

會 德 豐 有 限 公 司

致股東中期報告書

截至二零零二年九月三十日止半年度



www.wheelockcompany.com

物業賬面值與市場看齊 回到基本

集團業績

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集團盈利為港幣一億五千八百三十萬元，與此相比，去年同期盈利則為港幣四億六千零八十萬元。每股盈利為7.8仙（二〇〇一年：22.7仙）。

是期業績已包括為若干物業作出為數港幣七億五千六百一十萬元的減值撥備。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇三年一月二十九日（星期三），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2.5仙（二〇〇一年：2.5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

地產發展及其它資產 — 佔集團資產20%

擎天半島

擎天半島第一期共1,272個單位中，超過八成已於去年售出，第二期共854個單位將分期推出市場。預計第一期將於二〇〇三年首季落成，再一年後則將完成第二期。集團受惠於政府的刺激樓市措施，儘管第二期單位的平均面積較第一期為大，第二期第一座共390個單位的銷售情況令人愜意，很快便接近完成集團200個單位的銷售目標。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，包括會德豐、新亞置業、聯邦地產、九龍倉及海港企業。在整個項目的發展過程中，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。

碧堤半島

碧堤半島第一期840個單位已於二〇〇二年九月推出發售。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會德豐、新亞置業及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目，在整個項目的發展過程中，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。

分銷及零售 – 佔集團資產2%

連卡佛 (全資附屬公司)

是期零售業的營運環境仍然困難，不僅消費者的信心非常薄弱，以致嚴重影響消費需求，早年經濟泡沫爆破前所作的過度生產力新投資，亦對供應造成嚴重的影響。目前所見，全球高、中、低檔市場皆已出現品牌過多及過度零售的不平衡現象。

際此劇烈的零售競爭境況下，連卡佛由於進行了嚴格的成本控制，在是期錄得港幣五十萬元的輕微盈利，與此相比，去年同期則為虧損港幣二千七百二十萬元，其中包括結束台灣發展項目的結業費用港幣八百六十萬元。由於業務甚為依賴頻密的推廣活動，令利潤率面對龐大的壓力。盈利能力不僅承受重訂租金的壓力，亦因面對競爭而需要不斷地投入資本性開支。

Joyce Boutique Holdings Limited (上市附屬公司)

儘管大量的推廣活動令Joyce Boutique的銷售營業額增加10.8%，是期報告期間內Joyce錄得虧損港幣一千一百三十萬元，與此相比，去年同期則虧損港幣二千六百一十萬元。此乃由於零售競爭激烈而影響利潤率，以及Joyce Café及Ad Hoc店鋪的結業費用所致。

九龍倉集團有限公司 – 佔集團資產48%

截至二〇〇二年九月三十日止六個月九龍倉對會德豐所作的盈利貢獻為港幣六億三千六百萬元，其派予會德豐的股息總數則為港幣六億二千零八十萬元。

九龍倉（一間上市聯營公司）截至二〇〇二年六月三十日止六個月錄得未經審核盈利港幣十二億零二百萬元，較去年同期增長5%。

儘管營運環境競爭激烈，五個核心資產包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱碼頭**、**有線寬頻**及**九倉新電訊**的表現持續頑強穩健。這五個品牌合共佔九龍倉業務資產總值的九成。

海港城

二〇〇二年首六個月，**海港城**錄得總收入港幣十五億元。不包括港威大廈二期第六座在內，**海港城**寫字樓維持九成的出租率，相比之下，中環及尖沙咀的平均空置率則分別逼近10%及15%，來自中小型貿易和製造業，以及其它從事中國貿易相關行業的租戶的強烈需求，乃導致該等超卓表現的原動力。位於**海港城**的三間馬哥孖羅酒店的綜合入住率自去年底九一一震盪後，已逐漸回升至二〇〇二年六月底錄得的84%。港威豪庭繼續表現卓越，平均入住率達84%，市場上其它同類型服務式住宅大部分只錄得七成的水平。二〇〇二年首六個月，**海港城**商場出租率高企於98%的水平，大部分續租的租金均錄得雙位數字的增幅。由於尖沙咀廣東道名店林立，因此**海港城**被國際品牌及零售連鎖店視為在零售市場的必爭之地。

時代廣場

二〇〇二年首六個月，**時代廣場**錄得總收入港幣四億五千萬元。**時代廣場**寫字樓的平均出租率上升至93%，主要租戶包括蜆殼石油、AT&T及蘋果電腦等均已續租。由於這些成功續約的租戶佔在二〇〇二年屆滿的租約超過半數，**時代廣場**寫字樓的出租率預期在今年餘下期間內仍會持續高企於93%以上。**時代廣場**商場共有超過230間商舖和零售店，出租率在二〇〇二年上半年仍維持堅穩，高企於96%的水平。與**海港城**一樣，**時代廣場**商場在二〇〇二年上半年度續約的租金亦錄得正增長。集團將於二〇〇二年下半年繼續改善和提升零售商戶組合。

現代貨箱碼頭

二〇〇二年首六個月，**現代貨箱碼頭**在葵涌貨櫃碼頭的總處理量為一百五十七萬個標準箱，較二〇〇一年同期下降7.1%，此乃由於缺少了馬士基於二〇〇一年上半年由東南亞轉移過來的一次性貨箱轉運量所致。然而，由於**現代貨箱碼頭**繼續重整業務流程，營運成本得以下降，抵銷了收入下跌所帶來的部分影響。是年上半年的平均收費頗為穩定。

有線寬頻(上市附屬公司)

截至二〇〇二年六月三十日止六個月**有線寬頻**對九龍倉所作的盈利貢獻為港幣八千一百五十萬元，其派予九龍倉的股息總數則為港幣四千萬元。

雖然面對疲弱的經濟及競爭激烈的營運環境，上市附屬公司**有線寬頻**於二〇〇二年上半年繼續錄得增長。加強反盜看措施已證明能有效遏止每戶平均收入及收益的下降，由於播映世界盃賽事，訂戶總數已增長至六十萬戶，而上半年的每戶每月平均收入由一年前的港幣239元回升至港幣244元，每月流失率則回落至1.5%。由四月開始推出的一系列針對國際性社群和特別興趣群組的新頻道廣受市場歡迎。寬頻服務訂戶人數在二〇〇二年首六個月由十六萬戶增至十九萬二千戶。由於競爭加劇，每戶平均收入由一年前的港幣225元下降至港幣213元。

九倉新電訊(全資附屬公司)

於二〇〇二年六月三十日，**九倉新電訊**安裝的固網線路已增至二十七萬條，市場佔有率超過7%，即在六個月內淨增加了三萬三千條及在十二個月內增加了八萬六千條。疲弱的經濟及全球電訊業蕭條，導致期內香港整體電訊市場實際上出現收縮。然而，堅穩的業務基礎和早年建立的領先優勢，令**九倉新電訊**能繼續擴大市場佔有率和控制成本，錄得港幣三百萬元的輕微盈利。

新亞置業信託有限公司 – 佔集團資產30%

新亞置業的資產（包括於擎天半島及碧堤半島的投資）佔集團總資產約30%。截至二〇〇二年九月三十日止六個月會德豐來自新亞置業未扣除物業撥備的應佔盈利為港幣一億六千九百五十萬元，其派予會德豐的股息總數則為港幣七千六百八十萬元。

上市附屬公司新亞置業截至二〇〇二年九月三十日止六個月錄得未經審核虧損港幣一億二千二百三十萬元，去年同期則為盈利港幣二億零四百七十萬元。表現疲弱主要由於物業銷售較去年為低及為作發展之用的物業作出減值撥備所致。

新亞置業擁有擎天半島20%的直接權益及碧堤半島33%的權益。在整個發展過程中，新亞置業與擎天半島及碧堤半島的所有其它持股公司皆按各自攤佔的比例向這些項目提供財務資本及注入資金。

地產發展

新亞置業實質擁有擎天半島及碧堤半島的35%及33%。

聯邦地產有限公司（上市附屬公司）

截至二〇〇二年九月三十日止六個月，新亞置業攤佔聯邦地產虧損為港幣二億五千五百五十萬元，其派予新亞置業的股息總數則為港幣五千萬元。

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。拆卸工程經已完成，地基工程現正進行中，預計將於二〇〇三年首季推出預售。

聯邦地產擁有擎天半島20%的直接權益。在整個發展過程中，聯邦地產與擎天半島的所有其它持股公司皆按各自攤佔的比例向這個項目提供財務資本及注入資金。

馬哥孖羅發展集團(上市附屬公司)

截至二〇〇二年九月三十日止六個月馬哥孖羅對新亞置業所作的盈利貢獻為港幣二億零六十萬元，其派予新亞置業的股息總數則為港幣四千六百六十萬元。

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，目前出租率為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。

展望

香港短期內將進行結構性調整，其各項基礎因素持續穩固。香港以國際商貿為競爭力核心，而多個宏觀因素正朝著有利的方向邁進，如中國持續的高增長發展、在海外市場及國內市場方面與珠江三角洲朝氣蓬勃的合作伙伴關係、低利率加上旅遊業務增長等。第三季的本地生產總值增長了3.3%，有利於香港的基調，為創建光明的前景鋪路。

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 (重新編列)
營業額	3	3,332.1	3,316.9
其它(虧損)／收入淨額	4	(158.7)	54.3
		3,173.4	3,371.2
直接成本及營業費用		(2,420.6)	(2,050.4)
銷售及分銷費用		(362.6)	(339.6)
行政費用		(163.4)	(148.3)
物業撥備前的營業盈利		226.8	832.9
物業減值撥備	5	(756.1)	(273.8)
營業(虧損)／盈利	3	(529.3)	559.1
借貸成本	6	(148.9)	(319.0)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	841.3	659.4
除稅前盈利		163.1	899.5
稅項	7	(109.3)	(256.4)
除稅後盈利		53.8	643.1
少數股東權益		104.5	(182.3)
股東應佔集團盈利		158.3	460.8
於結算日後擬派的中期股息	8	50.8	50.8
每股盈利	9	7.8 仙	22.7 仙

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
非流動資產			
固定資產		4,583.9	4,934.6
聯營公司		23,136.1	23,379.4
長期投資		1,256.0	3,727.7
遞延應收賬項		106.5	43.9
		29,082.5	32,085.6
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		13,179.4	16,767.3
待沽物業		4,425.7	395.5
存貨		369.3	325.3
短期投資		101.4	—
貿易及其它應收賬項	10	1,292.2	1,642.4
銀行結存及存款		4,020.2	3,451.1
		23,388.2	22,581.6
流動負債			
銀行借款及透支		4,873.0	7,310.2
貿易及其它應付賬項	11	1,656.6	1,444.4
出售物業定金		3,898.5	2,945.9
稅項		476.9	929.1
		10,905.0	12,629.6
流動資產淨額		12,483.2	9,952.0
總資產減流動負債		41,565.7	42,037.6
資本及儲備			
股本	12	1,015.9	1,015.8
儲備	13	25,493.0	25,469.3
		26,508.9	26,485.1
少數股東權益		5,414.1	5,730.3
非流動負債			
長期銀行借款		9,176.0	9,315.9
遞延稅項		74.3	110.4
遞延盈利		392.4	395.9
		9,642.7	9,822.2
股東權益及非流動負債		41,565.7	42,037.6

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		775.9	1,521.8
投資業務的現金流入／(流出)淨額		2,461.9	(449.1)
融資的現金(流出)／流入淨額		(2,773.0)	586.8
增加現金及現金等值		464.8	1,659.5
於四月一日的現金及現金等值結存	1(c)	3,451.1	1,299.1
匯兌調整		104.3	19.2
於九月三十日的現金及現金等值結存		4,020.2	2,977.8
現金及現金等值結存分析			
存款及現金		4,020.2	2,977.8

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	26,485.1	28,419.3
公司及附屬公司		
非交易證券重估虧損	(202.5)	(498.0)
投資物業重估虧損	(1.9)	—
其它物業減值	(40.2)	—
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	95.1	61.3
聯營公司		
非交易證券重估虧損	(114.0)	(176.5)
其它	1.6	2.4
未確認在損益賬的虧損淨額	(261.9)	(610.8)
股東應佔的集團盈利	158.3	460.8
已批准之上年度末期股息	(101.6)	(101.5)
公司及附屬公司		
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	128.4	—
非交易證券減值	96.2	—
聯營公司		
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	1.4	47.4
非交易證券減值	2.4	—
出售一聯營公司時轉撥入損益賬之商譽	—	144.2
	285.1	550.9
行使認股權	0.6	2.6
於九月三十日的股東權益	26,508.9	28,362.0

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求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二億一千四百六十萬元（二〇〇一年四月一日：港幣二億五千九百四十萬元）。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

(a) 業務分部

	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
地產發展	2,116.8	2,096.2	244.9	718.8
地產投資	174.9	168.1	128.9	115.4
零售及分銷	952.7	929.3	(10.7)	(52.6)
投資及其它	139.4	173.8	(122.9)	66.2
	3,383.8	3,367.4	240.2	847.8
分部間收入 (附註 (i))	(51.7)	(50.5)	—	—
	3,332.1	3,316.9	240.2	847.8
未能作出分配的費用			(13.4)	(14.9)
物業撥備前的營業盈利			226.8	832.9
物業減值撥備				
— 地產發展			(550.3)	(162.5)
— 地產投資			(205.8)	(111.3)
營業(虧損)／盈利			(529.3)	559.1
借貸成本			(148.9)	(319.0)
所佔聯營公司業績 (附註 (ii))			841.3	659.4
除稅前盈利			163.1	899.5

附註：

(i) 綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：

	分部收入	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
地產投資	27.9	25.7
投資及其它	23.8	24.8
	51.7	50.5

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	802.9	739.4
通訊、媒體及娛樂	101.3	48.4
收費電視	76.9	92.4
互聯網及多媒體	15.4	(25.5)
電訊	1.5	(22.0)
其它	7.5	3.5
物流	392.4	404.2
貨櫃碼頭	354.0	383.7
其它物流業務	38.4	20.5
地產發展	(101.7)	4.5
投資及其它	58.9	43.5
未能作出分配的費用及其它項目	(221.2)	(264.8)
借貸成本	(191.3)	(315.8)
	841.3	659.4

(b) 地區分部

	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
香港	2,556.1	1,254.5	(24.8)	97.2
新加坡	739.6	2,010.0	253.0	727.2
其它	36.4	52.4	(1.4)	8.5
	3,332.1	3,316.9	226.8	832.9
物業減值撥備			(756.1)	(273.8)
營業(虧損)/盈利			(529.3)	559.1

3. 營業額及營業（虧損）／盈利

(a) 營業額

本集團的主要業務為地產發展、地產投資、零售及分銷和投資。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	2,116.8	2,096.2
地產投資	147.0	142.4
零售及分銷	952.7	929.3
投資及其它	115.6	149.0
	3,332.1	3,316.9

(b) 營業（虧損）／盈利

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
營業（虧損）／盈利的產生已扣除：		
已出售物業成本	1,806.7	1,402.6
已出售存貨成本	551.4	551.9
折舊	34.7	34.9
及計入：		
上市投資股息	32.6	56.7

4. 其它（虧損）／收入淨額

	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	(94.9)	(16.6)
非交易證券的撥備	(96.2)	—
已變現的遞延盈利	22.1	47.8
其它	10.3	23.1
	(158.7)	54.3

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七億五千六百一十萬元的撥備，此乃本集團若干物業及位於香港而預留作發展用途的土地儲備的減值，其中主要包括聯邦地產集團作出的撥備為數港幣四億三千四百五十萬元、為碧堤半島項目作出的撥備為數港幣二億五千萬元及為集團的投資物業作出的若干撥備。去年同期則為馬哥孖羅發展集團所持有的若干新加坡物業而作出撥備。

6. 借貸成本

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	178.4	382.4
於五年內償還的其它借款	31.3	88.5
其它借貸成本	22.8	35.8
	232.5	506.7
減：撥作資產成本	(83.6)	(187.7)
	148.9	319.0

本集團於是期六個月的平均借貸成本的年息率為2.4% (二〇〇一年：4.6%)。

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
公司及附屬公司		
是期香港利得稅	7.7	5.5
是期海外稅項	113.9	775.9
往年的稅項高估撥備	(94.3)	—
遞延稅項	(40.0)	(598.8)
	(12.7)	182.6
聯營公司		
是期香港利得稅	91.6	71.9
是期海外稅項	10.4	6.4
往年的稅項低估撥備	23.5	—
遞延稅項	(3.5)	(4.5)
	122.0	73.8
	109.3	256.4

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

8. 股息

(a) 是期股息

	30/9/2002 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元
結算日後擬派中期股息每股2.5仙 (二〇〇一年:2.5仙)	50.8	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

	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)	101.6	101.5

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣一億五千八百三十萬元(二〇〇一年:港幣四億六千零八十八萬元)及是期內已發行普通股加權平均數二十億三千一百八十萬股(二〇〇一年:二十億三千一百一十萬股)而計算。是期及上個比較期間的每股基本及攤薄盈利並無任何差異。

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銀行存款為數港幣八億八千五百八十萬元(二〇〇二年三月三十一日:港幣十一億五千三百一十萬元)及貿易應收賬項港幣一億二千六百萬元(二〇〇二年三月三十一日:港幣九千零三十萬元)。於二〇〇二年九月三十日本集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下:

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
即期	116.3	73.0
三十一至六十日	3.9	6.3
六十一至九十日	2.9	5.3
九十日以上	2.9	5.7
	126.0	90.3

11. 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，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	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	485.6	501.1
三十一至六十日	220.2	146.8
六十一至九十日	117.4	24.7
九十日以上	361.3	255.4
	1,184.5	928.0

12. 股本

	30/9/2002 股數(百萬)	31/3/2002 股數(百萬)	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
四月一日結存	2,031.7	2,030.9	1,015.8	1,015.4
根據行政人員認股 獎勵計劃行使認股權 所發行之股份	0.1	0.8	0.1	0.4
九月三十日／ 三月三十一日結存	2,031.8	2,031.7	1,015.9	1,015.8

是期內為數可認購92,000股每股面值港幣0.50元的普通股之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.50元。

13. 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							
二〇〇二年四月一日結存	1,913.1	19.5	1.9	(264.0)	134.1	8,111.0	9,915.6
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	-	-	-	-	-	(101.6)	(101.6)
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	-	-	0.5
重估虧損	-	-	(1.9)	(202.5)	-	-	(204.4)
其它物業減值	-	-	-	-	(40.2)	-	(40.2)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	128.4	-	-	128.4
非交易證券減值	-	-	-	96.2	-	-	96.2
匯兌差額	-	-	-	-	95.1	-	95.1
是期保留盈利	-	-	-	-	-	38.9	38.9
二〇〇二年 九月三十日結存	1,913.6	19.5	-	(241.9)	189.0	8,048.3	9,928.5
聯營公司							
二〇〇二年四月一日結存	-	-	12,602.8	51.9	(94.7)	2,993.7	15,553.7
重估虧損	-	-	-	(114.0)	-	-	(114.0)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	-	-	-	1.4	-	-	1.4
非交易證券減值	-	-	-	2.4	-	-	2.4
重新分類	-	-	(1.5)	-	1.5	-	-
其它	-	-	-	-	1.6	-	1.6
是期保留盈利	-	-	-	-	-	119.4	119.4
二〇〇二年 九月三十日結存	-	-	12,601.3	(58.3)	(91.6)	3,113.1	15,564.5
二〇〇二年九月三十日 儲備總額	1,913.6	19.5	12,601.3	(300.2)	97.4	11,161.4	25,493.0
二〇〇二年三月三十一日 儲備總額	1,913.1	19.5	12,604.7	(212.1)	39.4	11,104.7	25,469.3

14. 或然負債

於二〇〇二年九月三十日

- (a) 本集團對聯營公司有關銀行備用信貸作出的擔保為數港幣五億七千零五十萬元(二〇〇二年三月三十一日:港幣六億零一百四十萬元),聯營公司於結算日就該項信貸已提取為數港幣三億二千八百五十萬元(二〇〇二年三月三十一日:港幣三億二千零二十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司,已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

15. 承擔

(a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	1,661.3	3,566.1
已批准但未簽約	38.5	—

(b) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷的經營租賃而應付的未來最低租約支出總額如下:

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
於一年內	141.8	188.8
於一年以後至五年內	128.6	139.3
於五年後	3.8	0.3
	274.2	328.4

(c) 外匯期貨合約

	30/9/2002 港幣百萬元	31/3/2002 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	1,907.3	2,069.8

16. 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇二年九月三十日止期間，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易。

- (a) 於聯營公司的投資中，包括由若干聯營公司向涉及發展擎天半島項目的一間非全資附屬公司提供的貸款為數港幣十九億零八百八十萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣十八億零三百九十萬元）。該貸款的利率乃由擎天半島項目的股東根據市場利率，且經雙方同意而予以釐定。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支出為數港幣三千一百三十萬元（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。
- (b) 於聯營公司的投資中，包括由一聯營公司向涉及發展碧堤半島項目的一間非全資附屬公司提供的貸款為數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，須經碧堤半島項目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。
- (c) 如賬項附註第14(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，已共同及個別就另一附屬公司按照擎天半島物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

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綜合已確認損益報表，詳情載列於附註第1條內。此外，損益賬及分部報告的若干比較數字已重新分類以符合是期的呈報形式。

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盈利港幣一億五千八百三十萬元，較去年同期港幣四億六千零八十萬元減少港幣三億零二百五十萬元，減幅為65.6%。是期盈利減少主要由於已為若干物業作出減值撥備港幣七億五千六百一十萬元所致。每股盈利為7.8仙，去年同期則為每股22.7仙。

營業額及收入

集團是期營業額為港幣三十三億三千二百一十萬元，較去年同期港幣三十三億一千六百九十萬元微增港幣一千五百二十萬元，增幅為0.5%。

地產發展分部方面，是期物業銷售所確認的收益為港幣二十一億一千六百八十萬元，去年同期則為港幣二十億九千六百二十萬元。雖然馬哥孖羅發展集團（「馬哥孖羅」）出售新加坡雅茂園單位所確認的物業銷售收益較上年同期為低，惟香港擎天半島第一期的住宅單位預售收益卻大幅抵銷了雅茂園收益的下降。擎天半島第一期預售進度理想，於期末時第一期共1,272個單位中已累積銷售超過八成。是期其它的物業銷售還包括預售聯邦地產集團（「聯邦地產」）翠濤居住宅單位及預售碧堤半島第一期。翠濤居共260個單位中，已售出194個單位。碧堤半島第一期於二〇〇二年九月下半月首次推出預售，成績斐然，惟根據集團的會計政策，預售碧堤半島第一期的大部分收益於是期期末後才會確認為收入。

雖然市況疲弱，地產投資分部收入仍增加至港幣一億四千七百萬元，較去年同期增加了港幣四百六十萬元，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全數租出。新加坡的會德豐廣場租出率為96%，租金水平令人滿意。

在疲弱的零售市道下，連卡佛及Joyce合共錄得零售銷售總數港幣九億五千二百七十萬元，較去年同期增加2.5%。

營業業績

是期末扣除物業撥備的集團營業盈利由去年同期港幣八億三千二百九十萬元下降至港幣二億二千六百八十萬元。營業盈利下降主要由於物業銷售貢獻減少，尤其來自雅茂園項目較去年同期為低所致。為香港若干物業作出為數港幣七億五千六百一十萬元的物業減值撥備（二〇〇一年：為新加坡物業作出的物業減值撥備為數港幣二億七千三百八十萬元），令集團的營業業績出現港幣五億二千九百三十萬元的虧損，而去年同期則出現盈利港幣五億五千九百一十萬元。

與去年同期相比，是期地產發展分部的盈利貢獻減少港幣四億七千三百九十萬元至港幣二億四千四百九十萬元，此乃主要由於來自馬哥孖羅的物業銷售貢獻較去年同期為低所致。馬哥孖羅是期從出售雅茂園單位所確認盈利的百分率為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售出，已出售單位的盈利只會於二〇〇二至〇三年度下半年才按比例予以確認。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。擎天半島所確認的預售盈利微薄，此乃由於其利潤率低及項目仍處於其發展階段所致。

地產投資分部的營業盈利微增港幣一千三百五十萬元至港幣一億二千八百九十萬元。投資及其它分部錄得虧損總額港幣一億二千二百九十萬元，去年同期則為盈利港幣六千六百二十萬元。是期虧損主要由於出售非交易證券虧損港幣九千四百九十萬元及為非交易證券作出減值撥備為數港幣九千六百二十萬元所致。

儘管在持續及加劇中的艱困和競爭環境下營業，集團的零售營業虧損淨額仍減少港幣四千一百九十萬元，由去年同期的港幣五千二百六十萬元收窄至港幣一千零七十萬元。是期Joyce錄得營業虧損港幣一千一百二十萬元，連卡佛則錄得輕微的盈利。

物業撥備

由於地產市道蕭條，經內部審議後，集團已為若干物業及位於香港而預留作發展用途的土地儲備作出減值撥備，其中主要包括聯邦地產作出的撥備為數港幣四億三千四百五十萬元、為碧堤半島項目作出的撥備為數港幣二億五千萬元及為集團的投資物業作出的若干撥備。

去年同期則為馬哥孖羅的若干新加坡物業作出為數港幣二億七千三百八十萬元的撥備。

借貸成本及其它項目

從是期損益賬內扣除的借貸成本由上年同期港幣三億一千九百萬元，大幅下降至港幣一億四千八百九十萬元，此乃由於利率下降及集團的負債淨額減少，負債淨額減少則由於集團的物業銷售及投資所帶來的現金流入增加所致。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2.4%。

所佔聯營公司盈利為港幣八億四千一百三十萬元，盈利主要來自九龍倉集團，去年同期盈利則為港幣六億五千九百四十萬元。九龍倉（集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者）截至二〇〇二年六月三十日的中期業績錄得股東應佔盈利港幣十二億零二百萬元，較二〇〇一年上半年的港幣十一億四千五百萬元增加了5.0%。

是期錄得稅項支出港幣一億零九百三十萬元，去年同期則為港幣二億五千六百四十萬元，所錄得稅項支出較去年同期為少，主要乃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%所致。雅茂園項目因而錄得港幣九千四百三十萬元的稅項撥回。

少數股東權益所攤佔的虧損淨額為港幣一億零四百五十萬元，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為港幣二百六十五億零八百九十萬元或每股港幣13.05元，二〇〇二年三月三十一日則為港幣二百六十四億八千五百一十萬元。
- (b) 於二〇〇二年九月三十日，集團的債務淨額大幅減少至港幣一百億二千八百八十萬元，包括債務總額港幣一百四十億四千九百萬元減存款和現金港幣四十億二千零二十萬元，二〇〇二年三月三十一日的債務淨額則為港幣一百三十一億七千五百萬元。集團的債務淨額減少港幣三十一億四千六百二十萬元，此乃主要由於是期內物業銷售（包括雅茂園及擎天半島第一期）、出售若干證券及其它營業和投資活動所帶來的現金淨額所致。於二〇〇二年九月三十日，集團的債務淨額佔總資產比率為20.7%，於二〇〇二年三月三十一日則為25.7%。

於二〇〇二年九月三十日，集團的應收賬款包括為數港幣八億八千五百八十萬元的託管存款（二〇〇二年三月三十一日：港幣十一億五千三百一十萬元），主要是預售擎天半島第一期而存入銀行的預售收益。若該等銀行存款納入為集團的現金計算，集團的債務淨額則會進一步減少至港幣九十一億四千三百萬元，即佔總資產19.2%（二〇〇二年三月三十一日：港幣一百二十億二千一百九十萬元，佔總資產24%）。

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	4,873.0	7,310.2
於一年後而在兩年內償還	2,850.0	4,940.0
於兩年後而在五年內償還	6,326.0	3,422.9
超逾五年後償還	—	953.0
	14,049.0	16,626.1

- (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二百一十三億元及港幣十七億元。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	351.8	785.2
發展中／待沽物業	15,801.2	15,144.4
	19,009.4	18,787.1

- (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) 是期集團出售部分投資組合，以改善其債務淨額水平。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，為數港幣十二億五千六百萬元。該組合於當日的市值為港幣十二億四千六百萬元（二〇〇二年三月三十一日：港幣三十六億五千五百三十萬元）。

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。二〇〇二年九月三十日集團的應佔投資重估虧損為港幣二億四千一百九十萬元，二〇〇二年三月三十一日則為虧損港幣二億六千四百萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。

(丙) 僱員

本公司及其附屬公司（不包括聯營公司）旗下員工約2,200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二億零九十萬元。

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、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及本公司旗下一附屬公司新亞置業信託有限公司（「新亞」）的股本權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
吳光正先生	1,204,934,330	法團權益209,712,652股及 其它權益995,221,678股
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		
鍾士元爵士	348,238	個人權益189,427股及 法團權益158,811股
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳天海先生	650,057	個人權益
新亞		
鍾士元爵士	94,710	家屬權益
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（披露權益）條例（「披露權益法」）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，乃與下列標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士名下的股份權益涉及同一批股份。

(4) 上述附註(1)所指的995,221,678股本公司股份，乃與下列標題為「主要股東權益」一節內被列為Bermuda Trust (Guernsey) Limited名下的股份權益涉及同一批股份。

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（本公司董事或行政總裁除外）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	995,221,678

附註：上述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。

認股權

於是期開始之日，若干根據本公司行政人員認股獎勵計劃而賦授的認股權尚未行使，該等認股權全數皆為在一九九二年四月十四日賦授予與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的一名僱員（該名僱員並非本公司的董事或行政總裁，而彼所獲賦授的認股權並無超逾個人限額）。該等尚未行使的認股權可於一九九五年四月十三日至二〇〇二年四月十二日期間行使，倘被全數行使，本公司需以行使價每股港幣5.50元配發92,000股新股予該名僱員。於是期內該名僱員已全數行使有關的認股權，因此，本公司已配發及發行92,000股新股予該名僱員。緊接該等認股權行使日之前本公司的股份收市價為每股港幣6.25元。

除上文披露外，是期內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、失效或尚未行使。

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 二〇〇二年十二月二日