

---

---

**NEW ASIA REALTY AND TRUST COMPANY, LIMITED**

**新亞置業信託有限公司**

---

---

---

---

**INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS**

for the half-year period ended 30th September 2002

---

---

致股東中期報告書

截至二〇〇二年九月三十日止半年度

---

---

## 集團業績

集團錄得截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔虧損港幣一億二千二百三十萬元，與此相比，去年同期則為盈利港幣二億零四百七十萬元。每股虧損為 5.9 仙。是期業績已包括因應市況而主要為待發展物業作出的撥備。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇三年一月二十四日(星期五)，派發截至二〇〇二年九月三十日止半年度的中期股息每股 2.0 仙 (二〇〇一年：2.0 仙)，予在二〇〇三年一月十日名列股東登記冊內的股東。

## 業務回顧及展望

受到通縮持續及失業率上升的影響，是年首數個月營業氣氛普遍低迷。雖然貿易表現自第二季後漸見改善，惟企業持續收縮，令消費意慾及就業安全感下降。直至十月時，本地的一手物業市場在預期刺激樓市措施下才轉趨活躍，而該等措施剛於上週公布。

## 地產業務

### 本公司權益

碧堤半島第一期 840 個單位已於二〇〇二年九月推出發售，成績斐然。由於反應理想，在推出首批單位後不久即決定加推發售第二期全數 864 個單位。截至二〇〇二年十月底，共售出 1,082 個單位，佔第一及第二期可發售單位的 63%。位於新界西岸深井的碧堤半島是一個由新亞置業、會德豐及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目，總面積達三百一十萬平方呎，現正分四期興建八幢共 3,354 個單位。預計第一及第二期將於二〇〇三年首季落成。

於去年底推出擎天半島第一期後，現正積極籌備推出第二期。擎天半島乃一個機鐵九龍站上蓋合營發展項目，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括新亞置業、會德豐、聯邦地產、九龍倉及海港企業。整個發展項目的總面積為二百五十萬平方呎，兩期合共興建 2,126 個單位。第一期共 1,272 個單位中已售出超過八成，第二期兩幢大廈共 854 個單位將於下月底前推出。預計第一及第二期將分別於二〇〇三年首季及二〇〇四年首季落成。

### 聯邦地產集團 (佔 72% 權益)

該集團於是期內繼續推售多個樓盤，其中包括翠濤居、爵士花園、雅麗居、倚龍山莊及萬能閣。

京士柏發展項目由聯邦地產、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地盤現正進行發展，將興建八座共 700 個單位，其總樓面面積為 904,200 平方呎。拆卸工程已完成，地基工程現正進行中，預計將於二〇〇三年首季推出預售。

*馬哥孛羅發展集團 (佔75%權益)*

位於烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為 464,900 平方呎，目前租出率為 96%，租金水平令人滿意。

於二〇〇二年九月三十日，雅茂園全數330個住宅單位經已售出，樓款亦已大致上全數收取。Grange Residences 內八個住宅單位已於二〇〇二年九月以遞延付款方式售出。Ardmore View 目前的租出率為 93%，租金水平令人滿意。

**展望**

雖然香港在短期內可能仍需經歷不少波動，但其長期基調依然穩固。香港的競爭力以商貿為核心，而多個宏觀因素正朝著非常有利的方向邁進，如中國持續的高增長發展，及進一步利率下調等。正如國家總理最近確定，二〇〇二年中國國內生產總值的增長或會高達 8%，而美國聯邦儲備局最近提出的多項修訂亦顯示目前穩健的利率環境將會維持一段頗長時間。

集團擁有龐大的土地儲備，主要乃在碧堤半島持有 33% 權益、在擎天半島的 35% 實質權益，及在京士柏項目的 15% 實質權益。集團現正蓄勢以待，把握經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

新加坡的經濟仍然疲弱，地產市道各個範疇均出現供過於求的情況，尤其是住宅及寫字樓等範疇將需時數年才能復甦。

綜合損益賬

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2002 港幣百萬元	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元
營業額	3	1,317.1	2,426.8
其它虧損淨額	4	(23.0)	(26.0)
		<u>1,294.1</u>	<u>2,400.8</u>
直接成本及營業費用		(807.2)	(1,441.0)
銷售及推銷費用		(20.6)	(23.9)
行政及公司費用		(41.3)	(42.4)
營業盈利	3	<u>425.0</u>	<u>893.5</u>
物業減值撥備	5	(468.8)	(162.5)
借貸成本	6	(59.3)	(98.7)
所佔聯營公司盈利減虧損	7	(61.2)	(135.5)
除稅前(虧損)/盈利		<u>(164.3)</u>	<u>496.8</u>
稅項	8	10.4	(185.9)
除稅後(虧損)/盈利		<u>(153.9)</u>	<u>310.9</u>
少數股東權益		<u>31.6</u>	<u>(106.2)</u>
股東應佔的(虧損)/盈利		<u>(122.3)</u>	<u>204.7</u>
於結算日後擬派的中期股息	9	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>
每股(虧損)/盈利	10	<u>(5.9)仙</u>	<u>9.9 仙</u>

綜合資產負債表

二〇〇二年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2002 港幣百萬元	經審核 31/3/2002 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		3,656.6	3,912.1
聯營公司		4,447.9	4,313.8
長期投資		3,266.4	4,467.8
遞延應收賬項		106.5	43.9
		<u>11,477.4</u>	<u>12,737.6</u>
<b>流動資產</b>			
發展中並擬作出售的物業	2,783.8		3,357.1
待沽物業	420.2		395.5
短期投資	101.4		—
貿易及其它應收賬項	11 209.7		93.5
銀行結存及存款	3,467.8		2,980.3
	<u>6,982.9</u>		<u>6,826.4</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款及透支	1,533.1		501.8
貿易及其它應付賬項	12 424.3		365.1
出售物業定金	457.3		—
應付同母系附屬公司款項	5.5		7.5
稅項	475.1		927.8
	<u>2,895.3</u>		<u>1,802.2</u>
流動資產淨額		<u>4,087.6</u>	<u>5,024.2</u>
總資產減流動負債		<u>15,565.0</u>	<u>17,761.8</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		413.9	413.9
儲備	13	9,998.6	11,069.5
		<u>10,412.5</u>	<u>11,483.4</u>
少數股東權益		2,662.3	2,846.0
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	2,426.0		3,329.0
遞延稅項	64.2	2,490.2	103.4
		<u>15,565.0</u>	<u>17,761.8</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2002 港幣百萬元	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元 (重新編列)
營業的現金流入淨額		358.9	2,077.9
投資業務的現金流入淨額		66.1	140.6
融資的現金流出淨額		(43.4)	(523.4)
增加現金及現金等值		381.6	1,695.1
於四月一日的現金及現金等值結存	1(c)	2,980.3	868.5
匯率變動的影響		105.9	19.0
於九月三十日的現金及現金等值結存		3,467.8	2,582.6
現金及現金等值結存分析			
存款及現金		3,467.8	2,582.6

綜合權益轉變報表

截至二〇〇二年九月三十日止六個月

		未經審核 30/9/2002 港幣百萬元	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元
於四月一日的股東權益		11,483.4	12,274.4
重估虧損:			
投資物業	(197.3)	(149.9)	
非交易證券	(787.0)	(1,445.3)	
折算海外公司賬項所產生 的匯兌差額	132.7	82.7	
未確認在損益賬的淨虧損		(851.6)	(1,512.5)
股東應佔的(虧損)/盈利		(122.3)	204.7
已批准之上年度末期股息		(103.5)	(103.5)
出售下列項目而撥入損益賬的儲備:			
投資物業		(5.4)	—
非交易證券		11.9	—
於九月三十日的股東權益		10,412.5	10,863.1

## 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二十五條「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十六而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年三月三十一日止年度的賬項一致。

#### (a) 會計實務準則第一條 (經修訂) 《財務報表的呈報》

綜合權益轉變報表取代了綜合已確認損益報表。

#### (b) 會計實務準則第十一條 (經修訂) 《外幣換算》

海外業務的業績以是期內的加權平均兌換率折算為港幣。在以往年度，海外業務的業績以結算日兌換率折算為港幣。上述轉變對綜合賬項並無造成重大的影響。

#### (c) 會計實務準則第十五條 (經修訂) 《現金流量表》

現金流量的分類已作出修訂。

由二〇〇二年四月一日起，為了符合會計實務準則第十五條 (經修訂) 《現金流量表》的規定，本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行和其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為已預知金額的現金的投資。就編製現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要償還及為本集團現金管理中的銀行透支。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇二年四月一日的現金及現金等值項目已重報並增加港幣二億零二百九十萬元 (二〇〇一年四月一日：港幣二億五千七百三十萬元)。此外，若干呈報分類已作出調整，以符合會計實務準則第十五條的規定。

(2) 分部資料

	分部收入		分部業績	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
<b>(a) 業務分部</b>				
地產發展	<b>1,019.0</b>	2,096.2	<b>203.3</b>	653.5
地產投資	<b>137.1</b>	132.4	<b>103.1</b>	91.2
投資及其它	<b>161.0</b>	198.2	<b>127.3</b>	161.6
	<b>1,317.1</b>	2,426.8	<b>433.7</b>	906.3
未能作出分配的費用			<b>(8.7)</b>	(12.8)
營業盈利			<b>425.0</b>	893.5
物業減值撥備				
地產發展			<b>(434.5)</b>	(162.5)
地產投資			<b>(34.3)</b>	—
借貸成本			<b>(59.3)</b>	(98.7)
聯營公司				
地產發展			<b>(78.1)</b>	(136.9)
投資及其它			<b>16.9</b>	1.4
除稅前(虧損)/盈利			<b>(164.3)</b>	496.8
<b>(b) 地區分部</b>				
香港	<b>599.2</b>	428.8	<b>172.6</b>	173.4
新加坡	<b>717.9</b>	1,998.0	<b>252.4</b>	720.1
	<b>1,317.1</b>	2,426.8	<b>425.0</b>	893.5

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為物業銷售、地產投資、財務及投資。茲將本集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
地產發展	1,019.0	2,096.2
地產投資	137.1	132.4
投資及其它	<u>161.0</u>	<u>198.2</u>
	<u>1,317.1</u>	<u>2,426.8</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
營業盈利的產生已扣除：		
已出售物業成本	778.3	1,402.6
折舊	<u>0.4</u>	<u>0.5</u>
及計入：		
上市證券的股息	<u>105.7</u>	<u>105.6</u>

(4) 其它虧損淨額

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
出售非交易證券的虧損淨額	(2.1)	(13.7)
為聯營公司作出撥備	(23.2)	—
其它	<u>2.3</u>	<u>(12.3)</u>
	<u>(23.0)</u>	<u>(26.0)</u>

(5) 物業減值撥備

由於地產市道蕭條，經內部審議後，本集團已作出為數港幣四億六千八百八十萬元的撥備，主要為預留作發展用途的土地儲備減值。去年同期的撥備乃馬哥孛羅發展集團為其新加坡Ardmore View項目而作出。

(6) 借貸成本

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
銀行借款及透支利息	48.5	89.4
其它借貸成本	<u>11.9</u>	<u>10.2</u>
	60.4	99.6
減：撥作資產成本	<u>(1.1)</u>	<u>(0.9)</u>
	<u>59.3</u>	<u>98.7</u>

本集團在是期六個月的平均借貸成本的年息率為 2.5% (二〇〇一年：4.6%)。

(7) 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇一年九月三十日及二〇〇二年九月三十日止兩個期間的所佔聯營公司盈利減虧損主要包括為碧堤半島發展項目所作的減值撥備的應佔虧損。

(8) 稅項

香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以 16% (二〇〇一年：16%) 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：

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
<b>公司及附屬公司</b>		
是期香港利得稅	5.7	3.4
是期海外稅項	113.6	775.4
往年的稅項高估撥備	(94.3)	—
遞延稅項	(43.1)	(598.8)
	<u>(18.1)</u>	<u>180.0</u>
<b>聯營公司</b>		
是期香港利得稅	1.2	0.1
是期海外稅項	6.5	5.8
	<u>7.7</u>	<u>5.9</u>
<b>稅項(抵免)/支出</b>	<b><u>(10.4)</u></b>	<b><u>185.9</u></b>

高估撥備為往年就新加坡雅茂園發展項目的稅項撥回，此乃由於新加坡公司的收入稅稅率於二〇〇三年的課稅年度由 24.5% 減至 22% 所致。

(9) 股息

(a) 是期股息	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息 每股 2.0 仙 (二〇〇一年：2.0 仙)	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>
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	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發， 每股 5.0 仙 (二〇〇一年：5.0 仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

(10) 每股(虧損)/ 盈利

每股基本(虧損)/ 盈利乃按是期虧損港幣一億二千二百三十萬元 (二〇〇一年：盈利港幣二億零四百七十萬元) 及在截至二〇〇二年九月三十日止的財政期間與上年同期一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

(11) 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。

於二〇〇二年九月三十日的貿易及其它應收賬項內，包括以下的貿易應收賬項及其賬齡的分析如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
即期	16.9	13.5
三十一至六十日	2.3	0.5
六十一至九十日	0.4	0.2
九十日以上	<u>2.1</u>	<u>0.9</u>
	<u>21.7</u>	<u>15.1</u>

(12) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇二年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下的貿易應付賬項及其賬齡的分析如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	182.8	162.2
三十一至六十日	0.4	1.4
六十一至九十日	17.3	15.4
九十日以上	<u>46.0</u>	<u>41.1</u>
	<u>246.5</u>	<u>220.1</u>

(13) 儲備

	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
<b>公司及附屬公司</b>						
二〇〇二年四月一日結存	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
已批准之上年度股息(附註9b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估虧損	—	(197.3)	(778.2)	—	—	(975.5)
出售所兌現的儲備	—	(5.4)	11.9	—	—	6.5
匯兌差額	—	—	—	129.3	—	129.3
是期保留虧損	—	—	—	—	(71.6)	(71.6)
二〇〇二年九月三十日結存	<u>4.9</u>	<u>—</u>	<u>(886.3)</u>	<u>45.9</u>	<u>11,460.8</u>	<u>10,625.3</u>
<b>聯營公司</b>						
二〇〇二年四月一日結存	—	—	8.1	1.7	(580.4)	(570.6)
重估虧損	—	—	(8.8)	—	—	(8.8)
匯兌差額	—	—	—	3.4	—	3.4
是期保留虧損	—	—	—	—	(50.7)	(50.7)
二〇〇二年九月三十日結存	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.7)</u>	<u>5.1</u>	<u>(631.1)</u>	<u>(626.7)</u>
二〇〇二年九月三十日儲備總額	<b>4.9</b>	<b>—</b>	<b>(887.0)</b>	<b>51.0</b>	<b>10,829.7</b>	<b>9,998.6</b>
二〇〇二年三月三十一日儲備總額	<b>4.9</b>	<b>202.7</b>	<b>(111.9)</b>	<b>(81.7)</b>	<b>11,055.5</b>	<b>11,069.5</b>

(14) 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十九億三千六百一十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣二十四億五千九百二十萬元)。於結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣三億二千五百四十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣五億五千二百八十萬元)。
- (b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

(15) 承擔

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用： 已簽約但未撥出準備	<u>675.2</u>	<u>904.0</u>
(b) 於二〇〇二年九月三十日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣十七億三千六百二十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣十七億零三百四十萬元)。		

**(16) 連繫人士之間的交易**

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年九月三十日止期間內，本集團並無參與任何重大的連繫人士之間的交易。

**(a) 擎天半島項目**

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣十九億零八百八十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣十八億零三百八十萬元）。而利率乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，是期該利率介乎年息3.0%至3.5%之間（二〇〇一年：5.8%至7.1%之間）。截至二〇〇二年九月三十日止期間，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣三千一百二十萬元（二〇〇一年：港幣六千六百六十萬元）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 本公司、一非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，就一聯營公司「Hopfield Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用信貸作出個別擔保，該融資安排乃用作擎天半島項目。本集團應佔該備用信貸擔保為數港幣二億四千萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣五億九千八百八十萬元）。
- (iii) 如賬項附註第14(b)條所披露，本公司、一非全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

以上貸款及擔保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。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

**(b) 碧堤半島項目**

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司貸款港幣二十七億七千七百四十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣二十六億五千三百五十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，目前該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 本公司連同最終控股公司及其旗下一聯營公司，就一聯營公司「Diamond Hill Development Holdings Limited」旗下一附屬公司的銀行備用信貸作出個別擔保，該融資安排乃用作碧堤半島項目。本集團應佔該備用信貸擔保為數港幣十一億三千三百三十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣十二億六千六百七十萬元）。

以上貸款及擔保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。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(c) 京士柏發展項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與何文田京士柏發展項目的聯營公司貸款港幣二億八千九百萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣二億八千四百三十萬元)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，而目前仍未決定該等利息水平。
  - (ii) 本集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行備用信貸作出個別擔保，該融資安排乃用作發展京士柏項目。本集團應佔該備用信貸擔保為數港幣五億零八十萬元 (二〇〇二年三月三十一日：港幣五億零八十萬元)。根據上市規則，以上交易不會構成關連交易。
- (d) 本集團於是期支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣三百九十萬元 (二〇〇一年：港幣七百八十萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。根據上市規則，上述交易構成一項關連交易，惟根據上市規則第14.24(2)條，該交易獲豁免遵守有關關連交易的規定。
- (e) 截至二〇〇二年九月三十日止期間內，本集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣八千六百萬元 (二〇〇一年：港幣八千六百萬元)。

(17) 比較數字

為分別符合會計實務準則第十五條 (經修訂) 及第一條 (經修訂) 的規定，若干比較數字已因應簡明綜合現金流量表內現金及現金等值項目的會計政策出現變動而作出調整，而綜合權益轉變報表亦已取代簡明綜合已確認損益報表，詳情載列於附註第(1)條內。

(18) 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇二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) 二〇〇二至〇三年度中期業績及分部表現回顧

集團錄得截至二〇〇二年九月三十日止六個月股東應佔虧損港幣一億二千二百三十萬元，與此相比，去年同期則為盈利港幣二億零四百七十萬元。是期業績已包括為若干物業作出的減值撥備港幣四億六千八百八十萬元。每股虧損為 5.9 仙，上個財政年度上半年則為每股盈利 9.9 仙。

#### 營業額及收入

集團是期營業額為港幣十三億一千七百一十萬元，較上年同期港幣二十四億二千六百八十萬元減少港幣十一億零九百七十萬元，減幅為 45.7%，此乃主要由於馬哥孛羅發展集團（「馬哥孛羅」）在新加坡雅茂園項目所確認的物業銷售收益較上年同期為低所致。

是期其它的物業銷售主要為聯邦地產集團（「聯邦地產」）預售翠濤居住宅單位，在總數共 260 個單位中，已售出 194 個單位。

雖然市況疲弱，地產投資分部收入仍增加至港幣一億三千七百一十萬元，較去年同期增加了港幣四百七十萬元，此乃主要由於整體出租率有所改善所致。會德豐大廈及健威坊於期末時接近全數租出。新加坡的會德豐廣場出租率為 96%，租金水平令人滿意。

#### 營業盈利

未扣除借貸成本及物業撥備的集團營業盈利為港幣四億二千五百萬元，較去年同期下降港幣四億六千八百五十萬元，跌幅為 52.4%。

與去年同期相比，是期地產發展分部的盈利貢獻減少港幣四億五千零二十萬元至港幣二億零三百三十萬元，此乃主要由於來自馬哥孛羅的物業銷售貢獻較去年同期為低所致。馬哥孛羅的盈利主要來自按比例確認銷售雅茂園的盈利，於是期所確認的銷售盈利的百分率為已出售單位的 4%，去年同期則為 25%。新加坡 Grange Residences 內八個住宅單位已於二〇〇二年九月以遞延付款方式預售，因此，已出售單位的按比例盈利只會於二〇〇二至〇三年度下半年才予以確認。與去年上半年業績相比，由於是期利潤率較低，來自聯邦地產的物業銷售貢獻減少港幣一千八百萬元至港幣一百二十萬元，而地產投資分部的營業盈利則增加港幣一千一百九十萬元至港幣一億零三百一十萬元。是期投資收入達港幣一億二千七百三十萬元，其中主要包括集團長期投資組合帶來的經常性股息收入及利息收入。

### 物業撥備

由於地產市道蕭條，經內部審議後，集團已為預留作發展用途的土地儲備作出減值撥備，是期為此而作出的撥備為港幣四億三千四百五十萬元，而去年同期馬哥孛羅則為其新加坡 Ardmore View 項目作出為數港幣一億六千二百五十萬元的撥備。

鑑於目前的市況，集團的投資物業亦已作出價值重估。根據集團的會計政策，集團將港幣一億九千七百三十萬元及港幣三千四百三十萬元的重估虧損分別於投資物業重估儲備賬及損益賬內扣除。

### 借貸成本及其它項目

由於利率下降，從是期損益賬內扣除的借貸成本由上年同期港幣九千八百七十萬元，大幅下降至港幣五千九百三十萬元。是期集團的平均借貸成本年息率由去年同期的4.6%下降至約2.5%。

所佔聯營公司虧損為港幣六千一百二十萬元，與此相比，上年同期則為港幣一億三千五百五十萬元，此乃主要由於聯營公司為碧堤半島項目作出減值撥備所致。

由於新加坡將二〇〇三年課稅年度的收入稅率由 24.5% 降低至 22%，雅茂園項目錄得港幣九千四百三十萬元的稅項撥備撥回，因此，是期錄得稅項抵免港幣一千零四十萬元。

少數股東權益所攤佔的虧損淨額為港幣三千一百六十萬元，此乃主要來自聯邦地產於是期的應佔虧損。

進一步的分部資料詳情已編列於賬項附註第(2)條內。

## (乙) 流動資金及財務資源

(a) 於二〇〇二年九月三十日，集團的股東權益總額由二〇〇二年三月三十一日的港幣一百一十四億八千三百四十萬元或每股港幣 5.55 元減至港幣一百零四億一千二百五十萬元或每股港幣 5.03 元，此乃主要由於集團的物業及長期投資的價值重估下降所致。

(b) 於二〇〇二年九月三十日，集團的債務淨額為港幣四億九千一百三十萬元，代表債務總額港幣三十九億五千九百一十萬元減存款和現金港幣三十四億六千七百八十萬元，二〇〇二年三月三十一日的債務淨額則為港幣八億五千零五十萬元。因此，集團的債務淨額佔總資產比率為 3.3% (二〇〇二年三月三十一日：5.1%)。集團的債務淨額下降主要由於是期內營運所帶來的現金淨額及聯邦地產出售若干上市證券的收入所致。

茲將集團於二〇〇二年九月三十日的債務還款期分析如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
一年內償還	1,533.1	501.8
於一年後而在兩年內償還	600.0	1,800.0
於兩年後而在五年內償還	1,826.0	576.0
超逾五年後償還	—	953.0
	<u>3,959.1</u>	<u>3,830.8</u>

- (c) 不包括由聯營公司承擔的項目貸款，集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣四十六億元及港幣十億元。茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
投資物業	2,856.4	2,857.5
長期投資	1,472.4	2,339.8
發展中並擬作出售的物業	1,400.1	1,734.2
	<u>5,728.9</u>	<u>6,931.5</u>

- (d) 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及集團為對沖該等投資而訂立的外匯期貨合約外，外幣匯價波動對本集團並無重大影響。
- (e) 集團於二〇〇二年九月三十日維持一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於當日的市值為港幣三十二億六千六百四十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣四十四億六千七百八十萬元）。

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。投資重估虧損總額由二〇〇二年三月三十一日的港幣一億一千一百九十萬元增加至二〇〇二年九月三十日的港幣八億八千七百萬元，因而令集團錄得應佔虧損港幣七億七千五百一十萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

### (丙) 僱員

集團旗下員工約六十人，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，以推動及獎勵個人工作表現。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。截至二〇〇二年九月三十日止期間的職工成本總額為港幣一千四百八十萬元。

根據《第十九條應用指引》的披露

有關本公司及 / 或其附屬公司向本公司旗下若干聯營公司 Diamond Hill Development Holdings Limited (「DHDHL」)、Hopfield Holdings Limited (「Hopfield」) 及佳誌有限公司 (「佳誌」) 及 / 或彼等各自旗下的全資附屬公司 (統稱「該等借款者」) 給予財政支援的有關資料，全部皆已曾在截至二〇〇二年三月三十一日止年度的本公司年報內予以披露。於二〇〇二年九月三十日，本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲根據上市規則《第十九項應用指引》的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇二年十月三十一日 (即決定有關數據的最後可行日期) 的備考合併資產負債表列述如下：

該等借款者的備考合併資產負債表

於二〇〇二年十月三十一日

	港幣百萬元
發展中 / 待沽物業	15,084.0
託管存款	756.2
出售物業定金	(3,434.1)
其它流動資產淨額	1,421.3
銀行借款	(1,328.0)
	<u>12,499.4</u>
股東貸款	(14,509.3)
股東虧損	<u>(2,009.9)</u>

本集團給予的財政支援的組合如下：

	墊付貸款 港幣百萬元	獲擔保銀行信貸		總額 港幣百萬元
		已提取 港幣百萬元	尚未提取 港幣百萬元	
本公司及 / 或其全資附屬公司	3,712.3	—	753.3	4,465.6
聯邦地產有限公司及 / 或其 全資附屬公司 (本集團佔 72% 權益)	<u>1,251.0</u>	<u>265.6</u>	<u>355.2</u>	<u>1,871.8</u>
	<u>4,963.3</u>	<u>265.6</u>	<u>1,108.5</u>	<u>6,337.4</u>

附註：於二〇〇二年十月三十一日，集團於DHDHL、Hopfield及佳誌的應佔權益分別為33%、35%及15%。

財政支援的條款：

*向DHDHL的注資*

給予DHDHL為數港幣二十七億五千一百四十萬元的貸款所涉及的利息，須經DHDHL各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款(由DHDHL的所有其他股東向DHDHL提供的全部貸款亦為免息貸款)。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款在涉及該銀行信貸的任何有關借款尚未清還之前不得償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向DHDHL承擔財務責任的銀行信貸為數港幣六億三千三百三十萬元。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。DHDHL並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

*向Hopfield的注資*

給予Hopfield為數港幣十九億二千一百八十萬元的貸款所涉及的利息，須經Hopfield各股東不時協議而予以釐定，經參照借貸市場息率後，目前訂定為年息3.0% (此利率亦適用於由Hopfield的所有其他股東向Hopfield提供的全部貸款)。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款在涉及該銀行信貸的任何有關借款尚未清還之前不得償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向Hopfield承擔財務責任的銀行信貸為數港幣二億四千萬元。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。Hopfield並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

*向佳誌的注資*

給予佳誌為數港幣二億九千零一十萬元的貸款所涉及的利息，須經佳誌各股東不時協議而予以釐定，目前佳誌股東尚未決定該貸款的利息水平。除在就上述獲擔保銀行信貸而訂立的有關協議內所容許的若干情況外，該貸款將在(其中包括)涉及該銀行信貸的所有有關借款全數清還後方可償還。該貸款乃在沒有給予本集團任何抵押物的情況下提供。

本集團按比例向佳誌承擔財務責任的銀行信貸為數港幣五億零八十萬元，其中為數港幣二億六千五百六十萬元經已提取。該銀行信貸乃按一般的商業條款而獲得，其涉及的利率則按借貸市場息率而訂定。佳誌並無就本集團發出有關擔保而向本集團提供任何抵押物。

### 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二〇〇二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（「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

於二〇〇二年九月三十日，本公司董事佔有本公司、其母公司會德豐有限公司（「會德豐」）及會德豐旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	2,900	個人權益
<b>會德豐</b>		
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳梓源先生	70,000	個人權益
潘家鏐先生	652,264	個人權益
	727,712	法團權益 (見下列附註)
<b>九龍倉</b>		
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳梓源先生	178,016	個人權益
潘家鏐先生	56,304	個人權益

附註：上述列於潘家鏐先生名下作為法團權益的 727,712 股股份，乃一間潘先生有權於其股東大會上行使（或根據證券（披露權益）條例（「披露權益法」）被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的法團所佔有的權益。

除上文披露外，根據本公司按披露權益法第 29 條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據該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) 本公司董事及行政總裁於二〇〇二年九月三十日並無持有本公司及其相聯法團（披露權益法所指的相聯法團）的證券權益，及
- (乙) 在本財政期間內，本公司並無董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，持有權利或行使該等權利以認購本公司股本證券或債務證券。

### 主要股東權益

茲將本公司遵照披露權益法第 16(1)條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇二年九月三十日直接或間接就 10% (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，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) Myers Investments Limited	1,536,058,277
(乙) 會德豐發展有限公司	1,536,058,277
(丙) 會德豐有限公司	1,536,058,277
(丁) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,536,058,277

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(甲)至(丁)項名下的股份皆涉及同一批股份。根據披露權益法，名列於上者於二〇〇二年九月三十日全部皆被視為佔有該等有關股份的權益。

### 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

本公司將於二〇〇三年一月七日(星期二)至二〇〇三年一月十日(星期五)(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，須於二〇〇三年一月六日(星期一)下午四時正前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港中環夏慤道十號和記大廈四樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇二年十一月二十日