

## 主席報告書

本人謹代表董事會欣然報告本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績及業務情況如下。

### 更改公司名稱

本公司已於二零零二年五月二十九日將其名稱由「Prestige Properties Holdings Limited」(中文名稱為「彩星地產集團有限公司」)更改為「Y. T. Realty Group Limited」，並採納「渝太地產集團有限公司」為其中文名稱，以資識別。

### 業績

本年度經審核之綜合除稅後溢利為港幣22,440,000元，而每股盈利為港幣2.8仙；截至二零零一年十二月三十一日止年度之比較數字分別為溢利港幣33,130,000元及每股盈利港幣4.2仙。

### 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。

### 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溢利為港幣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)，本集團本年度之股東應佔溢利，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，而本集團已在二零零一年售出該公司。

## 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。

## 主席報告書

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。就所持現金及可動用之銀行授信額，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以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。

### 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。

### 致謝

本人謹此對一直支持本集團之股東及業務夥伴，以及在過去一年盡心服務並對本集團作出寶貴貢獻之管理人員及職員致以衷心謝意。

張松橋

主席

香港，二零零三年三月二十八日