

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)

### 二零一七年度業績公告

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」)於截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收入	2, 3	45,273	66,653
直接支出		(71)	(832)
		<u>45,202</u>	<u>65,821</u>
其他收入及其他虧損淨額		2,788	83,214
行政費用		(8,136)	(14,396)
融資成本		-	(455)
投資物業公平價值之變動		15,853	55,259
佔一聯營公司業績		-	176,198
佔一合營公司業績		-	756
		<u>55,707</u>	<u>366,397</u>
除稅前溢利	4	55,707	366,397
所得稅支出	5	(943)	(10,285)
本公司股權持有人應佔年度溢利		<u>54,764</u>	<u>356,112</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 6.8 仙</u>	<u>港幣 44.5 仙</u>

#### 每股數據：

- 每股擬派末期股息	港幣1仙	無
- 每股資產淨值	港幣 2.03 元	港幣 1.82 元

## 綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	54,764	356,112
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)：		
可供出售投資公平價值之變動	280	(207)
換算海外業務之匯兌差額	111,871	(108,920)
佔一聯營公司其他全面虧損	-	(15,575)
佔一合營公司其他全面虧損	-	(14,117)
視作出售一合營公司而撥出匯兌浮動儲備金	-	18,690
視作出售一聯營公司而撥出投資重估儲備金	-	(71,891)
視作出售一聯營公司而撥出其他儲備金	-	(143)
本年度其他全面收益/(虧損)	112,151	(192,163)
本公司股權持有人應佔年度全面收益總額	166,915	163,949

## 綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		170	95
投資物業		1,216,548	1,093,054
其他投資		18,610	1,570
非流動資產總值		<u>1,235,328</u>	<u>1,094,719</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬項	8	44	1,427
其他應收款項、按金及預付款項		10,162	879
現金及等同現金項目		407,121	390,399
流動資產總值		<u>417,327</u>	<u>392,705</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	9	95	79
其他應付款項及應計費用		17,235	22,042
應繳稅項		4,318	4,905
流動負債總值		<u>21,648</u>	<u>27,026</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>395,679</u>	<u>365,679</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>1,631,007</u>	<u>1,460,398</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		4,243	3,768
其他應付款項		3,219	-
非流動負債總值		<u>7,462</u>	<u>3,768</u>
資產淨值		<u>1,623,545</u>	<u>1,456,630</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		1,543,589	1,376,674
股本權益總值		<u>1,623,545</u>	<u>1,456,630</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。除投資物業及可供出售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。本財務報告以港元(「港元」)呈報，除另有指明外，所有金額均湊整至最接近千位數。

本集團在本年度之財務報告中首次評估及採納下列適用於本集團之經修訂財務報告準則。

會計準則第 7 號 (修訂本)	<i>披露計劃</i>
會計準則第 12 號 (修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
財務報告準則第 12 號 (修訂本) 包括於二零一四 年至二零一六年周期之 年度改進內	<i>於其他實體權益之披露：對財務報告準則第 12 號的範疇 之釐清</i>

以上財務報告準則 (修訂本) 對本財務報告所呈報期間之財務表現及財務狀況並無重大影響。而會計準則第 7 號 (修訂本) 要求實體作出披露，以便財務報告使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流動及非現金流動兩者所引起的變動，由於本集團於本年度內並無融資活動產生的負債變動，故該等修訂不會對本集團財務報告之披露造成影響。

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，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，並有以下三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；及
- (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。

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。

分部資產不包括物業、機器及設備、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。

分部負債不包括總部及企業未分配負債，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	
分部收入	45,273	-	-	45,273
分部業績	55,707	-	-	55,707
除稅前溢利				55,707
所得稅支出	(958)	-	-	(958)
未分配所得稅撥回				15
本年度溢利				54,764
<b>資產及負債</b>				
分部資產	1,226,754	-	-	1,226,754
未分配資產				425,901
資產總值				1,652,655
分部負債	21,805	-	-	21,805
未分配負債				7,305
負債總值				29,110
<b>其他分部資料：</b>				
資本性開支	126	-	-	126
折舊	42	-	-	42
投資物業公平價值之 變動	15,853	-	-	15,853

## 2 營運分部資料 (續)

	截至二零一六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>64,889</u>	<u>-</u>	<u>1,764</u>	<u>-</u>	<u>66,653</u>
<b>分部業績</b>	188,323	-	1,575	-	189,898
融資成本					(455)
佔一聯營公司業績	-	-	-	176,198	176,198
佔一合營公司業績	-	756	-	-	756
除稅前溢利					366,397
所得稅支出	(10,161)	-	(163)	-	(10,324)
未分配所得稅撥回					39
本年度溢利					<u>356,112</u>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	1,095,455	-	-	-	1,095,455
未分配資產					391,969
資產總值					<u>1,487,424</u>
分部負債	23,246	-	-	-	23,246
未分配負債					7,548
負債總值					<u>30,794</u>
<b>其他分部資料：</b>					
資本性開支	36	-	-	-	36
折舊	91	-	1	-	92
投資物業公平價值之 變動	<u>55,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,259</u>

\* 此分部乃指自二零一六年十一月三十日起終止作為本公司聯營公司之港通控股有限公司（「港通」）所產生之業績。

## 2 營運分部資料 (續)

### 地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
英國	45,033	28,648
香港	240	38,005
	<u>45,273</u>	<u>66,653</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
英國	1,179,748	1,058,654
香港	30,430	13,095
中國內地	23,300	21,400
	<u>1,233,478</u>	<u>1,093,149</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

從客戶取得之收入佔本集團總收入逾10%的客戶詳情如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
客戶甲	22,495	9,303
客戶乙	5,092	不適用 <sup>1</sup>
客戶丙	4,949	不適用 <sup>1</sup>
客戶丁	4,827	不適用 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 相關收入於二零一六年佔本集團總收入並未逾 10%。

## 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)：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
折舊	42	92
利息支出	-	161
外匯兌換差異淨額*	(1,742)	974
視作出售一合營公司之虧損*	-	7,436
商譽耗蝕*	-	12,311
出售附屬公司之盈利*	-	(100,510)
視作出售一聯營公司之盈利*	-	(4,941)
利息收入*	(947)	(1,703)

\* 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% (二零一六年：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。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
即期—英國	961	4,077
即期—香港	-	4,470
往年度超額撥備	(493)	(21)
	468	8,526
遞延	475	1,759
全年總稅項	943	10,285

## 6 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣1仙 (二零一六年：無)	7,996	-
每股普通股之特別現金股息—無 (二零一六年：港幣3.8元)	-	3,038,318
實物分派之特別股息	-	2,285,020
	<u>7,996</u>	<u>5,323,338</u>

董事會建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣1仙 (二零一六年：無)。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。本年度並無宣派中期股息(二零一六年：無)。

於二零一六年，本公司宣派及派付予股東特別現金股息每股港幣 3.8 元，合共港幣 3,038,300,000 元。此外，本公司於二零一六年宣派及完成以當時聯營公司港通股份約已發行股本之 41.66%作實物分派方式向股東分派特別股息。

## 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。

本集團截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 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>54,764</u>	<u>356,112</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一七年	二零一六年
<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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	<u>44</u>	<u>1,427</u>

應收貿易賬項主要包括應收取之租金，一般於賬期第一日到期收取。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：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
0至30日	<u>95</u>	<u>79</u>

## 股息

董事建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣 1 仙（二零一六年：無）。年內並無派發中期股息（二零一六年：無）。

末期股息單將於二零一八年六月十二日（星期二）寄予於二零一八年五月三十日（星期三）營業時間結束時名列登記冊的股東，惟須待股東於二零一八年五月二十一日之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准派發末期股息後，方可作實。本公司將於二零一八年五月二十八日（星期一）至二零一八年五月三十日（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，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，股東須於二零一八年五月二十五日（星期五）下午四時三十分前將所有過戶文件及相關股票遞交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。

## 股東週年大會股份登記截止日期

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東資格，股份登記的截止日期為二零一八年五月十四日（星期一）。因此股東應確保於二零一八年五月十四日（星期一）下午四時三十分前將所有過戶文件及相關股票遞交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

於二零一七年十二月三十一日本集團之綜合資產淨值為港幣 1,623,500,000 元（二零一六年：港幣 1,456,600,000 元）。根據於二零一七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 2.03 元，而於二零一六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 1.82 元。

## 業務回顧

二零一七年，環球經濟經歷大幅波動及不明朗。北韓的挑釁性導彈測試、歐洲與中東的恐怖活動加上中國南海爭議等，地緣政治動盪及緊張持續升溫至警戒水平。此外，英國執行脫歐進一步增添歐洲市場動盪的不明朗。

美國市場即使因新上任美國總統而產生政治氣氛緊張及各種衝突形勢下，對其經濟復甦構成不明朗，但年內美國市場卻逐步呈現經濟復甦信號，經濟指數改善及美國股市飆升。在新任美國總統的管治下，美國稅制出現重大變化，包括向美國企業公司大幅減稅，對環球貿易及營商環境產生重大影響。此外，預期利息持續向上以及美國聯邦儲備局計劃將縮減資產負債表規模，難免對環球經濟復甦構成負面影響。

中國內地方面，經濟增長下滑情況逐漸穩定，年內中國國民生產總值增長略低於 7%。對股市的信心及整體經濟氣氛在年底前亦轉勢緩緩向上。

## 業務回顧 (續)

香港方面，因受惠於出口業帶動、旅遊業改善以及股市大幅上升，本港經濟在年內呈現增長。整體物業市場在住宅及寫字樓表現造好下表現強勁。然而，主要零售旺區的市場由於租金持續向下而出現下調。此乃由於內地遊客消費模式及品味轉變，另外電子商務零售的普及和接受度上升，令本港零售業無可避免受到影響。

英國方面，儘管英國脫歐談判及執行的不明朗及潛在影響，但英國經濟仍然相對具強勁復原力。本集團主要的投資物業所在地之倫敦，年內商用物業市場表現穩定，租金及物業價值持續向上。

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 54,800,000 元，與二零一六年度溢利淨額港幣 356,100,000 元比較減少 84.6%。溢利大幅減少主要是由於二零一六年二月底出售本集團持有香港兩項主要投資物業的附屬公司及相關物業服務公司所錄得之盈利，另外本集團於二零一六年十一月三十日以當時聯營公司港通的 155,254,432 股股份作實物分派之方式派發特別股息完成後，於二零一七年並沒有來自港通的盈利貢獻。本年度收入為港幣 45,300,000 元，較二零一六年度之港幣 66,700,000 元減少 32.1%。整體收入減少主要是由於二零一六年二月底出售香港兩項投資物業所致。

## 地產業務

於二零一七年底，本集團之主要投資物業包括：

英國倫敦，1 Chapel Place  
英國倫敦，1 Harrow Place

本年度之租金收入總額為港幣 45,300,000 元，較上一年度之租金收入港幣 64,900,000 元減少約 30.2%。租金收入減少主要是由於二零一六年二月底出售香港兩項投資物業所致。儘管於二零一七年租金收入較二零一六年有所減少，但本集團在英國的投資物業年內為集團帶來穩定經常性租金收入，出租率於二零一七年底為 100%。由於英國兩個主要物業的全年租金收入反映於二零一七年年末，因此來自英國物業的租金收入增加 57.2% 至港幣 45,000,000 元。

重估本集團物業組合產生重估盈餘為港幣 15,900,000 元（二零一六年：港幣 55,300,000 元），重估盈餘已在損益表中入賬。

## 流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目為港幣 407,100,000 元（二零一六年：港幣 390,400,000 元）及本集團並沒有任何銀行借貸。本集團的資本與負債比率為零（二零一六年：零）。資本與負債比率（如有）即銀行借貸淨額與股東資金之比例。以所持現金及經常性租金收入計算，本集團有充足資源足以應付可預見之營運資金及資本性開支所需。

本集團主要收入來源之租金以英鎊計算，故受外匯兌換率浮動所影響。

## 展望及策略

本集團預期來年波動及不明朗將會持續影響全球經濟復甦。儘管全球經濟及主要股市市場於二零一七年表現良好，英國脫歐談判及執行、美國聯邦儲備局加息及計劃將縮減資產負債表規模以及地緣政治環境不穩必定將會持續威脅市場信心及阻礙全球經濟復甦。

香港本地經濟於二零一七年平穩增長。然而，香港本地經濟將繼續主要受中國內地經濟發展、加息以及本地政治發展所影響。由於加息在即加上零售較預期疲弱，預計經濟增長及物業市場可能遜於二零一七年表現。

英國經濟將受英國脫歐談判及進一步執行的不明朗因素所影響。由於倫敦仍是歐洲最重要的商業中心，亦是環球投資者的投資首選，故預期倫敦經濟及物業市場將持續較英國其他地方相對穩健。

預期未來經濟環境充滿不明朗及挑戰加上市場仍有波動，本集團將繼續採取審慎及積極態度管理核心投資，並尋找合適而穩健之投資機會，為股東爭取持續回報。

## 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無或然負債（二零一六年：無）。

## 職員

於二零一七年十二月三十一日，本集團有五名僱員。本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及特別在職進修／培訓津貼等職員福利。董事亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

## 企業管治守則

截至二零一七年十二月三十一日止年內，本公司一直遵守《主板上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

張松橋先生（「張先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》A.2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及在香港之營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由張先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

## 企業管治守則 (續)

本公司並無正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件，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）仍應按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定的方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知的同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需的資料（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的退任董事的普通決議案時，能作出明智決定。

## 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》）之證券交易各自採納一套不低於《上市規則》附錄十所載《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有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

## 安永會計師事務所之工作範圍

本集團截至二零一七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，二零一八年三月二十三日

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