



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 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」)於截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

		截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
			(重報)
營業額	1	52,661	62,051
投資物業之支出		(2,645)	(1,295)
其他直接支出		(635)	(897)
售出物業之成本		(3,512)	—
		<u>45,869</u>	<u>59,859</u>
其他收入及盈利	2	3,137	2,214
行政費用		(6,556)	(6,422)
其他營運開支淨額		(4,000)	(12,517)
融資成本		(12,581)	(16,925)
		<u>25,869</u>	<u>26,209</u>
營運溢利	1,3	25,869	26,209
佔聯營公司溢利及虧損		13,053	13,854
收購一聯營公司 所產生之商譽攤銷		(6,896)	(7,072)
		<u>32,026</u>	<u>32,991</u>
除稅前溢利		32,026	32,991
稅項	4	(6,722)	(6,953)
		<u>25,304</u>	<u>26,038</u>
股東應佔溢利淨額		25,304	26,038
每股基本盈利	5	港幣3.2仙	港幣3.3仙

附註：

1. 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：

	營業額		營運溢利之貢獻	
	截至六月三十日		截至六月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
按業務分部：				
物業投資	45,093	58,188	39,282	52,711
物業管理及有關服務	3,968	3,863	2,862	2,566
物業買賣	3,600	—	(4,122)	374
經營駕駛訓練中心 及經營與管理隧道	—	—	—	(12,517)
其他	—	—	428	—
	<u>52,661</u>	<u>62,051</u>	<u>38,450</u>	<u>43,134</u>
融資成本			<u>(12,581)</u>	<u>(16,925)</u>
營運溢利			<u>25,869</u>	<u>26,209</u>
按地域分部：				
香港	52,661	62,051	25,659	26,620
中國內地	—	—	210	(411)
	<u>52,661</u>	<u>62,051</u>	<u>25,869</u>	<u>26,209</u>

2. 其他收入及盈利

其他收入及盈利包括主要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

本集團之營運溢利已扣除／(計入)下列各項：

	本集團	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
折舊	250	179
其他物業之支出	164	484
被視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	12,517
職員成本：		
工資及薪金	3,433	3,245
退休金計劃供款(界定供款計劃)	141	127
	<u>3,574</u>	<u>3,372</u>
利息支出	12,308	16,224
出售物業之盈利	(88)	—
利息收入	<u>(2,311)</u>	<u>(653)</u>

4. 稅項

香港利得稅乃以本集團於期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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元 (重報)
本集團：		
香港	3,089	3,740
過往期間撥備不足	—	11
遞延	<u>2,208</u>	<u>2,000</u>
	5,297	5,751
應佔一間聯營公司稅項	<u>1,425</u>	<u>1,202</u>
期間稅項	<u>6,722</u>	<u>6,953</u>

並無重大潛在遞延稅項負債未被撥備。

5. 每股基本盈利

截至二零零三年六月三十日止期間之每股基本盈利乃按期內之股東應佔溢利淨額港幣25,304,000元(二零零二年：港幣26,038,000元(重報))及按期內已發行普通股數目797,157,415股(二零零二年：797,157,415股)計算。

由於在截至二零零二年及二零零三年六月三十日止期間之尚未行使購股特權並無對期內之每股基本盈利帶來攤薄影響，故此沒有列出該等期間之每股攤薄盈利。

6. 比較數字

為遵守經修訂之香港會計實務準則第12條「所得稅」之規定，本集團已對所得稅之會計政策進行修改，而若干比較數字亦因此作出調整。

管理層論述及分析

業務回顧及展望

本集團在二零零三年首六個月之除稅後綜合溢利為港幣25,300,000元，較二零零二年同期業績下降2.8%。二零零三年首六個月期間之每股盈利為港幣3.2仙(二零零二年：港幣3.3仙(重報))。

截至二零零三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45,100,000元，較去年同期之港幣58,200,000元下降22.5%。租金收入下降之主要原因是由於彩星中心的主要租務合約變更及在二零零二年下半年內出售了若干物業後損失其租金收入。

於二零零三年三月中爆發之非典型肺炎嚴重影響本地各方面經濟，特別是與零售及旅遊有關之行業，在二零零三年第二季中本地租務活動亦幾乎停頓。為面對這次危機，香港特區政府推出了港幣11,800,000,000元之解救措施，以協助受非典型肺炎嚴重影響之家庭及中小企業。很多受影響之租戶因未能符合政府有關計劃，必然轉向業主請求協助。作為地產投資的業主，本集團亦難免受租戶在租務上要求協助之影響，但我們在這方面的壓力已是相對較小。這主要是基於我們致力維持物業之高出租率，但更重要的是我們大部份之零售租戶均是著名的品牌和擁有雄厚財務實力，能順利渡過如非典型肺炎般之危機。隨著世界衛生組織在剛過去的六月決定把香港從疫區名單中剔除，商業活動亦逐步回復正常。儘管市場環境如此困難，本集團自二零零三年三月中爆發非典型肺炎起仍成功在續約及簽定新租務合約上，取得令人滿意的成績及步伐。如沒有物業優越之位置、主動推廣之手法及給租戶提供無微不至之管理服務，絕不能達到這突出的成績。

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11,600,000元(二零零二年：港幣12,700,000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。

前瞻，本集團對香港未來的經濟發展仍審慎樂觀。雖然本地及世界主要經濟體系的不明朗因素依然存在，香港將繼續是國內與世界各地之間的最好橋樑及轉介者。最近簽定的更緊密經貿關係安排及放寬國內居民旅遊限制的政策，都反映出特區得到國內強大的支持和更密切的關係。香港將能成功定位為國際金融及物流中心領導者、完善的旅遊勝地，及在貿易有關服務上作為地區中的樞紐。然而，我們不能期望本港的經濟會迅速復甦，必須有待香港特區政府能控制通縮、減少財政赤字及改善失業環境。因此，本集團將採取謹慎的投資策略並只考慮有穩定回報之項目。與此同時，我們將繼續積極務實地提升物業質素及改善對租戶之服務，藉以加強租戶租用本集團物業之信心。

融資及流動資金

本集團在本年度首六個月之財務開支為港幣12,600,000元，較去年同期之港幣16,900,000元下降25.7%。財務開支下降主要原因是期內利率較去年為低。

資本與負債比率(即銀行貸款淨額與股東資金之比例)為46.6%(二零零二年十二月三十一日：45.2%(重報))。於二零零三年六月三十日，銀行貸款總額之水平與上年度年結日比較，並無重大改變。總賬面值為港幣1,785,500,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣1,785,000,000元)之若干投資物業及連同轉讓其租金收入經被抵押以取得貸款融資。於一年內到期之定期貸款分期償還款項為港幣35,000,000元。另銀行循環貸款之餘額港幣130,000,000元將在一年之內到期及須要重新續期。

以下為本集團於二零零三年六月三十日銀行借貸之到期詳情：

一年內	19.3%
第二年內	26.7%
第三年至第五年內	26.3%
第五年以後	27.7%
	<hr/>
合計	100.0%
	<hr/> <hr/>

於二零零三年六月三十日，本集團現金及現金等價物結餘為港幣13,000,000元。就所持現金、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，故不受匯率波動影響。

於二零零三年六月三十日，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二零零三年六月三十日止六個月之中期股息(二零零二年：無)。

職員

於二零零三年六月三十日，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政狀況而獲授購股特權及花紅。

購買、出售或贖回股份

於回顧期間內，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。

遵守最佳應用守則

各董事概無知悉有任何資料，足以合理指出本公司在中期報告涵蓋之會計期間內任何時間未有遵守聯交所上市規則（「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。

刊登進一步資料

本公司將於適當時間在聯交所網頁上刊登上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定之所有資料。

董事會代表
董事總經理
黃志強

香港，二零零三年九月五日

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。