



WHEELOCK

Founded 1857



WHEELOCK AND COMPANY LIMITED

INTERIM REPORT TO SHAREHOLDERS
for the half-year period ended 30 September 2000

會德豐有限公司

致股東中期報告書
截至二零零零年九月三十日止半年度



- 集團半年度盈利為港幣四億六千零五十萬元。
- 集團在穩健的物業基礎上，致力參與推動物業市場的長期增長。
- 憑著連卡佛、Joyce 及 City Super，會德豐的業務組合在零售業穩佔領導地位。
- 深井及機鐵九龍站二期兩個主要發展項目皆將於二零零三年完成。
- 馬哥孛羅發展是新加坡享譽盛名的優質住宅物業發展商。
- 九龍倉核心物業投資組合出租率逾百分之九十。
- 有線寬頻能提供有線電視、寬頻互聯網和話音的「一體三用」服務。
- 九號碼頭落成後，現代貨箱的每年處理能力將增至四百五十萬個標準箱。

集團業績

截至二零零零年九月三十日止六個月期間的未經審核股東應佔集團盈利為港幣四億六千零五十萬元，與此相比，去年同期重新編列的盈利則為港幣四億五千五百四十萬元。

每股盈利為港幣二角二仙七(一九九九年 — 港幣二角二仙四)。



中期股息

董事會已宣布將於二零零一年一月十八日，派發截至二零零零年九月三十日止半年度的中期股息每股港幣二仙半(一九九九年 — 二仙半)，予在二零零一年一月十二日名列股東登記冊內的股東。

業務回顧

會德豐集團繼續致力參與推動亞洲物業市場的長期增長。集團在香港、中國內地和新加坡的物業組合繼續為貫徹此策略提供穩健基礎。

隨著香港經濟復甦，商界氣氛逐步轉好。十月份出口總額較上年增長百分之二十三點八，而一月至十月份的出口總額則上升百分之十八點八。物業市場上的銷售成交卻只屬間歇性且並不穩定。集團認為除非通縮壓力得以紓緩，否則儘管目前銀行體系游資充裕，一手及二手物業市場將不會非常活躍。

在是年度首六個月，零售業市道得以顯著回升，主要由於利好的心理因素增強，加上抵港旅客人數增加所致。雖然毛利仍然偏低，但營業額已大幅上升。集團認為零售市場正穩步上揚，並預料消費意慾將於二零零一年進一步好轉。

除了主要零售品牌連卡佛之外，會德豐亦持有其他主要品牌如 Joyce Boutique 及 City Super 的股權，無論在質素與規模方面，會德豐於零售業的可觀業務，在亞太區是首屈一指的。會德豐的業務組合在零售業中已更見穩佔領導地位。

地產

是期六個月期間內，集團繼續推售多個樓盤，包括雅麗居、倚龍山莊及萬能閣。

位於深井的合營項目是由本公司連同旗下上市的新亞置業和九龍倉集團各佔等額權益的公司進行發展。政府已批准將毗鄰地盤的明渠覆蓋，使這個項目的住宅樓面總面積增加百分之十二，由二百五十萬平方呎增至二百八十萬平方呎，可建住宅單位由 2,756 個增至 3,354 個。整個發展項目的地基工程和二至九座的打樁工程已經完成，上蓋工程正在進行中。預計該發展項目第一及第二期將於二零零三年竣工。

機鐵九龍站二期的發展項目由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括本公司連同旗下上市的新亞置業、聯邦地產和九龍倉系內兩間公司。上蓋工程現正進行中。第一期佔總樓面面積一百二十萬平方呎的上蓋工程已於二零零零年五月施工，並預計於二零零一年推出預售，預期第一期發展將於二零零三年第二季竣工。

又一村發展項目「The Primrose」的可建總樓面面積接近三萬平方呎，將提供合共十六個住宅單位。上蓋工程正在進行中。



集團透過聯邦地產持有位於九龍何文田京士柏道一住宅發展項目百分之二十股本權益，該項目總樓面面積為九十萬零四千平方呎，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。

在新加坡，由馬哥孛羅發展(集團佔百分之五十五實質權益的附屬公司)所發展的雅茂園項目施工進度比預期快，平頂儀式已於二零零零年五月五日舉行。該項共興建330個單位的重建項目已於預售時售出百分之九十六。目前約佔已售單位樓價總額百分之五十的分期樓款通知已經發出，其中大部分樓款已經收取。

Ardmore View 目前的平均出租率達百分之九十四，該等租約將於二零零二年八月或之前屆滿。該新加坡物業將進行重建，總樓面面積將達十一萬零二百平方呎，已於二零零零年二月取得臨時規劃許可。

位於新加坡的會德豐廣場寫字樓以及平台商場第三、四及五層目前已全部租出，租戶中不乏優質跨國企業，包括菲利浦莫里斯、波音、思科系統和高露潔棕欖公司。

將新加坡馬哥孛羅酒店重建總樓面面積為四十六萬七千六百平方呎的共管式豪華公寓的項目，現正按計劃進行中。新項目命名為「Grange Residences」，將建成永久業權的豪華公寓。原有酒店的拆卸工程已經完成，該項目的地基工程正如期進行。

零售

零售業務方面，連卡佛國際透過強化商品組合、積極研究擴展機會和努力創建價值之後，其所取得的新顧客和每名顧客的消費額均顯著增加，而業績和市道亦有所改善。

雖然香港零售業的毛利仍然偏低，但連卡佛的毛利率已有所提高及經營成本降低皆對其盈利能力有所裨益。連卡佛四家主店的總營業額，現已達到了以往五家大型零售店合計的水平。

連卡佛的鞋具和飾物專門店「On Pedder」現已在香港設有三間店鋪，上海和新加坡也各設有一間，並計劃在未來一年進一步擴展業務。

於二零零零年八月，會德豐斥資港幣二億零五百萬元購入 Joyce Boutique Holdings 百分之五十一的控制性股權。此投資估價略低於其資產淨值，並無就控制權或商譽而付出任何溢價。

集團將能結合 Joyce Boutique 和連卡佛分別在台灣和上海市場取得的經驗，享有重大的協同效益，集團亦透過旗下的商場和其他零售物業而得享上佳的經濟效益。



經歷兩年的虧損後，Joyce Boutique 在自一九九九年十月起計的九個月已扭轉局面，錄得盈利。

除了 Ad Hoc 及 Joyce Beauty 之外，其他核心時裝部門並無進行擴充。是期內 Ad Hoc 開設了兩間新店而 Joyce Beauty 則開設了一間新店。不過，隨著經濟環境逐漸穩定，Joyce 集團預期會開設更多新店，以盡量把握商機。

集團對於本財政期間餘下時間內的業務抱審慎樂觀態度。

九龍倉

集團主要聯營公司九龍倉截至二零零零年六月三十日止半年度的未經審核盈利為港幣十一億一千九百七十萬元。

九龍倉繼續積極貫徹審慎理財的方針，負債對總資產比率維持在百分之二十五的穩健水平。穆迪及標準普爾均將九龍倉的前景評級由「負面」轉為「穩定」。此外，穆迪亦對九龍倉集團 CMBS 票據重新評級，把票據中五個組別的評級各調高一級。

九龍倉核心投資物業組合的整體出租率已回升至約百分之九十的水平，商場出租率尤其理想，達百分之九十六。預料港威大廈二期第三幢大廈將於不久將來正式推出，以把握周期性好轉所帶來的商機。

統稱「九龍倉山頂物業組合」的三個豪宅項目亦正按計劃施工，共提供約十八萬平方呎樓面面積。九龍倉將密切留意市道，視乎情況將這些項目推出預售。

本年度與旅遊有關的業務預期較一九九九年增長百分之十四，馬哥孛羅酒店已具備良好條件把握良機而受惠。集團在香港的三間酒店在二零零零年上半年的業績均錄得強勁增長，預期年終業績將會反映此增長勢頭得以延續。

馬哥孛羅酒店集團已於二零零零年十月統一在香港的酒店品牌，該三間現有酒店已被命名為「馬哥孛羅香港酒店」、「馬哥孛羅港威酒店」和「馬哥孛羅太子酒店」。

有線寬頻已具備良好條件，把握影像、數據和話音服務逐漸融合所帶來的發展機會。有線電視的訂戶以每年百分之十五的速度不斷增長，現已突破五十萬大關，而未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利率則上升九點至百分之三十，收視人數佔市場的比率亦升至百分之三十。

有線極速上網服務於三月推出，目前寬頻互聯網訂戶人數已經接近五萬戶。



新電訊於是期內各項服務均錄得顯著增長。截至九月底，已安裝的固定電話線為十二萬五千條，較去年增加逾百分之八十，而國際直撥電話線則增加百分之三十五，至超過六十萬條。

為迎接未來的挑戰，新電訊一直致力提高基礎設施能力。第二台開道交換機於二零零零年二月啟用後，第三台交換機亦已於最近投入服務。為配合急劇上升的通訊量，第四和第五台交換機亦將須於短期內投入服務。

由於美國消費市場需求持續強勁，加上亞洲區內貿易好轉，現代貨箱繼續錄得顯著增長。二零零零年上半年，現代貨箱處理的吞吐量較去年同期上升百分之九點八。

九號碼頭的土木工程合約已於二零零零年五月簽訂，首個泊位預期可於二零零二年上半年投入服務。

九號碼頭落成後，現代貨箱的處理能力將由目前的三百四十萬個標準箱增至四百五十萬個標準箱。

現代貨箱透過參與九號碼頭發展和深圳西部港口的策略性投資，在時機上恰巧能把握中國即將加入世貿組織所帶來的商機。

展望

集團擁有龐大的土地儲備，主要包括在深井發展項目中持有百分之七十四實質權益、在機鐵九龍站二期項目持有百分之六十一實質權益及在何文田京士柏道發展項目中持有百分之十一實質權益。集團正蓄勢以待，把握未來數年經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

在新加坡，隨著經濟逐漸轉好，預期當地物業市場將穩健發展。

九龍倉集團在穩健的根基上繼續力求進步，該集團現正緊握在大部份業務領域的發展良機，乘勢擴展。寫字樓租賃市場需求增強、有線電視及電訊業務的業績改善令人鼓舞，以及其他業務領域的出色表現，皆足以顯示本年度餘下時間內增長勢頭將得以延續。



綜合損益賬

截至二零零零年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2000 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/9/1999 港幣百萬元
營業額	2	1,432.9	1,811.5
其他收入淨額	3	172.3	71.2
		<u>1,605.2</u>	<u>1,882.7</u>
直接成本及營業費用		(745.4)	(977.3)
銷售及推銷費用		(231.3)	(175.5)
行政費用		<u>(107.9)</u>	<u>(136.6)</u>
營業盈利	2及4	520.6	593.3
借貸成本	5	(467.7)	(437.7)
所佔聯營公司盈利減虧損		<u>627.4</u>	<u>606.7</u>
除稅前盈利		680.3	762.3
稅項	6	<u>(103.4)</u>	<u>(136.9)</u>
除稅後盈利		576.9	625.4
少數股東權益		<u>(116.4)</u>	<u>(170.0)</u>
股東應佔的集團盈利		460.5	455.4
中期股息		<u>(50.8)</u>	<u>(50.8)</u>
撥入盈餘儲備		<u>409.7</u>	<u>404.6</u>
每股盈利	7	<u>22.7仙</u>	<u>22.4仙</u>
每股中期股息		<u>2.5仙</u>	<u>2.5仙</u>

簡明綜合已確認損益報表

截至二零零零年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2000 港幣百萬元	未經審核 30/9/1999 港幣百萬元
股東應佔的集團盈利	460.5	455.4
未確認在綜合損益賬的淨(虧損)/收益	(427.2)	322.4
出售資產而撥入損益賬的儲備	(258.4)	(113.8)
綜合時產生的儲備	<u>51.7</u>	<u>168.8</u>
	<u>(173.4)</u>	<u>832.8</u>



綜合資產負債表
二零二零年九月三十日

附註	未經審核 30/9/2000		(重新編列) 經審核 31/3/2000	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
固定資產		5,829.8		5,764.9
聯營公司		22,941.5		23,570.9
長期投資		3,966.7		3,613.1
遞延資產		117.6		91.0
		<u>32,855.6</u>		<u>33,039.9</u>
流動資產				
發展中物業		22,339.4		21,334.1
待沽物業		500.8		538.8
存貨		356.2		208.8
應收賬項及預付費用	8	382.7		745.4
銀行結存及存款		837.5		1,430.0
應收回稅項		5.1		3.5
		<u>24,421.7</u>		<u>24,260.6</u>
流動負債				
短期借款及透支		6,968.3		4,806.8
應付賬項及準備	9	1,298.4		1,147.6
出售物業定金		3,793.4		3,505.0
稅項		31.8		391.5
擬派股息		152.3		101.5
		<u>12,244.2</u>		<u>9,952.4</u>
流動資產淨值		<u>12,177.5</u>		<u>14,308.2</u>
總資產減流動負債		<u>45,033.1</u>		<u>47,348.1</u>
資金來源：				
股東權益				
股本	10	1,015.4		1,015.4
儲備		26,003.0		26,227.0
		<u>27,018.4</u>		<u>27,242.4</u>
少數股東權益		6,407.8		6,217.6
非流動負債				
長期借款		10,398.9		12,704.9
遞延稅項		768.4		734.9
遞延盈利		439.6		448.3
		<u>11,606.9</u>		<u>13,888.1</u>
		<u>45,033.1</u>		<u>47,348.1</u>



簡明綜合現金流量表

截至二零零零年九月三十日止六個月

	未經審核 港幣百萬元
營業的現金流出淨額	(233.2)
投資收入及財務收支的現金流出淨額	(63.3)
退稅(淨額)	54.6
投資業務的現金流出淨額	(215.0)
融資現金流出淨額	(7.5)
現金及現金等值減少	(464.4)
匯兌調整	(19.3)
於二零零零年四月一日的現金及現金等值結存	<u>250.3</u>
於二零零零年九月三十日的現金及現金等值結存	<u>(233.4)</u>
於二零零零年九月三十日的現金及現金等值結存分析	
三個月內可提取的銀行結存及存款	837.5
須於三個月內償還的銀行借款及透支	<u>(1,070.9)</u>
	<u>(233.4)</u>

中期賬項附註

- (1) 未經審核的綜合賬項乃根據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列。除啟用前成本的會計方法，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二零零零年三月三十一日止年度的賬項一致。

在以往年度，大部份為由本集團旗下一間名為九龍倉集團有限公司的聯營公司及其附屬公司所產生的啟用前及擴展期開支會予以遞延，並根據有線電視及電訊業務之營業牌照年期，或於業務開始營運日起計五年內攤銷，及減去董事會根據情況而認為適當的準備。根據二零零零年四月一日起採用的一項會計政策，啟用前及擴展期



開支均須於在其支出的期間撇賬，以符合香港會計師公會所頒布之會計實務準則詮釋第九條「啟用前成本會計」（「第九條詮釋」）。新會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言，由於集團應佔的未攤銷啟用前及擴展期開支的撇賬已撥入以往年度的綜合損益賬內，因此，一九九九年四月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並出現港幣八億三千八百二十萬元的縮減。

鑑於採用第九條詮釋而重新編列往年業績及儲備，是期內股東應佔本集團盈利增加港幣二千零七十萬元（一九九九年 — 港幣三百四十萬元），此乃由於是期內並無攤銷啟用前及擴展期開支及由於對有關所涉及的開支作出撇賬產生的淨影響所致，而本集團於二零零零年九月三十日的淨資產則減少港幣六億九千三百九十萬元（一九九九年 — 港幣八億四千四百九十萬元）。

- (2) 茲將集團截至九月三十日止六個月的營業額及營業盈利，按主要業務及經營地域而劃分的分析列述如下：

	營業額		營業盈利 (未扣除借貸成本)	
	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元
甲) 主要業務				
零售及貿易	752.2	614.8	32.8	(24.8)
出售物業	389.0	813.9	159.0	326.2
物業租金	141.9	177.2	111.7	142.1
財務管理、投資及其他	149.8	205.6	217.1	149.8
	<u>1,432.9</u>	<u>1,811.5</u>	<u>520.6</u>	<u>593.3</u>
乙) 經營地域				
香港	983.2	1,048.6	235.2	279.3
新加坡	428.6	749.5	273.0	311.9
其他	21.1	13.4	12.4	2.1
	<u>1,432.9</u>	<u>1,811.5</u>	<u>520.6</u>	<u>593.3</u>



(3) 其他收入淨額

	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元
出售上市證券盈利	182.2	6.1
過往轉至聯營公司旗下的資產 所變現的遞延盈利	18.3	13.4
物業項目減值準備	(48.7)	(31.4)
出售附屬公司及聯營公司盈利	—	74.1
其他	<u>20.5</u>	<u>9.0</u>
	<u><u>172.3</u></u>	<u><u>71.2</u></u>

(4) 營業盈利的計算：

	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元
已扣除：		
已出售物業成本	226.8	497.5
已出售存貨成本	440.8	378.2
折舊	<u>24.2</u>	<u>18.4</u>
及計入：		
上市投資的股息	<u>55.7</u>	<u>52.7</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元
借貸利息	675.4	579.6
其他借貸成本	31.6	20.6
減：撥作資產成本	<u>(239.3)</u>	<u>(162.5)</u>
	<u><u>467.7</u></u>	<u><u>437.7</u></u>



(6) 稅項

香港利得稅準備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以16%(一九九九年 — 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：

	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/1999 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是期香港利得稅	6.2	10.0
是期海外稅項	5.6	7.4
遞延稅項	<u>33.8</u>	<u>64.1</u>
	<u>45.6</u>	<u>81.5</u>
聯營公司		
是期香港利得稅	59.2	45.2
是期海外稅項	3.3	6.7
遞延稅項	<u>(4.7)</u>	<u>3.5</u>
	<u>57.8</u>	<u>55.4</u>
	<u>103.4</u>	<u>136.9</u>

(7) 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣四億六千零五十萬元(一九九九年 — 港幣四億五千五百四十萬元)及是期內已發行普通股的加權平均數二十億三千零八十萬股(一九九九年 — 二十億三千零五十萬股)計算。是期與上年比較期間內，基本及經攤薄的每股盈利數字皆無差異。



(8) 應收賬項及預付費用

茲將應收賬項及預付費用內所載，於二零零零年九月三十日的應收貿易賬項及其賬齡的分析列述如下：

未來應收數額：

零至三個月內

四至六個月內

六個月以上

港幣百萬元

102.0

4.5

9.8

116.3

(9) 應付賬項及準備

茲將應付賬項及準備內所載，於二零零零年九月三十日的應付貿易賬項及其賬齡的分析列述如下：

未來應付數額：

零至三個月內

四至六個月內

六個月以上

港幣百萬元

565.8

55.2

66.9

687.9

(10) 股本

根據一項於二零零零年九月二十八日舉行的股東週年大會上通過的決議案，本公司已透過增設三億八千萬股每股面值港幣0.5元的新普通股，將本公司的法定普通股股本由港幣十二億一千萬元增加至港幣十四億元。已發行股本自二零零零年三月三十一日起並無任何重大變動。

(11) 或然負債

(甲) 本集團給予聯營公司有關銀行信貸作出的擔保為數港幣五億八千三百二十萬元(二零零零年三月三十一日 — 無)。

(乙) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就一附屬公司按照機鐵九龍站二期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。



(12) 承擔

(甲) 有關物業發展及資本性支出承擔

已簽約但未撥出準備

已批准但未簽約

30/9/2000

港幣百萬元

4,540.8

—

31/3/2000

港幣百萬元

2,873.9

5.2

(乙) 有關中國投資項目的資本承擔

已簽約但未撥出準備

30/9/2000

港幣百萬元

1,504.6

31/3/2000

港幣百萬元

1,501.9

(13) 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二零零零年九月三十日止期間內，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易：

(甲) 由若干聯營公司提供之借款及墊款港幣四十五億二千一百四十萬元(一九九九年 — 港幣四十三億三千二百一十萬元)，是用作發展深井及機鐵九龍站二期項目。

(乙) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就一附屬公司按照機鐵九龍站二期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。

(14) 比較數字

由於採用了會計實務準則第一條(經修訂)「財務報表的編列」的規定，故財務報表中各項目的編列及分類亦有所更改。因此，額外項目已記入賬項內。比較數字已經重新分類，以符合是期財務報表的編列。由於啟用前及擴展期開支的會計政策出現變動，故若干比較數字已作出調整，以符合第九條詮釋的規定，有關詳情已於附註(1)內詳述。

(15) 本公司截至二零零零年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，已經由本公司的審核委員會作出審閱。



中期賬項評議

(甲) 二零零零至二零零一年年度中期業務回顧

截至二零零零年九月三十日止六個月期間內股東應佔集團盈利為港幣四億六千零五十萬元，較上年同期港幣四億五千五百四十萬元輕微上升 1.1%。每股盈利為 22.7 仙。

是期內集團營業額減少港幣三億七千八百六十萬元至港幣十四億三千二百九十萬元，下降 20.9%，此乃主要由於是期內馬哥孛羅發展（「馬哥孛羅」）集團在新加坡雅茂園項目所確認的銷售收益較上年同期為低，以及聯邦地產（「聯邦地產」）集團在香港的物業銷售減少所致。在零售及貿易銷售方面，營業額增加 22.3% 至港幣七億五千二百二十萬元，此乃來自連卡佛及 Joyce Boutique Holdings Limited（於二零零零年八月中收購的一間非全資附屬公司）的貢獻。

未扣除借貸成本前的集團營業盈利由上年同期港幣五億九千三百三十萬元減少至港幣五億二千零六十萬元，跌幅為 12.3%，此乃由於來自馬哥孛羅集團的盈利貢獻較上年同期為低所致。馬哥孛羅集團是期及上年同期盈利，主要來自旗下一發展物業雅茂園所確認的預售盈利，而馬哥孛羅錄得盈利下降亦主要由於來自該發展項目確認入賬的盈利減少所致。重建項目雅茂園於預售時已售出 96% 的單位，佔已售單位樓價總額 50% 的分期樓款通知已經發出，而大部分樓款已經收取。

連卡佛錄得達港幣三千萬元的零售營業盈利，與此相比，上年同期則錄得港幣二千四百八十萬元的虧損，此乃由於毛利率提高及營業成本降低所致，而連卡佛的正回報亦紓緩了上述的不利影響。

是期營業盈利包括其他收入淨額港幣一億七千二百三十萬元，該筆款項乃主要代表出售上市證券所得盈利港幣一億八千二百二十萬元減為物業而作出的減值準備港幣四千八百七十萬元。

從是期綜合損益賬內扣除的借貸成本為港幣四億六千七百七十萬元（一九九九年 — 港幣四億三千七百七十萬元）。

所佔聯營公司盈利由上年同期所獲港幣六億零六百七十萬元，輕微上升港幣二千零七十萬元至港幣六億二千七百四十萬元，此乃主要來自九龍倉集團的盈利貢獻所致。

是期稅項支出為港幣一億零三百四十萬元，而上年同期則為港幣一億三千六百九十萬元。

是期少數股東權益為港幣一億一千六百四十萬元，較上年同期減少港幣五千三百六十萬元，此乃由於非全資附屬公司盈利下降所致。



(乙) 流動資金及財務資源

於二零零零年九月三十日，集團的總債務淨額為港幣一百六十五億二千九百七十萬元，代表債務總額港幣一百七十三億六千七百二十萬元減存款和現金港幣八億三千七百五十萬元。因此，集團的債務淨額佔總資產比率為29.3%。

茲將集團於二零零零年九月三十日的債務還款期分析如下：

	30/9/2000 港幣百萬元	31/3/2000 港幣百萬元
一年內償還	6,968.3	4,806.8
於一年後至兩年內償還	5,143.0	5,615.0
於兩年後至五年內償還	5,255.9	7,089.9
總額	<u>17,367.2</u>	<u>17,511.7</u>

茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2000 港幣百萬元	31/3/2000 港幣百萬元
固定資產	4,150.8	4,176.1
投資	2,372.8	5,587.3
發展中物業	5,552.0	10,769.1
	<u>12,075.6</u>	<u>20,532.5</u>

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坡幣為本位)。外匯牌價波動對本集團並無重大影響。

集團繼續維持一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於二零零零年九月三十日的市值為港幣三十九億五千五百萬元。



(丙) 融資

是期內集團獲批出及續期的承押銀行信貸為數港幣五十八億元。此外，多項短期銀行信貸亦獲批出或續期。聯邦地產集團持有 20% 權益的佳誌有限公司，亦就發展九龍內地段 11118 號京士柏道項目完成一項融資，籌集了港幣二十五億元。

(丁) 收購附屬公司及聯營公司

是期內，集團收購了 Joyce Boutique Holdings Limited 56.9% 控制性股權以及 City Super Limited 39.5% 的權益。

是期內聯邦地產集團參與了一合營項目，該項目以港幣二十五億零八百萬元收購了京士柏道一個地段，聯邦地產集團佔該項目 20% 權益。

(戊) 僱員

截至二零零零年九月三十日，本集團(包括於二零零零年八月中收購的 Joyce Boutique Holdings 集團)旗下員工約二千三百人，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份，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。截至二零零零年九月三十日止六個月的職工成本總額為港幣一億九千五百八十萬元。

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二零零零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

於二零二零年九月三十日，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」)的股本的實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
張培明先生	8,629,575 股	法團權益 (見下列附註)
洪承禧先生	10,000 股	個人權益
李唯仁先生	1,486,491 股	個人權益
吳天海先生	100,000 股	個人權益
吳梓源先生	70,000 股	個人權益
九龍倉		
鍾士元爵士	348,238 股	個人權益 189,427 股 及法團權益 158,811 股 (見下列附註)
李唯仁先生	686,549 股	個人權益
吳天海先生	230,057 股	個人權益
吳梓源先生	128,016 股	個人權益
新亞		
鍾士元爵士	94,710 股	家屬權益
李唯仁先生	2,900 股	個人權益

附註：

上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃若干彼等分別有權於有關公司的股東大會上行使(或根據證券(披露權益)條例(「披露權益法」)被當作為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等公司分別所佔有的權益。



於二零零零年九月三十日，本公司董事個人擁有根據本公司行政人員認股獎勵計劃而獲賦予可認購本公司普通股的認購權的權益如下：

董事名稱	普通股股數	賦授日期 (日/月/年)	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 (港幣)	就認購權 的賦授 而已付的 代價 (港幣)
洪承禧先生	100,000	7/10/1993	30/9/1997至29/9/2003	10.60 元	1 元
吳天海先生	200,000	13/8/1991	13/8/1994至12/8/2001	5.20 元	1 元
黃樹成先生	250,000	14/4/1992	13/4/1995至12/4/2002	5.50 元	1 元

除上文披露外，根據本公司按披露權益法第29條而備存的登記冊所載錄：

- (甲) 本公司董事及行政總裁於二零零零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

在二零零零年九月三十日，Bermuda Trust (Guernsey) Limited 被當作(根據披露權益法)於1,241,458,820 股本公司股份中佔有權益，該批股份相等於本公司當日全部已發行股本的百分之六十一點一三。除此之外，根據本公司按披露權益法第 16(1) 條規定而存置的登記冊所載，於二零零零年九月三十日並無任何人等佔有(或根據披露權益法被當作佔有)本公司任何級別的股本百分之十(按面值計算)或以上的權益。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於是期內並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二零零一年一月九日至十二日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二零零一年一月八日(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
謹啟

香港 二零零零年十一月三十日