

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)

### 二零一五年度業績公告

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」)於截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績。審核委員會已經審閱本年度業績。

#### 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收入	2, 3	218,691	211,826
直接支出		<u>(5,302)</u>	<u>(6,992)</u>
		213,389	204,834
其他收入及其他虧損淨額		1,608	2,827
行政費用		(49,453)	(46,158)
融資成本		(2,795)	(3,064)
投資物業公平價值之變動		137,135	152,811
佔一聯營公司業績		258,200	196,715
佔一合營公司業績		4,238	-
除稅前溢利	4	562,322	507,965
所得稅支出	5	<u>(27,970)</u>	<u>(25,712)</u>
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>534,352</u>	<u>482,253</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 66.8 仙</u>	<u>港幣 60.3 仙</u>

#### 每股數據：

- 每股股息	-	港幣 3.5 仙
- 每股資產淨值	港幣 8.27 元	港幣 7.55 元

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
本年度溢利	534,352	482,253
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	150	(70)
佔一聯營公司其他全面收益	75,505	9,232
佔一合營公司其他全面虧損	(4,573)	-
本年度其他全面收益	71,082	9,162
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額	605,434	491,415

## 綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,342	691
投資物業		4,099,900	3,959,200
一聯營公司投資		2,236,514	1,954,043
一合營公司投資		119,665	-
其他投資		1,777	1,627
非流動資產總值		<u>6,459,198</u>	<u>5,915,561</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	8	605	766
其他應收款項、按金及預付款項		6,998	6,767
現金及等同現金項目		417,138	380,717
流動資產總值		<u>424,741</u>	<u>388,250</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	9	735	601
其他應付款項及應計費用		100,368	83,241
銀行貸款—有抵押		81,600	20,000
應繳稅項		827	864
流動負債總值		<u>183,530</u>	<u>104,706</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>241,211</u>	<u>283,544</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>6,700,409</u>	<u>6,199,105</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款—有抵押		-	81,600
遞延稅項負債		84,390	78,935
非流動負債總值		<u>84,390</u>	<u>160,535</u>
資產淨值		<u>6,616,019</u>	<u>6,038,570</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		6,536,063	5,958,614
股本權益總值		<u>6,616,019</u>	<u>6,038,570</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。

會計準則第 19 號(修訂本) 界定福利計劃：僱員供款  
於二零一零年至二零一二年周期之財務報告準則年度改進  
於二零一一年至二零一三年周期之財務報告準則年度改進

採納以上經修訂準則對本財務報告並無重大財務影響。

此外，本公司於本財政年度內已採納由香港聯合交易所有限公司所頒佈有關披露財務資料之《主板上市規則》之修訂本及參考《香港公司條例》(第 622 章)，對本財務報告之影響主要在於本財務報告中若干資料之呈報及披露。

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，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)

	截至二零一五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
<b>分部收入</b>	<b>209,999</b>	<b>-</b>	<b>8,692</b>	<b>-</b>	<b>218,691</b>
<b>分部業績</b>	<b>295,069</b>	<b>-</b>	<b>7,610</b>	<b>-</b>	<b>302,679</b>
融資成本					(2,795)
佔一聯營公司業績	-	-	-	258,200	258,200
佔一合營公司業績	-	4,238	-	-	4,238
除稅前溢利					562,322
所得稅支出	(27,212)	-	(783)	-	(27,995)
未分配所得稅撥回					25
本年度溢利					534,352
<b>資產及負債</b>					
分部資產	4,108,469	-	376	-	4,108,845
一聯營公司投資	-	-	-	2,236,514	2,236,514
一合營公司投資	-	119,665	-	-	119,665
未分配資產					418,915
資產總值					6,883,939
分部負債	177,836	-	9,186	33	187,055
未分配負債					80,865
負債總值					267,920
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	4,858	-	14	-	4,872
折舊	366	-	10	-	376
投資物業公平價值之 變動	137,135	-	-	-	137,135

## 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	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
<b>分部收入</b>	<u>202,642</u>	<u>-</u>	<u>9,184</u>	<u>-</u>	<u>211,826</u>
<b>分部業績</b>	306,458	-	7,856	-	314,314
融資成本					(3,064)
佔一聯營公司業績	-	-	-	196,715	<u>196,715</u>
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					<u>(708)</u>
本年度溢利					<u>482,253</u>
<b>資產及負債</b>					
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					<u>382,344</u>
資產總值					<u>6,303,811</u>
分部負債	156,184	-	7,638	17	163,839
未分配負債					<u>101,402</u>
負債總值					<u>265,241</u>
<b>其他分部資料：</b>					
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	<u>152,811</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152,811</u>

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	<u>218,691</u>	<u>211,826</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港	6,320,856	5,902,534
中國內地	16,900	11,400
英國	119,665	-
	<u>6,457,421</u>	<u>5,913,934</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 34,994,000 元之收入(二零一四年:港幣 35,132,000 元)是從物業投資分部之單一客戶產生。

## 3 收入

收入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)：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
折舊	376	385
利息支出	1,246	1,513
出售物業、機器及設備之虧損*	105	95
外匯兌換差異淨額*	1,217	960
出售一投資物業之盈利*	-	(94)
利息收入	<u>(2,468)</u>	<u>(3,352)</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。



## 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% (二零一四年：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。

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期—香港	22,647	21,821
往年度超額撥備	(132)	(70)
	<u>22,515</u>	<u>21,751</u>
遞延	5,455	3,961
全年總稅項	<u>27,970</u>	<u>25,712</u>

## 6 股息

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息一無 (二零一四年：港幣3.5仙)	-	27,985

董事會不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：每股港幣 3.5 仙)。本年度並無宣派中期股息(二零一四年：無)。

## 7 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

本年度每股基本盈利金額乃按本公司普通股權持有人應佔年度溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度已呈列之每股基本盈利金額並未作攤薄調整，此乃由於本集團於該等年度內並沒有潛在被攤薄之已發行普通股份。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年度溢利	<u>534,352</u>	<u>482,253</u>
		<b>股份數目</b>
	二零一五年	二零一四年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股之加權平均數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

## 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30日	605	699
31至60日	-	61
60日以上	-	6
	<u>605</u>	<u>766</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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30日	<u>735</u>	<u>601</u>

## 10 比較金額

誠如以上附註 1 之進一步闡釋，由於《香港公司條例》(第 622 章) 在本年度實施，本財務報告中若干項目及結餘之呈報及披露經予修訂，以符合新規定，而若干比較金額亦經予重新分類，以符合本年度之呈報及披露。

## 股息

董事會不建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一四年：每股港幣 3.5 仙)。年內並無派發中期股息(二零一四年：無)。

## 資產淨值

於二零一五年十二月三十一日本集團之綜合資產淨值為港幣 6,616,000,000 元，較上一年度增加港幣 577,500,000 元或 9.6%。根據於二零一五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 8.27 元，而於二零一四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 7.55 元。

## 業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 534,400,000 元，與二零一四年度溢利淨額港幣 482,300,000 元比較增加 10.8%。本年度收入為港幣 218,700,000 元，較二零一四年度之港幣 211,800,000 元增加 3.2%。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 137,100,000 元 (二零一四年：港幣 152,800,000 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 258,200,000 元(二零一四年：港幣 196,700,000 元)，較上一年度增加 31.3%。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

於二零一五年底，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 210,000,000 元，較上一年度之租金收入港幣 202,600,000 元增加約 3.6%。二零一五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)

二零一五年是物業市場轉捩點，因各類型物業無論在資產價值及租值上罕見地從高峰同時錄得向下調整。該調整乃主要由於經濟衰退及旅客特別是國內遊客在香港消費減少，引致零售及住宅市場的調整更為明顯。在金融業方面，多個主要的金融及證券市場於二零一五年下半年大部份時間出現下調。商品及原油自十年前開始升勢以來價格暴跌至新低點。

從環球角度來看，東歐政局不穩定和難民問題阻礙地區之經濟發展及穩定。

英國是否繼續留在歐盟仍然存在不明朗因素，非常困擾周邊眾多受影響國家之政治及經濟發展。至於美國方面，儘管利率在二零一五年底開始上升，但這個世界最大經濟體能否穩定及實質復甦仍存不肯定性。

在此市場環境下，本集團欣然呈報在二零一五年度取得穩定業績，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。集團取得該穩定業績歸因於本集團在加強保留租戶政策上之成果，出租率於二零一五年底近乎達至悉數出租。

於二零一五年二月，本集團透過佔 50% 同等權益之合營公司 Solent Ventures Limited (“Solent Ventures”) 收購位於英國倫敦一幢商業物業 1Chapel Place (「倫敦物業」)。倫敦物業自收購以來為合營公司提供穩定收入。於回顧年度內，本集團佔合營公司之淨溢利為港幣 4,200,000 元。

於二零一五年十二月，本集團訂立出售協議出售其間接全資持有之附屬公司 Y. T. Properties International Limited (“Y. T. Properties International”) 及渝太物業管理有限公司(「渝太物業管理」)之全數已發行股本。Y. T. Properties International 透過其直接及間接全資持有附屬公司持有世紀廣場及彩星中心 100% 之權益。渝太物業管理及其全資持有附屬公司乃從事物業管理及有關服務，並以服務世紀廣場及彩星中心為主。出售項目能令本集團釋放其投資於兩幢物業之價值以派發特別股息給予股東，及增加集團之營運資金作擴展海外物業組合。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。

於二零一五年十二月，本集團同時訂立收購協議從合營伙伴購入 Solent Ventures 之 50% 已發行股本，是次收購令本集團持有倫敦物業之權益從 50% 增加至 100%，擴大了海外物業組合。有關交易已於二零一六年二月二十九日完成。

## 融資及流動資金

截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣 2,800,000 元 (二零一四年：港幣 3,100,000 元)，較上一年度減少 8.8%，此乃由於本年度內本集團銀行借貸減少。於二零一五年底，銀行貸款結餘為港幣 81,600,000 元 (二零一四年：港幣 101,600,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 4,070,000,000 元 (二零一四年：港幣 3,935,000,000 元) 之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零一五年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	24.5%
第二年內	24.5%
第三年至第五年內 (包括首尾兩年)	51.0%
	<u>100.0%</u>

註：因應本集團於二零一六年二月二十九日出售投資物業後，上述提及之銀行貸款港幣 81,600,000 元亦已於二零一六年二月被全數償還。

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 417,100,000 元。因本集團持有淨現金及等同現金項目為港幣 335,500,000 元，所以資本與負債比率為零(二零一四年：零)，而資本與負債比率即銀行貸款淨額與股東資金之比例。

於二零一六年二月二十九日，隨出售本集團香港主要投資物業及收購倫敦物業後，本集團主要收入來源之租金將以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動而變動。

有關倫敦物業之銀行貸款及 Solent Venture 之合營伙伴所佔之股東貸款亦已於二零一六年二月悉數償還。

就所持現金及經常性租金收入，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。

## 展望及策略

本集團預期二零一六年對於香港尤其在政治及經濟上是充滿挑戰之一年。由於香港屬自由及開放型經濟，故難免受所有外來的市場波動所影響。利率上升、新樓供應充裕及二手市場呆滯對住宅物業市場打擊逐漸浮現，亦同時影響其他行業。油價暴跌、金融市場不穩加上多隻主要貨幣大幅波動，均對全球經濟穩定復甦造成障礙，而香港在這不穩定經濟環境下亦不能獨善其身。

在高度不明朗及市場具挑戰之來年，本集團會採取嚴謹審慎態度及加強所有必需之政策去尋找合適及穩健之投資機會。鑒於本地市場呈明顯的調整，本集團將加快拓展海外投資機會，為股東爭取提升可持續回報。為提高營運效益，本集團於二零一六年二月底從合營伙伴收購其持有位於英國倫敦一幢優質商業物業 1 Chapel Place 之 50% 餘下權益。該物業現已全數被本集團擁有，而有關銀行按揭貸款亦已悉數償還，以提升投資回報。

## 或然負債

本集團相關之或然負債是本公司為其合營公司之銀行授信額提供金額不多於港幣 235,800,000 元 (二零一四年：無)之擔保，其中港幣 232,000,000 元之授信額已於二零一五年十二月三十一日被提用(二零一四年：無)。

## 職員

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有 46 名僱員。本集團會不時檢討職員之薪酬。除薪金外，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

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，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。

## 進行證券交易的標準守則

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》」)所訂標準之行為守則。

所有董事均已確認彼等於年內一直遵守《標準守則》及本公司採納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

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度載於本初步公告內之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之初步公告數字，經由本集團核數師安永會計師事務所(「安永」)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年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
**張松橋**

香港，二零一六年三月二十三日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事張松橋、袁永誠及董慧蘭及獨立非執行董事吳國富、陸宇經及梁宇銘。

\* 僅供識別