



Y. T. REALTY GROUP LIMITED 渝太地產集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二 零 零 二 年 度 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會謹宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

	附註	二 零 零 二 年 港幣千元	二 零 零 一 年 港幣千元
營業額	1	153,445	233,002
直接支出		(6,420)	(9,814)
售出物業之成本		(31,355)	(99,660)
		<u>115,670</u>	<u>123,528</u>
其他收入(已扣除直接支出)	2	4,502	(549)
行政費用		(15,057)	(12,363)
其他營運(支出)／收入		(11,784)	3,447
融資成本		(31,785)	(55,302)
出售一附屬公司之溢利／(虧損)		4,901	(1,270)
出售非作買賣投資之溢利		5,190	—
重估投資物業產生之虧絀	3	(22,004)	(26,128)
發展中物業之耗蝕虧損撥備		(7,373)	(5,359)
撇減持作出售物業		(14,000)	(15,308)
非作買賣投資之耗蝕虧損(已扣除撥回)		(3,542)	(167)
		<u>24,718</u>	<u>10,529</u>
營運溢利	4	24,718	10,529
佔聯營公司業績		21,228	39,111
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		(14,080)	(11,043)
		<u>31,866</u>	<u>38,597</u>
除稅前溢利		31,866	38,597
稅項	5	(9,426)	(5,467)
		<u>22,440</u>	<u>33,130</u>
股東應佔溢利		<u>22,440</u>	<u>33,130</u>
股息		<u>11,957</u>	<u>15,943</u>

每股數據：			
每股盈利	6	港幣2.8仙	港幣4.2仙
每股股息		港幣1.5仙	港幣2.0仙
每股資產淨值		港幣2.26元	港幣2.27元

附註：

1. 營業額及分部資料

(甲) 主要報告形式—業務分部：

本集團由四個主要業務分部組成：

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

	截至二零零二年十二月三十一日止年度				本集團 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	
營業額	<u>110,654</u>	<u>33,876</u>	<u>8,915</u>	<u>—</u>	<u>153,445</u>
分部業績	<u>83,212</u>	<u>(21,043)</u>	<u>5,203</u>	<u>(12,517)</u>	<u>54,855</u>
未分配收入					1,648
融資成本					(31,785)
營運溢利					24,718
佔一聯營公司業績				21,228	21,228
商譽攤銷				(14,080)	(14,080)
除稅前溢利					31,866
稅項					(9,426)
本年度溢利					<u>22,440</u>

截至二零零一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	本集團 港幣千元
營業額	<u>127,137</u>	<u>95,030</u>	<u>10,835</u>	<u>—</u>	<u>233,002</u>
分部業績	<u>92,168</u>	<u>(32,989)</u>	<u>6,819</u>	<u>—</u>	<u>65,998</u>
未分配成本					(167)
融資成本					<u>(55,302)</u>
營運溢利					10,529
佔聯營公司業績		15,526		23,585	39,111
商譽攤銷				(11,043)	<u>(11,043)</u>
除稅前溢利					38,597
稅項					<u>(5,467)</u>
本年度溢利					<u><u>33,130</u></u>

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

(乙) 從屬報告形式—地區分部：

年內本集團營業額及分部業績按地區分部之分析如下：

	營業額		分部業績	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
地區分部：				
香港	119,569	137,972	55,658	98,987
中國內地	33,876	95,030	(803)	(32,989)
	<u>153,445</u>	<u>233,002</u>	<u>54,855</u>	<u>65,998</u>

營業額按照經營業務所在地區或客戶所處國家進行分析。本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

2. 其他收入

其他收入包括來自持作出售物業之租金收入(已扣除開支)、提早終止租約之罰款收入及利息收入。

3. 重估投資物業產生之虧絀

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初之估值	1,855,790	2,377,330
添置	9,544	2,588
年內出售之投資物業	(50,000)	(498,000)
年終之估值	<u>(1,793,330)</u>	<u>(1,855,790)</u>
重估產生之虧絀	<u>22,004</u>	<u>26,128</u>

4. 營運溢利

營運溢利已計入及扣除下列各項：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已計入：		
收回已撇銷之壞賬	—	203
撥回非作買賣投資之耗蝕虧損	—	111
利息收入	<u>2,824</u>	<u>3,324</u>
已扣除：		
出售物業權益之虧損	2,986	970
非作買賣投資之耗蝕虧損	3,542	278
被視作出售一聯營公司權益之虧損	12,517	—
壞賬撥備	—	398
固定資產折舊	366	259
出售固定資產之虧損	16	—
銀行貸款及透支利息支出	<u>30,852</u>	<u>51,641</u>

5. 稅項

香港利得稅乃根據本集團於本年度之估計應課稅溢利按16% (二零零一年：16%) 之稅率計算。

在綜合損益表中之稅項支出包括：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本公司及其附屬公司		
香港利得稅		
現年度撥備	(6,704)	(3,845)
過往年度超額撥備	158	644
	<u>(6,546)</u>	<u>(3,201)</u>
應佔一聯營公司稅項	(2,880)	(2,266)
	<u>(9,426)</u>	<u>(5,467)</u>

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據下述各項計算：

	二零零二年	二零零一年
股東應佔溢利 (港幣千元計)	<u>22,440</u>	<u>33,130</u>
已發行股份數目	<u>797,157,415</u>	<u>797,157,415</u>

本公司之購股特權對截至二零零二年及二零零一年十二月三十一日止年度之每股盈利並無帶來攤薄影響。

股息

董事會建議派發截至二零零二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙，惟須待股東在將舉行之股東週年大會上批准，方可作實，現預期末期股息將於二零零三年六月二日派付予於二零零三年五月二十六日名列登記冊之股東。年內並無宣派中期股息。上一年度已派發末期股息每股港幣2.0仙及無宣派中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零三年五月二十二日星期四至二零零三年五月二十六日星期一 (包括首尾兩天) 期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保各股東能取得應有之末期股息，請將過戶文件連同有關股票，於二零零三年五月二十一日星期三下午四時三十分前送交香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下，本公司之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司。

資產淨值

根據於二零零二年十二月三十一日已發行之股份797,157,415股計算，本集團之綜合資產淨值為每股港幣2.26元；比對於二零零一年十二月三十一日按已發行股份797,157,415股計算，綜合資產淨值為每股港幣2.27元。

業務回顧

本集團本年度股東應佔純利為港幣22,400,000元，而上年度淨溢利為港幣33,100,000元。本年度之營業額為港幣153,400,000元，而上年度為港幣233,000,000元。二零零二年度營業額減少主要是由於出售物業及租金收入減少。

撇除物業重估之淨虧損港幣43,400,000元(二零零一年：虧損港幣46,800,000元)，本集團本年度之營運溢利，已包括所佔聯營公司業績，為港幣65,800,000元，較上年度港幣79,900,000元減少港幣14,100,000元。在二零零二年，本集團所佔聯營公司－港通控股有限公司(「港通」)之淨溢利為港幣18,300,000元。在二零零一年，本集團所佔港通淨溢利為港幣21,300,000元及從另一間聯營公司－萬都投資有限公司所佔溢利為港幣15,500,000元，而該公司已在二零零一年售出。

物業投資

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場
彩星中心
新文華中心二樓

本年度獲得之租金收入總額為港幣110,700,000元，較上年度之收入港幣127,100,000元減少約13%。租金收入減少乃由於地產市道疲弱及租金價值整體下跌，另加上出售若干物業後所損失之租金收入所致。在過去的一年，本集團主要之商業樓宇租務市場之市道仍然波動及充滿競爭。經濟全球化已促使眾多具規模之跨國企業普遍精簡及重整業務。再加上諸如失業率創新高紀錄及財政出現嚴重赤字等其他負面因素，二零零二年內市場對物業之需求及興趣明顯萎縮。本集團寫字樓物業之平均租金普遍下滑，由於預期有大量新樓供應即將推出，因此租金下滑趨勢未有明顯穩定下來之跡象。至於零售市道方面，整體之租金率亦告下降，主要由於在通縮經濟下連年銷售營業額不斷下跌。二零零一年9-11事件之打擊及中東地區政治衝突之威脅，皆窒礙市場氣氛。雖則出現以上種種挑戰，本集團主要之商業物業均仍錄得超過94%之高出租率。有這穩定的租務成績，全賴物業位置適中，主動的推廣手法及照顧週全的專業管理服務。

香港特別行政區之物業發展

根據受僱地政顧問之匯報，政府將於不久後發出關於飛鵝山安達臣道發展地盤之補地價評估。

中華人民共和國之物業項目

我們欣然報告本集團已售出大部份於國內所擁有之物業權益。

主要投資項目

在二零零二年六月十一日，本集團投資港幣117,000,000元認購港通所發行之附息可換股票據（「票據」）。票據在發行日起之三年內，如未完全被行使轉換股票，將在發行日起計滿三年到期而本集團可獲償還未被行使轉換股票之投資本金。票據之年利息為3.5厘並每年支付前期利息。本集團可在到期日之前，有權但非必要將票據未償還本金全部或部份（金額不得少於港幣1,000,000元）兌換為港通之普通股，首年、第二年及第三年之每股兌換價分別為港幣3.5元、3.7元及3.9元。

認購票據可令我們進一步增加在港通之投資權益。港通各投資業務，即西區海底隧道、三間駕駛學院及快易通之業務在二零零二年均錄得穩定表現，從而為本集團帶來預期之穩定營運業績。

融資及流動資金

截至二零零二年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣31,800,000元（二零零一年：港幣55,300,000元），較上年度減少港幣23,500,000元，主要是因為利率在二零零二年仍然低企及本集團之整體銀行貸款減少。於二零零二年底之銀行貸款總額為港幣843,000,000元（二零零一年：港幣914,000,000元）。

銀行貸款以總賬面值港幣1,785,000,000元（二零零一年：港幣1,882,000,000元）之若干投資物業及待售物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零二年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	20.6%
第二年內	22.1%
第三年至第五年內	19.8%
第五年以後	37.5%
總額	<u>100.0%</u>

資本與負債比率（即銀行貸款淨額與股東資金之比例）為45%（二零零一年：46%）。銀行循環貸款之結欠餘額港幣140,000,000元，將於下一財政年度重新續期，而於二零零三年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣34,000,000元，本集團將主要以租金收入及出售部份待售物業所得收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故毋須承受外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零二年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣31,400,000元。就所持現金及可用之銀行授信額，本集團具備充足資源以應付可預見之營運資金及資本開支所需。

展望

香港目前之經濟情況仍然受從過往服務為主之工業轉型至以知識為根本之經濟所影響。經濟全球化持續出現後，迫使我們大部份之貿易伙伴國家進行廣泛之經濟調整。預算赤字上升、失業率持續高企及連續數年通縮明顯是主要阻礙我們經濟復甦步伐的絆腳石。我們注意到政府在最新預算案中均列出一系列措施處理有關問題。正如行政長官最近發表之施政報告所披露，政府未來將集中加強本港之「四項支柱」工業，即金融、旅遊、物流及業務支援服務，並會與珠江三角洲內其他城市保持更密切之聯繫。我們認同此一長期策略性方向，並堅信香港在日後將會自國內之迅速經濟發展而獲益良多。我們經已看到在出口方面有令人鼓舞之增長，此舉已令本港二零零二年度之整體經濟有正面增長。另一方面，旅客訪港數字亦創出新高紀錄。透過把握作為區內主要商業中心之優勢，向發展迅速之國內提供金融、物流以至類似方面所需之支援及服務，我們相信香港將可逐漸從經濟谷底反彈。

由於市場仍然存在不明朗因素，如通縮、寫字樓物業供應過剩、因加稅及成本控制導致一般開支減少等，如要在短期內消除並不容易，所以本集團將以審慎投資方法處事，避免高回報但高風險之項目，務求在穩健財政下運作。我們將致力維持集團物業高出租率及減少空置，令本集團在健全之財政狀況下營運，以確保集團之投資可帶來穩定回報。我們將繼續努力尋求具有穩定增長及回報之多元化投資，並維持物業投資及物業管理服務之核心業務。在目前經濟氣氛下，我們堅信我們的投資策略將可令本集團維持增長及保持價值。

或然負債

— 附屬公司給予一間被投資公司之銀行授信額及該被投資公司之若干物業買家之按揭貸款簽定擔保，本集團於二零零二年已出售該被投資公司。該被投資公司之買家將對本集團有關一九九九年十二月三十一日後之簽定擔保作出彌償保證。截至二零零二年底，本集團就二零零零年前作出之擔保金額估計約為港幣9,800,000元。

— 附屬公司就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。

職員

於二零零二年十二月三十一日，本集團共僱用30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、公積金及特別之在職進修／培訓津貼等福利。本集團之僱員亦可按董事會酌情決定及視乎本集團之財務狀況而獲授購股特權及花紅。

購買、出售或贖回股份

年內，本公司並無贖回本公司任何股份。本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售本公司之任何股份。

遵守最佳應用守則

本公司在全年度內均遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會之成員包括兩位獨立非執行董事，即李嘉士先生及黃偉光先生。審核委員會之職責為協助董事會就本公司之財務申報程序及內部管理制度之效益作獨立評閱。

在聯交所之網站上刊登詳細年度業績公佈

根據聯交所上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段之規定，內載全部所須資料之詳細年度業績公佈，將於適當時間在聯交所之網站(<http://www.hkex.com.hk>)內刊登。

代表董事會
黃志強
董事總經理

香港，二零零三年三月二十八日

* 僅供識別

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月二十六日星期一上午十時三十分假座香港灣仔港灣道1號君悅酒店地下宴會大禮堂三及四號迎賓廳舉行股東週年大會，以處理下列事項：

普通事項：—

- 一、省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報告與董事會及核數師報告書。
- 二、宣佈派發截至二零零二年十二月三十一日止年度每股港幣1.5仙之末期股息。
- 三、重選董事。
- 四、授權董事會釐定董事酬金。
- 五、委任核數師及授權董事會釐定彼等酬金。

特別事項：—

- 六、考慮並酌情通過（無論有否修訂）下列各項決議案，該等決議案將提呈為本大會之第六至八項普通決議案：

普通決議案

普通決議案第六項—一般授權

「動議：

- (a) 一般及無條件授權本公司董事會在有關期間（定義見下文）內行使本公司之一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之未發行股份，並訂立或授予或需在有關期間或其後行使該等權力之建議、協議或購股權，惟涉及之股份（但不包括根據配售新股（定義見下文）而配發或為向本公司及／或其任何附屬公司之僱員或其他合資格人士之任何購股計劃或類似安排或因行使本公司所發行之任何認股權證、債券、公司債券、票據或其他證券及／或可換股票據下之認購權或按照本公司不時之公司細則進行以股代息而增發之股份），不得超過在本決議案日本公司已發行股本面值總額之20%；及

(b) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過之日至下列任何一項較早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 法律規定或本公司之公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

(iii) 本決議案所賦予之權力經由本公司股東於股東大會上通過普通決議案被撤銷或修訂之日。

「配售新股」乃指本公司董事會於指定期間內向於某一指定記錄日期登記在本公司股東名冊上之股東按彼等當時持有該等股份之比例而提出之股份配售建議（惟本公司董事會有權就零碎股權或任何地區之法律或任何獲認可之監管機構或任何證券交易所規定下之限制或責任，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排）。」

普通決議案第七項－購回授權

「動議一般及無條件批准授予本公司董事會一般及無條件授權，以購回由本公司所發行之本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份（「股份」），及由本公司董事會行使本公司一切權力依據一切適用法律，並在其規限下購回股份，惟須受下列條件之限制：

(a) 該項授權不得延至有關期間後；

(b) 該項授權得賦予本公司董事會權力促使本公司按董事會酌情決定之價格購回股份；

(c) 本公司根據本決議案第七(a)段於有關期間（定義見下文）購回之股份不得超過在本決議案通過之日已發行股份之10%；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案獲通過之日至下列任何一項較早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 法律規定或本公司之公司細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

(iii) 本決議案所賦予之權力經由本公司股東於股東大會上通過普通決議案被撤銷或修訂之日。」

普通決議案第八項－擴大授權

「動議待未發行股本可供發行，及動議召開本大會通告所載之第六及七項決議案通過後，將本公司根據第七項決議案購回之本公司股本中股份面值總額須加入董事會可能根據第六項決議案配發或附帶條件或無附帶條件同意配發之本公司股本面值總額內。」

承董事會命

Albert T. da Rosa, Jr.

秘書

香港，二零零三年三月二十八日

附註：

1. 本公司將由二零零三年五月二十二日星期四至二零零三年五月二十六日星期一(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為確保各股東可享有建議之末期股息及有權出席本公司之股東週年大會及於會上投票，請將轉讓文件連同有關股票，於二零零三年五月二十一日星期三下午四時三十分前送交香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席，並於票選表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格將隨本公司之年報派發，並須不遲於二零零三年五月二十四日星期六上午十時三十分交回本公司之香港主要辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-3307室)方為有效。
4. 就有關上述第六至八項決議案，董事會茲聲明本公司目前並無計劃發行本公司任何新股份。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。