

會德豐有限公司

致股東中期報告書
截至二零零四年九月三十日止半年度



會德豐

始創於一八五七年

www.wheellockcompany.com

集團業績概覽

- 未經審核盈利為港幣二十億五千七百四十萬元(2003/04：港幣七億六千六百七十萬元)。
- 每股盈利為101.3仙(2003/04：37.7仙)。
- 集團將會派發中期現金股息每股2.5仙(2003/04：2.5仙)，股息總額為港幣五千零八十萬元。
- 集團已收取公眾上市的聯營公司九龍倉及附屬公司會德豐地產股息合共港幣四億一千九百五十萬元。
- 盈利有所改善主要由於就碧堤半島項目的物業撥備作出港幣十三億二千七百萬元的撥回(集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元)所致。
- 較佳的業績亦由於會德豐地產(新加坡)有限公司確認了為數港幣一億四千五百五十萬元(2003/04：港幣一千七百二十萬元)的較高地產發展盈利所致。
- 營業額為港幣十四億八千二百萬元(2003/04：港幣二十一億五千九百一十萬元)，此乃由於出售擎天半島單位的物業收益較去年同期為低所致。
- 未扣除借貸成本及物業撥備撥回前的集團營業盈利為港幣四億一千四百七十萬元，較去年同期增加港幣六千八百九十萬元，增幅為19.9%。
- 借貸成本大幅減少56.8%至港幣三千六百四十萬元。實際借貸年息率約為1.0%(2003/04：年息率為1.7%)。負債淨額為港幣六十六億元。
- 集團的股東權益總額為港幣二百八十四億六千八百四十萬元或每股港幣14.01元(31/3/2004：港幣二百六十五億四千四百二十萬元或每股港幣13.06元)。

集團業績

集團錄得截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利為港幣二十億五千七百四十萬元，與此相比，去年同期則為港幣七億六千六百七十萬元。每股盈利為101.3仙(2003/04：37.7仙)。

是期盈利包括就碧堤半島項目的物業撥備作出港幣十三億二千七百萬元(集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元)的撥回。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇五年一月七日(星期五)，派發截至二〇〇四年九月三十日止半年度的中期股息每股2.5仙(2003/04：2.5仙)，予在二〇〇五年一月六日名列股東登記冊內的股東。

投資回顧

地產

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、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第二及第五座於二〇〇四年九月初開始預售，市場反應熱烈。於九月一個月內，共售出**546**個單位，總收益約為港幣十九億元。第三期(第三及第五座)及第四期(第一及第二座)正進行上蓋工程，預計合共**1,641**個單位將會於二〇〇五年年底竣工。

至於在二〇〇二年九月首次推出預售的第一及第二期，即第六、七、八及九座，截至二〇〇四年九月底已累積售出共**1,690**個單位(即已售出百分之九十九)，累積收益達港幣四十一億元。

擎天半島(擁有66%實質權益)

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、會德豐地產、會德豐地產一間全資附屬公司、九龍倉，以及海港企業。第一期已全數售罄，第二期亦接近全數售出。截至二〇〇四年九月底，第二期已累積售出**817**個單位(即已售出百分之九十五)，累積收益為港幣五十五億元。第二期全數共**854**個單位已於二〇〇四年二月獲發轉讓同意書。

會德豐地產有限公司(擁有74%權益的上市附屬公司)

會德豐地產於擎天半島及碧堤半島分別擁有百分之四十及百分之三十三點三三的實質權益。

君頤峰由會德豐地產、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已完成發展，提供共**700**個住宅單位，總樓面面積約為一百萬平方呎。截至二〇〇四年九月底，已累積售出**572**個單位(即已售出百分之八十一)，累積收益為港幣五十三億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司(擁有75%權益的上市附屬公司)

該公司近期已完成收購日本東京麻布十番的服務式住宅大廈Oakwood Residence，提供83個單位。目前，該物業的出租率為百分之九十二，租金水平令人滿意。

繼在上個財政年度就The Sea View酒店地塊及Cosmopolitan(前稱時報大廈地塊)作出的兩項主要收購後，該公司再於是期六個月期間內收購名為史各士路六號的物業，並擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年底屆滿時，重建該物業。

Grange Residences於二〇〇四年三月十二日獲發臨時入伙紙，而於同月內所有單位正式推出發售。在總數共164個單位中，迄今已售出百分之八十。

Ardmore View的所有租約將於二〇〇四年十二月屆滿，隨後將拆卸現有建築物，並擬興建為一共管式住宅項目，提供約166個住宅單位。預期於接近二〇〇五年年中時推出。

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九十五，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)

海港城(全資擁有)

於二〇〇四年首六個月內，商場出租率維持在百分之九十八的水平。大部分新訂租約均顯示租金有理想的增長。海運大廈近期已完成翻新工程，隨著SportX區及KidX區於最近開幕後，海港城的全新影視及電子產品區亦已落成，吸引大量人流。於二〇〇四年六月底，寫字樓的出租率上升至約百分之九十三的水平。三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率強勁反彈至超逾百分之八十八。由於到港旅客總數錄得強勁的增長，且中央政府實施個人遊計劃，平均房租亦因而得以全面回升。港威豪庭的出租率維持約百分之八十的水平。

時代廣場(全資擁有)

由於時代廣場人流不斷增加，大部分零售商戶的銷售表現均錄得按年計雙位數字的增長。於二〇〇四年首六個月內，商場出租率維持在百分之九十八的水平。若計入萬誠保險(香港)有限公司承租的93,648平方呎此一主要項目，時代廣場寫字樓的出租率已改善至約百分之九十三的水平。

有線寬頻(擁有67%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇四年六月底，有線電視訂戶已增加至682,000戶。於上半年，有線寬頻在一個好壞參半的環境內經營。在需求方面，經濟氣氛好轉令消費信心增加，但在供應方面，市場上的競爭則趨於激烈。儘管節目內容成本增加，隨著訂戶增加及廣告收入躍升，該部門的財務表現得以進一步改善。寬頻上網服務分部進行網絡升級而成功帶來服務的提升，以及推出增值服務，均使業務繼續回升。截至六月底，有線寬頻的寬頻上網服務訂戶增加至263,000戶。

九倉電訊(全資附屬公司)

已安裝的固網線數增加15,000條至448,000條，整體市場佔有率為百分之十二。截至二〇〇四年六月底，九倉電訊共有298,000條商業固網線數及150,000條住宅固網線數，即在商業服務市場佔有百分之十八的市場份額，而在住宅市場的份額則為百分之七。固網電話收入增加百分之十二至港幣五億二千五百萬元(2003：港幣四億六千八百萬元)。

現代貨箱碼頭(擁有55%權益的附屬公司)

於二〇〇四年上半年，現代貨箱碼頭在葵涌的貨箱處理量增加百分之一點六，至一百九十六萬個標準箱，去年同期則錄得一百九十三萬個標準箱，現代貨箱碼頭在葵涌的市場份額為百分之三十二。上半年，現代貨箱碼頭持有百分之八實質股份權益的赤灣貨櫃碼頭的吞吐量錄得百分之五十五的增長，達一百一十二萬個標準箱。毗鄰赤灣的蛇口集裝箱碼頭(第二期)四號泊位已於本年二月啟用。

展望

除中國主題外，亞洲經濟亦已再現生機。多個亞洲國家包括新加坡及日本的經濟表現經已有顯著改善。在過去十八個月內，集團在該兩個國家成功物色到並取得數個項目。

隨著泛珠三角合作協議(九省區加兩個經濟特區)的簽訂，進一步闡明及鞏固香港的角色及定位。個人遊計劃已於七月起擴展至中國更多省份及城市，加上實施第二期更緊密經貿關係協議安排，正為整個華南地區孕育龐大的商機。營商前景積極樂觀。

綜合損益賬

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
營業額	3	1,482.0	2,159.1
其它收入淨額	4	6.4	31.9
		1,488.4	2,191.0
直接成本及營業費用		(1,004.2)	(1,763.6)
銷售及推銷費用		(40.9)	(58.0)
行政費用		(28.6)	(23.6)
		414.7	345.8
營業盈利	3		
借貸成本	5	(36.4)	(84.3)
		378.3	261.5
物業撥備前的營業盈利淨額			
物業撥備撥回／(撥備)	6	1,327.0	(6.1)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	1,120.2	837.8
		2,825.5	1,093.2
除稅前盈利			
所得稅	7	(260.4)	(224.8)
		2,565.1	868.4
除稅後盈利			
少數股東權益		(507.7)	(101.7)
		2,057.4	766.7
股東應佔的集團盈利			
		50.8	50.8
結算日後擬派發的中期股息	8		
		101.3 仙	37.7 仙
每股盈利	9		

綜合資產負債表

二〇〇四年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	經審核 31/3/2004 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		4,390.6	4,010.8
聯營公司		24,867.1	24,528.3
長期投資		1,195.0	1,166.5
遞延應收賬項		388.7	496.3
		30,841.4	30,201.9
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		8,652.7	5,205.3
待沽物業		1,203.1	2,045.6
短期投資		—	79.8
貿易及其它應收賬項	10	1,084.7	1,328.8
銀行結存及存款		2,090.0	2,017.2
		13,030.5	10,676.7
流動負債			
銀行借款及透支		486.6	2,267.6
貿易及其它應付賬項	11	1,378.3	1,443.5
出售物業定金		95.5	—
本期稅項		156.6	118.5
		2,117.0	3,829.6
流動資產淨額		10,913.5	6,847.1
總資產減流動負債		41,754.9	37,049.0
資本及儲備			
股本		1,015.9	1,015.9
儲備	12	27,452.5	25,528.3
		28,468.4	26,544.2
少數股東權益		4,552.1	4,093.4
非流動負債			
長期借款		8,186.5	5,864.1
遞延稅項		76.4	71.7
遞延項目		471.5	475.6
		8,734.4	6,411.4
股東權益及非流動負債		41,754.9	37,049.0

綜合權益轉變報表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	26,544.2	22,790.3
公司及附屬公司		
非交易證券重估盈餘	59.2	201.3
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	(20.0)	4.6
聯營公司		
非交易證券重估(虧損)/盈餘	(30.2)	31.0
其它	(0.3)	2.5
未確認在損益賬的淨收益	8.7	239.4
公司及附屬公司		
股東應佔的集團盈利	2,057.4	766.7
已批准之上年度末期股息	(132.1)	(101.6)
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	1.7	11.6
出售其它物業	(0.9)	—
聯營公司		
出售非交易證券而撥入損益賬的儲備	(10.6)	(2.2)
	1,915.5	674.5
於九月三十日的股東權益	28,468.4	23,704.2

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
來自營業業務的現金(流出)／流入淨額	(168.5)	2,423.4
投資業務的現金流出淨額	(104.1)	(543.8)
融資活動的現金流入／(流出)淨額	358.1	(2,555.0)
提取／(償還)借款淨額	553.2	(2,411.3)
其它	(195.1)	(143.7)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	85.5	(675.4)
於四月一日的現金及現金等值結存	2,017.2	3,182.7
匯率變動的影響	(12.7)	42.4
於九月三十日的現金及現金等值結存	2,090.0	2,549.7
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	2,090.0	2,549.7

中期賬項附註

1. 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港《會計實務準則》第25號 —「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》附錄16而編製。編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇四年三月三十一日止年度的賬項一致。

2. 分部資料

a) 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	161.2	164.0	110.6	119.0
地產發展	1,218.3	1,907.9	157.6	153.0
投資及其它	192.9	127.8	150.9	79.7
	1,572.4	2,199.7	419.1	351.7
分部間收入 (附註 i)	(90.4)	(40.6)	—	—
	1,482.0	2,159.1	419.1	351.7
未能作出分配的費用			(4.4)	(5.9)
營業盈利			414.7	345.8
借貸成本			(36.4)	(84.3)
物業撥備撥回／(撥備)			1,327.0	(6.1)
所佔聯營公司業績 (附註 ii)			1,120.2	837.8
除稅前盈利			2,825.5	1,093.2
所得稅			(260.4)	(224.8)
少數股東權益			(507.7)	(101.7)
股東應佔的集團盈利			2,057.4	766.7

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
投資及其它	90.4	40.6

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	775.9	723.0
地產發展	111.6	(5.6)
通訊、媒體及娛樂	111.3	99.4
收費電視	117.3	104.9
互聯網及多媒體	(13.5)	(24.0)
電訊	5.5	9.5
其它	2.0	9.0
物流	431.5	426.3
碼頭	403.0	409.3
其它物流業務	28.5	17.0
投資及其它	37.3	19.1
未能作出分配的費用及其它項目	(282.0)	(272.1)
借貸成本	(65.4)	(152.3)
	<u>1,120.2</u>	<u>837.8</u>

b) 地區分部

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
香港	552.3	2,066.2	189.1	257.6
新加坡	929.7	92.9	225.6	88.2
	<u>1,482.0</u>	<u>2,159.1</u>	<u>414.7</u>	<u>345.8</u>

3. 營業額及營業盈利

a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展和投資。集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產投資	161.2	164.0
地產發展	1,218.3	1,907.9
投資及其它	102.5	87.2
	<u>1,482.0</u>	<u>2,159.1</u>

b) 營業盈利

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	59.8	70.3
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣三百六十萬元 (2003/04：港幣三百七十萬元)		
已出售物業成本	926.5	1,658.5
折舊	<u>0.8</u>	<u>1.6</u>
及已計入：		
上市投資股息收入	15.2	11.5
攤銷負商譽	<u>4.1</u>	<u>19.8</u>

職工成本為數港幣三百八十萬元 (2003/04：港幣五百萬元) 已撥作發展中並擬作出售物業的成本。

4. 其它收入淨額

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利淨額	0.5	21.3
攤銷負商譽	4.1	19.8
其它	1.8	(9.2)
	<u>6.4</u>	<u>31.9</u>

5. 借貸成本

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	33.6	91.0
在五年內償還的其它借款	0.4	13.9
其它借貸成本	14.5	9.8
	<u>48.5</u>	<u>114.7</u>
減：撥作資產成本	(12.1)	(30.4)
	<u>36.4</u>	<u>84.3</u>

本集團於是期六個月的實際借貸年息率約為1.0% (2003/04：1.7%)。

6. 物業撥備撥回／(撥備)

根據碧堤半島第三及第四期單位目前已達成的平均售價及現行住宅物業市況，於過往年度就該項目所作出的物業撥備港幣十三億二千七百萬元被認為已毋須再保留，因此，有關物業撥備已於本財政期間全數撥回。

7. 所得稅

香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以17.5%(2003/04：17.5%)稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是期香港利得稅	32.8	12.8
是期海外稅項	9.1	16.5
	41.9	29.3
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	2.6	(3.6)
	44.5	25.7
聯營公司		
本期稅項		
是期香港利得稅	155.8	150.3
是期海外稅項	6.3	2.9
往年的稅項低估撥備	28.5	9.0
	190.6	162.2
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	25.3	(12.5)
稅率轉變對稅項的影響	—	49.4
	215.9	199.1
	260.4	224.8

8. 股息

a) 是期股息

結算日後擬派發的中期股息每股2.5仙
(2003/04：2.5仙)

30/9/2004
港幣百萬元

50.8

30/9/2003
港幣百萬元

50.8

於結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 上年度股息於是期內批准及派發

上年度的末期股息於是期內批准及派發
每股6.5仙 (2003/04：5.0仙)

30/9/2004
港幣百萬元

132.1

30/9/2003
港幣百萬元

101.6

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣二十億五千七百四十萬元(2003/04：港幣七億六千六百七十萬元)及在截至二〇〇四年九月三十日止財政期間及上年同期一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

10. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的存款為數港幣四億三千三百一十萬元(31/3/2004：港幣四億三千五百六十萬元)及貿易應收賬項港幣四億二千九百八十萬元(31/3/2004：港幣七億三千二百一十萬元)。於二〇〇四年九月三十日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

即期

三十一至六十日

六十一至九十日

九十日以上

30/9/2004
港幣百萬元

318.8

13.0

11.6

86.4

429.8

31/3/2004
港幣百萬元

526.7

82.5

17.0

105.9

732.1

11. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	172.2	216.9
三十一至六十日	120.2	125.3
六十一至九十日	238.4	303.0
九十日以上	538.8	497.2
	1,069.6	1,142.4

12. 儲備

	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司							
二〇〇四年四月一日結存	1,913.6	19.5	—	31.8	278.0	8,732.3	10,975.2
已批准之去年末期股息(附註 8b)	—	—	—	—	—	(132.1)	(132.1)
重估盈餘	—	—	—	59.2	—	—	59.2
轉撥至損益賬：							
出售非交易證券	—	—	—	1.7	—	—	1.7
出售其它物業	—	—	—	—	(0.9)	—	(0.9)
匯兌差額	—	—	—	—	(20.0)	—	(20.0)
是期保留盈餘	—	—	—	—	—	1,973.0	1,973.0
二〇〇四年九月三十日結存	1,913.6	19.5	—	92.7	257.1	10,573.2	12,856.1
聯營公司							
二〇〇四年四月一日結存	—	—	10,671.0	122.6	(301.1)	4,060.6	14,553.1
重估虧損	—	—	—	(30.2)	—	—	(30.2)
出售非交易證券時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	(10.6)	—	—	(10.6)
其它	—	—	—	—	(0.3)	—	(0.3)
是期保留盈餘	—	—	—	—	—	84.4	84.4
二〇〇四年九月三十日結存	—	—	10,671.0	81.8	(301.4)	4,145.0	14,596.4
二〇〇四年九月三十日儲備總額	1,913.6	19.5	10,671.0	174.5	(44.3)	14,718.2	27,452.5
二〇〇四年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	10,671.0	154.4	(23.1)	12,792.9	25,528.3

13. 或然負債

於二〇〇四年九月三十日

- a) 本集團並無為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。
- b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島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。

14. 承擔

a) 有關物業發展及資本性支出承擔

已簽約但未撥出準備

30/9/2004
港幣百萬元

740.4

31/3/2004
港幣百萬元

1,103.5

b) 外匯期貨合約

尚未結算的外匯期貨合約

30/9/2004
港幣百萬元

331.2

31/3/2004
港幣百萬元

1,421.3

15. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- a) 於聯營公司的投資中，已包括來自聯營公司按彼等於擎天半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣八千三百萬元(31/3/2004：港幣二億一千五百六十萬元)。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率予以釐定。截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣四十萬元(2003/04：港幣一千三百八十萬元)。該等借款為無抵押及沒有固定償還條款。
- b) 於聯營公司的投資中，已包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣十八億零七百七十萬元(31/3/2004：港幣十七億七千三百六十萬元)。該墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政期間內，該墊款為無抵押及免息。
- c) 如附註第13(b)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島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。

- d) 在截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，本集團收取連卡佛集團（連卡佛集團是由一項信託全資擁有，本公司主席為該項信託的財產授予人）有關租用本集團位於會德豐大廈地下C舖及連卡佛大廈地庫、地下至四樓、六樓的部分及706-8A室的若干零售物業的租金收入為數港幣一千七百一十萬元（2003/04：港幣一千七百七十萬元）。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

16. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。

中期賬項評議

(甲) 二〇〇四至〇五年度中期業績及分部表現評議

股東應佔盈利

集團錄得截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間的未經審核股東應佔盈利為港幣二十億五千七百四十萬元，去年同期則為港幣七億六千六百七十萬元。每股盈利為101.3仙(2003/04：37.7仙)。

盈利大幅改善主要乃由於是期業績內包括碧堤半島項目的物業撥備撥回港幣十三億二千七百萬元(本集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元)所致，若不計入此非經常性項目，本集團的淨盈利則為港幣十億七千三百七十萬元。此外，業績較去年同期理想乃由於會德豐地產(新加坡)有限公司集團(「會德豐地產新加坡」)出售位於新加坡的Grange Residences單位而確認了相對高的地產發展盈利為數港幣一億四千五百五十萬元(2003/04：港幣一千七百二十萬元)，以及攤佔聯營公司(包括九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及一間參與君頤峰項目的聯營公司)的盈利有所增加所致。

集團營業額

集團是期六個月的營業額為港幣十四億八千二百萬元，較去年同期的港幣二十一億五千九百一十萬元減少港幣六億七千七百一十萬元，減幅為31.4%。期內出售擎天半島單位所確認的物業收益較上年同期為低，而於二〇〇三至〇四年上半年該項目所貢獻的營業額為港幣十三億二千三百七十萬元。

地產發展

是期物業銷售額為港幣十二億一千八百三十萬元(2003/04：港幣十九億零七百九十萬元)，其中會德豐地產新加坡就其出售Grange Residences的56個單位而確認了港幣八億四千二百七十萬元。是期內其它物業銷售還包括碧堤半島、擎天半島、翠濤居及爵士花園的住宅單位、都會坊的工業單位及位於香港的若干停車位。

碧堤半島第三及第四期於二〇〇四年九月首次推出預售，市場反應令人鼓舞，截至二〇〇四年九月三十日已預售了546個單位。由於此兩期仍處於發展階段，而相關的銷售收益大部分於二〇〇四年十月到期付款，因此，是期內集團根據會計政策僅計入少量預售收益作為收入。

地產投資

儘管香港寫字樓的整體出租水平已上升，惟租務市場競爭持續非常激烈。地產投資分部於六個月期間內錄得的租金收入為港幣一億六千一百二十萬元(2003/04：港幣一億六千四百萬元)。是期內，會德豐大廈的出租率約為九成，而健威坊(零售商場)、連卡佛大廈及新加坡的會德豐廣場的出租率則約為95%，租金水平令人滿意。

集團營業盈利

未扣除借貸成本及物業撥備撥回前的集團營業盈利為港幣四億一千四百七十萬元，較去年同期增加港幣六千八百九十萬元，增幅為**19.9%**。

地產發展

地產發展分部錄得盈利港幣一億五千七百六十萬元，較去年同期的港幣一億五千三百萬元增加港幣四百六十萬元。是期六個月期間錄得盈利主要乃由於如上文所述會德豐地產新加坡出售**Grange Residences**單位所致，上年同期則為出售擎天半島單位帶來主要的盈利貢獻。

地產投資

主要由於過去兩年寫字樓租金下調，而令續租時平均租金較低，地產投資分部的營業盈利因而輕微減少港幣八百四十萬元至港幣一億一千零六十萬元。

其它

是期六個月內，投資及其它分部錄得盈利港幣一億五千零九十萬元(2003/04：港幣七千九百七十萬元)，其中主要包括經常性股息收入、利息收入及物業管理及其它管理服務所帶來的收入。此分部的盈利增加主要乃由於來自物業及其它管理服務的收入增加所致。

上市附屬公司的業務表現(已綜合於集團業績內)

會德豐地產有限公司集團(「會德豐地產」)截至二〇〇四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八億五千五百四十萬元，與此相比，去年同期則為港幣二億四千零一十萬元。盈利大幅改善主要由於是期業績內計入了會德豐地產就碧堤半島項目的物業撥備作出撥回而攤分的港幣四億四千二百三十萬元所致。此外，由於來自會德豐地產新加坡的盈利貢獻較去年為高及透過一聯營公司出售君頤峰單位而攤佔的盈利有所增加，有關盈利因而得以改善。

截至二〇〇四年九月三十日止六個月會德豐地產新加坡錄得未經審核股東應佔盈利為七千五百五十萬新加坡元，去年同期則為一千一百一十萬新加坡元。是期會德豐地產新加坡的盈利增加主要由於出售**Grange Residences 56**個單位所致。

截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間集團來自會德豐地產(擁有會德豐地產新加坡**75%**權益)的應佔盈利(未計入物業撥備及會德豐地產所持有**7%**九龍倉權益所收取的股息)為港幣二億二千九百三十萬元(2003/04：港幣一億一千一百二十萬元)。期內，集團已收取來自會德豐地產的現金股息總額港幣七千六百九十萬元(2003/04：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三千六百四十萬元，較去年同期的港幣八千四百三十萬元，大幅減少**56.8%**，此乃主要由於利率持續處於低水平所致。是期集團的實際借貸年息率約為**1.0%**，去年同期則為**1.7%**。

物業撥備撥回

集團業績內計入了就碧堤半島項目的物業撥備所作出的撥回港幣十三億二千七百萬元(集團攤佔港幣九億八千三百七十萬元)。根據於二〇〇四年九月推售的碧堤半島第三及第四期單位目前已達成的平均售價及現行住宅物業市況，於過往年度所作出的物業撥備港幣十三億二千七百萬元被認為已毋須再保留，因此，有關物業撥備已於本財政期間全數撥回。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利(除稅前)為港幣十一億二千零二十萬元，盈利主要來自九龍倉，上年同期則為港幣八億三千七百八十萬元。九龍倉(集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)在其截至二〇〇四年六月三十日止六個月期間錄得的股東應佔未經審核的盈利為港幣十六億八千萬元，上年同期則為港幣十三億零九百萬元。盈利穩健增長主要由於其酒店業務(有關業務於二〇〇三年上半年受到非典型肺炎爆發的嚴重影響)盈利增加及借貸成本減少所致。此外，九龍倉的通訊、媒體及娛樂分部(主要包括有線寬頻及九倉電訊)亦錄得令人滿意的盈利增長。根據此等業績，本集團來自九龍倉的淨盈利貢獻為港幣八億零八百四十萬元(2003/04：港幣六億二千九百九十萬元)。本集團收取九龍倉的現金股息總額為港幣七億四千三百三十萬元(2003/04：港幣七億四千七百五十萬元，其中包括以有線寬頻通訊有限公司的股份代替股息的港幣二億五千三百九十萬元)，其中為數港幣三億四千二百六十萬元已於是期內收取，而為數港幣四億零七十萬元則於二〇〇四年十月收取。

所佔聯營公司業績亦包括會德豐地產佔**20%**權益的聯營公司出售其發展的君頤峰單位所得的盈利。

其它項目

所得稅

是期上半年錄得稅項支出港幣二億六千零四十萬元，去年同期則為港幣二億二千四百八十萬元。

少數股東權益

是期內，少數股東權益所攤佔的盈利由上年同期的港幣一億零一百七十萬元上升至港幣五億零七百七十萬元，此乃主要由於碧堤半島項目控股公司的少數股東攤分就該項目所作出的物業撥備撥回所致。

(乙) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇四年九月三十日，集團的股東權益總額為港幣二百八十四億六千八百四十萬元或每股港幣14.01元，二〇〇四年三月三十一日則為港幣二百六十五億四千四百二十萬元或每股港幣13.06元。

負債淨額及負債比率

於二〇〇四年九月三十日，集團的負債淨額為港幣六十五億八千三百一十萬元，此乃由為數港幣八十六億七千三百一十萬元的債務減港幣二十億九千萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇四年三月三十一日的負債淨額則為港幣六十一億一千四百五十萬元。負債淨額增加部分原因乃由於會德豐地產新加坡購入包括中華航空住宅單位、位於新加坡史各士路六號的Scotts購物中心及The Ascott Singapore，以及日本的Oakwood Residence等物業所作出的額外借款。若不包括會德豐地產的負債淨額港幣九億三千零二十萬元，本公司連同其其它附屬公司的負債淨額為港幣五十六億五千二百九十萬元(31/3/2004：港幣六十億零二百三十萬元)。是期內，本集團收取九龍倉及會德豐地產的現金股息總額(本集團的主要經常性現金收入)為港幣四億一千九百五十萬元。

於二〇〇四年九月三十日，集團的負債淨額與股東權益比率為23.1%(31/3/2004：23.0%)，而負債淨額與資產總值比率則為15.8%(31/3/2004：15.7%)。

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一百一十億元及港幣十七億元。於二〇〇四年九月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
一年內償還	486.6	2,267.6
於一年後而在兩年內償還	1,300.0	700.0
於兩年後而在五年內償還	6,486.5	5,164.1
於五年後償還	400.0	—
	<u>8,673.1</u>	<u>8,131.7</u>
尚未提取的信貸	<u>4,000.0</u>	<u>4,400.0</u>

(b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
投資物業	395.5	1,658.9
發展中並擬作出售物業	2,019.1	1,827.1
	<u>2,414.6</u>	<u>3,486.0</u>

- (c) 於二〇〇四年九月三十日，集團的借貸主要是以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其新加坡及日本的物業作融資的借貸（該等借貸主要以新加坡元及日元為本位）則除外。會德豐地產新加坡已訂立外匯期貨合約作為對沖其外匯存款及投資之用。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。

長期投資

集團於二〇〇四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，為數港幣十一億九千五百萬元，該組合於當日的市值為港幣十一億三千四百八十萬元（31/3/2004：港幣十一億零四百四十萬元）。

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。於二〇〇四年九月三十日，該儲備賬的應佔累積盈餘為港幣九千二百七十萬元，較於二〇〇四年三月三十一日的港幣三千一百八十萬元增加港幣六千零九十萬元。投資組合的表現基本上與股票市場相符。

（丙）主要物業發展項目

碧堤半島

碧堤半島第三及第四期於二〇〇四年九月首次推出預售，市場反應令人鼓舞。是期內，第一及第二期共售出**18**個單位，第三及第四期則共預售了**546**個單位。截至二〇〇四年九月三十日，第一及第二期已累積售出共**1,690**個單位（或**99%**），第三及第四期則累積售出共**546**個單位（或**32%**）。

預售碧堤半島第三及第四期應收取的銷售收益約為港幣十九億元，大部分於二〇〇四年十月到期，項目公司已將銷售收益於託管賬戶內調撥作存款，用以支付尚未完工的建築費用為數港幣六億元及完成整個發展項目。所有餘裕現金已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。該項目公司於二〇〇四年九月三十日並無任何向外借貸。

擎天半島

擎天半島的銷售持續進行，於是期六個月售出了**18**個單位。截至二〇〇四年九月三十日，第一期共**1,272**個單位已全數售出，第二期則已售出**95%**共**817**個單位。

於二〇〇四年九月三十日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣三億元，足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。該項目公司截至二〇〇四年九月三十日並無任何向外借貸。

君頤峰

會德豐地產擁有20%權益的君頤峰的銷情持續理想。是期內共售出81個單位。截至二〇〇四年九月三十日，在全數700個單位中，已累積售出81%共572個單位。

項目公司收取的銷售收益結餘充足，已於託管賬戶內持有作存款，用以支付有關項目尚未完工的建築費用，餘裕現金則已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。該項目公司於二〇〇四年九月三十日並無任何借貸。

Grange Residences

由會德豐地產新加坡發展的Grange Residences的銷售仍在進行中。於是年首六個月售出了56個單位。在總數共164個單位中，已累積售出71%共117個單位。

(丁) 或然負債

(a) 於二〇〇四年九月三十日，本集團並無為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。

(b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已就另一附屬公司按照擎天半島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／出售

中華航空住宅單位

會德豐地產新加坡於二〇〇四年五月在新加坡完成了較早前由該公司購入位於Sea View酒店地塊毗鄰共30個中華航空住宅單位的收購事宜，作價三千五百萬新加坡元(折合約港幣一億六千萬元)。該地塊將與Sea View酒店地塊合併並擬作興建一共管式公寓The Sea View，提供共546個住宅單位。

Scotts購物中心及The Ascott Singapore(「TAS」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購新加坡的Scotts購物中心及TAS，總作價三億四千五百萬新加坡元(折合約港幣十五億七千六百萬元)。該公司擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年尾屆滿時，將該物業予以重建。

Oakwood Residence Azabujuban(「Oakwood」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購日本的Oakwood，作價五十五億日元(折合約港幣三億八千三百萬元)。會德豐地產新加坡擬持有該物業作投資用途，直至該服務式住宅的現有管理合約於二〇一二年屆滿為止。

Kim Realty Investment Pte Ltd(「KRI」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年七月完成出售KRI的30%股本權益(KRI持有一間位於廈門的四星級酒店廈門東方酒店的50%權益)予九龍倉，總作價二百零四萬新加坡元(折合港幣九百四十萬元)。

(己) 僱員

於二〇〇四年九月三十日，集團旗下員工約**713**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。截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間的職工成本總額為港幣六千三百六十萬元。

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二〇〇四年九月三十日止六個月期間內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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

茲將本公司董事於二〇〇四年九月三十日佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及旗下兩間附屬公司會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）及會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的股本的實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔本公司、九龍倉、會德豐地產及會德豐地產新加坡已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
吳光正先生	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
張培明先生	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海先生	300,000 (0.0148%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁先生	686,549 (0.0281%)	個人權益
吳天海先生	650,057 (0.0266%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐地產新加坡		
羅大衛先生	250,000 (0.0627%)	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第十五部被視為有權行使）或控制行使三分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作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「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)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「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發行人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：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇四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
- (ii) 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，於二〇〇四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本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)
(iii) J. P. Morgan Chase & Co	101,832,000 (5.01%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊，有關的重疊情況已於標題為「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇四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

本公司將於二〇〇五年一月三日(星期一)至二〇〇五年一月六日(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，須於二〇〇四年十二月三十一日(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 二〇〇四年十一月三十日

在本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生、羅大衛先生、歐肇基先生、張培明先生、丁午壽先生及 *William Turnbull* 先生。