



# 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 三 年 度 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績。

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重報)
營業額	2	<b>105,640</b>	153,445
直接支出		<b>(5,389)</b>	(6,420)
售出物業之成本		<b>(10,659)</b>	(31,355)
		<b>89,592</b>	115,670
其他收入及盈利(已扣除直接支出)	3	<b>8,643</b>	4,502
行政費用		<b>(15,225)</b>	(15,057)
其他營運開支淨額		<b>(17,827)</b>	(11,784)
融資成本		<b>(23,052)</b>	(31,785)
出售一附屬公司之盈利		—	4,901
出售非作買賣投資之盈利		—	5,190
重估投資物業產生之虧絀	4	<b>(26,656)</b>	(22,004)
發展中物業之耗蝕虧損撥備撥回／(撥備)		<b>9,562</b>	(7,373)
撇減持作出售物業		<b>(106)</b>	(14,000)
非作買賣投資之耗蝕虧損撥回／(耗蝕虧損)		<b>853</b>	(3,542)
營運溢利	2, 5	<b>25,784</b>	24,718
佔聯營公司業績		<b>29,566</b>	21,228
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		<b>(13,236)</b>	(13,524)
除稅前溢利		<b>42,114</b>	32,422
稅項	6	<b>(13,709)</b>	(9,108)

股東應佔溢利淨額		<b>28,405</b>	23,314
股息	8	<b>11,957</b>	11,957

**每股數據：**

— 每股基本盈利	7	港幣 <b>3.6</b> 仙	港幣2.9仙
— 每股股息	8	港幣 <b>1.5</b> 仙	港幣1.5仙
— 每股資產淨值		港幣 <b>2.30</b> 元	港幣2.25元

附註：

**1. 編製基準及比較數字**

本集團於本年度更改其關於稅項之會計政策，以遵守香港會計師公會所頒佈並於二零零三年一月一日或以後之會計期間生效之會計準則第12條(經修訂)「所得稅」之規定。該項會計政策之變動經已追溯應用，以致所呈報之比較數字已重報以符合更改後之政策。之前報告之二零零二年度溢利淨額亦已增加港幣874,000元，以反映採納會計準則第12條(經修訂)之影響。

**2. 分部資料**

本集團之主要業務為物業投資、物業買賣及提供物業管理服務。

本集團營業額及營運溢利之貢獻按主要業務及地域分部之分析概述如下：

按業務分部：

	截至二零零三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	經綜合 港幣千元
分部收入	<u>87,794</u>	<u>9,835</u>	<u>8,011</u>	—	<u>105,640</u>
分部業績	<u>52,459</u>	<u>(6,628)</u>	<u>5,343</u>	<u>(3,577)</u>	47,597
未分配收入淨額					1,239
融資成本					<u>(23,052)</u>
營運溢利					25,784
估聯營公司業績				29,566	29,566
商譽攤銷				(13,236)	<u>(13,236)</u>
除稅前溢利					42,114
稅項					<u>(13,709)</u>
股東應佔溢利淨額					<u>28,405</u>

	截至二零零二年十二月三十一日止年度				經綜合 港幣千元 (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	
分部收入	<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>
未分配收入淨額					1,648
融資成本					<u>(31,785)</u>
營運溢利					24,718
佔聯營公司業績				21,228	21,228
商譽攤銷				(13,524)	<u>(13,524)</u>
除稅前溢利					32,422
稅項					<u>(9,108)</u>
股東應佔溢利淨額					<u>23,314</u>

本集團並無進行任何業務分部間之銷售或其他交易。

按地區分部：

	分部收入		分部業績	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	<u>105,640</u>	119,569	<u>61,241</u>	55,658
中國內地	<u>—</u>	<u>33,876</u>	<u>(13,644)</u>	<u>(803)</u>
	<u>105,640</u>	<u>153,445</u>	<u>47,597</u>	<u>54,855</u>

本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

### 3. 其他收入及盈利

其他收入及盈利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、利息收入及買賣上市股份之盈利。

### 4. 重估投資物業產生之虧絀

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初之估值	1,793,330	1,855,790
添置	696	9,544
年內出售之投資物業	—	(50,000)
年終之估值	<u>(1,767,370)</u>	<u>(1,793,330)</u>
重估產生之虧絀	<u>26,656</u>	<u>22,004</u>

### 5. 營運溢利

本集團之營運溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
出售物業權益之虧損	—	2,986
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	3,577	12,517
折舊	503	366
出售固定資產之虧損	1	16
呆賬撥備淨額	14,250	—
利息支出	22,578	30,852
買賣上市股份之盈利	(1,529)	—
非作買賣投資之(耗蝕虧損撥回)／耗蝕虧損	(853)	3,542
利息收入	<u>(4,575)</u>	<u>(2,824)</u>

## 6. 稅項

香港利得稅乃以本集團於年內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5% (二零零二年：16%) 之稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重報)
本集團：		
香港	5,821	6,704
上年度超額撥備	(20)	(158)
	<u>5,801</u>	<u>6,546</u>
遞延	2,452	(1,871)
	<u>8,253</u>	<u>4,675</u>
應佔聯營公司稅項	5,456	4,433
	<u>13,709</u>	<u>9,108</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

## 7. 每股基本盈利

本年度之每股基本盈利乃按年內之股東應佔溢利淨額港幣28,405,000元 (二零零二年：港幣23,314,000元 (重報)) 及按年內已發行普通股之加權平均數目797,157,415股 (二零零二年：797,157,415股) 計算。

由於在截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之尚未行使購股權對年內之每股基本盈利帶來反攤薄影響，故此沒有列出該等年度之每股攤薄盈利。

## 8. 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息一港幣1.5仙 (二零零二年：港幣1.5仙)	<u>11,957</u>	<u>11,957</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

## 股息

董事會建議派發截至二零零三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣1.5仙，惟須有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二零零四年五月十三日派付予於二零零四年五月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1.5仙及無宣派中期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年五月四日(星期二)至二零零四年五月六日(星期四)(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二零零四年五月三日(星期一)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

根據於二零零三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2.3元；比對於二零零二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2.25元(重報)。

## 業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣28,400,000元，而上年度溢利淨額為港幣23,300,000元(重報)。本年度之營業額為港幣105,600,000元，而上年度為港幣153,400,000元。二零零三年度營業額減少主要是由於出售物業收入較上年度下降，及租金收入減少。

撇除物業投資組合重估之虧損淨額港幣17,200,000元之影響(二零零二年：虧損港幣43,400,000元)，本年度股東應佔溢利已包括所佔聯營公司業績為港幣45,600,000元，較上年度港幣66,700,000元(重報)減少港幣21,100,000元。在二零零三年，本集團所佔聯營公司—港通控股有限公司(「港通」)之除稅後溢利淨額為港幣24,100,000元。在二零零二年，本集團所佔港通除稅後溢利淨額為港幣16,800,000元(重報)。

## 地產業務

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87,800,000元，較上年度之收入港幣110,700,000元減少約20.7%。租金收入減少乃由於物業租金價值整體下跌及出售若干非核心物業後損失其租金收入所致。

二零零三年香港經濟經歷了充滿衝擊的一年。在二零零三年三月中爆發之非典型肺炎把本港經濟及市場信心推至谷底。在二零零三年第二季期內之地產市道，特別是本集團主要業務範圍之租務市場，亦幾乎陷於全面停頓。

隨著世界衛生組織在二零零三年六月決定把香港從疫區名單中剔除，加上中央及本港政府推出一系列相應配合的非常政策，經濟亦逐步恢復。在二零零三年第三季期內市場的復甦步伐加快，主要由於所實施的非常政策，特別是更緊密經貿關係安排及放寬國內旅客個人旅遊限制漸見成效。

現時所有主要經濟指標，如股票市場、物業成交、零售營業額及失業率等，均強烈反映著市場樂觀展望香港正步向全面復甦。

乘著市場氣氛改善，本集團成功達成多項租務協議，當中包括數個貴重的零售舖位，而租金方面有著令人滿意的上調。再者，本集團在致力引入優質租戶，藉以改善物業形象及價值，亦繼續取得理想成績。在時裝界居領導地位之Benetton集團，於去年八月在集團轄下之彩星中心開設其首間旗艦店。另外，在意大利經營已七十多年現時全球知名之illy coffee，最近開設在香港首間以咖啡吧為概念之專門店，而彩星中心被選定為其首個重要登陸地點。

概括而言，儘管二零零三年市場反覆波動，本集團仍能維持穩定的業績，主要有賴我們致力減低集團物業的空置率。目前，我們商業物業組合的出租率穩企於93%至94%。物業之優越位置、主動之推廣手法、無微不至之管理服務，連同其他因素是達致這穩定租務業績的主要原因。

在二零零三年十二月本集團收到一個具吸引力的建議，為洽購安達臣道地盤，此地盤原本被打算作為重新發展項目。經評估在建築及重新發展上的投資風險後，本集團決定接納該洽購建議。交易隨後已於二零零四年二月完成。

### **主要投資項目**

在二零零三年五月本集團與港通訂立購股權協議，以取得認購港通更多股份之購股權，而有關購股權之條款及詳情經由港通公佈。其後，該購股權已於二零零三年六月二十四日授予本集團。

### **融資及流動資金**

截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣23,100,000元(二零零二年：港幣31,800,000元)，較上年度減少港幣8,700,000元，主要是因為在香港之低利率環境仍然持續。

銀行貸款以總賬面值港幣1,760,000,000元(二零零二年：港幣1,785,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零三年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	42.4%
第二年內	5.0%
第三年至第五年內	25.6%
第五年以後	27.0%
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43.5%(二零零二年:45.2%(重報))。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣320,000,000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36,000,000元,本集團將主要以租金收入及出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,故不受外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零三年底,本集團現金及現金等價物結餘為港幣40,100,000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

在信心恢復同時加上中央及本港政府大力支持重振經濟的政策下,我們祈望香港在來年將可繼續加速步伐脫離經濟衰退。

更緊密經貿安排、繼續放寬國內旅客旅遊限制、投資移民政策、開放人民幣在香港銀行服務限制,全都是在來年推動我們經濟復甦的重要動力。從近期活躍的物業及股票市場中,反映出這些經濟動力的成功,顯示出市場信心正逐漸恢復及加強。

本集團將把握市場改善氣氛繼續整固我們的投資策略。我們將繼續努力強化我們物業投資組合的質素及數量。預期本集團可將餘下的非核心物業在來年悉數出售。

在租務上,我們將提升在市場上的推廣工作,令我們主要商業物業轉型成為零售中心。我們相信在本港零售業持續改善及國內旅客大量流入的情況下,此策略將會為我們的投資帶來最大的回報。

雖則近期市道改善,但在一片樂觀氣氛中不是沒有隱憂的。我們仍須密切留意各種影響市場的因素,如龐大的財政赤字、失業率雖已改善但在香港目前情況下仍屬偏高,及利率有機會上升等。本集團管理層將繼續密切留意市場上的變化,務求令業務能順利及穩定地發展。因此,我們將繼續奉行審慎投資政策及避免高回報但高風險的項目,並不斷致力維持我們物業的高出租率及減少空置,確保本集團有強大經常性收入及穩定回報。我們將繼續尋覓有穩定增長及回報的多元化投資機會,以輔助我們物業投資及物業管理之核心業務。未來一年,我們在經濟氣氛改善下感到樂觀,而我們所訂下之相關投資策略將有助集團業務持續穩定發展,及令集團資產價值更加優化。



## 或然負債

比對去年，本集團之或然負債並無重大變動。

## 職員

於二零零三年十二月三十一日，本集團共僱用三十名僱員。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權及花紅。

## 購買、出售或贖回股份

於回顧年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 最佳應用守則

各董事並不知悉有任何資料可合理顯示本公司在本年報所涵蓋之會計年度內任何時間沒有或曾經沒有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。

承董事會命

**黃志強**

董事總經理

香港，二零零四年三月十九日

\* 僅供識別

## 股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零四年五月六日(星期四)上午十一時正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、省覽截至二零零三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、宣佈派發截至二零零三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) 依據一切適用法律及本公司之公司細則並在其規限下，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發行股份或授出購買股份權利而採納之任何購股權計劃或類似安排或因行使本公司所發行並附有可認購或兌換本公司股份權利之任何認股權證、債券、公司債券、票據或其他證券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通過之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適用於本公司之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及本公司之公司細則，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，及待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，二零零四年三月十九日

附註：

1. 本公司將由二零零四年五月四日(星期二)至二零零四年五月六日(星期四)(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，於二零零四年五月三日(星期一)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. 代表委任表格將隨一份關於一般授權董事會以購回及發行本公司股份之通函派發，並須不遲於二零零四年五月四日(星期二)上午十一時正或上述大會之任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前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藉行使該項權力而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。