	(10,529)
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	36,050
估一聯營公司業績				47,068	47,068
除稅前溢利					290,243
稅項					(39,555)
本年度溢利					250,688
資產及負債					
分部資產	2,026,969	7,015	982	—	2,034,966
聯營公司權益	—	—	—	860,382	860,382
一聯營公司授出之 非上市認股期權	—	—	—	92,132	92,132
借予一聯營公司之 免息貸款	—	—	—	20,000	20,000
未分配資產					2,509
資產總值					3,009,989
分部負債	575,799	7,864	13,845	—	597,508
未分配負債					76,122
負債總值					673,630
其他分部資料：					
資本性支出	821	—	1,457	—	2,278
折舊	—	—	493	—	493
投資物業公平價值變動	179,249	—	—	—	179,249
撥回撇減持作出售物業	—	28	—	—	28
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	233

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

(乙) 地區分部

	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
香港	99,473	93,942	261,593	245,076
中國內地	—	—	(470)	(3,232)
	<u>99,473</u>	<u>93,942</u>	<u>261,123</u>	<u>241,844</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)下列各項：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
折舊	519	493
利息支出	32,434	24,376
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	—	436
應收貿易賬項耗蝕	—	3,111
利息收入	(4,212)	(2,225)

4 稅項

香港利得稅乃於年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。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團：		
即期－香港	2,996	4,048
往年度撥備不足／(超額撥備)	7	(30)
	<u>3,003</u>	<u>4,018</u>
遞延	36,176	35,537
全年總稅項	<u>39,179</u>	<u>39,555</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

5 擬派末期股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息－港幣3.0仙 (二零零五年：港幣2.5仙)	<u>23,987</u>	<u>19,989</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

6 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年內之溢利	<u>288,088</u>	<u>250,688</u>
	股份數目	
	二零零六年	二零零五年
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	799,557,415	799,202,347
攤薄影響－普通股加權平均數：		
認股期權	<u>—</u>	<u>148,944</u>
	<u>799,557,415</u>	<u>799,351,291</u>

由於在截至二零零六年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故此沒有列出該年度之每股攤薄盈利。

7 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0 - 30日	6,066	412
31 - 60日	665	934
60日以上	204	70
	<u>6,935</u>	<u>1,416</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金與及物業管理及有關服務費用，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。

8 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0 - 30日	6,141	978
31 - 60日	454	298
	<u>6,595</u>	<u>1,276</u>

股息

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣3.0仙，惟須有待股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。預料末期股息將於二零零七年五月十八日派付予於二零零七年五月十一日名列登記冊之股東。年內並無派發中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣2.5仙及無宣派中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年五月九日(星期三)起至二零零七年五月十一日(星期五)(首尾兩天包括在內)止暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東能取得應有之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零七年五月八日(星期二)下午四時三十分前送交香港皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，本公司之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司辦理登記手續。

資產淨值

根據於二零零六年十二月三十一日已發行之股份799,557,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣3.29元，比對於二零零五年十二月三十一日按已發行股份799,557,415股計算之綜合資產淨值每股港幣2.92元，增加約12.7%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣288,100,000元，而上年度溢利淨額為港幣250,700,000元，較上年度增加14.9%。本年度之收入為港幣99,500,000元，而上年度為港幣93,900,000元。整體收入增加主要由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣190,000,000元(二零零五年：港幣179,200,000元)，因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。於行使認股期權後，本集團佔港通之權益由29.92%增至40.36%。於行使認股期權後，本集團於二零零六年內自股票市場增購港通1.58%權益，而本集團在港通所佔之權益增加至41.94%。認股期權於行使前之公平價值較於二零零五年底認股期權之公平價值增加港幣39,500,000元並已在收益表中入賬。

於二零零六年度，本集團所佔港通之除稅後溢利淨額為港幣63,400,000元（二零零五年：港幣47,100,000元），較去年增加34.6%。

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心

本年度之租金收入總額為港幣89,900,000元，較上年度之收入港幣82,900,000元增加約8.4%。二零零六年租金收入增加乃由於本集團投資物業租值上升。

本集團租金收入獲增長，管理層歸因於去年香港的經濟持續增強，及本集團成功從其寫字樓物業轉型至商業、零售及生活時尚中心用途。在二零零六年初重整及擴展物業租務及市場推廣部亦帶來正面效益。於回顧期內，一些優質客戶被吸納於本集團物業內設立他們的駐點，其中包括加拿大著名的護膚名牌－Fruits & Passion、來至蘇格蘭受歡迎的時裝品牌－SCAPA，及美容與保健水療專家－Leonard Drake等。

此外，本集團於二零零六年四月創辦及免費派發給各商戶之宣傳季刊「Rhythm」，迅即證明深受各租戶與商戶歡迎。為了配合新租戶組合變更，世紀廣場之全部客用電梯進行了改裝，於電梯內裝置了新廣告板位，工程並已於二零零六年八月完竣，而預約刊登廣告也排期至二零零七年底，證明該工程極為租戶所受落。

在過去的十二個月內，我們見證著租值的實質增長，但租金上升的同時難免引發相對較高的租戶流動。因此，於本年度內曾經錄得空置率突然上升，但此情況經積極的租務努力及大型的市場推廣活動後已逐步地持續改善。本集團之物業出租率現時已回復至92%之滿意水平。

融資及流動資金

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣34,300,000元（二零零五年：港幣25,500,000元），較上年度增加34.6%。財務開支增加主要由於在回顧年度內利率整體上升及銀行貸款提用增加。在二零零六年底，銀行貸款結餘為港幣666,000,000元（二零零五年：港幣540,500,000元）。

銀行貸款以總賬面值港幣2,117,000,000元(二零零五年：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。

以下為本集團於二零零六年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	37.4%
第二年內	8.0%
第三年至第五年內	54.6%
	<hr/>
	100.0%
	<hr/> <hr/>

資本與負債比率(即銀行借貸淨額與股東資金之比例)為23.7%(二零零五年：21.0%)。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣200,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣49,000,000元，本集團將主要以租金收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零六年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣42,900,000元。就所持現金及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。

展望

本集團對香港來年的經濟發展維持審慎樂觀態度。主要的經濟基本因素反映出香港長期發展邁向持續改善方向，而我們預期該改善將可循序繼續。

金融、保險及專業服務行業為我們去年主要的經濟復甦推動力，今年縱使步伐放緩，但仍繼續引領市場向前。

旅客及內部消費需求皆持續高企，預期零售行業在二零零七年仍保持強勢。政府預計訪港旅客人數在二零零七年增長減慢為4.6%，但相信期內香港將可吸引較高消費及檔次的旅客來港，提升旅客組合及他們的消費水平以彌補預期增長放緩之趨勢。

鑒於本集團物業已完成轉型至主要商業及零售用途，我們會不時密切留意消費市場的動向，而策劃合適的市場推廣活動，為我們的租戶造就更多商機。我們將繼續以彈性的租務政策作部署藉以吸引更多優質的租戶進駐，進一步完善租戶組合及優化物業形象。

本集團財務狀況現處於非常穩健水平，隨著我們的租務收入改善，及我們擴大在聯營公司港通之投資而增加回報，在未來年度將更加強健。在預期財務狀況充裕下，本集團將密切主動尋找機會擴展本集團建基於香港的物業組合。我們將繼續盡力透過為物業進行適當的裝修及改善工程，以保持及增強我們的資產價值。雖然本集團仍會以地產投資作為核心業務，但我們不會忽視其他在本地及國內優質兼具穩定持續回報的投資機會，為股東帶來最佳的回報。

或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,268,900,000元(二零零五年：港幣1,300,900,000元)之擔保，其中港幣666,000,000元(二零零五年：港幣540,500,000元)之授信額已經提用。

職員

於二零零六年十二月三十一日，本集團共僱用33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。

企業管治常規

於年報涵蓋之會計期間內，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》」)附錄十四所載之《企業管治常規守則》內之守則條文，惟偏離守則條文A.4.2項。

於年初，根據本公司當時之公司細則：(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。

為確保遵守守則條文A.4.2項，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，修訂有關公司細則，藉以令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)應輪值告退，至少每三年一次。

董事進行證券交易

本公司已採納董事進行證券交易之守則(「《證券守則》」)(《上市規則》附錄十所載之董事進行證券交易之標準守則(「《標準守則》」)為其一部份)，其標準最少與《標準守則》相同。

在本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等在全年度均有遵守《標準守則》及《證券守則》所載之既定標準。

購買、出售或贖回股份

於本年度內，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，二零零七年三月二十三日

於本公佈日，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；及獨立非執行董事黃偉光、王溢輝及吳國富。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。