

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)

二零一四年度業績公告

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」)於截至二零一四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。

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	2, 3	211,826	200,766
直接支出		<u>(6,992)</u>	<u>(6,834)</u>
		204,834	193,932
其他收入及其他虧損淨額		2,827	2,541
行政費用		(46,158)	(39,701)
融資成本		(3,064)	(3,579)
投資物業公平價值之變動		152,811	273,265
佔一聯營公司業績		<u>196,715</u>	<u>183,370</u>
除稅前溢利	4	507,965	609,828
所得稅支出	5	<u>(25,712)</u>	<u>(25,097)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>482,253</u>	<u>584,731</u>
本公司普通股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u>港幣 60.3 仙</u>	<u>港幣 73.1 仙</u>

本年度擬派股息之詳情於以下附註 6 內披露。

每股數據：

- 每股股息	港幣 3.5 仙	港幣 3.5 仙
- 每股資產淨值	港幣 7.55 元	港幣 6.97 元

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	482,253	584,731
其他全面收益/(虧損)		
於其後可重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
其他投資公平價值之變動	(70)	(93)
佔一聯營公司其他全面收益/(虧損)	9,232	(2,765)
本年度其他全面收益/(虧損)	9,162	(2,858)
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額	491,415	581,873

綜合財務狀況表

二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		691	1,155
投資物業		3,959,200	3,807,800
一聯營公司投資		1,954,043	1,794,672
其他投資		1,627	1,697
非流動資產總值		<u>5,915,561</u>	<u>5,605,324</u>
流動資產			
應收貿易賬項	8	766	458
其他應收款項、按金及預付款項		6,767	8,541
現金及等同現金項目		380,717	250,234
流動資產總值		<u>388,250</u>	<u>259,233</u>
流動負債			
應付貿易賬項	9	601	1,092
其他應付款項及應計費用		83,241	77,348
銀行貸款—有抵押		20,000	31,500
應繳稅項		864	2,903
流動負債總值		<u>104,706</u>	<u>112,843</u>
流動資產淨值		<u>283,544</u>	<u>146,390</u>
資產總值減流動負債		<u>6,199,105</u>	<u>5,751,714</u>
非流動負債			
銀行貸款—有抵押		81,600	101,600
遞延稅項負債		78,935	74,974
非流動負債總值		<u>160,535</u>	<u>176,574</u>
資產淨值		<u>6,038,570</u>	<u>5,575,140</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		5,930,629	5,467,199
擬派末期股息	6	27,985	27,985
股本權益總值		<u>6,038,570</u>	<u>5,575,140</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準則及全新詮釋。

財務報告準則第 10 號、財務報告準則第 12 號及會計準則第 27 號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體
會計準則第 32 號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
會計準則第 39 號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第 21 號	徵費
財務報告準則第 2 號(修訂本)於二零一零年至二零一二年周期之年度改進內	賦予條件之定義 ¹
財務報告準則第 3 號(修訂本)於二零一零年至二零一二年周期之年度改進內	業務合併之或然代價會計法 ¹
財務報告準則第 13 號(修訂本)於二零一零年至二零一二年周期之年度改進內	短期應收賬項及應付賬項
財務報告準則第 1 號(修訂本)於二零一一年至二零一三年周期之年度改進內	財務報告準則生效之涵義

¹ 自二零一四年七月一日起生效

採納以上經修訂準則及全新詮釋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。此外，《香港公司條例》(第 622 章)將影響截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報告之呈報及若干資料之披露。

本集團現正著手評估該全新及經修訂之財務報告準則及全新披露規定在初步應用時之影響，其中若干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，本集團按其業務活動劃分業務單位，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)

	截至二零一四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	202,642	-	9,184	-	211,826
分部業績	306,458	-	7,856	-	314,314
融資成本					(3,064)
佔一聯營公司業績	-	-	-	196,715	196,715
除稅前溢利					507,965
所得稅支出	(24,203)	-	(801)	-	(25,004)
未分配所得稅支出					(708)
本年度溢利					482,253
資產及負債					
分部資產	3,967,123	-	301	-	3,967,424
一聯營公司投資	-	-	-	1,954,043	1,954,043
未分配資產					382,344
資產總值					6,303,811
分部負債	156,184	-	7,638	17	163,839
未分配負債					101,402
負債總值					265,241
其他分部資料：					
資本性開支	2,498	-	22	-	2,520
折舊	375	-	10	-	385
投資物業公平價值之 變動	152,811	-	-	-	152,811

2 營運分部資料 (續)

	截至二零一三年十二月三十一日止年度				
	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
分部收入	192,154	-	8,612	-	200,766
分部業績	422,969	-	7,068	-	430,037
融資成本					(3,579)
佔一聯營公司業績	-	-	-	183,370	183,370
除稅前溢利					609,828
所得稅支出	(23,379)	-	(727)	-	(24,106)
未分配所得稅支出					(991)
本年度溢利					584,731
資產及負債					
分部資產	3,817,507	-	447	-	3,817,954
一聯營公司投資	-	-	-	1,794,672	1,794,672
未分配資產					251,931
資產總值					5,864,557
分部負債	147,780	-	8,370	17	156,167
未分配負債					133,250
負債總值					289,417
其他分部資料：					
資本性開支	1,957	-	-	-	1,957
折舊	372	-	6	-	378
投資物業公平價值之 變動	273,265	-	-	-	273,265

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	<u>211,826</u>	<u>200,766</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	5,902,534	5,592,226
中國內地	<u>11,400</u>	<u>11,401</u>
	<u>5,913,934</u>	<u>5,603,627</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 35,132,000 元之收入(二零一三年:港幣 34,690,000 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)：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
折舊	385	378
利息支出	1,513	2,025
出售物業、機器及設備之虧損*	95	-
外匯兌換差異淨額*	960	(617)
出售一投資物業之盈利*	(94)	-
利息收入	<u>(3,352)</u>	<u>(1,554)</u>

* 該等項目已列入綜合損益表之「其他收入及其他虧損淨額」項目內。

8 應收貿易賬項

於報告期末，根據發票日期計算之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	699	446
31至60日	61	12
60日以上	6	-
	<u>766</u>	<u>458</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人員定期檢討。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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30日	601	1,089
31至60日	-	3
	<u>601</u>	<u>1,092</u>

股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 3.5 仙(二零一三年：每股港幣 3.5 仙)。年內並無派發中期股息(二零一三年：無)。

擬派之末期股息股息單將於二零一五年六月十日(星期三)寄予於二零一五年六月三日(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

本公司將由二零一五年六月一日(星期一)至二零一五年六月三日(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，所有人士須於二零一五年五月二十九日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同股票一併送達卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 22 樓)以辦理登記手續。

資產淨值

於二零一四年十二月三十一日本集團之綜合資產淨值為港幣 6,038,600,000 元，較上一年度增加港幣 463,400,000 元或 8.3%。根據於二零一四年十二月三十一日已發行之股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 7.55 元，而於二零一三年十二月三十一日按已發行股份 799,557,415 股計算，每股綜合資產淨值為港幣 6.97 元。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 482,300,000 元，與二零一三年度溢利淨額港幣 584,700,000 元比較減少 17.5%。本集團二零一四年度表現主要受本集團投資物業公平價值盈餘較上一年度減少所影響。若撇除物業重估之影響，本集團溢利淨額錄得較二零一三年度增加 5.7%。本年度收入為港幣 211,800,000 元，較二零一三年度之港幣 200,800,000 元增加 5.5%。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 152,800,000 元 (二零一三年：港幣 273,300,000 元)，重估盈餘已在損益表中入賬。

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 196,700,000 元(二零一三年：港幣 183,400,000 元)，較上一年度增加 7.3%。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 202,600,000 元，較上一年度之租金收入港幣 192,200,000 元增加約 5.5%。二零一四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)

二零一四年香港是充滿挑戰的一年，中國中央政府持續加強反貪污及反奢華政策，這些務實措施對奢侈品零售銷售難免造成嚴重影響。加上香港於上年最後季度出現重大的政治問題，擾亂香港多個商業地區眾多行業之正常商業運作逾兩個多月，可幸的是這些負面因素在良好的就業情況、強勁的新樓銷售，及建築與相關行業之超預期表現下得以大致舒緩。

全球整體環境在二零一四年也是喜憂參半的一年。油價暴跌、歐元及英鎊急速貶值，造成環球金融市場不安。至於美國經濟則穩定地復甦，隨之而加息顯得迫近，與多個仍受通縮威脅之歐元區國家相比形成鮮明的對比，而此亦促使歐洲中央銀行於上年最後季度實行量化寬鬆政策，以振興經濟及刺激消費，短期內在這些地區利率上升是頗遙遠的。

在此市場環境下，本集團欣然呈報在二零一四年度取得穩定業績，集團主要以受影響較深之高級零售及商業物業用途為主之物業組合，在租金收入方面錄得溫和增長。市場異常波動之時期，本集團以應有之謹慎政策摒棄追求進取租金而全力保留租戶，所以欣然呈報滿意的整體高出租率逾 97% 並成功地保持至二零一四年底。儘管奢侈品零售銷售近期暫處低迷，但位於尖沙咀之彩星中心非常成功地轉型為一站式之高級時尚服飾中心，出租率更達 100%。同時多位有強烈興趣遷進物業之時尚品牌營運商已作登記並願意等候，而有關登記名單仍不斷增加。

世紀廣場位於中環受政治問題嚴重影響之地區，其租戶主要從事多元化生活方式、美容及相關服務性行業。於年底危機結束後，來自準租戶之租賃查詢顯著上升，所以可以樂觀預期於農曆新年後當商業活動回復正常軌道，物業之出租率將可改善。儘管面對此逆境，集團仍成功吸納一國際美容集團 Elevatione 進駐物業，並於聖誕前開設其位於中環之首間店舖。

融資及流動資金

截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣 3,100,000 元 (二零一三年：港幣 3,600,000 元)，較上一年度減少 14.4%，此乃由於本年度內本集團銀行借貸減少。於二零一四年底，銀行貸款結餘為港幣 101,600,000 元 (二零一三年：港幣 133,100,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 3,935,000,000 元 (二零一三年：港幣 3,780,000,000 元) 之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣 20,000,000 元，本集團將主要以租金收入撥付。

以下為本集團於二零一四年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	19.7%
第二年内	19.7%
第三年至第五年内 (包括首尾兩年)	59.0%
第五年後	1.6%
	<u>100.0%</u>

融資及流動資金 (續)

於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 380,700,000 元。因本集團持有現金及等同現金項目淨額為港幣 279,100,000 元，所以資本與負債比率為零(二零一三年：零)，而資本與負債比率即銀行貸款淨額與股東資金之比例。

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

對於來年二零一五年，本集團對香港整體經濟發展審慎樂觀。即使市場有些波動，但環球整體經濟將預期可持續以穩定步伐復甦。多個主要市場之經濟狀況將以不同程度持續改善，其中某些國家要重拾經濟增長仍須面對較多困難，如歐洲之希臘。香港依靠之內地預期於來年將持續市場整固及修正。反貪污及反奢華政策或會減慢奢侈品消費，但中產階級大幅上升極有可能填補高級零售銷售之空隙。畢竟國內有著逾 13 億人口，其本地生產總值年度增長逾 7%是不容輕視之數字。香港本地方面，有賴龐大旅客量及大規模房屋與基建投資，加上良好的就業情況及活躍的金融市場，經濟在並無太多挑戰下可維持穩定發展。然而，持續的政治爭拗、不斷上升的人力成本及通脹威脅，可能隨時阻礙我們增長動力。與眾多市場分析預期相反，各類物業市場出現修正之情況未有如期在往年真正發生，此現象有可能延至在二零一五年。

在相對不明朗及市場具挑戰之來年，本集團將繼續專注保留租戶為集團物業組合之首要重點。與此同時，集團不會忽略投資機會，藉以擴張我們資產負債表，及為股東提升可持續回報。於尋找合適的商業發展及投資機會同時，集團會採取嚴謹審慎態度，但鑒於本地市場機會相對有限，我們的投資領域將不會局限於香港。於二零一五年二月，本集團透過新成立佔 50%權益之合營公司完成收購英國倫敦一幢商業物業，有關合營公司收購所需資金部份透過銀行貸款融資，而合營公司持有之該物業是以作出售。此次組合營公司及收購為本集團提供擴展物業組合，及進軍香港以外另一發展成熟物業市場之良好機會。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 852,200,000 元(二零一三年：港幣 883,700,000 元)之擔保，其中港幣 101,600,000 元之授信額已被提用(二零一三年：港幣 133,100,000 元)。

職員

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有 45 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。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團之僱員給予股份期權及花紅。

企業管治守則

截至二零一四年十二月三十一日止年內，本公司一直遵守載於《主板上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)之守則條文，惟本公司並無正式之董事委任書(董事總經理除外)訂明有關委任之主要條款及條件，因此偏離《企業管治守則》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。股東(於發出召開有關股東大會通知之同時)獲發一份通函，其內載有所有合理所需之資料(包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者)，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膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出明智之決定。

進行證券交易之標準守則

本公司已就董事及相關僱員(定義見《企業管治守則》)之證券交易採納一套不低於《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》」)規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及本公司之行為守則所規定有關董事進行證券交易之標準。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度業績初步公告之數字，經由本集團核數師安永會計師事務所與本集團本年度綜合財務報告所載之金額進行核對並且同意。安永會計師事務所就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此安永會計師事務所並未對本初步公告發表核證。

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，二零一五年三月二十五日

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