



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)

二零零七年度業績公告

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」)於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合業績。本年度業績已由本公司之審核委員會審閱。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	2	116,520	99,473
直接支出		(7,802)	(5,383)
售出物業之成本		(570)	(288)
		<u>108,148</u>	<u>93,802</u>
其他收入		26,526	4,639
行政費用		(28,682)	(29,368)
融資成本		(35,147)	(34,313)
投資物業公平價值之變動		187,892	190,004
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		-	(356)
佔一聯營公司業績		<u>109,742</u>	<u>63,374</u>
除稅前溢利	3	368,479	327,267
稅項	4	<u>(39,916)</u>	<u>(39,179)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>328,563</u>	<u>288,088</u>
擬派末期股息	5	<u>23,987</u>	<u>23,987</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	6	<u>港幣 41.1 仙</u>	<u>港幣 36.0 仙</u>

每股數據:

- 每股股息
- 每股資產淨值

港幣 3.0 仙
港幣 3.73 元

港幣 3.0 仙
港幣 3.29 元

綜合資產負債表
二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		1,043	1,490
投資物業		2,315,900	2,125,050
一聯營公司權益		1,413,205	1,290,349
其他投資		800	879
非流動資產總值		<u>3,730,948</u>	<u>3,417,768</u>
流動資產			
持作出售物業		1,136	1,704
應收貿易賬項	7	18,529	6,935
其他應收款項、按金及預付款項		7,204	7,973
可收回稅項		-	867
現金及銀行結存		61,247	42,954
流動資產總值		<u>88,116</u>	<u>60,433</u>
流動負債			
應付貿易賬項	8	1,398	6,595
其他應付款項及應計費用		63,825	59,572
銀行貸款—有抵押		253,100	249,000
應繳稅項		563	-
流動負債總值		<u>318,886</u>	<u>315,167</u>
流動負債淨值		<u>(230,770)</u>	<u>(254,734)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,500,178</u>	<u>3,163,034</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		363,900	417,000
遞延稅項負債		148,856	111,883
非流動負債總值		<u>512,756</u>	<u>528,883</u>
資產淨值		<u>2,987,422</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		79,956	79,956
儲備金		2,883,479	2,530,208
擬派末期股息		23,987	23,987
股本權益總值		<u>2,987,422</u>	<u>2,634,151</u>

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」)(已包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「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，惟關於全新及經修訂之財務報告準則包括財務報告準則第 7 號“金融工具：披露”、會計準則第 1 號(修訂)“財務報告呈報—資本披露”、香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第 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)一詮釋第 9 號“勘入式衍生工具之重估”，及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第 10 號“中期財務報告及耗蝕”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

	截至二零零七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>105,131</u>	<u>480</u>	<u>10,909</u>	<u>-</u>	<u>116,520</u>
分部業績	<u>262,706</u>	<u>(124)</u>	<u>7,708</u>	<u>-</u>	<u>270,290</u>
未分配收入					17,555
出售附屬公司之盈利					6,039
融資成本					(35,147)
佔一聯營公司業績	-	-	-	109,742	109,742
除稅前溢利					368,479
稅項					(39,916)
本年度溢利					<u>328,563</u>
資產及負債					
分部資產	<u>2,385,501</u>	<u>16,458</u>	<u>3,100</u>	<u>-</u>	<u>2,405,059</u>
一聯營公司權益	-	-	-	1,413,205	1,413,205
未分配資產					800
資產總值					<u>3,819,064</u>
分部負債	<u>45,265</u>	<u>15</u>	<u>19,942</u>	<u>-</u>	<u>65,222</u>
未分配負債					766,420
負債總值					<u>831,642</u>
其他分部資料:					
資本性支出	<u>2,958</u>	-	<u>68</u>	-	<u>3,026</u>
折舊	-	-	<u>515</u>	-	<u>515</u>
投資物業公平價值 變動	<u>187,892</u>	-	-	-	<u>187,892</u>

2 收入及分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

	截至二零零六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	<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
一聯營公司權益	-	-	-	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	46,953	2,843	16,371	-	66,167
未分配負債					<u>777,883</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>

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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	<u>116,520</u>	99,473	<u>252,862</u>	261,593
中國內地	-	-	<u>17,428</u>	(470)
	<u>116,520</u>	<u>99,473</u>	<u>270,290</u>	<u>261,123</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)：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
折舊	515	519
利息支出	34,237	32,434
出售附屬公司之盈利	(6,039)	-
撥回應收貿易賬項之耗蝕虧損	(15,100)	-
利息收入	(1,392)	(4,212)

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% (二零零六年：17.5%) 之稅率計算。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團：		
即期 - 香港	2,967	2,996
往年度(超額撥備)/撥備不足	(24)	7
	2,943	3,003
遞延	36,973	36,176
全年總稅項	39,916	39,179

5 擬派末期股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息 - 港幣3.0仙 (二零零六年：港幣3.0仙)	23,987	23,987

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股基本盈利金額乃按年內之本公司普通股權持有人應佔年內之溢利港幣 328,563,000 元 (二零零六年：港幣 288,088,000 元)及按年內已發行普通股之加權平均數目 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十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故此沒有披露該等年度之每股攤薄盈利金額。

7 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項按發票日期扣除撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0 - 30 日	2,721	6,066
31 - 60 日	544	665
60日以上	15,264	204
	<u>18,529</u>	<u>6,935</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。

8 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
0 - 30 日	1,367	6,141
31 - 60 日	31	454
	<u>1,398</u>	<u>6,595</u>

股息

董事會建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.0 仙，惟須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。預料末期股息將於二零零八年五月九日派付予於二零零八年五月二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 3.0 仙及無宣派中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年四月三十日（星期三）起至二零零八年五月二日（星期五）（首尾兩天包括在內）止期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。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二零零八年四月二十九日（星期二）下午四時三十分前送交香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司辦理登記手續。

資產淨值

根據於二零零七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 3.73 元，比對於二零零六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 3.29 元，增加約 13.4%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 328,600,000 元，而上年度溢利淨額為港幣 288,100,000 元，較上年度上升 14.0%。本年度之收入為港幣 116,500,000 元，較上年度之港幣 99,500,000 元上升 17.1%。整體收入增加主要是由於租金收入上升。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣 187,900,000 元（二零零六年：港幣 190,000,000 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。

本集團於年度從聯營公司—港通控股有限公司（「港通」）所佔之除稅後溢利為港幣 109,700,000 元（二零零六年：港幣 63,400,000 元），較去年增加 73.2%。從港通所得溢利大幅增加是由於港通本身盈利增長，及本集團自二零零六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。

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 105,100,000 元，較上年度之收入港幣 89,900,000 元增加約 16.9%。二零零七年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金上升及出租率增加。

於回顧年度內，儘管美國及歐洲主要市場有重大市場波動及爆發信貸危機，但香港仍有能力成功維持穩健基礎及持續經濟穩定增長。

地產行業於各行各業中有超預期的良好表現，不論是物業租金增長及資產增值。除此以外，作為酒店及零售行業主要推動力之訪港旅客亦再次刷新記錄，訪港旅客總人數逾 28,000,000 名。

於二零零七年因受惠於本地實質暢旺的經濟活動及地產市道，本集團主要來自核心投資物業部份之整體收益，相繼錄得連續年度滿意的增長。

在進取的租務努力及積極的市場推廣下，本集團以零售及商業性質為核心之投資物業在二零零七年獲優越的租務成績，不單租金增長同時也保持高出租率。於二零零七年底，本集團物業已接近全部租出，供出租之空置單位少於 2.0%。與此同時，我們吸納多個優質租戶於物業組合內，當中包括領先、創新及歷史悠久的髮型中心「麗花髮廊」。

總括而言，雖然金融市場波動及不明朗，但本港經濟基礎依然穩固。本集團對於二零零七年之整體表現感到非常滿意甚至超越管理層所預期。

融資及流動資金

截至二零零七年十二月三十一日止之財務開支為港幣 35,100,000 元 (二零零六年：港幣 34,300,000 元)，較上年度增加 2.4%。財務開支增加主要是由於在回顧年度內利率整體上升。在二零零七年底，銀行貸款結餘為港幣 617,000,000 元 (二零零六年：港幣 666,000,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 2,305,000,000 元 (二零零六年：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。

以下為本集團於二零零七年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	41.0%
第二年內	9.3%
第三年至第五年內	49.7%
	<u>100.0%</u>

資本與負債比率 (即銀行貸款淨額與股東資金之比例) 為 18.6% (二零零六年：23.7%)。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 53,100,000 元，本集團將主要以租金收入撥付。

截至二零零七年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 61,200,000 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。於二零零七年底，並無票據被配售。

展望

本集團對香港未來長遠經濟發展仍然有信心。在國內堅定的支持下，香港作為中國金融中心及亞洲世界級城市與國際市場間之重要角色將進一步鞏固。

我們喜見香港特區行政首長在近期的施政報告中，承諾政府將投放大量資源於基建設備，藉以提升香港整體效益及競爭力。此具遠見的計劃及基建發展在推動香港與國內間之內部聯繫是極為重要，特別是珠三角城市。投資項目之所以重要是由於我們破記錄的訪港旅客主要是來自國內，珠三角城市之生產總值更是處於國內前列。

金融發展方面，香港世界級的金融服務業擁有國際性銀行高度集中及廣泛國際專業知識之優勢，必繼續擔當國內與國際市場間的橋樑角色。加上人民幣的認受性不斷提高及預期進一步放寬國內投資者於香港投資之資格，預料我們在未來可繼續維持我們金融中心的穩固地位。

強勁的經濟及樂觀的市場情緒無疑為本集團於二零零八年提供收入進一步增長之契機，可是持續上升的租金難免給我們現租戶增添壓力，因此本集團會密切留意租金上調及物業出租率，在維持合理增長與保留優質租戶間取得良好平衡。

物業價值迅速增加無疑可強化我們的資產，但在擴展香港物業組合上卻令本集團遇上一定的難度。本集團將拓展我們業務發展範圍包括其他鄰近城市之新興市場如越南，越南在過往幾年吸引著眾多海外投資者的注視。我們的貫徹目標是維持審慎發展，以保持本集團業務之穩定增長，及為我們股東帶來合理回報。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 1,217,500,000 元（二零零六年：港幣 1,268,900,000 元）之擔保，其中港幣 617,000,000 元之授信額已於二零零七年十二月三十一日被提用（二零零六年：港幣 666,000,000 元）。

職員

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有 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、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。

企業管治常規

於本年報所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守交易所《證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治常規守則》之守則條文。

上市規則第 3.10 條及 3.21 條

在本年度內，黃偉光先生辭任獨立非執行董事及審核委員會成員兼主席之職務，由二零零七年七月二十六日起生效。隨著黃先生辭任，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，而審核委員會之組成則未能符合《上市規則》第 3.21 條之規定。

為補救上述未有遵守之行爲，董事會已委任陸宇經先生為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。

董事進行證券交易

本公司已採納一項董事進行證券交易之守則（「《證券守則》」）（當中包括《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）），其規定標準不低於《標準守則》。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等在本年度內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所規定之標準。

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，二零零八年三月十四日

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、袁永誠和董慧蘭；非執行董事李嘉士及王溢輝；及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

* 僅供識別