



渝太地產集團有限公司[#] Y. T. REALTY GROUP LIMITED

(前稱Prestige Properties Holdings Limited彩星地產集團有限公司[#])

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二 零 零 二 年 中 期 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」)於截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	1	62,051	141,312
投資物業之支出		(1,295)	(1,779)
其他直接支出		(897)	(1,854)
售出物業之成本		—	(76,660)
		59,859	61,019
其他收入	2	2,214	1,302
行政費用		(6,422)	(7,610)
其他營運開支		(12,517)	(3,554)
非作買賣投資之撥回		—	407
財務成本		(16,925)	(31,300)
營運溢利	1,3,4	26,209	20,264
佔聯營公司業績		13,854	25,216
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷		(7,072)	(3,950)
除稅前溢利		32,991	41,530
稅項	5	(4,953)	(1,879)
股東應佔溢利		28,038	39,651
每股數據：			
每股盈利	6	港幣3.5仙	港幣5.0仙

附註：

1. 營業額及分部資料

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。

期內本集團營業額及業績按業務分部之分析如下：

	截至二零零二年六月三十日止六個月				本集團 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	物業買賣 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	58,188	3,863	—	—	62,051
分部業績	52,711	2,566	374	—	55,651
視作出售一間 聯營公司 權益之虧損	—	—	—	(12,517)	(12,517)
財務成本					(16,925)
營運溢利					26,209
佔聯營公司溢利	—	—	—	13,854	13,854
商譽攤銷	—	—	—	(7,072)	(7,072)
除稅前溢利					32,991
稅項					(4,953)
股東應佔溢利					28,038

	截至二零零一年六月三十日止六個月				本集團 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	物業買賣 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	62,964	5,348	73,000	—	141,312
分部業績	57,916	3,527	(9,879)	—	51,564
財務成本					(31,300)
營運溢利					20,264
佔聯營公司溢利減虧損	—	—	15,259	9,957	25,216
商譽攤銷	—	—	—	(3,950)	(3,950)
除稅前溢利					41,530
稅項					(1,879)
股東應佔溢利					<u>39,651</u>

本集團並無進行業務分部間之銷售或其他交易。

期內本集團營業額及營運溢利貢獻按地域分部之分析如下：

	營業額		營運溢利	
	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月	
	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
地域分部：				
香港	62,051	68,312	26,620	29,070
中國內地	—	73,000	(411)	(8,806)
	<u>62,051</u>	<u>141,312</u>	<u>26,209</u>	<u>20,264</u>

營業額按客戶所處國家進行分析。本集團並無進行地域分部間之銷售。

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. 營運溢利

營運溢利已計入及扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
已計入：		
呆賬準備撥回	—	203
利息收入	653	2,659
已扣除：		
固定資產折舊	179	87
其他物業之支出	484	2,284
利息支出	16,224	27,784
視作出售一間聯營公司權益之虧損	12,517	—
出售一間附屬公司之虧損	—	1,269

4. 職員成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
薪金	3,245	3,813
退休金費用—界定供款計劃	127	160
	3,372	3,973

5. 稅項

香港利得稅乃以本集團於期內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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅	3,740	2,011
過往期間撥備不足／(超額撥備)	11	(695)
	3,751	1,316
應佔一間聯營公司稅項	1,202	563
	4,953	1,879

6. 每股盈利

每股盈利乃按港幣28,038,000元之股東應佔集團溢利(二零零一年：港幣39,651,000元)及按期內已發行普通股數目797,157,415股(二零零一年：797,157,415股)計算。本公司之購股特權並無對截至二零零二年及二零零一年六月三十日止期間之每股盈利帶來攤薄影響。

管理層論述及分析

業務回顧及展望

本集團在二零零二年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣28,000,000元，較二零零一年同期下降29.3%。二零零二年首六個月期間之每股盈利為港幣3.5仙(二零零一年：港幣5.0仙)。

截至二零零二年六月三十日止半年度來自投資物業之租金收入總額為港幣58,200,000元，較去年同期之港幣62,900,000元下降7.5%，主要由於物業市場尤其是商業租務表現疲弱。

在二零零二年的上半年，寫字樓及零售租務市場頗為困難，市場上只有少量重大成交。關於裁員、減薪、大型酒樓結業、跨國企業削減其海外營運規模、前所未有之高失業率及持續通縮等消息不斷在新聞報導可聞。這些負面消息在不同程度上反映二零零二年上半年市場不景氣之情況。作為一間以物業收租為主導的地產公司，本集團是不可能完全不受市場負面因素影響。但總括來說，我們所受之衝擊相對整體地產市道為低，上半年我們取得較為穩定的成績，主要是管理層致力維持集團物業有較高之租用率及成功地控制營運成本。

本集團於期間從聯營公司一港通控股有限公司(「港通」)所佔溢利為港幣12,700,000元(二零零一年：港幣9,400,000元)。港通乃在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司，其主要業務為投資及管理隧道、駕駛學院、高速公路及隧道繳費系統。

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可換股票據(「票據」)。票據在發行日之三年內，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，有權但非必須將票據未償還本金全部或部份(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。

對於二零零二年下半年，我們預期香港經濟仍然受通縮及失業等負面因素之影響。因此，地產市道尤其是寫字樓及零售物業之租務，預計不會有快速反彈。不過，儘管在各種負面的因素下，香港仍然受惠於中國大陸強勁的經濟增長，與旅遊業有關之酒店及旅行社等業務預期在未來數月可錄得穩健增長。而全面經濟復甦則有賴於美國在未來數年之經濟趨向。由於本集團之主要物業所處地點優越，傳統上在經濟復甦時會較先反彈。我們將繼續主動及積極地提升物業質素及不斷改善對租客之服務，藉以鼓勵其續約，及吸引更多新租客。

在國內方面，根據現時深圳地產市道，我們樂觀地相信本集團在信興廣場餘下之物業可在未來數月成功出售。

財務回顧

本集團在首六個月之財務開支為港幣16,900,000元，較去年同期之港幣31,300,000元，下降46%。財務開支下降主要原因是利率持續處於較低水平。

於二零零二年六月三十日，銀行貸款總額之水平與上年度年報結束日比較，並無重大改變。總賬面值港幣1,883,000,000元(二零零一年十二月三十一日：港幣1,882,000,000元)之若干投資物業及持作出售物業，以及連同轉讓其租金收入經被抵押以取得貸款融資，供附屬公司提用。於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣32,000,000元。另港幣220,000,000元之銀行循環貸款將在一年之內到期及須要重新續期。

以下為本集團於二零零二年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	26.9%
第二年內	3.7%
第三年至五年內	33.4%
第五年以後	36.0%
總額	<u>100.0%</u>

目前之資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為51%(二零零一年十二月三十一日：46%)。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之需要。

本集團之貸款乃以港幣結算，而收入來源亦主要以港幣結算，故基本上不受匯率波動影響。

於二零零二年六月三十日，或然負債與上年度年結日比較，並無重大變動。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零二年六月三十日止六個月之中期股息(二零零一年：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

期內，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於期內亦無購買或出售本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及準則，並磋商內部管理及包括審閱未經審核中期財務報告等財務申報事宜。

遵守上市規則之最佳應用守則

本公司各董事並不知悉有任何資料可顯示本集團在截至二零零二年六月三十日止六個月期間內任何時間沒有或曾經沒有遵照聯交所上市規則附錄十四之最佳應用守則。

在聯交所之網站上刊登詳細中期業績公佈

本集團將於適當時間在聯交所之網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 內刊發一份本集團之詳盡中期業績通告，根據聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段之規定，內載所須之全部資料。

承董事會命
董事總經理
黃志強

香港，二零零二年九月六日

僅供識別

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。