

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 30 September 2003

---

致股東中期報告書

截至二〇〇三年九月三十日止半年度

---

## 集團業績

集團錄得截至二〇二三年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利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。每股盈利為11.6仙。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇二三年十二月三十日(星期二)，派發截至二〇二三年九月三十日止半年度的中期股息每股2.0仙(二〇二二年：2.0仙)，予在二〇二三年十二月二十四日名列股東登記冊內的股東。

## 業務回顧及展望

約於半年前非典型肺炎爆發，正當香港仍奮力從事件所帶來的不景氣中復甦過來之際，中央政府為此而實施了多項強而有力的措施，以求在合理時間內重新推動香港的經濟，其中主要包括簽訂了更緊密經貿關係協議安排及放寬內地居民來港旅遊的限制。此等措施令消費意慾及本地經濟於第三季均見顯著好轉。基於前景正逐步改善，香港特區政府及多間金融機構正在調升其對香港本地生產總值的增長預測。最近，評級機構已調升對香港的評級，顯示了(其中包括)近期的國際資金流向。

## 地產業務

### 本公司的權益

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，包括新亞置業、會德豐、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。自二〇二一年十一月第一期推售以來，截至二〇二三年九月底，第三、五及六座已累積售出共1,121個單位，累積收益為港幣五十二億元。至於於二〇二二年十一月推售的第二期第一及第二座，截至是期六個月止期間亦已累積售出共490個單位，累積收益達港幣三十二億元。

五間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有擎天半島的項目公司提供財務資本及注入資金。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個單位已於二〇二二年第四季落成，第二期餘下854個單位則預期於二〇二四年初完成。

位於新界西岸深井、眺望青馬大橋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。第一及第二期於二〇二二年九月推出預售。截至二〇二三年九月底，兩期合共已累積售出1,464個單位，銷售收益約為港幣三十四億元。

三間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有碧堤半島的項目公司提供財務資本及注入資金。碧堤半島的總面積為三百一十萬平方呎，將分四期提供共3,354個單位。第一及第二期已分別於二〇二二年第二及第三季落成，合共提供1,704個單位。第三及第四期餘下共1,650個單位的建築工程已於二〇二三年三月展開。

君頤峰由聯邦地產、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。第一及第二期共700個單位不久前於二〇一三年八月開始預售，市場反應熱烈。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展，將興建八座大廈，總樓面面積為九十萬零四千二百平方呎。上蓋工程現正進行中。

#### *馬哥孛羅發展集團 (佔75% 權益)*

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為四十六萬四千九百平方呎，目前出租率為98%，租金水平令人滿意。

於是期六個月期間內，該集團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。有關收購預期將於二〇一四年初完成。

Grange Residences預計於二〇一四年第一季大致落成。Grange Residences自二〇一二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，便會於二〇一四年第一季正式推出此項目。

Ardmore View目前出租率為90%，租金水平令人滿意。

#### *展望*

隨著近內地旅客湧入香港及愈來愈多新公司成立，反映中央政府近期所實施的措施對香港多個主要行業均帶來非常正面的影響。加上作為本港經濟增長動力的珠三角經濟特區錄得持續高企的增長，香港自幾年前開始進行中港經濟整合以來，首次顯示了明確的復甦跡象。目前營商前景樂觀。

新加坡及香港的地產市道均處於相若的復甦階段。寫字樓租金在短期內可能會維持疲弱，惟零售市道則有所改善。住宅市道亦有改善的趨勢。然而，目前住宅市場的需求仍維持價格敏感的情況。

綜合損益賬

截至二〇〇三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/9/2002 港幣百萬元
營業額	3	429.1	1,317.1
其它收入 / (虧損)淨額	4	28.4	(23.0)
		<u>457.5</u>	<u>1,294.1</u>
直接成本及營業費用		(167.5)	(807.2)
銷售及推銷費用		(9.0)	(20.6)
行政及公司費用		(25.4)	(41.3)
營業盈利	3	<u>255.6</u>	<u>425.0</u>
借貸成本	5	(31.1)	(59.3)
營業盈利淨額		<u>224.5</u>	<u>365.7</u>
物業撥備		(6.1)	(468.8)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	<u>55.9</u>	<u>(61.2)</u>
除稅前盈利 / (虧損)		<u>274.3</u>	<u>(164.3)</u>
稅項	7	(21.9)	4.9
除稅後盈利 / (虧損)		<u>252.4</u>	<u>(159.4)</u>
少數股東權益		<u>(12.3)</u>	<u>32.8</u>
股東應佔的集團盈利 / (虧損)		<u>240.1</u>	<u>(126.6)</u>
結算日後擬派發的中期股息	8	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>
每股盈利 / (虧損)	9	<u>11.6</u> 仙	<u>(6.1)</u> 仙

綜合資產負債表

二 三年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元	(重新編列) 31/3/2003 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產		3,189.5	3,163.1
聯營公司		2,601.7	3,443.5
長期投資		4,410.1	3,307.0
遞延應收賬項		<u>95.2</u>	<u>102.6</u>
		<b>10,296.5</b>	<b>10,016.2</b>
<b>流動資產</b>			
發展中並擬作出售的物業	2,332.8		1,973.0
待沽物業	548.2		696.1
短期投資	78.8		102.0
貿易及其它應收賬項	10 113.1		101.3
應收同母系附屬公司款項	-		1.6
銀行結存及存款	<u>2,442.6</u>		<u>2,795.2</u>
	<u>5,515.5</u>		<u>5,669.2</u>
<b>流動負債</b>			
銀行借款及透支	171.0		1,470.0
貿易及其它應付賬項	11 555.3		470.5
應付同母系附屬公司款項	11.6		-
稅項	<u>127.6</u>		<u>221.1</u>
	<u>865.5</u>		<u>2,161.6</u>
流動資產淨額		<b>4,650.0</b>	<b>3,507.6</b>
總資產減流動負債		<b>14,946.5</b>	<b>13,523.8</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		413.9	413.9
儲備	12	<u>10,468.4</u>	<u>9,259.1</u>
		<b>10,882.3</b>	<b>9,673.0</b>
少數股東權益		1,261.3	1,238.2
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	2,550.4		2,335.7
遞延稅項	57.4		54.2
遞延項目	<u>195.1</u>	<u>2,802.9</u>	<u>222.7</u>
股東權益及非流動負債		<b>14,946.5</b>	<b>13,523.8</b>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇三年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/9/2002 港幣百萬元
於四月一日的股東權益		
以往呈報	9,716.7	11,483.4
有關遞延稅項之前期調整 (附註1)	(43.7)	(33.3)
重新編列	<u>9,673.0</u>	<u>11,450.1</u>
重估盈餘/(虧損)：		
非交易股本證券	1,060.9	(787.0)
投資物業	-	(197.3)
折算海外公司賬項所產生 的匯兌差額	<u>6.9</u>	<u>132.7</u>
未確認在損益賬的淨盈利/(虧損)	1,067.8	(851.6)
股東應佔的集團盈利/(虧損)	240.1	(126.6)
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：		
非交易股本證券	4.9	11.9
物業	-	(5.4)
於九月三十日的股東權益	<u>10,882.3</u>	<u>10,374.9</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇三年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元	未經審核 30/9/2002 港幣百萬元
營業業務的現金(流出)/流入淨額	(59.4)	358.9
投資業務的現金流入淨額	880.7	66.1
融資活動的現金流出淨額	<u>(1,216.3)</u>	<u>(43.4)</u>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(395.0)	381.6
於四月一日的現金及現金等值結存	2,795.2	2,980.3
匯率變動的影響	<u>42.4</u>	<u>105.9</u>
於九月三十日的現金及現金等值結存	<u>2,442.6</u>	<u>3,467.8</u>
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	<u>2,442.6</u>	<u>3,467.8</u>

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。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二〇一三年三月三十一日止年度的賬項一致。

《會計實務準則》第 12 號 (經修訂) - 「所得稅項」

在以往年度，遞延稅項負債是就會計與稅務對收入及支出的不同處理方法而產生的所有重大時間差異而引致，並且能預期在可見將來有合理的機會會實現的稅務責任，以負債法作出計提撥備。至於遞延稅項資產則只限於在合理無疑問地確信其可予實現時才計入賬項內。

由二〇一三年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第 12 號 (經修訂) - 「所得稅項」的規定，本集團採用了新的遞延稅項會計政策。除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差異，以一個資產負債表形式的方法確認。本集團已追溯採用此會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇一三年四月一日的盈餘儲備已重報並減少了港幣四千四百四十萬元 (二〇一二年四月一日：港幣三千三百三十萬元)，與此同時，投資重估儲備則增加港幣七十萬元 (二〇一二年四月一日：無)。該項調整乃有關固定資產及部分海外附屬公司的未分派盈利所產生的暫時性差異而確認的遞延稅項負債，扣除由確認有關稅務虧損的遞延稅項資產而作出的，這些遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。截至二〇一三年九月三十日止六個月的股東應佔集團盈利減少港幣二百八十萬元 (二〇一二年：港幣四百三十萬元)。

(2) 分部資料

	分部收入		分部業績	
	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
(a) 業務分部				
地產發展	151.8	1,019.0	8.3	203.3
地產投資	129.9	137.1	93.5	103.1
投資及其它	147.4	161.0	158.0	127.3
	<u>429.1</u>	<u>1,317.1</u>	<u>259.8</u>	<u>433.7</u>
未能作出分配的費用			(4.2)	(8.7)
營業盈利			255.6	425.0
借貸成本			(31.1)	(59.3)
物業撥備				
地產發展			(6.1)	(434.5)
地產投資			-	(34.3)
聯營公司				
地產發展			60.0	5.2
投資及其它			3.9	16.9
物業撥備			(8.0)	(83.3)
除稅前盈利/(虧損)			<u>274.3</u>	<u>(164.3)</u>
(b) 地區分部				
香港	337.5	599.2	176.2	172.6
新加坡	91.6	717.9	79.4	252.4
	<u>429.1</u>	<u>1,317.1</u>	<u>255.6</u>	<u>425.0</u>

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
地產發展	151.8	1,019.0
地產投資	129.9	137.1
投資及其它	147.4	161.0
	<u>429.1</u>	<u>1,317.1</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除：		
職工成本	5.8	10.4
- 包括界定供款退休計劃的供款港幣六十萬元 (二 二年：港幣六十萬元)		
已出售物業成本	126.2	778.3
折舊	<u>0.5</u>	<u>0.4</u>
已計入：		
上市證券的股息收入	115.6	105.7
已變現的負商譽	<u>27.6</u>	<u>-</u>

此外，職工成本為數港幣五百萬元（二 二年：港幣四百四十萬元）已撥作發展中並擬作出售的物業成本的一部分。

(4) 其它收入 / (虧損) 淨額

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利 / (虧損) 淨額	11.5	(2.1)
已變現的負商譽	27.6	-
為聯營公司作出撥備	-	(23.2)
其它	<u>(10.7)</u>	<u>2.3</u>
	<u>28.4</u>	<u>(23.0)</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	25.9	48.5
其它借貸成本	<u>5.2</u>	<u>11.9</u>
	31.1	60.4
減：撥作資產成本	<u>-</u>	<u>(1.1)</u>
	<u>31.1</u>	<u>59.3</u>

本集團於是期六個月的平均借貸成本的年息率為 1.7%（二 二年：2.5%）。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇三年九月三十日止六個月期間的所佔聯營公司盈利減虧損為港幣五千五百九十萬元。去年同期為數港幣六千一百二十萬元的虧損主要包括為碧堤半島項目所作的減值撥備的應佔虧損。

(7) 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17.5% (二〇〇二年：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：

	(重新編列)	
	30/9/2003	30/9/2002
	港幣百萬元	港幣百萬元
公司及附屬公司		
<i>是期稅項</i>		
是期香港利得稅	3.6	5.7
是期海外稅項	16.4	113.6
往年的稅項高估撥備	-	(94.3)
	<u>20.0</u>	<u>25.0</u>
<i>遞延稅項</i>		
有關源自及撥回暫時性差異	(3.6)	(37.6)
	<u>16.4</u>	<u>(12.6)</u>
聯營公司		
是期香港利得稅	2.6	1.2
是期海外稅項	2.9	6.5
	<u>5.5</u>	<u>7.7</u>
稅項支出 / (抵免)	<u>21.9</u>	<u>(4.9)</u>

截至二〇〇二年九月三十日止期間的高估撥備為一項稅項撥回，此乃由於新加坡的公司收入稅率由24.5% 減至22.0% 所致。

(8) 股息

(a) 是期股息

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息 每股2.0仙 (二 二年：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

	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2002 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 二年：5.0仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

(9) 每股盈利 / (虧損)

每股基本盈利 / (虧損) 乃按是期盈利港幣二億四千零一十萬元 (二 二年：虧損港幣一億二千六百六十萬元) 及在截至二 三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。

(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。

於二 三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分析如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
即期	27.6	15.1
三十一日至六十日	34.1	4.6
六十一日至九十日	3.8	0.2
九十日以上	<u>0.3</u>	<u>0.8</u>
	<u>65.8</u>	<u>20.7</u>

(11) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇三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分析如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	168.9	180.8
三十一日至六十日	0.6	1.1
六十一日至九十日	39.9	52.0
九十日以上	<u>86.5</u>	<u>95.9</u>
	<b><u>295.9</u></b>	<b><u>329.8</u></b>

(12) 儲備

	股本 贖回儲備 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					
二〇〇三年四月一日結存					
以往呈報	4.9	(888.9)	54.5	11,102.6	10,273.1
有關遞延稅項之前期調整(附註1)	-	0.7	-	(44.4)	(43.7)
重新編列	<u>4.9</u>	<u>(888.2)</u>	<u>54.5</u>	<u>11,058.2</u>	<u>10,229.4</u>
已批准之上年度末期股息(附註8b)	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	-	1,059.7	-	-	1,059.7
出售所兌現的儲備	-	5.1	-	-	5.1
匯兌差額	-	-	5.8	-	5.8
是期保留盈利	-	-	-	192.6	192.6
二〇〇三年九月三十日結存	<u>4.9</u>	<u>176.6</u>	<u>60.3</u>	<u>11,147.3</u>	<u>11,389.1</u>
聯營公司					
二〇〇三年四月一日結存	-	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
重估盈餘	-	1.2	-	-	1.2
出售所兌現的儲備	-	(0.2)	-	-	(0.2)
匯兌差額	-	-	1.1	-	1.1
是期保留盈利	-	-	-	47.5	47.5
二〇〇三年九月三十日結存	<u>-</u>	<u>1.2</u>	<u>4.4</u>	<u>(926.3)</u>	<u>(920.7)</u>
二〇〇三年九月三十日儲備總額	<b><u>4.9</u></b>	<b><u>177.8</u></b>	<b><u>64.7</u></b>	<b><u>10,221.0</u></b>	<b><u>10,468.4</u></b>
二〇〇三年三月三十一日儲備總額	<b><u>4.9</u></b>	<b><u>(888.0)</u></b>	<b><u>57.8</u></b>	<b><u>10,084.4</u></b>	<b><u>9,259.1</u></b>

(13) 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：港幣六億九千七百六十萬元）。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、一全資附屬公司、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。

(14) 承擔

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 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	1,152.8	306.6
已批准但未簽約	-	31.1

- (b) 於二〇〇三年九月三十日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣四十五億八千三百四十萬元（二〇〇三年三月三十一日：港幣四十八億六千八百七十萬元）。

(15) 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇三年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 擎天半島

- (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十二億七千三百五十萬元（二〇〇三年三月三十一日：港幣十六億一千七百萬元）。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定。於是期內，年利率介乎 1.7% 至 2.1% 之間（二〇〇二年：3.0% 至 3.5% 之間）。截至二〇〇三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一千六百三十萬元（二〇〇二年：港幣三千一百二十萬元）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 本公司、一全資附屬公司、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。

以上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。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

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墊款港幣十九億三千四百二十萬元（二〇一三年三月三十一日：港幣二十四億四千七百九十萬元）。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。於本財政期間內，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。

以上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。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) 君頤峰

(i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與君頤峰項目的聯營公司墊款港幣三億零一百九十萬元（二〇一三年三月三十一日：港幣二億九千六百一十萬元）。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。於本財政期間內，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。

(ii) 本集團連同其他股東已就一聯營公司「佳誌有限公司」的銀行借貸作出個別擔保，該融資安排乃用作發展君頤峰項目。集團應佔該備用借貸擔保為數港幣五億零八十萬元（二〇一三年三月三十一日：港幣五億零八十萬元）。

根據上市規則，此等交易並不構成關連交易。

(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數港幣九百四十萬元（二〇一二年：港幣三百九十萬元）。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) 截至二〇一三年九月三十日止期間內，本集團從一有連繫公司所作的投資上獲得股息收入為數港幣一億零四百八十萬元（二〇一二年：港幣八千六百萬萬元）。

(16) 比較數字

為符合《會計實務準則》第 12 號（經修訂） - 「所得稅項」的規定，若干比較數字已因應所得稅項的會計政策出現變動而作出調整，詳情載列於附註第(1)條內。

(17) 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇一三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) 二〇二三年至二〇二四年度中期業績及分部表現審議

*股東應佔盈利/虧損*

集團錄得截至二〇二三年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔盈利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。每股盈利為11.6仙(二〇二二年：每股虧損為6.1仙)。

隨著雅茂園的盈利於以往財政年度全部確認後，馬哥孛羅發展集團(「馬哥孛羅」)是期僅錄得為數港幣一千七百二十萬元的物業發展盈利貢獻，遠遜於去年同期的港幣二億零二百一十萬元。

去年中期業績錄得虧損主要乃由於計入應佔的物業減值撥備合共港幣四億三千二百三十萬元所致，所涉及的物業包括透過聯營公司持有的碧堤半島發展項目。是期內作出了物業撥備為數港幣一千四百一十萬元。若不計入上述兩期的撥備，是期財政期間集團的淨盈利為港幣二億五千四百二十萬元，較去年同期的港幣三億零五百七十萬元下降16.8%。

*集團營業額*

集團是期營業額為港幣四億二千九百一十萬元，較去年同期港幣十三億一千七百一十萬元減少港幣八億八千八百萬元，減幅為67.4%。營業額下降主要由於期內馬哥孛羅並無就新加坡雅茂園項目確認任何物業銷售收益所致。

是期物業銷售額為港幣一億五千一百八十萬元(二〇二二年：港幣十億一千九百萬元)，主要來自出售翠濤居、雅麗居、爵士花園及倚龍山莊住宅單位，及都會坊的工業單位。都會坊單位於二〇二三年八月推出發售，截至二〇二三年九月三十日，在總數共255個單位中，已售出共43個單位。

雖然在約半年前爆發非典型肺炎後，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。地產投資分部錄得的收入較去年同期的港幣一億三千七百一十萬元，減少港幣七百二十萬元，減幅為5.3%，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，而零售商場健威坊於期內接近全部租出。目前新加坡的會德豐廣場的出租率為98%，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前的集團營業盈利為港幣二億五千五百六十萬元，較去年同期減少港幣一億六千九百四十萬元，跌幅為 39.9%。

由於物業銷售市道持續疲弱及集團並無進行重大的物業銷售，是期地產發展分部僅錄得少量盈利港幣八百三十萬元，較去年同期的港幣二億零三百三十萬元，減少港幣一億九千五百萬元。此乃主要由於是期來自馬哥孛羅的物業銷售貢獻減少了港幣一億八千四百九十萬元所致。

是期地產投資分部的營業盈利減少港幣九百六十萬元至港幣九千三百五十萬元。

是期投資收入達港幣一億五千八百萬元，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。集團於是期內已收到了其所持的九龍倉集團有限公司股份所產生的中期股息，去年則於下半年才錄得有關收益。投資及其它分部業績包括出售若干非交易證券的盈利港幣一千一百五十萬元，及按集團會計政策變現部分因私有化聯邦地產集團（「聯邦地產」）而出現的負商譽所帶來的盈利港幣二千七百六十萬元。

### 借貸成本

從是期損益賬內扣除的借貸成本為港幣三千一百一十萬元，較去年同期的港幣五千九百三十萬元大幅下降 47.6%。此乃主要由於利率處於低水平及出售擎天半島及碧堤半島的單位帶來的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 2.5% 下降至約 1.7%。

### 物業撥備

經內部審議後，集團已主要為若干尚未出售的停車位作出為數港幣六百一十萬元的減值撥備。去年同期為數港幣四億六千八百八十萬元的撥備則主要為集團發展中並擬作出出售的物業所作的減值撥備。

### 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣五千五百九十萬元，與此相比，去年同期則為虧損港幣六千一百二十萬元。是期盈利主要包括出售擎天半島單位的應佔盈利，去年同期的虧損則包括攤佔碧堤半島項目的減值撥備。

### 其它項目

是期錄得稅項支出港幣二千一百九十萬元，去年同期則為稅項抵免港幣四百九十萬元，該抵免中包括由於新加坡將公司收入稅率由 24.5% 降低至 22.0%，因而令雅茂園項目錄得港幣九千四百三十萬元的稅項撥回。

是期少數股東權益所攤佔的馬哥孛羅盈利為數港幣一千二百三十萬元，與此相比，去年同期少數股東權益所攤佔的虧損淨額則為港幣三千二百八十萬元，此乃主要來自聯邦地產帶來的虧損所致。

*上市附屬公司業績 (已綜合於上述業績內)*

截至二〇〇三年九月三十日止六個月馬哥孛羅錄得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二〇〇三年度予以確認。截至二〇〇三年九月三十日止，Grange Residences 已以遞延付款方式出售了十四個單位，而馬哥孛羅於是期亦已按比例確認了少許盈利。

(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一百零八億八千二百三十萬元或每股港幣 5.26 元，二〇〇三年三月三十一日則為港幣九十六億七千三百萬元或每股港幣 4.67 元。股東權益的增加一部分乃由於如下文所述在投資重估儲備中計入了合共港幣十億六千零九十萬元的應佔盈餘所致。

*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 2.6% (二〇〇三年三月三十一日：10.4%)，而負債淨額與總資產比率則為 2.1% (二〇〇三年三月三十一日：7.8%)。

於二〇〇三年九月三十日，集團的負債淨額為港幣二億七千八百八十萬元，此乃由為數港幣二十七億二千一百四十萬元的債務減港幣二十四億四千二百六十萬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十億一千零五十萬元。若不包括馬哥孛羅持有的現金淨額港幣十五億四千六百七十萬元，公司及其附屬公司的負債淨額則為港幣十八億二千五百五十萬元。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) 不包括由聯營公司承擔的項目借款，集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣四十億元及港幣五億元。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	171.0	1,470.0
於一年後而在兩年內償還	500.0	700.0
於兩年後而在五年內償還	2,050.4	1,635.7
	<u>2,721.4</u>	<u>3,805.7</u>
尚未提取的信貸	<u>1,800.0</u>	<u>1,800.0</u>

(b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2003 港幣百萬元	31/3/2003 港幣百萬元
投資物業	2,431.4	2,407.4
長期投資	2,467.4	1,901.0
發展中並擬作出售的物業	<u>1,740.6</u>	<u>1,499.9</u>
	<u>6,639.4</u>	<u>5,808.3</u>

上述為數港幣二十四億六千七百四十萬元的長期投資已挪用作為取得港幣五億元的銀行信貸的抵押。有關投資的抵押於二〇〇三年九月三十日之後在取消信貸時已獲消免及解除。

(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及集團為對沖該等投資而訂立的外匯期貨合約外，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，該組合於當日的市值為港幣四十四億一千零一十萬元（二〇〇三年三月三十一日：港幣三十三億零七百萬元）。

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，應佔盈餘為港幣一億七千七百八十萬元，與此相比，二〇〇三年三月三十一日則為虧損港幣八億八千八百萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(丙) 聯營公司發展的主要物業項目

(a) 擎天半島及碧堤半島

由聯營公司發展的擎天半島及碧堤半島項目（集團分別擁有其40%及三分之一權益）銷情理想。期內，擎天半島共售出261個單位，碧堤半島則售出171個單位。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%。第三及第四期的工程現正按計劃進行中。

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。在完成第一及第二期單位後，於二〇〇三年三月三十一日碧堤半島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、會德豐及九龍倉。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。

(b) 君頤峰

集團擁有 20% 權益的君頤峰於二〇一三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。

(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(二〇一三年三月三十一日：港幣六億九千七百六十萬元)。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(二〇一三年三月三十一日：港幣三億四千九百九十萬元)。

(b) 本公司、一全資附屬公司、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 Sea View 酒店的地塊，作價二億五千五百萬新加坡元，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，預計二〇一四年初將完成有關收購。

(己) 僱員

集團旗下員工共 56 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。截至二〇一三年九月三十日止六個月期間的職工成本總額為港幣一千零八十萬元。

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, 全部皆已曾在截至二〇二三年三月三十一日止年度的本公司年報內予以披露。於二〇二三年九月三十日, 本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲根據香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 證券上市規則 (「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二〇二三年十月三十一日 (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  
於二〇二三年十月三十一日

	港幣百萬元
遞延應收賬項	285.0
發展中 / 待沽物業	8,116.6
託管存款	813.8
其它流動資產淨額	226.2
長期銀行借款	(1,696.0)
	<u>7,745.6</u>
股東貸款	<u>(10,182.7)</u>
股東虧損	<u>(2,437.1)</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	
DHDHL	1,905.2	-	-	1,905.2
Hopfield	1,179.8	-	-	1,179.8
佳誌	303.5	339.2	161.6	804.3
	<u>3,388.5</u>	<u>339.2</u>	<u>161.6</u>	<u>3,889.3</u>

附註: 於二〇二三年十月三十一日, 集團於DHDHL、Hopfield及佳誌的應佔權益分別為33-1/3%、40%及20%。

財政支援的條款：

*向DHDHL的注資*

給予DHDHL為數港幣十九億零五百二十萬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）。該貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供，並須隨時應要求立即償還。

*向Hopfield的注資*

給予Hopfield為數港幣十一億七千九百八十萬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1.1%（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）。該貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供，並須隨時應要求立即償還。

*向佳誌的注資*

給予佳誌為數港幣三億零三百五十萬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，其中為數港幣三億三千九百二十萬元經已提取。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釐定。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二〇一三年九月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從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

於二〇一三年九月三十日，本公司董事個人佔有本公司、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（全部皆為好倉）如下：

	普通股股數
本公司	
李唯仁先生	2,900
會德豐	
李唯仁先生	1,486,491
吳梓源先生	70,000
九龍倉	
李唯仁先生	686,549
吳梓源先生	178,016

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二〇一三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，於二〇一三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。*

上述全部權益皆為好倉，而於二〇一三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

本公司將於二〇一三年十二月十九日(星期五)至二〇一三年十二月二十四日(星期三)(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，須於二〇一三年十二月十八日(星期四)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 二〇一三年十一月十一日