



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)

(股份代號：75)

二 零 零 四 年 度 業 績 公 佈

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零零四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	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	89,843	105,640
直接支出		(5,660)	(5,389)
售出物業之成本		(4,462)	(10,659)
		<u>79,721</u>	<u>89,592</u>
其他收入及盈利(已扣除直接支出)	3	7,912	8,643
行政費用		(17,309)	(15,225)
其他營運開支	5	(35,978)	(17,827)
融資成本		(13,002)	(23,052)
重估投資物業產生之盈餘／(虧絀)	4	70,261	(26,656)
一發展中物業之耗蝕虧損撥備撥回		—	9,562
撥回撇減／(撇減)持作出售物業		70	(106)
非作買賣投資之(耗蝕虧損)／耗蝕虧損撥回		(669)	853
		<u>91,006</u>	<u>25,784</u>
營運溢利	2,5	91,006	25,784
佔聯營公司業績		47,839	29,566
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		(12,707)	(13,236)
		<u>126,138</u>	<u>42,114</u>
除稅前溢利		126,138	42,114
稅項	6	(23,252)	(13,709)
		<u>102,886</u>	<u>28,405</u>
股東應佔溢利淨額		102,886	28,405
股息	8	15,991	11,957
每股數據：			
— 每股基本盈利	7	港幣12.9仙	港幣3.6仙
— 每股股息	8	港幣2.0仙	港幣1.5仙
— 每股資產淨值		港幣2.46元	港幣2.30元

附註：

1. 編製準則

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂的香港財務申報準則及香港會計準則，以下統稱為新香港財務申報準則，一般於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告時，並無提前採納新香港財務申報準則。本集團已就該等新香港財務申報準則之影響進行評估，惟尚未能確定該等新香港財務申報準則會否對其營運業績及財政狀況造成重大影響。

此份財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則(已包括會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報告乃根據歷史成本會計法編製，惟投資物業及若干股權投資之定期重新衡量則除外。

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區分部之分析概述如下：

按業務分部：

	截至二零零四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
分部收入	<u>77,957</u>	<u>4,080</u>	<u>7,806</u>	—	<u>89,843</u>
分部業績	<u>135,270</u>	<u>(8,701)</u>	<u>4,994</u>	—	<u>131,563</u>
被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損				(27,854)	(27,854)
未分配收入淨額					299
融資成本					(13,002)
營運溢利					<u>91,006</u>
佔聯營公司業績				47,839	47,839
商譽攤銷				(12,707)	(12,707)
除稅前溢利					<u>126,138</u>
稅項					(23,252)
股東應佔溢利淨額					<u>102,886</u>

	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	綜合 港幣千元
分部收入	87,794	9,835	8,011	—	105,640
分部業績	52,459	(6,628)	5,343	—	51,174
被視作出售一聯營公司					
部份權益之虧損				(3,577)	(3,577)
未分配收入淨額					1,239
融資成本					(23,052)
營運溢利					25,784
佔聯營公司業績				29,566	29,566
商譽攤銷				(13,236)	(13,236)
除稅前溢利					42,114
稅項					(13,709)
股東應佔溢利淨額					28,405

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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	89,843	105,640	140,496	64,818
中國內地	—	—	(8,933)	(13,644)
	89,843	105,640	131,563	51,174

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(已扣除直接支出)

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)及利息收入。

4. 重估投資物業產生之盈餘／(虧絀)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初之估值	1,767,370	1,793,330
添置	1,895	696
出售	(95,931)	—
年終之估值	<u>1,747,770</u>	<u>1,767,370</u>
重估產生之盈餘／(虧絀)	74,436	(26,656)
撥入投資物業重估儲備金	<u>(4,175)</u>	<u>—</u>
	<u><u>70,261</u></u>	<u><u>(26,656)</u></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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
折舊	484	503
利息支出	12,393	22,578
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損*	27,854	3,577
呆賬撥備	8,124	14,250
出售固定資產之虧損	—	1
出售一投資物業之盈利	(69)	—
出售一附屬公司之盈利	(11)	—
買賣上市股份之盈利	—	(1,529)
利息收入	<u>(3,176)</u>	<u>(4,575)</u>

* 被視作出售一聯營公司部份權益之虧損已列入損益表中之其他營運開支項目內。

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% (二零零三年：17.5%) 之稅率計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本集團：		
香港	5,752	5,821
上年度超額撥備	(23)	(20)
	<u>5,729</u>	<u>5,801</u>
遞延	8,507	2,452
	<u>14,236</u>	<u>8,253</u>
應佔聯營公司稅項	9,016	5,456
	<u>23,252</u>	<u>13,709</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

7. 每股盈利

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102,886,000元 (二零零三年：港幣28,405,000元) 及按年內已發行普通股之加權平均數目797,157,415股 (二零零三年：797,157,415股) 計算。

由於在截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故此沒有披露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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
每股普通股擬派末期股息－港幣2.0仙 (二零零三年：港幣1.5仙)	<u>15,991</u>	<u>11,957</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即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二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣2.0仙，惟須有待股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。預期末期股息將於二零零五年五月九日派付予於二零零五年四月二十九日名列登記冊之股東。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

本公司將由二零零五年四月二十七日(星期三)至二零零五年四月二十九日(星期五)(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，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零五年四月二十六日(星期二)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

根據於二零零四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2.46元；比對於二零零三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2.30元。

業務回顧

本集團本年度股東應佔溢利淨額為港幣102,900,000元，而上年度溢利淨額為港幣28,400,000元。本年度之營業額為港幣89,800,000元，而上年度為港幣105,600,000元。營業額減少主要是由於持作出售物業營業額下降，及出售了一個業權分散之商業大廈內的投資物業導致租金收入減少。

重估本集團物業組合產生之盈餘為港幣74,500,000元，其中港幣70,300,000元已被撥回為本年度溢利(二零零三年：虧損淨額港幣17,200,000元)。在二零零四年，本集團所佔一聯營公司—港通控股有限公司之除稅後溢利淨額為港幣38,800,000元(二零零三年：港幣24,100,000元)，較去年增加61%。

地產業務

本集團之主要投資物業為：

世紀廣場

彩星中心

本年度獲得之租金收入總額為港幣78,000,000元，較上年度之收入港幣87,800,000元減少約11.2%。租金收入減少乃由於出售了若干投資物業及在二零零三年內彩星中心的主要租務合約變更後的伸延效應。

香港的經濟在剛過去的財政年度持續全面邁進復甦軌道，從而為本集團締造了一個合適的契機以完成其餘下之資產整固。在回顧期內，本集團大致上已出售其全部非核心資產，而所得款項主要用作改善集團之借貸比率，現時本集團之資產與負債比率處於非常穩健水平。我們認為有需要採取此策略上的部署藉此加強本集團的財務狀況，以便將來伺機在優質物業市場上進行收購及擴展活動。

在回顧年度內，基本上所有的經濟指標均顯示市場正全面反彈。美元弱勢有助吸引資金流進本港，不單令利率處於低水平，同時亦刺激商業及零售活動，失業率亦降至三年以來的低點6.5%。最顯著的經濟勢頭該是破記錄的訪港旅客數目，當中主要是來自國內，此有助恢復消費信心連帶刺激零售物業市場，當中包括本集團主要物業位處之尖沙咀區及中環區。總括在二零零四年內租務的續約情況，因受惠於零售活動增加，本集團零售物業組合在租金上錄得令人滿意的升幅。

乘著零售市道持續改善及以盡力增加投資回報為目標，本集團在過去的十二個月內積極落實把寫字樓轉型成商業及零售用途。目前，在我們主要物業組合中有超過94%的租戶是從事零售或商業運作的。在實施轉換租戶組合策略之同時，我們亦經常奉行審慎及靈活的政策，以確保維持物業穩定的高出租率。於二零零四年底，本集團物業的整體租用率穩企於96%。

融資及流動資金

截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務開支為港幣13,000,000元（二零零三年：港幣23,100,000元），較上年度減少43.6%。財務開支減少主要是因為香港整體處於低利率水平及本集團在二零零四年致力減低銀行借貸餘額。在二零零四年底，銀行借貸結餘為港幣595,500,000元（二零零三年：港幣839,000,000元）。

銀行貸款以總賬面值港幣1,740,000,000元（二零零三年：港幣1,760,000,000元）之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。

以下為本集團於二零零四年十二月三十一日銀行借貸之到期詳情：

一年內	33.0%
第二年內	6.4%
第三年至第五年內	26.5%
第五年以後	34.1%
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)大幅下降至27.7%(二零零三年：43.5%)。銀行循環貸款之結欠餘額為港幣160,000,000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36,500,000元，本集團將主要以租金收入撥付。由於本集團的收入來源及借貸均以港幣計算，故基本上沒有外匯兌換率浮動所引帶之風險。

截至二零零四年底，本集團現金及現金等價物結餘為港幣52,000,000元。就所持現金及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開支所需。

展望

本集團對香港來年的經濟發展保持樂觀。中國是最大的發展中國家，香港將受惠於作為其門檻的戰略位置，可持續成功擔當國際市場進入中國的有效商務平台。在亞洲地區中，只有香港賦有這些獨特的優勢，此是吸引海外投資者的關鍵。既是中國及泛珠三角洲的一部份，卻基於「一國兩制」的原則下，香港將可繼續以法治發展成為一個自由及兼融的社會。本集團對香港具有信心，有賴其成熟的市場經濟、世界級的基建、廉潔的政府及高度專業和無私的公務員隊伍再加上簡單及低稅率的稅制，而最為重要的是香港擁有非常高度的社會穩定性及中央經常性的堅定支持。在過去的十八個月，我們看見國內放寬旅遊限制為本港帶來強大的經濟效益。當位於大嶼山的迪士尼樂園在本年稍後時間開幕，及我們毗鄰城市澳門的一連串旅遊主題公園及大型博彩娛樂設施在二零零五年至二零零八年間相繼落成後，我們預期經濟活動及財政收益將進一步升級。然而在一片樂觀氣氛中，仍存有一些不明朗的隱憂，如利息攀升的威脅、不穩定的貨幣流向及燃油價格向上等。整體而言，我們預期香港在來年將持續處於復甦軌跡，但經過十八個月的急速轉勢後可能會以較為溫和穩健的步伐復甦。

本集團將繼續以香港作為長遠投資的主要基地。我們依然會盡力透過為物業進行適當的裝修及改善工程，保持及增強我們的資產價值。本集團將貫徹以地產投資作為我們的主要業務，亦會積極地尋找機會進一步優化我們的資產基礎，包括物業資產及其他優質有穩定持續回報的投資。我們相信穩定而多元化的業務可分散投資風險，遇到不尋常和多變化的市場環境下亦能保持我們的業務增長並提供穩定回報。

或然負債

- (甲) 於二零零四年十二月三十一日，本公司為附屬公司銀行授信額所提供之擔保，約港幣935,900,000元。於二零零四年十二月三十一日，已被提用金額為港幣595,500,000元(二零零三年：港幣839,000,000元)。
- (乙) 一間附屬公司就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。於二零零二年，該附屬公司已將在該被投資公司之全部投資出售。該被投資公司之買家將彌償該附屬公司代表被投資公司在一九九九年十二月三十一日後所簽定之擔保。於二零零四年底，本集團應佔該附屬公司於二零零零年前所擔保之金額估計約達港幣5,600,000元(二零零三年：港幣7,800,000元)。
- (丙) 一間自二零零四年九月進行自願清盤之附屬公司，曾經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。該附屬公司之清盤程序及有關待理事務現經由獲委任之專業清盤人處理。

職員

於二零零四年十二月三十一日，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。

建議修訂公司細則

為確保遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所頒佈之證券上市規則（「上市規則」）附錄三之修訂規定及百慕達之適用法例及規例，現建議對本公司之公司細則作出若干修訂。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈一項特別決議案，使對公司細則之建議修訂生效。有關建議修訂之詳情將載於本公司將寄發予股東之通函及將於稍後刊登之上述股東週年大會通告內。

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當時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三位獨立非執行董事，即黃偉光先生、王溢輝先生及吳國富先生，以及一位非執行董事，李嘉士先生。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。

本公司董事

於本公佈日，董事會之成員包括張松橋先生、黃志強先生、袁永誠先生及董慧蘭女士為執行董事，李嘉士先生為非執行董事，黃偉光先生、王溢輝先生及吳國富先生則為獨立非執行董事。

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，二零零五年三月十一日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。