

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)

(股份代號：75)

### 二零一二年度業績公告

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」)於截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合業績。本業績已由本公司之審核委員會審閱。

#### 綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	2, 3	183,272	160,472
直接支出		<u>(10,179)</u>	<u>(13,707)</u>
		173,093	146,765
其他收入		1,538	2,644
其他支出	4	-	(63,286)
行政費用		(36,210)	(34,301)
融資成本		(4,489)	(5,774)
投資物業公平價值之變動		196,119	301,088
佔一聯營公司業績		<u>168,225</u>	<u>101,693</u>
除稅前溢利	4	498,276	448,829
所得稅支出	5	<u>(23,087)</u>	<u>(18,005)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>475,189</u>	<u>430,824</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
每股基本盈利	7	港幣 59.4 仙	港幣 53.9 仙
每股攤薄盈利	7	<u>港幣 59.4 仙</u>	<u>港幣 53.7 仙</u>

本年度擬派股息之詳情於以下附註 6 中披露。

#### 每股數據：

- 每股股息	港幣 3.5 仙	港幣 3.0 仙
- 每股資產淨值	港幣 6.28 元	港幣 5.65 元

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	475,189	430,824
其他全面收益/(虧損)		
其他投資公平價值之變動	(110)	350
佔一聯營公司其他全面收益/(虧損)	49,072	(47,555)
被視作攤薄一聯營公司投資之儲備金變現	-	(122)
本年度其他全面收益/(虧損)	48,962	(47,327)
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額	524,151	383,497

## 綜合財務狀況表

二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,311	1,438
投資物業		3,532,800	3,334,800
一聯營公司投資		1,660,643	1,489,922
其他投資		1,790	1,900
非流動資產總值		<u>5,196,544</u>	<u>4,828,060</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	8	1,617	1,894
其他應收款項、按金及預付款項		11,140	13,380
現金及等同現金項目		138,845	71,713
流動資產總值		<u>151,602</u>	<u>86,987</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	9	1,921	3,731
其他應付款項及應計費用		73,903	73,634
銀行貸款—有抵押		43,000	73,000
應繳稅項		4,205	1,847
流動負債總值		<u>123,029</u>	<u>152,212</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>28,573</u>	<u>(65,225)</u>
資產總值減流動負債		<u>5,225,117</u>	<u>4,762,835</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		133,100	176,100
遞延稅項負債		70,765	65,647
非流動負債總值		<u>203,865</u>	<u>241,747</u>
資產淨值		<u>5,021,252</u>	<u>4,521,088</u>
<b>股本權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔股本權益</b>			
已發行股本		79,956	79,956
儲備金		4,913,311	4,417,145
擬派末期股息	6	27,985	23,987
股本權益總值		<u>5,021,252</u>	<u>4,521,088</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。除投資物業及其他投資按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列經修訂之財務報告準則。

財務報告準則第 1 號(修訂本)	財務報告準則第 1 號「首次採納香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及剔除首次採納者之固定日期」之修訂本
財務報告準則第 7 號(修訂本)	財務報告準則第 7 號「金融工具：披露—轉讓金融資產」之修訂本

採納該經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大財務影響。

本集團在本財務報告中並未提早應用任何已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。然而，本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則在初步應用時之影響，若干全新及經修訂之財務報告準則可能與本集團業務有關，並有可能引致本集團會計政策之變動，以及本集團呈報及計量財務資料中若干項目之變動。

## 2 營運分部資料

就管理目的而言，本集團按業務活動劃分其業務單位，並有以下四個可報告之營運分部：

- (甲) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；
- (乙) 物業買賣分部包括買賣物業；
- (丙) 物業管理及有關服務分部包括提供物業管理及有關技術顧問服務；及
- (丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道分部為本集團佔其聯營公司業績，主要是從事經營及投資駕駛訓練中心，及經營與管理隧道。

管理層個別監控其營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利/(虧損)(經調整溢利/(虧損)之計量)。經調整溢利/(虧損)乃貫徹本集團之溢利/(虧損)計量，惟融資成本及總部所得稅支出/(撥回)除外。

分部資產不包括其他投資、現金及等同現金項目，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括銀行貸款、總部應繳稅項及總部遞延稅項負債，因該等負債是以集團基準管理。

## 2 營運分部資料 (續)

	截至二零一二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	173,356	-	9,916	-	183,272
分部業績	327,378	-	7,162	-	334,540
融資成本					(4,489)
佔一聯營公司業績	-	-	-	168,225	168,225
除稅前溢利					498,276
所得稅支出	(21,427)	-	(707)	-	(22,134)
未分配所得稅支出					(953)
本年度溢利					475,189
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,546,002	-	866	-	3,546,868
一聯營公司投資	-	-	-	1,660,643	1,660,643
未分配資產					140,635
資產總值					5,348,146
分部負債	143,140	-	7,550	17	150,707
未分配負債					176,187
負債總值					326,894
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	2,086	-	10	-	2,096
折舊	338	-	4	-	342
投資物業公平價值之 變動	196,119	-	-	-	196,119

## 2 營運分部資料 (續)

	截至二零一一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	
<b>分部收入</b>	<u>149,947</u>	<u>-</u>	<u>10,525</u>	<u>-</u>	<u>160,472</u>
<b>分部業績</b>	409,498	-	6,128	-	415,626
被視作攤薄一聯營公 司投資之虧損	-	-	-	(62,716)	(62,716)
融資成本	-	-	-	-	(5,774)
佔一聯營公司業績	-	-	-	101,693	101,693
除稅前溢利					448,829
所得稅支出	(16,215)	-	(649)	-	(16,864)
未分配所得稅支出					(1,141)
本年度溢利					<u>430,824</u>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	3,350,547	-	965	-	3,351,512
一聯營公司投資	-	-	-	1,489,922	1,489,922
未分配資產					73,613
資產總值					<u>4,915,047</u>
分部負債	136,921	-	7,800	16	144,737
未分配負債					249,222
負債總值					<u>393,959</u>
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	3,947	-	-	-	3,947
折舊	86	-	3	-	89
應收貿易賬項之耗蝕	-	-	517	-	517
投資物業公平價值之 變動	<u>301,088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>301,088</u>

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	<u>183,272</u>	<u>160,472</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港	<u>5,184,051</u>	<u>4,816,155</u>
中國內地	<u>10,703</u>	<u>10,005</u>
	<u>5,194,754</u>	<u>4,826,160</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具。

### 有關主要客戶資料

約港幣 23,852,000 元之收入(二零一一年：港幣 19,827,000 元) 是從物業投資分部之單一客戶產生。

## 3 收入

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。

#### 4 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除/(計入)：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
折舊	342	89
利息支出	2,960	4,398
應收貿易賬項之耗蝕 <sup>#</sup>	-	517
其他投資之耗蝕 <sup>#</sup>	-	53
被視作攤薄一聯營公司投資之虧損 <sup>#</sup>	-	62,716
出售一項物業、機器及設備之盈利	-	(200)
利息收入	(434)	(135)

<sup>#</sup> 該等項目已列入綜合收益表之「其他支出」項目內。

#### 5 所得稅支出

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% (二零一一年：16.5%)之稅率計算。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
即期—香港	18,053	13,848
往年度超額撥備	(84)	(4)
	17,969	13,844
遞延	5,118	4,161
全年總稅項	23,087	18,005

#### 6 擬派末期股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣3.5仙 (二零一一年：港幣3.0仙)	27,985	23,987

本年度擬派之末期股息須待本公司股東在應屆股東週年大會上批准後方可作實。



## 8 應收貿易賬項

於報告期末，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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0 - 30日	1,085	1,680
31 - 60日	224	141
60日以上	308	73
	<u>1,617</u>	<u>1,894</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。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不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

## 9 應付貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
0 - 30日	<u>1,921</u>	<u>3,731</u>

## 股息

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.5 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，並無宣派中期股息。

擬派之末期股息股息單將於二零一三年六月五日(星期三)寄予於二零一三年五月二十九日(星期三)名列登記冊之股東(惟須待股東批准後，方可作實)。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零一三年五月二十七日(星期一)至二零一三年五月二十九日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股東登記及股份過戶手續。為獲派末期股息，所有人士須於二零一三年五月二十四日(星期五)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香港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

根據於二零一二年十二月三十一日已發行之股份 799,557,415 股計算，本集團之每股綜合資產淨值為港幣 6.28 元，與於二零一一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港幣 5.65 元比較增加約 11.1%。

## 業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 475,200,000 元，而二零一一年度溢利淨額為港幣 430,800,000 元，較二零一一年度增加 10.3%。本年度收入為港幣 183,300,000 元，較二零一一年度之港幣 160,500,000 元增加 14.2%。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 196,100,000 元 (二零一一年：港幣 301,100,000 元)，重估盈餘已在收益表中入賬。

本集團於本年度從聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)所佔之除稅後溢利為港幣 168,200,000 元(二零一一年：港幣 101,700,000 元)，較上一年度大幅增加 65.4%。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 173,400,000 元，較上一年度之租金收入港幣 149,900,000 元增加約 15.6%。二零一二年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金價值上升。

## 業務回顧 (續)

於回顧財政年度內，我們經歷了環球市場持續不明朗，尤其是金融及銀行業。至於香港在多方面均十分依靠之內地市場，其去年經濟增長亦同樣放緩，幸好步伐並非急速，但總難免對本港零售銷售額造成一定程度的負面影響，奢侈品年度銷售增長已較對上一年度明顯減慢。

在寫字樓物業方面，企業撤離核心區域之趨勢加劇，令去年主要商業地區寫字樓之租金升勢停頓。交通網絡完善及通訊科技發達令到租用非核心商業區之優質寫字樓的吸引力及機會大幅提升。在另一方面，住宅物業因受制於政府對非本地買家徵收額外印花稅等冷卻措施，從成交量來看表現並不理想。

整體上物業市場正處於整固階段，除零售物業銷售由於沒有受任何形式的政府干預，因而成功吸引市場上充裕之流動資金作為投資用途。

在此市場環境下，本集團欣然在二零一二年集團主要物業投資業務達致業績理想，本集團主要以高級零售及商業物業用途為主之核心物業投資組合，在租金收入及租金價值上同樣錄得穩健增長，以及出租率整體持續高逾 98%。我們位於尖沙咀之彩星中心，於去年八月份成功吸納著名品牌「鎮金店」於大堂樓層設立店鋪，標誌著我們物業轉型成高級時裝中心之另一里程碑。而位於中環之世紀廣場，我們致力打造為尊貴美容中心之目標亦向前跨進一大步，知名的美容集團「Covermark」及「Kesalan Patharan」在早前的聖誕節敲定於物業內開設美容水療業務。

## 融資及流動資金

截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣 4,500,000 元 (二零一一年：港幣 5,800,000 元)，較上一年度減少 22.3%，此乃由於本年度內本集團銀行借貸減少。於二零一二年底，銀行貸款結餘為港幣 176,100,000 元 (二零一一年：港幣 249,100,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 3,512,000,000 元 (二零一一年：港幣 3,315,600,000 元) 之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零一二年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	24.4%
第二年內	17.9%
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	34.1%
第五年後	23.6%
	<u>100.0%</u>

於二零一二年底，資本與負債比率 (即銀行貸款淨額與股東資金之比例) 為 0.7% (二零一一年：3.9%)。於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣 43,000,000 元，本集團將主要以租金收入撥付。

## 融資及流動資金 (續)

於二零一二年年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 138,800,000 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支所需。

由於本集團的借貸及收入來源均以港元計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引起之風險。

## 展望及策略

在二零一三年，本集團對香港整體經濟發展相對審慎。我們預期隨著多個主要經濟國家包括內地及美國領導層選舉完結後，纏繞環球金融市場的不明朗情況可逐步清晰化，並有助穩定經濟復甦。但隨著香港政府剛在二月份公佈之新一輪冷卻樓市措施，本地市場特別是地產行業日趨關注到往後更多的行政干預，目前尚未充份明確干預涉及的程度，以致未能準確預測帶來的影響。雖然香港基本因素仍維持穩固，但考慮到此等不明朗變化之可能性，本集團於來年作重要投資決策時將貫徹嚴謹審慎態度，縱使我們財務狀況處於十分有利的穩健水平。

本集團將專注我們核心投資，繼續透過不同方式進一步提升物業優勢，並已委托專業人士及顧問於彩星中心及世紀廣場兩幢物業進行多項增值計劃研究，目的為增強物業之吸引力亦同時有利於增加租金收入，而此等增值工程項目在未來待時機成熟便隨即展開。

本集團基本理念是為股東保持及創造長期及可持續的價值及增長，管理層及員工竭誠為達成這目標而努力，及已制訂清晰的策略並且付諸實行。

在集團核心地產業務方面，我們會專注提升現有投資物業組合之業務表現，透過提供主動及可靠的管理服務去吸納及保留優質租戶。此外，為增添物業組合價值，我們適時地作出適當的保養及翻新，以保持市場競爭力。我們同時審慎尋找新發展機會，投資在地點優越之物業，從而進一步完善及優化我們現有組合。

除地產業務外，我們亦發掘其他具長遠增長價值之投資機會。在此方面的投資，我們會非常謹慎及訂下嚴格的投資標準，當中包括業務長期可持續性、經常性收益，及健康的現金流等。我們重要的非物業投資就是我們在港通之投資，從收購後一直為集團提供穩定的業績貢獻及現金流，此便是該類型投資的絕佳例證。

集團有信心我們的策略及努力能持續為我們股東在未來年度帶來價值回報。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 926,700,000 元(二零一一年：港幣 969,700,000 元)之擔保，其中港幣 176,100,000 元之授信額已被提用(二零一一年：港幣 249,100,000 元)。

## 職員

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有 46 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。董事亦視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予認股期權及花紅。

## 企業管治

於本年報所涵蓋之會計期間內，本公司一直遵守載列於香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四於截至二零一二年三月三十一日止期間之《企業管治常規守則》及由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間之《企業管治守則》(與《企業管治常規守則》統稱(《企業管治守則》))之守則條文，惟下述偏離情況除外。

本公司並無正式之董事委任書(董事總經理除外)載列彼等獲委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》第 D.1.4 條。然而，每名董事(包括有指定任期者)仍應最少每三年輪流退任一次。而股東(於發出召開有關股東大會通知之同時)獲發一份通函，其內載有一切按《上市規則》第 13.51(2) 條規定披露之資料以及其他所需之資料，以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上獲得重選之退任董事之普通決議案時，能作出明智之決定。

## 董事之證券交易

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》」))，其規定標準最少與《標準守則》相等。

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。

## 修訂公司細則

董事會建議在即將舉行之股東週年大會上通過特別決議案修訂本公司公司細則，以反映目前百慕達有關法例的最新狀況。建議修訂之詳情載於一份稍後寄發予股東之通函（內載股東週年大會通告）。

## 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，二零一三年三月二十六日

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