

中期賬項評議

(甲) 二〇〇三至〇四年度中期業績及分部表現審議

股東應佔盈利

集團錄得截至二〇〇三年九月三十日止六個月期間的未經審核股東應佔盈利港幣七億六千六百七十萬元，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)。

去年的中期業績內已包括應佔物業減值撥備合共港幣四億八千一百三十萬元，是期則為港幣一千零四十萬元。若不計入上述兩個期間的撥備，本財政期間集團的淨盈利為港幣七億七千七百一十萬元，較去年同期的港幣六億二千六百四十萬元增加港幣一億五千零七十萬元，增長24.1%。

集團營業額

集團是期營業額為港幣二十一億五千九百一十萬元，較去年同期的港幣三十三億三千二百一十萬元大幅減少港幣十一億七千三百萬元，減幅為35.2%。此減幅的部分原因乃由於集團在二〇〇三年二月已全數出售其零售業務，而有關的零售業務於去年上半年所貢獻的收入為港幣九億五千二百七十萬元。

地產發展

經濟基調疲弱及物業市道持續供求失衡，導致物業銷售市道不景氣。本財政年度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)，主要來自出售擎天半島及碧堤半島的住宅單位。是期內，擎天半島售出共261個單位，碧堤半島則售出共171個單位。其它物業銷售還包括新亞置業信託(「新亞置業」)所擁有的翠濤居、雅麗居、爵士花園及倚龍山莊等住宅單位，及都會坊的工業單位。都會坊單位於二〇〇三年八月推出發售，於二〇〇三年九月三十日，在總數共255個單位中，已售出共43個單位。

地產投資

雖然受到非典型肺炎爆發的衝擊後，香港的營商環境已穩步復甦，惟寫字樓的租務市場競爭仍然非常激烈。地產投資分部錄得總收入港幣一億六千四百萬元，較去年同期的港幣一億七千四百九十萬元，減少港幣一千零九十萬元，減幅為6.2%，此乃主要由於寫字樓的供應量增加，導致租金水平下調所致。會德豐大廈的出租率約為九成，而健威坊、連卡佛大廈及新加坡的會德豐廣場於期內接近全部租出。

集團營業盈利

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%。

地產發展

地產發展分部錄得的盈利減少了港幣九千一百九十萬元至港幣一億五千三百萬元，去年同期則為港幣二億四千四百九十萬元。隨著雅茂園的盈利於以往財政年度全數確認後，馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）是期所貢獻的物業發展盈利亦大幅下跌。

地產投資

正如上文所述，租金下調導致是期地產投資分部的營業盈利減少港幣九百九十萬元至港幣一億一千九百萬元。

其它

投資及其它分部錄得盈利港幣七千九百七十萬元，去年同期則為虧損港幣一億二千二百九十萬元。去年上半年所錄得的虧損，主要由於出售若干非交易證券而錄得虧損港幣一億九千一百一十萬元所致。

上市附屬公司的業務表現(已綜合於集團業績內)

新亞置業截至二〇〇三年九月三十日止六個月錄得的未經審核股東應佔盈利為港幣二億四千零一十萬元，與此相比，去年同期則為虧損港幣一億二千六百六十萬元。去年上半年所錄得的虧損，主要乃由於計入了應佔物業減值撥備合共港幣四億三千二百三十萬元（其中包括其於碧堤半島發展項目的應佔撥備）所致。

截至二〇〇三年九月三十日止六個月，馬哥孛羅錄得未經審核股東應佔盈利一千一百一十萬新加坡元，去年同期則為七千七百八十萬新加坡元。是年度上半年馬哥孛羅的盈利主要來自會德豐廣場的經常性租金收入，去年同期則主要為銷售雅茂園單位所帶來的盈利。雅茂園單位已全數售出，有關項目餘下的盈利已於二〇〇二至〇三年度予以確認。截至二〇〇三年九月三十日止，Grange Residences 已售出十四個單位，而馬哥孛羅於是期內已根據會計政策按比例確認了少許盈利。

是期六個月集團來自新亞置業及馬哥孛羅的應佔盈利（未扣除或計入物業撥備及新亞置業所持有7%九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）權益所收取的股息）為港幣一億一千一百二十萬元（二〇〇二年：港幣一億六千六百四十萬元）。期內，集團已收取來自新亞置業的現金股息總額為港幣七千六百八十萬元（二〇〇二年：港幣七千六百八十萬元）。

借貸成本

從是期損益賬內扣除的借貸成本為港幣八千四百三十萬元，較去年同期的港幣一億四千八百九十萬元大幅下降43.4%。此乃主要由於利率持續處於低水平及出售擎天半島及碧堤半島的單位帶來的應佔現金收入令集團的負債淨額減少所致，有關售樓收入乃按兩間項目公司的股東於個別的發展項目相關的持股比例予以分發。是期集團的平均借貸成本年息率由去年同期的2.4%下降至約1.7%。

物業撥備

經內部審議後，新亞置業為其停車位作出了為數港幣六百一十萬元的減值撥備。去年同期為數港幣七億五千六百一十萬元的撥備則主要包括新亞置業作出的撥備為數港幣四億六千八百八十萬元、為碧堤半島項目作出的撥備為數港幣二億五千萬元，及集團為投資物業作出的撥備的若干應佔虧損。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利(除稅前)為港幣八億三千七百八十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年同期盈利則為港幣八億四千一百三十萬元。九龍倉(集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)在其截至二〇〇三年六月三十日止的六個月期間錄得未經審核股東應佔盈利港幣十三億零九百萬元，去年同期則為港幣十一億八千一百萬元。按該等業績計算，九龍倉的淨盈利對本集團所作的貢獻為港幣六億二千九百九十萬元。期內，本集團收取九龍倉的股息總額為港幣七億四千七百五十萬元(二〇〇二年：港幣六億二千零八十萬元)。是期內，本集團已收取九龍倉的二〇〇三年中期股息(包括現金股息及以有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)股份代替股息的數額)。在去年，九龍倉的中期股息則於本集團財政年度的下半年收取及呈報。由於集團採用了權益會計法計算九龍倉的業績，因此，此變動對本集團業績並無造成任何影響。

九龍倉於其業績報告內已披露，由於分派有線寬頻股份而產生的被視作盈利約港幣三億一千九百萬元，將會於其二〇〇三年財政年度下半年予以呈報。由於有關分派對本集團於有線寬頻的應佔權益並無任何實質變動，本集團將不會確認上述的被視作盈利，並將根據本集團的會計政策全數予以抵銷。

其它項目

是期錄得稅項支出港幣二億二千四百八十萬元，去年同期則為港幣一億二千五百二十萬元。稅項支出大幅增加主要由於去年同期計入了雅茂園項目的稅項撥回港幣九千四百三十萬元(此撥回乃由於新加坡將公司收入稅率由24.5%降低至22.0%)所致。稅項支出增加部分原因是因為用於計算是期稅項及遞延稅項負債的香港利得稅稅率增加至17.5%(二〇〇二至〇三年度：16%)所致。由於集團本財政年度採用了《會計實務準則》第12號(經修訂)－「所得稅項」，遞延稅項負債亦因此進一步增加。

是期內，少數股東權益所攤佔的盈利為港幣一億零一百七十萬元，去年同期少數股東權益則攤佔虧損港幣一億零七百二十萬元，此乃主要來自新亞置業及碧堤半島項目的虧損。

(乙) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇三年九月三十日，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則為港幣二百二十七億九千零三十萬元或每股港幣11.22元。

負債淨額及負債比率

於二〇〇三年九月三十日，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%）。

於二〇〇三年九月三十日，集團的負債淨額為港幣七十億三千二百八十萬元，此乃由為數港幣九十五億八千二百五十萬元的債務減港幣二十五億四千九百七十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇三年三月三十一日的負債淨額則為港幣八十七億九千八百萬元。若不包括新亞置業集團的負債淨額港幣二億七千八百八十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣六十七億五千四百萬元（二〇〇三年三月三十一日：港幣七十七億八千七百五十萬元）。集團的負債淨額減少主要由於出售擎天半島及碧堤半島的單位應佔的現金收入所致，有關收入乃按兩間項目公司的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣一百二十一億元及港幣二十億元。於二〇〇三年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
一年內償還	1,082.1	1,945.0
於一年後而在兩年內償還	2,750.0	5,200.0
於兩年後而在五年內償還	5,750.4	4,835.7
	9,582.5	11,980.7
尚未提取的信貸	4,500.0	5,200.0

(b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
投資物業	2,431.4	2,407.4
發展中／待沽物業	1,740.6	5,349.3
	4,172.0	7,756.7

(c) 為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港幣為本位，惟為新加坡的資產作融資的借貸（該等借貸概以新加坡元為本位）則除外。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。集團已訂立外匯期貨合約作為對沖部分該等投資之用。

長期投資

集團於二〇〇三年九月三十日持有一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，為數港幣九億五千九百一十萬元，該組合於當日的市值為港幣九億五千二百二十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣七億四千六百三十萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為長期投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇三年九月三十日，應佔投資重估虧損為港幣一億零三百四十萬元，與此相比，二〇〇三年三月三十一日則為港幣三億一千六百三十萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(丙) 主要物業發展項目

擎天半島及碧堤半島

擎天半島及碧堤半島單位銷情持續理想。於二〇〇三年九月三十日，擎天半島第一期已累積銷售88%共1,121個單位，第二期則已累積銷售59%共490個單位。碧堤半島已累積銷售1,464個單位，佔第一及第二期共1,704個單位的86%。碧堤半島第三及第四期的工程已於二〇〇三年三月展開，現正按計劃進行中。

於二〇〇三年九月三十日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣五億四千一百萬元，足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。在完成碧堤半島第一及第二期單位後，於二〇〇三年三月三十一日有關的託管賬戶內為數港幣十二億元的現金存款，已於二〇〇三年四月按相關的持股比例分發予三個在該項目持有權益的項目公司的股東，即本集團、九龍倉及新亞置業。兩間項目公司於二〇〇三年九月三十日並無任何銀行借款。

君頤峰

新亞置業擁有20%權益的君頤峰於二〇〇三年八月首次推出預售，市場反應理想。發展項目的預售收益將用作支付尚未完工的建築費用。由於發展項目仍處於發展階段，期內有關預售對業績並無重大影響。

Grange Residences

目前預計，一俟馬哥孛羅獲發臨時入伙紙，便會於二〇〇四年第一季正式推售這個住宅項目，在總數共164個單位中，仍有150個單位尚未出售。

(丁) 或然負債

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行備用信貸的擔保為數港幣五億五千九百七十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣五億六千零九十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億九千八百一十萬元(二〇〇三年三月三十一日：港幣三億四千九百九十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及旗下兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島的物業發展計劃合約內條款的履行及遵從，而共同及個別作出擔保。

(戊) 物業收購

馬哥孛羅旗下的全資附屬公司Mer Vue Developments Pte. Ltd. 於不久前訂立了一項買賣協議，購入新加坡的Sea View酒店的地塊，作價二億五千五百萬新加坡元。該地塊擬作興建共管式公寓之用，提供約500個住宅單位。收購價的10%共二千五百五十萬新加坡元經已支付，預計二〇〇四年初將完成有關收購。

(己) 僱員

於二〇〇三年九月三十日，集團旗下員工約872人。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇三年九月三十日止六個月期間的職工成本總額為港幣七千五百三十萬元。

遵從最佳應用守則

本公司並無任何董事得悉任何資料，會令彼等有理由認為本公司在截至二〇〇三年九月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。

董事的股份權益

於二〇〇三年九月三十日，本公司董事佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及旗下一附屬公司新亞置業信託有限公司（「新亞」）的股本實質權益（全部皆為好倉）如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
吳光正先生	1,204,934,330	209,712,652股法團權益及 995,221,678股其它權益
張培明先生	8,629,575	法團權益
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳天海先生	300,000	個人權益
九龍倉		
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳天海先生	650,057	個人權益
新亞		
李唯仁先生	2,900	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條例，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (3) 上述列於吳光正先生名下為「法團權益」的209,712,652股本公司股份，與下列標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)所述的995,221,678股本公司股份，與下列標題為「主要股東權益」一節內被列為Bermuda Trust (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或包括在後者之內。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇三年九月三十日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (乙) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇三年九月三十日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股份佔有權益的所有有關者（本公司董事不計在內）名稱，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

名稱	普通股股數
(甲) 吳包陪容女士	209,712,652
(乙) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,095,300,362

附註：上述所列的股份權益與列於標題為「董事的股份權益」一節內所列的若干權益出現重疊，有關的重疊情況已於該節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇三年九月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇四年一月五日(星期一)至二〇〇四年一月八日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇四年一月二日(星期五)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇三年十一月二十五日