

進一步公司資料的披露

茲將依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)規定而須予披露的資料列述如下：

(甲) 年度業績評議

(i) 二〇〇一至二〇〇二年度業績及分部業務表現回顧

是年股東應佔集團盈利由去年之港幣五億二千三百三十萬元上升至港幣五億四千六百六十萬元，增幅為4.5%。每股盈利為26.9仙，與此相比，上年度則為25.8仙。本集團的主要聯營機構九龍倉集團有限公司，在是年對集團作出盈利貢獻港幣十二億零二百九十萬元，其派予本集團的股息則為港幣九億六千八百三十萬元。

是年集團的營業額由二〇〇〇至二〇〇一年度的港幣三十七億六千一百五十萬元大幅增加港幣三十四億零三百二十萬元或幾近一倍至港幣七十一億六千四百七十萬元。營業額大幅增加主要由於物業銷售由港幣十二億九千四百一十萬元增加至港幣四十四億八千六百二十萬元所致，是年物業銷售主要為預售擎天半島第一期住宅單位及馬哥孛羅發展集團(「馬哥孛羅」)就出售新加坡雅茂園單位所確認的銷售收益。儘管零售市道不景氣，而Joyce亦因其早已預知的Armani專營權屆滿(該專營權於二〇〇一年一月屆滿)而令收入下降，但連卡佛仍能繼續維持其營業額，故集團的零售銷售額仍錄得10.2%的增長，達港幣二十億五千六百九十萬元。

雖然出現上述重大的收入增長，惟未扣除借貸成本前的集團營業盈利由上年度港幣一億三千二百三十萬元，只輕微上升7.6%至港幣一億四千二百四十萬元，此乃主要由於是年並無錄得出售證券盈利，而上年度卻錄得出售非交易證券盈利港幣二億三千一百五十萬元所致。

物業銷售的營業盈利主要來自按比例確認出售雅茂園單位的盈利，於二〇〇一至二〇〇二年度所確認銷售盈利的百分率為33.0%，上年度則為15.7%。雅茂園的法定完工紙已於二〇〇一年十月十八日收取，累計至已售單位樓價總額93%的分期樓款通知經已發出及全數收取。

擎天半島第一期於二〇〇一年十一月首次推出預售，反應非常理想，已售出超過七成的單位，是年底的銷售收益超過港幣四十億元。二〇〇一至二〇〇二年度已根據既有會計政策按比例確認預售盈利。由於項目仍在發展階段中，因此所確認的預售盈利為數不大。

香港及台灣的零售市道持續疲弱及消費意欲低迷，令時裝零售業飽受打擊。在此不利因素的影響下，加上因競爭激烈及價格推廣活動導致邊際利潤下降，集團錄得零售營業淨虧損港幣八千零三十萬元，而二〇〇〇至二〇〇一年則為盈利港幣五千六百八十萬元。是年Joyce錄得營業虧損港幣八千四百八十萬元，其中包括為存貨及其Ad Hoc部門結業作出的特殊撥備港幣二千六百二十萬元，而連卡佛則能取得輕微盈利。

二〇〇一至二〇〇二年度集團的營業盈利內經已扣除了為物業減值所作的撥備總額港幣十二億五千零五十萬元。該撥備中包括為馬哥孛羅持有的若干新加坡物業所作減值撥備港幣二億六千五百二十萬元，及聯邦地產集團(「聯邦地產」)就其屯門和葵涌的發展項目及若干預留作發展用途的

進一步公司資料的披露 (續)

土地所作的減值撥備港幣二億一千七百八十萬元，其餘主要為碧堤半島項目所作出的減值撥備。二〇〇〇至二〇〇一年度則主要為碧堤半島及聯邦地產上述的發展項目作出為數港幣十二億二千一百二十萬元的減值撥備。

是年內營業盈利包括其它收入淨額港幣一億一千三百萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣四億四千二百二十萬元，而此兩個年度的營業盈利分別包括了就出售若干非交易證券而出現的虧損或盈利，是年出現港幣三千五百四十萬元的虧損，而二〇〇〇至二〇〇一年則出現港幣二億三千一百五十萬元的盈利。

由於利率下降及主要因收取雅茂園分期樓款及預售擎天半島第一期銷售收益而導致集團的債務淨額減少，從是年損益賬內扣除的借貸成本由上年度港幣八億九千七百七十萬元大幅下降至港幣五億五千四百二十萬元。

所佔聯營公司盈利為港幣十四億零四百一十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣十五億八千七百四十萬元，盈利主要來自九龍倉集團。九龍倉截至二〇〇一年十二月三十一日止財政年度錄得股東應佔盈利港幣二十五億一千九百萬元，與此相比，二〇〇〇年度則為港幣二十四億九千四百萬元。

二〇〇一至二〇〇二年度稅項支出為港幣三億九千九百六十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣二億五千三百二十萬元。所錄得的稅項支出較上年為高主要由於馬哥孛羅所確認的銷售收入增加所致。

是年少數股東權益所佔盈利為港幣四千六百一十萬元，二〇〇〇至二〇〇一年度則為港幣四千五百五十萬元。

(II) 流動資金及財務資源

(a) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的綜合資產淨值由二〇〇一年三月三十一日的港幣二百八十四億一千九百三十萬元或每股港幣13.99元，下降至港幣二百六十四億八千五百一十萬元或每股港幣13.04元，此乃主要由於集團及其主要聯營公司九龍倉的投資物業及長期投資的價值重估下降所致。

(b) 於二〇〇二年三月三十一日，集團的債務淨額佔總資產25.7%，與此相比，二〇〇一年三月三十一日時則為27.4%。於二〇〇二年三月三十一日，集團的債務淨額為港幣一百三十一億七千五百萬元，此乃由債務港幣一百六十六億二千六百一十萬元及存款和現金港幣三十四億五千一百一十萬元所組成，與二〇〇一年三月三十一日時港幣一百五十六億六千四百五十萬元相比，下降15.9%。集團的債務淨額下降主要由於是年內已收取出售雅茂園及擎天半島第一期單位的鉅額銷售收入所致。

於二〇〇二年三月三十一日，集團的託管存款為數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單位而託管的銀行存款。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一百二十億二千一百九十萬元，即佔其資產總值的24.0%。

進一步公司資料的披露(續)

茲將集團於二〇〇二年三月三十一日的債務還款期分析如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
一年內償還	7,310.2	4,564.7
於一年後至兩年內償還	4,940.0	7,580.9
於兩年後至五年內償還	3,422.9	4,818.0
於五年後償還	953.0	—
	16,626.1	16,963.6

(c) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	2002 港幣百萬元	2001 港幣百萬元
投資物業	2,857.5	3,859.6
長期投資	785.2	363.2
發展中並擬作出售的物業	15,144.4	6,009.7
	18,787.1	10,232.5

在上述的抵押資產中已包括於二〇〇二年三月三十一日之後獲解除抵押的若干長期投資及發展中並擬作出售的物業，此等獲解除抵押的資產所涉及的總金額為港幣九億二千四百四十萬元。

- (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（為新加坡的資產作融資的借貸則以新加坡元為本位）。外幣匯價波動對本集團並無重大影響。
- (e) 於二〇〇二年三月三十一日，集團維持一個長期投資組合，為數港幣三十七億二千七百七十萬元。該組合主要由市值港幣三十六億五千五百三十萬元（二〇〇一年：港幣三十三億二千四百萬元）的藍籌證券所組成。於二〇〇二年三月三十一日的投資重估虧損為港幣二億六千四百萬元，而於二〇〇一年三月三十一日則為重估盈餘港幣八千七百七十萬元。投資組合的表現基本上與股票市場的整體市況相符。
- (f) 本財政年度內，借貸市場處於資金充裕的狀況。集團以大幅下調的利息成本及更優惠的條款安排了總數約港幣一百六十億元的銀行承諾信貸，為多項信貸作出再融資，該等優惠條款包括較長還款期、更為寬鬆的條約及加入循環條款，其中為數港幣三十八億元乃為碧堤半島項目作融資用途。

進一步公司資料的披露(續)

(III) 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六億零一百四十萬元(二〇〇一年：港幣五億九千五百三十萬元)。聯營公司於結算日就該項信貸已提取港幣三億二千零二十萬元(二〇〇一年：港幣三億二千二百四十萬元)。
- (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。

(IV) 出售附屬公司

在本財政年度內，集團已出售其位於油塘的多個地盤100%權益予九龍倉集團，總代價為港幣七億五千三百五十萬元。該項作價乃按獨立估價師為該等物業作出價值評估而釐定。此交易已於二〇〇一年七月十八日公布。

(V) 僱員

於二〇〇二年三月三十一日，集團旗下員工約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。截至二〇〇二年三月三十一日止的職工成本總額為港幣四億三千三百七十萬元。

(乙) 董事及高級管理層的詳細個人資料

(i) 董事

吳光正 主席(55歲)

吳氏於一九八六至一九九六年曾出任本公司主席，現復任主席的職位。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)主席。

吳氏於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。自二〇〇〇年十月起獲政府委任為香港貿易發展局主席，一九九五至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，並於一九九三至一九九七年出任理工大學校董會主席。他現任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任摩根大通公司、英國國家西敏銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國GE通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳氏於美國、澳洲及香港多間大學均取得榮譽博士學位。

進一步公司資料的披露(續)

李唯仁 高級副主席(73歲)

李氏自一九六九年起擔任本公司董事。他於一九九六年出任本公司主席，其後則於二〇〇二年四月卸任本公司主席的職位，改為出任本公司的高級副主席。李氏亦為九龍倉的高級副主席及海港企業有限公司(「海港企業」)、新亞置業信託有限公司(「新亞」)及新加坡馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)的主席，他亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

吳天海 副主席(49歲)

吳氏自一九八八年起出任本公司董事。他於一九九五年出任本公司副主席。他亦為九龍倉副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)主席兼行政總裁及Joyce董事。他亦為港美商務委員會的成員。

梁啟亨 財務董事(57歲)

梁氏於一九九二年獲委任為本公司財務董事，他亦為九龍倉及新亞董事。

張培明 董事(73歲)

張氏於一九六九年出任本公司董事。他亦為環球輪船代理有限公司董事。

鍾士元爵士 董事(84歲)

鍾士元爵士於一九八二年出任本公司董事。他亦為九龍巴士控股有限公司主席。一九九七年七月一日，鍾氏獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。

羅義坤 董事(49歲)

羅氏於一九九二年出任本公司董事。他亦為九龍倉董事。

李玉芳 董事(46歲)

李氏於一九九八年出任本公司董事。她亦出任夏利文物業租務有限公司董事兼總經理、九龍倉地產管理有限公司常務董事、九龍倉地產有限公司執行董事及夏利文地產有限公司董事。

李唯勇 董事(75歲)

李氏於一九九三年出任本公司董事。

吳梓源 董事(54歲)

吳氏於一九九二年出任本公司董事。他亦為九龍倉、海港企業、Joyce、新亞、聯邦地產有限公司及馬哥孛羅的董事。

徐耀祥 執行董事(55歲)

徐氏自一九九八年出任本公司董事。他亦為會德豐發展有限公司高級副常務董事、夏利文地產有限公司高級常務董事及九龍倉執行董事，並兼任海港企業、有線寬頻、Joyce及馬哥孛羅的董事，且為本公司及九龍倉的集團財務總監。

黃樹成 董事(46歲)

黃氏於一九九八年出任本公司董事。他亦為Joyce董事及九龍倉中國有限公司常務董事。

附註：李唯勇先生乃李唯仁先生的兄長。

進一步公司資料的披露(續)

(II) 高級管理層

集團各項業務分別由本公司名列於上文(乙)(I)項內的主席、高級副主席、副主席及財務董事直接負責。除此四位董事外，並無其他人士被視為本集團的高級管理層。

(丙) 退休金計劃

集團運作多項退休金計劃，茲將有關集團運作的主要退休金計劃(「退休金計劃」)的若干資料列述如下：

(I) 退休金計劃的性質

退休金計劃乃界定供款計劃，所涉資產由獨立行政基金另行保管。

(II) 退休金計劃的資金來源

退休金計劃由僱員及僱主供款集資。僱員及僱主就退休金計劃所注入的供款，乃依據信託契約按僱員薪金的特定百分率而計算。

(III) 被沒收的供款

供款乃於真正作出承擔時方作開支計算，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出退休金計劃致令供款被沒收而有所減少。

(IV) 退休金計劃的成本

已從截至二〇〇二年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的僱主退休金計劃成本總額為港幣一千一百四十萬元。年內，並無被沒收的僱主供款被用以減少是年的供款。

附註：已從截至二〇〇二年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的集團退休金計劃的僱主成本(包括與非由集團營運的強積金的有關成本)總額為港幣二千二百萬元。

(丁) 行政人員認股獎勵計劃(「該計劃」)

(I) 該計劃摘要

(a) 該計劃的目的：

讓本集團的行政人員有機會參與認購本公司的資本，以推動及鼓勵他們繼續盡力為公司的發展及成功作出貢獻。

(b) 該計劃的參與者：

本公司或其任何附屬公司持有本公司執行、管理、領導或相若職銜的任何僱員(包括本公司或其任何附屬公司持有執行職銜的董事)(「有關的僱員」)，均可根據該計劃條款接受股份認購建議。

進一步公司資料的披露 (續)

- (c) (i) 於二〇〇二年三月三十一日根據該計劃可予發行的每股面值港幣0.5元的本公司普通股 (「公司股份」) 總數：
82,488,864股
- (ii) 於二〇〇二年三月三十一日佔已發行股本比率：
4%
- (d) 於二〇〇二年三月三十一日根據該計劃每名參與者可認購股份的最高數量：
不超逾：
- (i) 根據該計劃條款可供認購的公司股份的最高股份總數的10%；及
- (ii) 於任何一個財政年度內，就賦授予有關的僱員的認購權而言而按認購價總金額計，彼之年薪的五倍。
- (e) 根據認購權認購公司股份可行使的有效期間：
賦授認購權之日起計十年期限或經董事會批准的較短時期
- (f) 認購權於可行使前所需持有的最少期間：
賦授認購權之日起計一年期限
- (g) (i) 申請或接納認購權所須繳付的認購價：
港幣1.00元
- (ii) 須繳付或可予繳付的款額或作此用途而需償還的貸款的付款期限：
發出認購建議後七天內
- (h) 決定行使價的基準：
根據上市規則第17.03(9)條所規定，行使價必須不可低於下列所述兩者中的較高者：
- (i) 賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價 (當日需為交易日)；及
- (ii) 賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價。
- (i) 該計劃餘下年期：
六年

(II) 認股權的詳細資料

本財政年度內，根據行使有關認股權而配發予本公司兩位董事吳天海先生及黃樹成先生的普通股合共450,000股 (此乃涉及是年初本公司董事所持有的全部而仍未行使的認股權)，若干詳細資料載列於第24頁的董事會報告書內。發行予吳天海先生的200,000股乃涉及其於一九九一年八月十三日獲賦授的認股權 (該認股權可於一九九四年八月十三日至二〇〇一年八月十二日期間行使)，而發行予黃樹成先生的250,000股乃涉及其於一九九二年四月十四日獲賦授的認股權 (該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)。除此之外，在本財政年度任何時間內，本公司並無任何董事、行政總裁或主要股東持有任何認股權。

進一步公司資料的披露 (續)

茲將本公司賦予而尚未行使的認股權(該等認股權乃已賦授予六名全皆與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的有關僱員)及本財政年度內認股權變動的資料刊列如下：

賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇一年 四月一日尚未行使 的認購權所涉及的 普通股數量	於本財政年度 內已作廢/ 行使的認購權 所涉及的 普通股數量	於二〇〇二年 三月三十一日 尚未行使的 認購權所涉及的 普通股數量	可行使認購權 的期間 (日/月/年)	於行使認購權 時就每股須付 的認購價	就認購權 的賦授 而已付 的代價
(i) 13/08/1991	340,000	(340,000)	—	13/08/1994至 12/08/2001	港幣5.20元	港幣1.00元
(ii) 14/04/1992	594,000	(502,000)	92,000	13/04/1995至 12/04/2002	港幣5.50元	港幣1.00元
(iii) 07/10/1993	100,000	(100,000)	—	30/09/1997至 29/09/2003	港幣10.60元	港幣1.00元
	1,034,000	(942,000)	92,000			

緊接所有由有關的僱員於是年度內行使本公司認股權的行使日之前的本公司普通股收市價加權平均數為每股港幣6.50元。

(戊) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇二年三月三十一日止財政年度內：

- (a) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額51%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額20%；
- (c) 本公司各董事或彼等的聯繫人士，或(就各董事所知悉)擁有本公司股本權益逾5%的任何股東，皆無持有本集團的首五名最大供應商的任何權益；及
- (d) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(己) 關連／有關連人士的交易

在本財政年度內，本公司及／或其附屬公司(惟不計入本公司旗下在香港上市的附屬公司或彼等的附屬公司)並無參與任何交易，乃根據上市規則被界定為本公司須予披露的關連交易。對該等上市附屬公司而言屬關連交易的交易已由有關附屬公司根據上市規則予以披露，該等交易毋須由本公司作出公開披露。

此外，根據上市規則，在第64頁的賬項附註第27條所披露的有關連人士的交易中，並無任何一項交易乃對本公司而言構成須由本公司予以披露的關連交易。

(庚) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從聯交所的上市規則附錄14內載列的最佳應用守則。