

- 未經審核的股東應佔集團盈利為港幣七億六千六百七十萬元，二〇〇二年同期則為港幣一億四千五百一十萬元。
- 未扣除物業撥備前的集團淨盈利為港幣七億七千七百一十萬元，增長24.1%（二〇〇二年：港幣六億二千六百四十萬元）。
- 每股盈利為37.7仙（二〇〇二年：7.1仙）。
- 集團將會派發中期現金股息每股2.5仙（二〇〇二年：2.5仙）。
- 集團營業額減少35.2%至港幣二十一億五千九百一十萬元（二〇〇二年：港幣三十三億三千二百一十萬元），部分原因乃由於集團於二〇〇三年二月出售了零售業務所致。
 - 地產發展：上半年的物業銷售額為港幣十九億零七百九十萬元（二〇〇二年：港幣二十一億一千六百八十萬元），此乃主要來自出售擎天半島及碧堤半島的住宅單位。
 - 地產投資：總收入減少6.2%至港幣一億六千四百萬元（二〇〇二年：港幣一億七千四百九十萬元），主要乃由於租金水平下調所致。
- 未扣除借貸成本及物業撥備前的集團營業盈利為港幣三億四千五百八十萬元，較去年同期增加港幣一億一千九百萬元，增幅為52.5%。
- 集團於九龍倉的投資所得的盈利貢獻為港幣六億二千九百九十萬元。
- 借貸成本大幅減少43.4%至港幣八千四百三十萬元（二〇〇二年：港幣一億四千八百九十萬元）。平均借貸成本年息率約1.7%（二〇〇二年：年息率2.4%）。
- 集團的股東權益總額為港幣二百三十七億零四百二十萬元或每股港幣11.67元（二〇〇三年三月三十一日：港幣二百二十七億九千零三十萬元或每股港幣11.22元）。
- 集團的負債淨額與股東權益比率為29.7%（二〇〇三年三月三十一日：38.6%），而負債淨額與總資產比率則為18.3%（二〇〇三年三月三十一日：22.7%）。

集團業績

截至二〇〇三年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利為港幣七億六千六百七十萬元，與此相比，去年同期則為港幣一億四千五百一十萬元。每股盈利為37.7仙（二〇〇二年：7.1仙）。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇四年一月九日（星期五），派發截至二〇〇三年九月三十日止半年度的中期股息每股2.5仙（二〇〇二年：2.5仙），予在二〇〇四年一月八日名列股東登記冊內的股東。

業務回顧

地產

擎天半島 (擁有66%實質權益)

擎天半島是一個位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、新亞置業、聯邦地產(目前為新亞置業全資附屬公司)、九龍倉及海港企業。自二〇〇一年十一月第一期推售以來，截至二〇〇三年九月底，第三、五及六座已累積售出共1,121個單位(即已售出百分之八十八)，累積收益為港幣五十二億元。至於於二〇〇二年十一月推售的第二期第一及第二座，截至本六個月期間結束時亦已累積售出共490個單位(即已售出百分之五十九)，累積收益達港幣三十二億元。

碧堤半島 (擁有74%實質權益)

位於新界西岸深井、眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、新亞置業及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期於二〇〇二年九月推出預售。截至二〇〇三年九月底，兩期合共已累積售出1,464個單位(即已售出百分之八十六)，銷售收益約為港幣三十四億元。

第三及第四期餘下共1,650個單位的建築工程已於二〇〇三年三月展開。

新亞置業信託有限公司 (擁有74%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇三年九月三十日止六個月，會德豐來自新亞置業的應佔盈利(未扣除或計入物業撥備及新亞置業所持有百分之七九龍倉集團權益所收取的股息)為港幣一億一千一百二十萬元，其派予會德豐的股息總額則為港幣七千六百八十萬元。會德豐在新亞置業所持有的權益佔會德豐的總資產百分之二十八。

新亞置業在截至二〇〇三年九月三十日止六個月期間錄得未經審核盈利港幣二億四千零一十萬元，去年同期則為虧損港幣一億二千六百六十萬元。

新亞置業分別於擎天半島及碧堤半島擁有百分之四十及百分之三十三點三三權益。

君頤峰由聯邦地產(新亞置業全資擁有的附屬公司)、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目現正進行發展，將興建八座大廈，總樓面面積為904,200平方呎，上蓋工程現正進行中。第一及第二期共700個單位於二〇〇三年八月開始預售，市場反應理想。

馬哥孛羅發展有限公司(擁有75%權益的上市附屬公司)

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為464,900平方呎，目前出租率為百分之九十八，租金水平令人滿意。

於是期六個月期間內，馬哥孛羅訂立了一項買賣協議，購入Sea View酒店的地塊，現正計劃將該地塊發展為共管式公寓，提供共500個單位。有關收購預期將於二〇〇四年年初完成。在十一月，該集團購入了金聲路的時報大廈。該個擁有永久業權的地塊佔地113,000平方呎，可發展為300,000平方呎的住宅項目。

擁有164個單位的Grange Residences 預計於二〇〇四年第一季大致落成。Grange Residences自二〇〇二年九月開始試售以來，已以遞延付款方式出售了14個單位。目前預計，一俟獲發臨時入伙紙，便會於二〇〇四年第一季正式推出此項目。

Ardmore View目前出租率為百分之九十，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有48%權益的上市聯營公司)

九龍倉於是期對會德豐的業績所作的盈利貢獻為港幣六億二千九百九十萬元，其派予會德豐的股息總數則為港幣七億四千七百五十萬元，其中包括現金股息港幣四億九千三百六十萬元及實物派發一億二千二百三十萬股有線寬頻通訊有限公司股份的股息。會德豐於九龍倉集團所持有的權益佔會德豐的總資產百分之五十四。

九龍倉集團在截至二〇〇三年六月三十日止六個月期間錄得未經審核盈利港幣十三億零九百萬元，較去年同期增長百分之十點八。

該公司繼續受惠於低息環境及借貸市場上的高流動資金狀況。

海港城(全資擁有)

在二〇〇三年首六個月，**海港城**錄得總收入港幣十三億元。寫字樓出租率維持在百分之八十五的水平。由於爆發非典型肺炎，位於**海港城**的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率在上半年下降至百分之四十八，其後於第三季則回復至百分之八十的水平，期間房租備受沉重的壓力。港威豪庭的平均出租率亦降至約百分之七十的水平。

然而，位於尖沙咀廣東道佔地二百萬平方呎的**海港城**，名店林立，在這危機時期中卻顯現了無比的回復力。商場出租率穩企於約百分之九十七的水平，五月及六月的週末平均人流分別較去年同期增長百分之二十六及百分之二十一。

時代廣場(全資擁有)

在二〇〇三年首六個月，時代廣場錄得總收入港幣四億一千五百萬元。寫字樓出租率處於百分之八十四的水平，而商場出租率則維持於百分之九十七的水平。

現代貨箱碼頭(擁有55%權益的附屬公司)

在二〇〇三年首六個月，現代貨箱碼頭處理了一百九十三萬個標準箱，較去年同期增長百分之二十三。截至六月底，現代貨箱碼頭在葵涌的市場佔有率增長至百分之三十三點二。隨著香港的九號貨櫃碼頭和深圳的蛇口二號集裝箱碼頭的新泊位於不久前落成，預計將能提供新的商機。

有線寬頻(擁有67%權益的上市附屬公司)

儘管受非典型肺炎爆發的衝擊，有線寬頻的收費電視及寬頻上網的訂戶仍繼續錄得增長。收費電視部門的訂戶人數按年度計算錄得百分之四的穩健增長，達625,000戶，寬頻上網訂戶總數則增加了百分之十，達247,000戶。

九倉電訊(全資附屬公司)

九倉電訊能在多個產品分部中擴大市場佔有率，已安裝的固網總線數增加約39,000條，達378,000條，佔整體固網市場的百分之十。

展望

在地產市道方面，香港正處於復甦的初期。由於香港的寫字樓供應量增加，尤以港島區為甚，多個主要地區的寫字樓租金在短期內可能會持續疲弱。然而，隨着中國貿易騰飛，尖沙咀區的寫字樓租金不跌反升。在部分地區，對大型零售商場的需求正有所改善。住宅市道亦已呈現止跌回升的跡象。

隨着近期內地旅客湧入香港及愈來愈多新公司成立，反映中央政府所實施的多項主要措施，包括放寬內地居民來港旅遊的限制及簽訂了更緊密經貿關係協議安排，對香港多個主要行業均帶來正面的影響。此外，香港的銀行於不久前獲准辦理人民幣業務，預期將進一步推動此正面的發展勢頭。

隨着作為區內經濟增長動力的珠三角經濟特區錄得高增長，香港自數年前開始進行中港經濟整合以來，亦首次顯示了明確的復甦跡象。今明兩年中國的整體本土生產總值增幅達百分之七，亦為業務增長提供了一個強勁的經濟環境。