

本公司已由二零零二年五月二十九日起將其名稱由「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。

董事會欣然宣佈本集團截至二零零二年六月三十日止六個月之中期報告及簡明賬目。本集團截至二零零二年六月三十日止六個月之綜合業績、綜合現金流動表及綜合權益變動表，及本集團於二零零二年六月三十日之綜合資產負債表(全部均為未經審核及簡明賬目編製)連同經選定之說明附註載於本報告第8至24頁。

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通縮等消息不斷在新聞中報導，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－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。