

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)

二零一一年度業績公告

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」)於截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
收入	2, 3	160,472	145,249
直接支出		(13,707)	(7,768)
售出物業之成本		-	(280)
		146,765	137,201
其他收入		2,644	434
其他支出	4	(63,286)	-
行政費用		(34,301)	(32,513)
融資成本		(5,774)	(7,217)
投資物業公平價值之變動		301,088	367,659
佔一聯營公司業績		101,693	157,567
除稅前溢利	4	448,829	623,131
所得稅支出	5	(18,005)	(16,326)
本年度溢利		430,824	606,805
應佔：			
本公司股權持有人		430,824	606,822
非控制權益		-	(17)
		430,824	606,805
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 53.9 仙	港幣 75.9 仙
每股攤薄盈利	7	港幣 53.7 仙	港幣 75.3 仙

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 3.0 仙	港幣 3.0 仙
- 每股資產淨值	港幣 5.65 元	港幣 5.20 元

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
本年度溢利	430,824	606,805
其他全面(虧損)/收益		
其他投資公平價值之變動	350	810
佔一聯營公司其他全面(虧損)/收益	(47,555)	23,168
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(虧損)/收益	(47,327)	23,978
本年度全面收益總額	383,497	630,783
應佔：		
本公司股權持有人	383,497	630,800
非控制權益	-	(17)
	383,497	630,783

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (重報)	二零一零年 一月一日 港幣千元 (重報)
非流動資產				
物業、機器及設備		1,438	92	372
投資物業		3,334,800	3,031,200	2,654,900
一聯營公司投資		1,489,922	1,545,198	1,420,354
其他投資		1,900	1,603	793
非流動資產總值		<u>4,828,060</u>	<u>4,578,093</u>	<u>4,076,419</u>
流動資產				
持作出售物業		-	-	275
應收貿易賬項	8	1,894	1,664	2,293
其他應收款項、按金及預付款項		13,380	10,512	8,641
現金及等同現金項目		71,713	80,320	66,934
流動資產總值		<u>86,987</u>	<u>92,496</u>	<u>78,143</u>
流動負債				
應付貿易賬項	9	3,731	1,264	725
其他應付款項及應計費用		73,634	71,317	75,839
銀行貸款一有抵押		73,000	153,000	286,700
應繳稅項		1,847	2,844	3,306
流動負債總值		<u>152,212</u>	<u>228,425</u>	<u>366,570</u>
流動負債淨值		<u>(65,225)</u>	<u>(135,929)</u>	<u>(288,427)</u>
資產總值減流動負債		<u>4,762,835</u>	<u>4,442,164</u>	<u>3,787,992</u>
非流動負債				
銀行貸款一有抵押		176,100	219,100	180,000
遞延稅項負債		65,647	61,486	57,208
非流動負債總值		<u>241,747</u>	<u>280,586</u>	<u>237,208</u>
資產淨值		<u>4,521,088</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,550,784</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	79,956
儲備金		4,417,145	4,057,635	3,451,129
擬派末期股息	6	23,987	23,987	19,989
		<u>4,521,088</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,551,074</u>
非控制權益		-	-	(290)
股本權益總值		<u>4,521,088</u>	<u>4,161,578</u>	<u>3,550,784</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全新及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—首次採納者根據財務報告準則第 7 號披露比較數字之有限度豁免」之修訂本
會計準則第 12 號(修訂本)	會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本
會計準則第 24 號(經修訂)	有關連人士披露
會計準則第 32 號(修訂本)	會計準則第 32 號「金融工具：呈報—供股分類」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 14 號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 14 號「預付最低資本要求」之修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第 19 號	以股本權益工具抵銷金融負債
二零一零年財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈對多項財務報告準則之修訂本

除有關會計準則第 12 號(修訂本)之影響在下文進一步闡釋外，採納該全新及經修訂之財務報告準則對本財務報告並無重大財務影響。

採納該全新及經修訂之財務報告準則之主要影響如下：

提早採納會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本

會計準則第 12 號(修訂本)引入反駁推論，乃根據會計準則第 40 號「投資物業」以公平價值模式計量投資物業之遞延稅項應按其透過出售予以收回之賬面值基準而釐定。該修訂雖於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效，但本集團決定於本財務報告中提早採納該修訂。

會計準則第 12 號(修訂本)產生會計政策上之變動，引致本集團現對有關本集團投資物業之任何遞延稅項負債，須根據透過出售予以收回資產按稅率而計量，而非之前未採納該修訂般透過使用。該會計政策之變動已被追溯應用，因此上期所呈報最早之滾存溢利期初結餘經予調整。就該新會計政策應用，各項前期所呈報之過往期間所得稅支出、每股盈利及遞延稅項負債亦經予調整。此外，因該變動所引致及會計準則第 1 號「財務報告呈報」之規定，所以於二零一零年一月一日之綜合財務狀況表亦已列入本財務報告內。

1 編製基準及會計政策 (續)

提早採納會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本 (續)

對本集團綜合收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及每股基本及攤薄盈利之影響概述如下：

截至十二月三十一日止年度之綜合收益表

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
減少於所得稅支出	<u>49,543</u>	<u>60,551</u>
增加於年度溢利及本公司股權持有人應佔年度溢利	<u>49,543</u>	<u>60,551</u>
增加於本公司普通股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利	<u>港幣6.2 仙</u>	<u>港幣7.6 仙</u>

於十二月三十一日/一月一日之綜合財務狀況表

	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元
減少於遞延稅項負債	<u>255,501</u>	<u>205,958</u>	<u>145,407</u>
增加於滾存溢利	<u>255,501</u>	<u>205,958</u>	<u>145,407</u>

除上文已闡釋之會計準則第 12 號「所得稅—遞延稅項：收回有關資產」之修訂本外，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及總部應繳稅項，因該等負債是以集團基準管理。

2 營運分部資料 (續)

	截至二零一一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	149,947	-	10,525	-	160,472
分部業績	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					430,824
資產及負債					
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					4,915,047
分部負債	136,921	-	7,800	16	144,737
未分配負債					249,222
負債總值					393,959
其他分部資料：					
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	301,088	-	-	-	301,088

2 營運分部資料 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 (重報)

	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	<u>136,419</u>	<u>270</u>	<u>8,560</u>	<u>-</u>	<u>145,249</u>
分部業績	466,170	(10)	6,621	-	472,781
融資成本					(7,217)
佔一聯營公司業績	-	-	-	157,567	<u>157,567</u>
除稅前溢利					623,131
所得稅支出	(14,576)	-	(686)	-	(15,262)
未分配所得稅支出					<u>(1,064)</u>
本年度溢利					<u>606,805</u>
資產及負債					
分部資產	3,043,002	-	466	-	3,043,468
一聯營公司投資	-	-	-	1,545,198	1,545,198
未分配資產					<u>81,923</u>
資產總值					<u>4,670,589</u>
分部負債	130,611	-	5,245	14	135,870
未分配負債					<u>373,141</u>
負債總值					<u>509,011</u>
其他分部資料：					
資本性開支	8,641	-	6	-	8,647
折舊	-	-	286	-	286
投資物業公平價值 之變動	<u>367,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>367,659</u>

2 營運分部資料 (續)

地區資料

(甲) 來自外界客戶收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	<u>160,472</u>	<u>145,249</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(乙) 非流動資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港	4,816,155	4,567,280
中國內地	<u>10,005</u>	<u>9,210</u>
	<u>4,826,160</u>	<u>4,576,490</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區並不包括金融工具。

有關主要客戶資料

約港幣 19,827,000 元之收入(二零一零年:港幣 16,055,000 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、出售物業所得款項，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)：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
折舊	89	286
利息支出	4,398	5,686
應收貿易賬項之耗蝕 [#]	517	-
其他投資之耗蝕 [#]	53	-
被視作攤薄一聯營公司投資之虧損 [#]	62,716	-
出售一項物業、機器及設備之盈利	(200)	-
利息收入	(135)	(28)

[#] 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% (二零一零年：16.5%)之稅率計算。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重報)
即期—香港	13,848	11,325
往年度(超額撥備)/撥備不足	(4)	723
	13,844	12,048
遞延	4,161	4,278
全年總稅項	18,005	16,326

6 擬派末期股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣3.0仙 (二零一零年：港幣3.0仙)	23,987	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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0 - 30日	1,680	116
31 - 60日	141	1,460
60日以上	73	88
	<u>1,894</u>	<u>1,664</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眾多不同類別客戶有關，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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0 - 30日	<u>3,731</u>	<u>1,264</u>

10 比較金額

誠如以上附註 1 之進一步闡釋，由於在本年度採納全新及經修訂財務報告準則，本財務報告中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式經予修訂，以符合新規定。因此，已作出若干往年度之調整，而若干比較金額經予重報，以符合本年度之呈報方式及會計處理方法，及於二零一零年一月一日第三項之財務狀況表經予呈報。

股息

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.0 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，並無宣派中期股息。

擬派之末期股息股息單將於二零一二年五月三十一日(星期四)寄予於二零一二年五月二十九日(星期二)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

本公司將由二零一二年五月二十五日(星期五)至二零一二年五月二十九日(星期二)(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，所有人士須於二零一二年五月二十四日(星期四)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

根據於二零一一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 5.65 元，與於二零一零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 5.20 元(重報)比較增加約 8.6%。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣 430,800,000 元，而二零一零年度溢利淨額為港幣 606,800,000 元(重報)，較二零一零年度減少 29.0%。本年度收入為港幣 160,500,000 元，較二零一零年度之港幣 145,300,000 元增加 10.5%。整體收入增加主要是由於租金收入增加。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣 301,100,000 元 (二零一零年：港幣 367,700,000 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 101,700,000 元(二零一零年：港幣 157,600,000 元)，較上一年度減少 35.5%。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。

業務回顧 (續)

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 149,900,000 元，較上一年度之租金收入港幣 136,400,000 元增加約 9.9%。二零一一年租金收入增加乃由於本集團投資物業租金價值上升。

全球經濟近年一直瀰漫著歐債危機憂慮，於上一財政年度內儘管多國領導人多番協調作出共同努力，但問題依然困擾環球市場。在二零一一年量化寬鬆貨幣政策未如許多預期般加大落實，惟初期措施還是有效地穩定金融市場及推高資產與商品價格，但未達至刺激實體經濟作持續增長。市場信心及投資氣氛在眾多商業界別中仍然疲弱，尤其是銀行業。

在中國內地，於二零一零年推出針對冷卻物業投機熾熱之緊縮政策未有放寬跡象，但該行政手段卻導致資金流動緊絀問題廣泛蔓延，難免影響到各行業。

在香港，本地經濟於上一財政年度內欣然錄得持續復甦及維持強勁增長，破記錄的訪港旅客人數及人民幣逐步升值繼續成為推動消費，利好不同行業的主要因素，本集團亦因此同樣受惠，因我們的核心投資主要為商業及零售性質租務物業。本集團物業組合租金價值於二零一一年持續攀升，出租率同時處於理想高水平之 97.0%。我們位於尖沙咀之彩星中心，整幢物業經多年轉型已成高級時裝中心。於二零一一年，我們成功引入另外三個具經驗時裝營運商進駐物業強化我們的市場定位。而位於中環之世紀廣場，我們致力為物業商場提升為豪華腕錶中心，於上一年度內當三個非常尊貴品牌 Bell & Ross、瑞寶及名人站遷進後，我們邁入另一里程。另一方面，物業其餘樓上部份經本集團租務及市場推廣部努力打造下成為優質美容中心，目前我們成功吸納逾二十多位優質租戶，提供水療、美容、保健與類似服務予不同層次的顧客。

融資及流動資金

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務支出為港幣 5,800,000 元 (二零一零年：港幣 7,200,000 元)，較上一年度減少 20.0%。於二零一一年底，銀行貸款結餘為港幣 249,100,000 元 (二零一零年：港幣 372,100,000 元)。

銀行貸款以總賬面值港幣 3,315,600,000 元 (二零一零年：港幣 3,015,000,000 元) 之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零一一年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	29.3%
第二年内	17.3%
第三年至第五年内 (包括首尾兩年)	28.7%
第五年後	24.7%
	<hr/>
	100.0%

融資及流動資金 (續)

於二零一一年底，資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為 3.9%（二零一零年：7.0%(重報)）。循環貸款之結欠餘額為港幣 30,000,000 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 43,000,000 元，本集團將主要以租金收入撥付。

於二零一一年底，本集團現金及等同現金項目結餘為港幣 71,700,000 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

我們對香港來年經濟發展持審慎樂觀。宏觀方面，環球經濟將逐漸趨向明朗化，歐債危機在歐盟領導人合力下有望於短期內尋到長遠解決方案，所以預期主要經濟不明朗因素可逐步解除，而我們經濟將持續增長但步伐相對放緩，從近期出口下跌可以反映，但這個情況不久將可獲改善，因我們重要的貿易夥伴市場如美國已清晰顯示經濟復甦，當地生產總值及失業率已有所改善。各主要經濟大國之中央銀行亦盡全力避免經濟下滑風險，令環球資金流動性保持充裕。在中國，內地當局為穩定市場於未來數月將有望公佈一些放寬措施。

在香港，由於多項大型基建工程如港珠澳跨境大橋、高鐵及南港島線等即將展開，失業率將徘徊於低水平。往後年度低利率環境亦未必有太大變化，因此為地產市場提供較強的穩定因素，基於大量旅客特別是內地旅客的惠顧，預期零售物業較為看俏。內地與香港在貿易、金融、專業服務及旅遊各範疇之跨境合作將進一步增強，為兩地提供強大商業貿易機會。

由於本集團資本與負債比率降至很低水平，目前本集團財政狀況是非常穩健。因此，我們將把握這個良好機會在貫徹謹慎及審慎態度下主動拓展投資機遇。本集團基本經營理念是致力確保業務可穩定持續增長並為股東們帶來滿意業績。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司為其附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣 969,700,000 元(二零一零年：港幣 1,012,700,000 元)之擔保，其中港幣 249,100,000 元之授信額已被提用(二零一零年：港幣 372,100,000 元)。

職員

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有 47 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《企業管治常規守則》載列之守則條文。

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，二零一二年三月二十八日

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