

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二零零八年度業績公告

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收入	2	124,344	116,520
直接支出		(9,338)	(7,802)
售出物業之成本		-	(570)
		<u>115,006</u>	<u>108,148</u>
其他收入		957	26,526
行政費用		(32,089)	(28,682)
融資成本		(18,770)	(35,147)
投資物業公平價值之變動		50,021	187,892
超逾增持一聯營公司權益成本之差額		6,174	-
佔一聯營公司業績		<u>58,837</u>	<u>109,742</u>
除稅前溢利	3	180,136	368,479
稅項	4	<u>(9,595)</u>	<u>(39,916)</u>
本年度溢利		<u>170,541</u>	<u>328,563</u>
應佔：			
本公司股權持有人		170,781	328,563
少數股東權益		<u>(240)</u>	<u>-</u>
		<u>170,541</u>	<u>328,563</u>
擬派末期股息	5	<u>15,991</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 21.4 仙</u>	<u>港幣 41.1 仙</u>

每股數據：

- 每股股息	港幣 2.0 仙	港幣 3.0 仙
- 每股資產淨值	港幣 3.73 元	港幣 3.73 元

綜合資產負債表
二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		682	1,043
投資物業		2,374,230	2,315,900
一聯營公司權益		1,327,569	1,413,205
其他投資		793	800
非流動資產總值		<u>3,703,274</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	7	1,776	18,529
其他應收款項、按金及預付款項		8,808	7,204
現金及銀行結存		45,108	61,247
流動資產總值		<u>56,828</u>	<u>88,116</u>
流動負債			
應付貿易賬項	8	3,163	1,398
其他應付款項及應計費用		111,684	63,825
銀行貸款—有抵押		197,200	253,100
應繳稅項		1,785	563
流動負債總值		<u>313,832</u>	<u>318,886</u>
流動負債淨值		<u>(257,004)</u>	<u>(230,770)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,446,270</u>	<u>3,500,178</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		306,700	363,900
遞延稅項負債		153,878	148,856
非流動負債總值		<u>460,578</u>	<u>512,756</u>
資產淨值		<u>2,985,692</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		2,889,979	2,883,479
擬派末期股息		15,991	23,987
		<u>2,985,926</u>	<u>2,987,422</u>
少數股東權益		(234)	-
股本權益總值		<u>2,985,692</u>	<u>2,987,422</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，惟關於全新及經修訂之財務報告準則包括會計準則第 39 號及財務報告準則第 7 號之修訂“會計準則第 39 號(修訂)金融工具：確認及計量；及財務報告準則第 7 號(修訂)金融工具：披露—金融資產重新分類”、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”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。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

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	物業投資	物業買賣	物業	經營駕駛	綜合
	港幣千元	港幣千元	管理及	訓練中心	港幣千元
			有關服務	及經營與	
			港幣千元	管理隧道	
				港幣千元	
分部收入	114,111	-	10,233	-	124,344
分部業績	126,776	(42)	7,161	-	133,895
融資成本					(18,770)
超逾增持一聯營公司					
權益成本之差額	-	-	-	6,174	6,174
佔一聯營公司業績	-	-	-	58,837	58,837
除稅前溢利					180,136
稅項					(9,595)
本年度溢利					170,541
資產及負債					
分部資產	2,429,743	1,153	844	-	2,431,740
一聯營公司權益	-	-	-	1,327,569	1,327,569
未分配資產					793
資產總值					3,760,102
分部負債	53,217	16	19,495	42,119	114,847
未分配負債					659,563
負債總值					774,410
其他分部資料:					
資本性開支	8,309	-	25	-	8,334
折舊	-	-	385	-	385
投資物業公平價值					
之變動	50,021	-	-	-	50,021

2 收入及分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

	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	2,385,501	16,458	3,100	-	2,405,059
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	45,265	15	19,942	-	65,222
未分配負債					766,420
負債總值					<u>831,642</u>
其他分部資料:					
資本性開支	2,958	-	68	-	3,026
折舊	-	-	515	-	515
投資物業公平價值 之變動	<u>187,892</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187,892</u>

本集團並無進行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	<u>124,344</u>	116,520	<u>134,499</u>	252,862
中國內地	-	-	<u>(604)</u>	17,428
	<u>124,344</u>	<u>116,520</u>	<u>133,895</u>	<u>270,290</u>

本集團並無進行地區分部間之銷售。

3 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
折舊	385	515
利息支出	17,832	34,237
出售附屬公司之盈利	-	(6,039)
應收貿易賬項耗蝕虧損撥回	-	(15,100)
利息收入	(517)	(1,392)

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 16.5% (二零零七年：17.5%) 之稅率計算。自二零零八/二零零九課稅年度起，香港利得稅稅率下調，因此適用於截至二零零八年十二月三十一日止全年度在香港產生之應課稅溢利。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期—香港	4,885	2,967
往年度超額撥備	(312)	(24)
	4,573	2,943
遞延	5,022	36,973
全年總稅項	9,595	39,916

5 擬派末期股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣2.0仙 (二零零七年：港幣3.0仙)	15,991	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

截至二零零八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 170,781,000 元 (二零零七年：港幣 328,563,000 元)及按年內已發行普通股之加權平均數目 799,557,415 股 (二零零七年：799,557,415 股)計算。

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0 - 30 日	365	2,721
31 - 60 日	1,389	544
60日以上	22	15,264
	<u>1,776</u>	<u>18,529</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十四日期間內收取；於二零零七年底之應收貿易賬項並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。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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0 - 30 日	2,193	1,367
31 - 60 日	970	31
	<u>3,163</u>	<u>1,398</u>

股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 2.0 仙。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。

擬派之末期股息須待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。預計末期股息將於二零零九年五月二十二日（星期五）派付予於二零零九年五月十五日（星期五）名列登記冊之股東。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零九年五月十三日（星期三）至二零零九年五月十五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記及股份過戶登記手續。為獲派末期股息，所有人士須於二零零九年五月十二日（星期二）下午四時三十分前將過戶文件連同有關股票一併送達本公司之股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓），以辦理登記手續。

資產淨值

根據於二零零八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，與於二零零七年十二月三十一日按已發行股份 799,557,415 股計算之每股綜合資產淨值大致相若。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 170,800,000 元，而上年度溢利淨額為港幣 328,600,000 元，較上年度減少 48.0%。本集團整體業績主要受到本集團投資物業公平價值盈餘及佔聯營公司業績較上一財政年度減少所影響。撇除重估物業連同相關遞延稅項之影響及佔聯營公司之溢利淨額，本集團錄得溢利淨額較二零零七年增加 10.7%。本年度之收入為港幣 124,300,000 元，較上年度之港幣 116,500,000 元上升 6.7%。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 50,000,000 元（二零零七年：港幣 187,900,000 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 58,800,000 元（二零零七年：港幣 109,700,000 元），較去年減少 46.4%。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。

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 114,100,000 元，較上年度之收入港幣 105,100,000 元增加約 8.5%。二零零八年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金值上升及出租率增加。

於去年財政年度內，環球經濟形勢極為反覆波動，市道逆轉導致的重大影響也完全是前所未有的。由於香港屬於開放型經濟，因此在這次嚴重的環球金融危機中難以獨善其身，以致差不多所有行業皆受到不同程度影響拖累。

金融危機阻止了去年年中整體市場上升的動力，下半年隨著美國一間主要投資銀行倒閉，觸發一連串全球性的信貸危機，使最後一季突然出現明顯的資產值調整，尤其是在金融及地產行業。

處於金融危機及市場動盪下，本集團欣然匯報我們去年財政年度業務仍然是相對滿意的，營業額並有穩定增長。於前半回顧財政年度內及信貸危機爆發前，本集團物業組合享有穩定的租金增長及良好的出租率。然而下半年後期之金融危機卻打擊整體經濟，阻礙地產業各類物業升值及租金增長。幸而本集團在金融風暴下受到的不利影響僅屬輕微，這有賴於物業位置優越、管理團隊給予租戶的優質管理服務，而更重要的是本集團有能力及有準備面對經濟變化適時地作出應變，再加上我們經常保持在市場推廣及租務工作上之積極主動政策。因此，在第三季金融危機全面爆發前，已將二零零八年物業組合中大部份需續期的租務及需填補的空置單位在去年上半年完成，而租值亦達滿意水平。於二零零八年十二月，本集團位於尖沙咀的旗艦物業獲得百份百出租率。縱使市場不明朗，但本集團仍欣然匯報若干優質租戶被吸納於我們的物業組合內，當中包括名錶品牌 **Hublot**、亮視點、屈臣氏酒窖、進佳教育集團，及著名的日本餐廳鰹雄。在二零零八年底，本集團物業組合出租率逾 96%。

本集團認為組成我們客戶基礎骨幹之商業及零售租戶十分依賴市場推廣及宣傳，特別在市場情緒低迷時刻。為應付需求增長，本集團落實一項位於中環旗艦物業外觀包含大型戶外廣告牌改善工程，並已於去年夏季完工。自此大型改善工程竣工後，該物業的知名度大增。

總括而言，即使本地與環球經濟存在重大的市場波動及不明朗因素，本集團在二零零八年仍成功達至收入穩定增長及正面的財務業績。在未來年度，管理層將努力不懈持續致力提升租戶及客戶服務，以確保我們核心業務達滿意表現。

融資及流動資金

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣 18,800,000 元 (二零零七年：港幣 35,100,000 元)，較上年度減少 46.6%。財務支出減少主要是由於在回顧年度內整體利率下調，及本集團致力減低銀行貸款餘款。在二零零八年底，銀行貸款結餘為港幣 503,900,000 元 (二零零七年：港幣 617,000,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 2,363,000,000 元 (二零零七年：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。

以下為本集團於二零零八年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	39.1%
第二年內	25.1%
第三年至第五年內	35.8%
	<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 15.4% (二零零七年：18.6%)。循環貸款之結欠餘額為港幣 140,000,000 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 57,200,000 元，本集團將主要以租金收入撥付。

於二零零八年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 45,100,000 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開出所需。

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。

展望

本集團認為來年香港與環球暗淡的經濟前景對大多數行業勢將造成重大挑戰。金融風暴及信貸收縮危機對各類物業價值帶來持續下調壓力，商業活動及零售銷售額可能進一步收縮，引致作為本集團主要投資之商業及零售物業需求及租金回軟。

慶幸的是我們本地大多數行業所依賴之中國大陸，受目前金融危機波及的影響較其他任何環球經濟體系為低。更重要的是內地政府最近公佈一系列刺激經濟措施，當中包括調整貨幣及財務政策，目的是刺激內部需求及減輕週期性的衰退，有助恢復市場信心及情緒。承此刺激經濟措施，香港與被中國中央政府標誌發展成世界重要戰略地區之一的鄰近珠三角城市之密切合作及共同發展將加快，亦意味著區域城市之間將有更多合作空間共同計劃改善環境，及支持香港成為中國首要的金融中心。此發展架構將有利珠三角省市經香港通往世界，自然提高商業活動及就業機會。

本港方面，香港政府已承諾十大基建項目，隨後連接香港、澳門及珠海之港珠澳大橋於明年展開。這些重要的投資項目不單創造了更多商業活動及就業機會，更有助香港聯繫鄰近的珠三角城市。至於更緊密經貿安排擴大至現時覆蓋之四十項服務業也是另一個鮮明的例子，顯示內地給予香港堅定的支持，特別處於現在之重要時刻。

雖然普遍相信香港在內地作強大後盾支持下，可加速從金融危機中復甦，但本集團對未來年度之業務營運仍會維持審慎原則，將會加倍努力保留有價值之現有租戶及擴展租戶基礎。於現時動盪市場環境中，首要目標是維持我們核心業務及物業組合穩定的收入源流，以確保業務的穩定性及為各股東帶來滿意業績。

然而，管理層認為市場調整無疑為本集團提供良好的投資及擴展資產基礎的機遇，門檻現時變得更為合理及易於負擔。我們在來年將會致力選取合適的投資項目以強化我們的資產基礎，並將貫徹採取審慎原則管理本集團的投資。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 1,164,500,000 元(二零零七年：港幣 1,217,500,000 元)之擔保，其中港幣 503,900,000 元之授信額已於二零零八年十二月三十一日被提用(二零零七年：港幣 617,000,000 元)。

職員

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有 37 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，本公司一直遵守當時生效之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》守則條文。

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》」）（當中包括不時修訂之《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》」），其規定標準不比《標準守則》寬鬆。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及《證券守則》所訂之標準。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、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，二零零九年三月二十七日

於本公告刊發日期，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