

公司資料

董事會

李唯仁先生 主席
吳天海先生 副主席
洪承禧先生 常務董事
梁啟亨先生 財務董事
張培明先生
鍾士元爵士
羅義坤先生
李玉芳女士
李唯勇先生
吳梓源先生
徐耀祥先生
黃樹成先生

秘書

陳永生先生

註冊主任

登捷時有限公司
香港中環夏慤道十號
和記大廈四樓

註冊辦事處

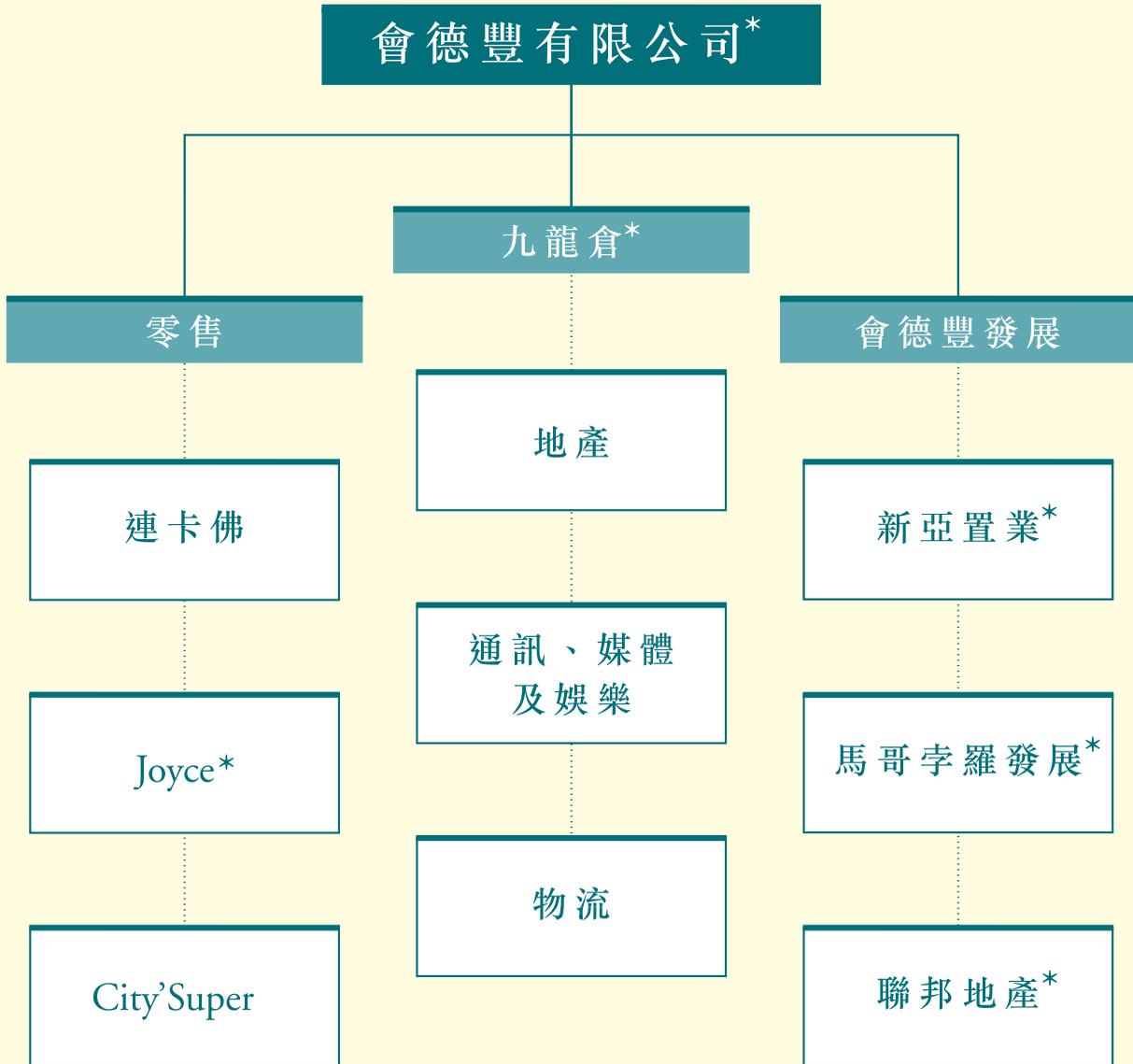
香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所



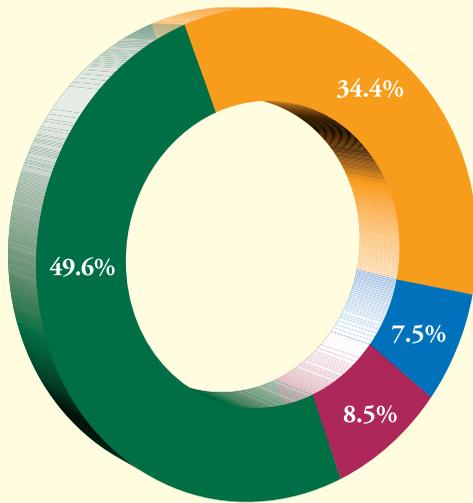
* 上市公司

財務撮要

	(重新編列)	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
業績		
營業額	3,761.5	4,551.0
營業盈利	132.3	720.1
股東應佔的集團盈利	516.6	864.4
每股盈利	25.4 仙	42.6 仙
每股股息	7.5 仙	7.5 仙
財務狀況		
資產總額	58,415.0	57,300.5
負債淨額	15,664.5	16,081.7
股東權益	28,260.3	27,242.4
每股資產淨值	港幣 13.92 元	港幣 13.41 元
負債淨額與資產總額(不包括現金)比率	27.4%	28.8%

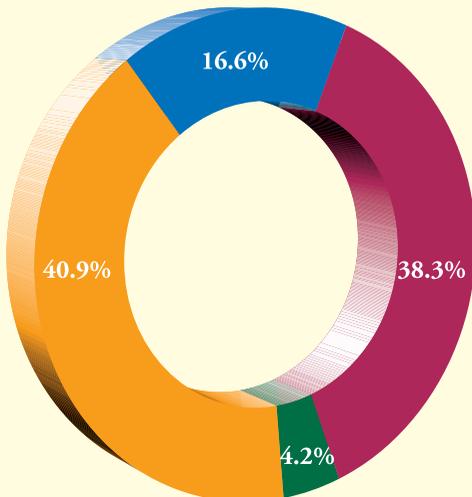
財政年度	股東應佔的 集團盈利／(虧損) 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 ／(虧損) 港幣仙	每股股息 港幣仙	股息 盈利比率 倍數
1991/1992	976.5	18,522.8	47.7	24.5	1.95
1992/1993	1,468.3	24,100.8	71.6	28.5	2.51
1993/1994	2,204.6	40,638.4	108.3	36.0	3.01
1994/1995	2,306.0	42,332.9	114.3	37.0	3.09
1995/1996	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/1997	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/1998 (重新編列)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/1999 (重新編列)	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
1999/2000 (重新編列)	864.4	27,242.4	42.6	7.5	5.68
2000/2001	516.6	28,260.3	25.4	7.5	3.39

營業額
(港幣百萬元)



零售及貿易	1,865.7
出售物業	1,294.1
物業租金	282.3
財務管理、投資及其他	319.4
總數	3,761.5

未扣除借貸成本及物業撥備前的
營業盈利 (港幣百萬元)



零售及貿易	56.8
出售物業	553.5
物業租金	224.9
財務管理、投資及其他	518.3
總數	1,353.5

主席報告書

李唯仁
主席



主席報告書



德豐有限公司截至二〇〇一年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣五億一千六百六十萬元，去年則為港幣八億六千四百四十萬元。

每股盈利為二角五仙四，去年則為四角二仙六。

集團的投資物業已按二〇〇一年三月三十一日的市值進行價值重估，而聯營公司擁有的投資物業也按各自的年結日的市值進行了價值重估。集團的上市證券投資亦已根據現行的會計準則按年結日的收市價報值。按此計算，本公司於二〇〇一年三月三十一日的綜合資產淨值為每股港幣十三元九角二仙，而去年則為每股港幣十三元四角一仙。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇一年一月派發，董事會現建議在股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股五仙。是年的股息總額將為每股七仙半，與去年相同。

集團業務重心

會德豐有限公司及旗下附屬／聯營公司在香港、中國內地、新加坡和台灣從事地產發展／銷售和高級零售業務。透過主要聯營公司九龍倉集團，會德豐集團亦致力發展地產、通訊、媒體及娛樂

以及物流(貨箱碼頭及空運貨站)等核心業務。



經濟回顧

美國經濟自二〇〇一年初起出現放緩跡象，拖慢了香港強勁的經濟復甦。儘管去年本港的本地生產總值錄得雙位數增長，加上連番減息，為香港經濟帶來了龐大的動力，惟本地生產總值增長率、失業率、通縮壓力和物業成交淡靜等主要經濟指標，均顯示香港的經濟前景仍然未許樂觀。一般認為，除非美國經濟走出谷底，否則香港將難重現興旺的經濟境況。

雖然如此，我們對香港經濟前景仍保持審慎樂觀，預期在美國經濟可望復甦，及減息效應逐

主席報告書

漸帶動實質經濟的情況下，香港經濟應可於未來六至十二個月內好轉。此外，中國即將加入世貿組織，及有報道指出，自二〇〇〇年七月以來，每星期至少有一家海外公司在香港設立地區辦事處，目前外商在香港設立的地區辦事處已超過三千家，令香港位列亞洲各大城市之冠，此等利好因素勢將繼續帶來樂觀的境況。中國加入世貿組織之後，對外貿易額估計將於五年內增加一倍。一直以來，中國接近百分之四十的貿易往來是經香港轉口的，由此可見本港的宏觀經濟前景將會向好。

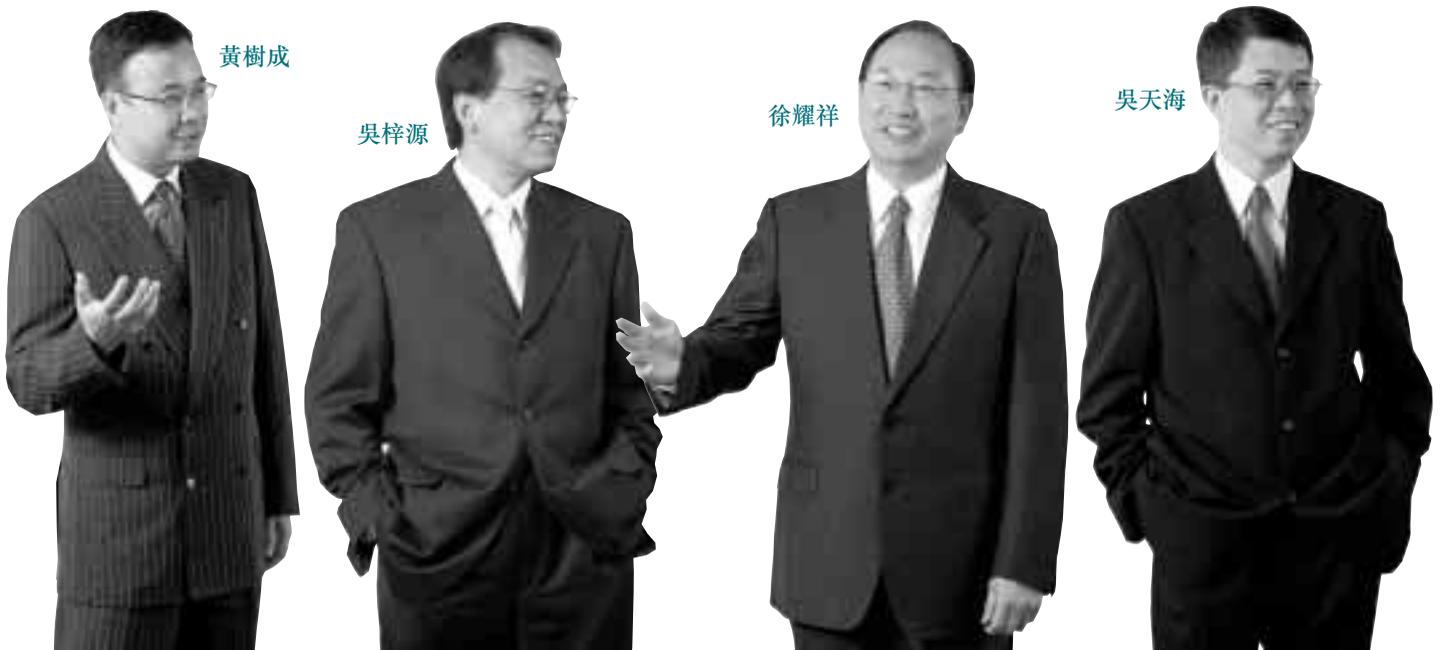


地產

雖然物業交投放緩，惟租務市場氣氛已經好轉，加上去年過剩的寫字樓供應量大部分已被吸納，因此，會德豐龐大的投資物業組合的租金收入將可得享其利。九龍倉旗下海港城和時

代廣場項目的成功，利好集團的整體業績，日後應能續創佳績。海港城內港威大廈項目的成績尤其理想，其商舖、寫字樓及豪華服務式住宅均錄得極佳的出租率。

董事局行政人員



黃樹成

吳梓源

徐耀祥

吳天海

主席報告書

會德豐集團是一個主要的業主與地產發展商，透過九龍倉、新亞置業信託（「新亞置業」）和聯邦地產，持有總樓面面積約七百五十萬平方呎的可發展物業。集團除了發展和管理本身所持有的物業之外，更與附屬公司合作投資地產項目並代為提供物業管理服務。

會德豐兩個核心項目的工程均取得進展，該兩個項目分別為總樓面面積二百三十萬平方呎的機鐵九龍站二期發展計劃「擎天半島」(Sorrento)，及總樓面面積二百八十萬平方呎的深井項目「Bellagio」。



此兩個項目的建築工程均進展良好，日後應可提供可觀收入。九龍倉亦即將在山頂推出三個具吸引力的住宅項目，分別為 Mountain Court、Chelsea Court 及位於種植道的大型項目，由於本港豪宅供應短缺，這些發展項目的收益應可獲提升。

會德豐透過新亞置業旗下在新加坡上市的馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」），在新加坡的物業市場穩佔雄厚而卓越的地位。馬哥孛羅為新加坡主要的豪宅發展商，其管理質素在當地



洪承禧



梁啟亨



羅義坤



李玉芳

主席報告書

數一數二。馬哥孛羅也是新加坡最大的港資地產公司之一。雅茂園項目的成功提供近十億坡元的除稅前盈利，加上正在重建的馬哥孛羅酒店舊址，馬哥孛羅現正坐擁充裕資金，並正在物色投資良機。

零售

會德豐的零售業務是由著名的連卡佛品牌所帶動，年內連卡佛在商品組合和宣傳推廣方面取得重大進展。去年收購的Joyce Boutique正專注於鞏固及加強其核心業務的發展。憑著這兩間公司，加上高級超市及時尚生活連鎖店City'Super，會德豐集團在香港、中國內地、台灣及新加坡建立了區內無可比擬的可觀零售業務，深受顧客信賴。

雖然受金融和物業市道呆滯影響，致使經濟低迷，惟連卡佛仍能維持營業額和良好的營業盈利。然而，通縮持續，影響了調整價格的靈活性，令邊際利潤受壓。公司推出

「以客為先」的推廣策略和客戶推廣活動，配合有效的節流措施，已對營運產生穩定作用。董事會深感欣喜的是，在忠心顧客基礎的支持下，連卡佛得以保持在市場的領導地位。



連卡佛在上海的合營項目美美百貨店現已錄得合理盈利，而連卡佛已在大上海時代廣場開設分店，標誌著在大中華區擴展零售業務網踏出重要一步，連卡佛並將於二〇〇一年近年杪時在台北開設新店。

九龍倉

九龍倉集團的企業架構以地產投資為基石，其中約半數資產集中於九龍角，其它物業則佔百分之二十五。集團另外兩個主要投資部門分別為通訊、媒體及娛樂以及物流。未來數年，此投資組合將藉著多項品牌業務為集團帶來可觀的收入增長及創優增值。



Lane Crawford

Citysuper

時代廣場 (香港)

主席報告書

地產

隨著香港經濟穩步復甦，加上市場已吸納去年過剩的寫字樓供應量，商用物業的租務市道已顯著好轉，並且將穩步上揚。

廣東道現已成為充滿時代活力的購物區，其地位將與日俱升。沿街大型高級商舖大大提高了廣東道海港城路段行人區的形象。集團正計劃推行多項大型的改善工程，提升海運大廈的質素，同時亦會翻新馬哥孛羅香港酒店商場部分。集團正積極考慮更新海運大廈天台以及海運大廈至天星碼頭一段行人大道的質素和外觀。九龍角是尖沙咀的商業及娛樂心臟地帶，交通便利，四通八達。特區政府及香港旅遊發展局正在尖沙咀海旁大道推廣的「巨龍」美化計劃，將可進一步提升海港城的價值。

於一九九八年落成的港威大廈第二期平台商場部分令海港城的優勢如虎添翼，該商場人

流暢旺，且名店林立，海港城在物業市場上的卓越地位因而更見穩固，資產價值獲大大提升。

香港時代廣場是集團積極管理的另一個大型物業項目。時代廣場廣為人識，曾榮獲香港旅遊發展局評選為十大旅遊熱點之一。座落於銅鑼灣購物中心地帶的時代廣場亦是最受歡迎的消費產品展覽場地。



集團正在中國發展「時代廣場」的品牌，其中北京及上海的時代廣場項目已經成功推出，重慶時代廣場則在興建中。

通訊、媒體及娛樂 (CME)

集團的通訊、媒體及娛樂業務在二〇〇〇年的增長創下里程碑。雖然通訊、媒體及娛樂領域競爭激烈，且受各項規管所約制，惟此項業務仍錄得可觀增長。該部門成功克服進軍此業務領域的重重壁壘，加上享有甚高的

主席報告書

經營槓桿比率，將為集團提供可觀的邊際盈利增長。

有線寬頻

有線電視在是年下半年錄得穩健的純利，比預期提早至少一年。多媒體業務部門於二〇〇〇年三月推出寬頻上網服務，並在年底前開始錄得未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利。採用「一體三用」策略提供的綜合

服務，提升了影像、數據和話音服務三個收入來源。集團就採用互聯網話音技術的話音傳送服務正在進行測試，其結果甚為成功。

該公司憑著早著先機的優勢，較競爭對手更快更成功推出服務和擴大市場佔有率，並取得更高盈利。

是年該公司股東應佔綜合純利為港幣二千萬元，較一九九九年大幅改善港幣二億五千七百萬元。

新電訊

新電訊快速地把核心業務由國際直撥電話線轉向高價值、較多進場障礙的固網服務。隨著本港固網電訊市場壟斷局面的結束，新電訊已成功鞏固其地位，成為增長最快、成績最卓越的

競爭者。一九九八年固網服務佔收入總額僅為百分之十，惟在一九九九年及二〇〇〇年該比率已分別增至百分之二十七及百分之五十。



新電訊二〇〇〇年的收入較一九九九年上升百分之二十五。由於多項支出均控制在低於一九九九年的水平，故此其未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利較去年增加超過港幣二億元，全面計算已接近收支平衡。

物流業務

隨著中國即將加入世界貿易組織，現代貨箱的業務應會顯著受惠。誠如「經濟回顧」一節中所提述，中國加入世貿之後，貿易額估計將於五年內增加一倍。香港一直以來為接近百分之

主席報告書

四十的中國貿易量提供服務，因此，中國入世將直接增進現代貨箱的碼頭貨運業務潛力。現代貨箱乃為九龍倉佔百分之五十五權益的附屬公司，提供持續穩健增長的盈利。

九號碼頭的發展將使現代貨箱的貨運處理能力由三百四十萬個標準箱增至四百五十萬個標準箱，該公司旗下碼頭將合共佔地約九百五十萬平方呎。

現代貨箱負債比率保持在審慎水平，股東毋須對其財務需要作任何承擔。憑著穩健的財政狀況，現代貨箱有能力將業務擴展至其它地區，尤其是位於華南深圳西部的港口。

前景及展望

會德豐集團將繼續創建資產和提升資產價值，並已取得顯著進展。落成的地產項目已開始錄得回報。九龍倉在有線寬頻的投資現已取得盈利，而新電訊已錄得未扣除利息、稅項、折舊

及攤銷前的盈利。面對零售市場的激烈競爭，連卡佛、Joyce和City'Super均表現不俗，集團零售業務平台的發展步伐令人鼓舞。

集團於年內借入年期較長的無抵押貸款，用以償還大部分有抵押債項，因而大大降低了利息支出。隨著利率逐步回落，集團的借貸成本將可進一步降低。

展望未來，集團將在成功的基礎上繼續邁進，續創佳績。受中國即將加入世貿組織的鼓舞，我們對未來的發展充滿信心。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝管理層和員工對集團的貢獻。

主席

李唯仁

香港 二〇〇一年六月二十六日





網絡控制中心 (新電訊)

業務回顧

港威大廈 (香港)

成功之道



會德豐集團是一家業務多元化的綜合企業，業務組合橫跨地產發展、物業投資、高檔零售、通訊、媒體及娛樂和物流等各範疇。

集團秉承積極管理的方針，在過去一年全球經濟及金融市場急劇波動之際，充分展示了靈活應變的經營之道。

業務回顧—會德豐發展

香港

在二〇〇〇年十二月，會德豐發展推出命名為「The Primrose」的玫瑰路發展項目，市場反應理想。於推出的十六個現樓住宅單位中，逾半已以每平方呎逾港幣七千元的價格出售。除了The Primrose之外，集團繼續推售其他多個樓盤的剩餘單位，包括雅麗居、倚龍山莊和萬能閣。

是年內集團透過聯邦地產，與新世界發展、信和置業、華人置業和Manhattan Garments組成一個由聯邦地產佔百分之二十權益的合營機構，成功投得九龍何文田京士柏道的發展項目。該

幅何文田住宅地皮將興建八幢樓宇，提供合共七百個單位，總樓面面積為九十萬零四千二百平方呎。拆卸工程已如期於近期完成。



位於深井的「Bellagio」是一個由會德豐、新亞置業和九龍倉集團各佔等額權益的合營發展項目。政府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，而可建住宅單位則由二千七百五十六個增至三千三百五十四個。整個發展項目的地基工程和第一至第九座的打樁工程已經完成，上蓋工程正在進行中。第一及第二期共一千七百零四個單位

業務回顧—會德豐發展

預計可於二〇〇二年初推出預售。預期該發展項目第一及第二期將於二〇〇三年竣工。

機鐵九龍站二期的發展項目「擎天半島」由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、新亞置業、聯邦地產和九龍倉集團內兩間公司。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二〇〇〇年五月施工。第一期共一千二百七十二個單位預計將於二〇〇一年下半年推出預售。預期第一期發展將於二〇〇三年第一季竣工。

利率持續下調令市民可支配收入相應上升、消

費力增強，加上租金收益可觀，令中國加入世貿此潛在催化因素，有望刺激香港住宅物業市場復甦。集團擁有龐大的物業組合，主要包括

在深井的發展項目、機鐵九龍站二期項目和何文田京士柏道發展項目持有的權益。集團正蓄勢以待，把握未來數年經濟逐步復甦所帶來的商機。

新加坡

在新加坡，住宅市道預料於二〇〇一年餘下期間內持續偏軟。短期內優質寫字樓的供應量依然有限，因此寫字樓租務市場的前景仍保持穩定。在預期經濟放緩的情況下，許多機構正採



會德豐廣場 (新加坡)

業務回顧—會德豐發展

取更為嚴謹的節流措施，會德豐集團在新加坡的地產分支馬哥孛羅發展有限公司將致力保留信譽良好的租戶，並維持會德豐廣場高質素的保養服務。

雅茂園項目的施工進度比預期快，該共管式豪華項目的平頂儀式已於二〇〇〇年五月五日舉行。該項目的三百三十個單位之中，有三百一十六個已經售出。佔已售單位樓價總額百分之八十五的分期樓款通知已經發出，其中大部分的樓款已經收訖。整個項目已於二〇〇一年五月取得臨時入伙紙。

Ardmore View 目前的平均出租率達百分之九十七，租期由十二個月至二十四個月不等。



該物業將進行重建，總樓面面積將達十一萬零二百平方呎，已於二〇〇〇年二月取得臨時規劃許可。該重建項目將在市況好轉時正式展開。

式展開。

集團正計劃將馬哥孛羅酒店舊址重建為總樓面面積四十六萬七千六百

平方呎的永久業權多層豪華公寓，名為「Grange Residences」。該新項目的地基工程正如期進行。

位於新加坡的會德豐廣場寫字樓以及平台商場三、四、五層目前的出租率達百分之九十六，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等。



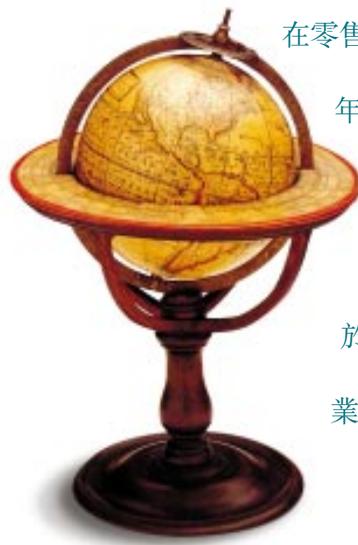
連卡佛
Lane Crawford

大上海時代廣場 (上海)



放眼亞洲

會德豐集團在香港、中國內地及新加坡皆擁有龐大的土地儲備，將繼續致力參與推動亞洲物業市場的長期增長。



在零售業務方面，隨著二〇〇〇年六月於大上海時代廣場開設中國內地首間分店獲得空前成功，連卡佛將於今年年底進軍台北，開啟業務拓展的新一步。

業務回顧—零售

連卡佛國際

受到疲弱的金融和地產市道影響，香港經濟低迷，惟連卡佛的營業額仍有增長，更錄得良好的營業盈利。然而，通縮持續，影響了調整價格的靈活性，加上商品採購和租金的成本上升，令邊際利潤受壓。整體而言，由於消費者保持審慎，而且營商環境的競爭日趨激烈，去年的零售市道困難重重。



該公司推出「以客為先」的宣傳策略和客戶推廣活動，配合有效的節流措施，並提升店面的經營效益，對營運產生了穩定作用。連卡佛透過貴賓卡的累積購物優惠計劃來吸引新顧客並保留舊客戶的策略，在香港及中國內地均行之

有效。連卡佛貫徹服務承諾，配合市場推廣策略，加上忠實顧客的鼎力支持，得以保持在市場的領導地位。

在商品策劃和管理方面，連卡佛的策略是加強管理現有品牌，並發掘能配合公司形象和市場定位的新優質品牌和商品。在香港和新加坡經營業務的「On Pedder」開創了成功的典範，「On Pedder」在香港的第四間分店已於二〇〇一年四月開業。公司會繼續維持及拓展此品牌在區內的地位。

在中國內地，美美百貨店貫徹其高檔品牌形象和均衡的品牌組合，維持在上海零售市場的領

業務回顧—零售

導地位。在上海等門戶城市，人民的可支配收入和生活水平大大提高，使美美百貨店得以締造驕人的業績。該公司繼續推廣各項貴賓計劃、酬賓計劃及貴賓特別推廣活動以刺激銷售額，同時嚴格控制營運開支和辦公室經常性成本，以達致節流目的。

是年內，位於大上海時代廣場商場的上海連卡佛已經開業，開業以來，顧客好評如潮。在上海崇尚高級商品的購物人士之中，這間新店備受矚目。

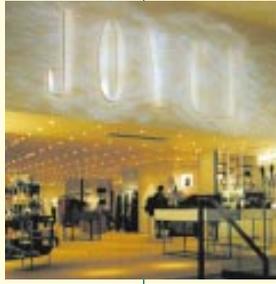
集團的零售業務分支以開拓顧客基礎、擴大市場佔有率、把握區內商機，及發揮連卡佛的品牌效應為主要目標，集團已具備良好條件，透

過擴展本地及地區市場，以取得長線增長。連卡佛下一個焦點項目為於二〇〇一年年底在台北開設分店。

JOYCE

該集團已成功扭轉經營局面，自亞洲金融風暴以來首次錄得輕微盈利。業績好轉，部分原因是營業額上升，再加上公司的節流計劃奏效，致使截至二〇〇一年三月三十一日止十五個

月期間的經營利潤率得以提高。期內該集團繼續重建及調整其業務平台，除開設首間 Joyce Beauty 品牌專門店外，Ad Hoc 四間新店和 Hugo Boss 三個零售點亦已分別開業。該集團亦正物色其他拓展機會。





有線電視大樓 (香港)



昂步向前



會德豐之主要聯營公司九

龍倉集團，透過位於九

龍角的旗艦投資物業

帶動穩健的經常性收

益和創優增值機會，再

輔以在通訊、媒體及娛樂和

物流業務的主要投資。未來數年，此投資組合

將藉著多項品牌業務為該集團帶來可觀的收入

增長及創優增值。

業務回顧—九龍倉

九龍倉透過在九龍角的旗艦投資物業帶動穩健的經常性收益和創優增值機會，再輔以在通訊、媒體及娛樂和物流業務的主要投資。該集團以香港和中國內地為策略性據點。

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度，九龍倉的股東應佔集團盈利為港幣二十四億八千萬元，未計入特殊項目的盈利則較一九九九年度上升百分之十。

地產

該集團的主要物業包括海港城和時代廣場，兩者均為九百九十九年期的長期業權，並於二〇〇〇年保持百分之九十以上的平均出租率。

海港城的典型租戶大部分與中國有業務往來，

其中包括貿易行、進口商、出口商和製造商。為把握中國簽訂世貿協議後開放內地市場所帶來的商機，外資紛紛流入，而本地商人亦乘勢擴展業務，海港城投資物業組合因而大大受惠。港威大廈二期第六座共七十八萬平方呎的

寫字樓亦已推出招租，反應極之理想，在現時低迷的市道下，此招租成績令人感到驚喜。

港威豪庭兩幢住宅大廈提供約五百個服務式單位，超過百分之五十的租戶為跨國公司，而超過一半的租期為十二個月或以上。住戶對住宅的質素和服務均大表好評。

由於供應量有限，海港城的商舖需求殷切。繼Louis Vuitton於海洋中心開設面積達一萬四千平方呎的舖位後，Gucci亦租用位於廣東道



業務回顧—九龍倉

面積達九千二百平方呎的地舖作為在九龍的旗艦店。

九龍倉在國內展開地產投資項目以來，一直控制資本開支，至今投入的資金約為港幣三

十七億元。該集團計劃在內地多個

主要城市建立「時代廣場」此成功

品牌。北京首都時代廣場和大上海

時代廣場皆已於二〇〇〇年開業，

平均出租率正由最初的百分之三十

穩定增長至年底的百分之七十。重慶時代廣

場動工之時，更適逢北京中央政府宣布「開

發大西北」計劃。重慶時代廣場坐落重慶市

繁盛購物區解放碑廣場，位於該市兩條主要

的專用步行街鄒容路與民族路交界，是一個

商場、寫字樓和住宅發展項目，總樓面面積

達一百六十萬平方呎。



通訊、媒體及娛樂

憑著高瞻遠矚，及早投資品牌定位、訂戶推廣、網絡及服務基建及網頁內容發展，加上管理層

過去七年的努力，九龍倉已在香港擁有規模龐大、舉足輕重的通訊、媒體及娛樂業務組合。

有線寬頻於一九九九年年底成功上

市後，於二〇〇〇年財政年度開始

錄得純利，較市場預期提早一年。

除了一家主要經營商以外，有線電

視現已成為香港有史以來首間取得盈利的本地

電視台。該公司將繼續採取「一體三用」的策

略，提供收費電視、寬頻上網和話音服務，盡

量發揮綜合服務的優勢。

在二〇〇〇年，有線電視的訂戶人數增長百分

之十五至五十二萬，佔其覆蓋的家庭總數百分

業務回顧—九龍倉

之二十九。每名訂戶所帶來的平均收入亦上升了百分之五至港幣二百五十元，而每月的平均客戶退出率則維持在百分之一點五的低水平。

有線電視已成為大部分電視台或節目供應商的首選合作夥伴，並與多個主要節目夥伴包括

HBO、Cinemax、CNN、AXN和

陽光衛視等續訂多項播映權及簽訂

新的播映權協議。



雖然政府在二〇〇〇年底批出數個

新收費電視牌照，惟有線電視深信憑著早著先機的優勢，其服務將能繼續領先競爭對手。

事實上，收費電視行業的競爭環境在過去六個月出現重大改變。衛星電視和香港網絡電視基於多項商業考慮因素而退出後，據

報銀河衛星仍在洽求投資者，且未有根據牌照規定如期繳交履約保證金。

憑著早著先機的優勢及備受推崇的品牌，寬頻互聯網服務的訂戶人數自二〇〇〇年三月底起，由較緩慢的開始增長至年底前超越五萬

名，約相等於住宅市場百分之二十五的佔有率。由於在經營上採用高槓桿架構，按增量基

礎計算，該公司在首九個月已達到未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的

損益平衡。到二〇〇〇年年底，有線寬頻已覆蓋香港、九龍和新界

約四千六百幢大廈超過九十萬戶家庭，而兩個月後的覆蓋數目更創下一百萬的里

程碑，是獲發牌時向政府承諾的覆蓋數目的一倍。與全球任何大城市相比，此項寬頻服務的

覆蓋速度之快，即使不是冠於全球，也肯定是名列前茅者。

該公司由十二月開始對採用網絡話音科技的話

業務回顧—九龍倉

音傳送服務進行商業測試，並計劃在二〇〇二年內推出商業話音服務，以開展第三個主要經常性收入來源。該公司在網絡的基礎建設將使它成為本港僅有的兩家經營商之一，網絡覆蓋遍及全港。

新電訊是香港最具競爭力且增長速度最快的固網營運商，該公司於二〇〇〇年經歷不少轉變，除在網絡覆蓋、客戶人數、固網線路數目、國際直撥電話線通話量和財務表現上取得顯著增長外，公司在相關業務的連鎖系統各環節上亦取得更佳的優勢。

該公司的先進網絡經過大幅擴展，目前覆蓋整個港島北、九龍半島及新界主要的數據和話音服務點。在國際寬頻容量方面，新電訊成為香港首家與國內三家持牌經營商——中國電信、中

國聯通和中國網通連網的電訊經營商。新電訊亦於較早前投資連接日本與美國的海底電纜，並與FLAG Telecom 和 Level-3 建立聯盟關係，為日後成為主要國際寬頻及IP主幹經營商作好部署。新電訊的光纖網絡已連接新的海底電纜登

岸站，以提供回程運輸服務。

除了商業客戶數目取得百分之三十八的驕人增幅，新電訊亦已成為電子商貿服務主要供應商之一。在二

〇〇〇年十二月三十一日，新電訊安裝的固網線路總數達十四萬條，連續第二年取得超過百分之八十的增長。國際直撥電話線總通話量增長了百分之一百四十至超逾六億五千萬分鐘。透過把多項支出控制在低於一九九九年的水平，新電訊未扣除利息、稅項、折舊和攤銷前的盈利大幅上升，而未扣除利息和稅項的盈利



業務回顧—九龍倉

則已接近損益平衡。此外，固網服務佔總收入的比例由一九九八年的百分之十飆升至二〇〇〇年年底的百分之五十，顯示該公司在短短兩年間已成功由低價值的國際直撥電話業務轉型為高價值的固網業務。固網服務市場的進場要求更為嚴苛，但其客戶群卻更精明及忠實。

物流業務

九龍倉在現代貨箱的權益由百分之五十點八增至二〇〇一年年初的百分之五十五點三。二〇〇〇年內，在出口的強勁增長推動下，華南地區的貨運吞吐量增加了二百二十萬個標準箱，其中百分之五十五由香港的貨櫃碼頭處理，百分之四十五則由深圳的碼頭處理。現代貨箱去年共處理了三百零七萬三千四百三十六個標準箱，較一九九九年增加百分之十八點四，高於葵涌貨櫃碼頭百分之十二點五和華南貨箱業百分之

十七點四的整體增長率。

為了把握中國即將入世所帶來的商機，該公司繼續投資於多個項目，務求在瞬息萬變的營商環境中鞏固其在業內的領導地位。為了提升客

戶和現代貨箱的整體營運效率，該公司於二〇〇〇年底推出客戶入門網站ModernPorts.com，最近更推出第二期計劃，以提升該網站的功

能。現代貨箱擁有深圳西部凱豐貨箱碼頭百分之八的實質權益，為該公司帶來正面的盈利貢獻。一個新泊位已於二〇〇〇年底投入運作，令處理能力提高了約四十萬個標準箱。現代貨箱繼續參與蛇口一號貨箱碼頭的營運管理，而其持有百分之二十權益的蛇口二號貨箱碼頭項目已於二〇〇一年年初得到北京中央政府原則上的批准。



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」）而須予披露的若干資料列述如下：

（甲）年度業績評議

（I）二〇〇〇至二〇〇一年度業績回顧

是年股東應佔集團盈利由港幣八億六千四百四十萬元下降至港幣五億一千六百六十萬元，減幅為百分之四十點二。每股盈利為25.4仙，與此相比，上年則為42.6仙。

是年集團的營業額為港幣三十七億六千一百五十萬元，較一九九九至二〇〇〇年度港幣四十五億五千一百萬元減少百分之十七點三，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銷售收益較上年為低所致。在零售及貿易方面，營業額增加百分之三十四點四至港幣十八億六千五百七十萬元，此乃來自連卡佛營業額增長及集團於二〇〇〇年八月中收購 Joyce Boutique Holdings Limited（其現為集團旗下非全資上市附屬公司）所致。

未扣除借貸成本前的集團營業盈利為港幣一億三千二百三十萬元，較去年的港幣七億二千零一十萬元下降百分之八十一點六，此乃主要由於來自馬哥孛羅的貢獻較上年為低，以及物業減值撥備增加所致。

馬哥孛羅的盈利主要來自按比例確認預售雅茂園的盈利，於二〇〇〇至二〇〇一年度所確認預售盈利的百分率為百分之十五，上年度則為百分之二十五。於二〇〇一年三月三十一日，佔全部已售單位樓價總額百分之六十的分期樓款通知已經發出，該等樓款已全數收取。雅茂園整個發展項目已於二〇〇一年五月取得臨時入伙紙，目前佔三百一十六個已售單位樓價總額百分之八十五的分期樓款通知已經發出，並且已收取了大部分樓款。

儘管香港的零售市道不景氣，連卡佛仍取得愜意的營業盈利，而新收購的Joyce Boutique Holdings Limited 亦轉虧為盈，錄得純利港幣七百二十萬元。

二〇〇〇至二〇〇一年度的物業減值撥備為港幣十二億二千一百二十萬元，其中包括一筆聯邦地產集團就屯門一住宅發展項目、葵涌一工業/寫字樓發展項目及若干待發展土地所作出的撥備港幣三億三千八百七十萬元，餘下的撥備乃主要為深井一發展項目而作出的。一九九九至二〇〇〇年度的撥備乃主要涉及中國內地的物業發展項目及香港的若干項目。

是年內營業盈利包括其他收入淨額港幣四億四千二百二十萬元，一九九九至二〇〇〇年度則為港幣三億二千七百六十萬元，此乃主要由於出售若干證券所獲盈利上升及撥回若干其他撥備所致。

進一步公司資料的披露

是年綜合損益賬內扣除的借貸成本為港幣八億九千七百七十萬元，較一九九九至二〇〇〇年度港幣九億三千三百五十萬元減少百分之三點八。

所佔聯營公司盈利為港幣十五億八千零四十萬元，較一九九九至二〇〇〇年度港幣十八億八千二百二十萬元下降百分之十六，此乃主要由於來自九龍倉的盈利貢獻減少所致。九龍倉在其截至二〇〇〇年十二月三十一日止財政年度所錄得的股東應佔盈利為港幣二十四億八千萬元，一九九九年則為港幣三十五億一千一百萬元。九龍倉於一九九九年度的盈利包括分拆有線寬頻通訊有限公司上市所帶來的非經常性盈利港幣三十七億六千二百萬元、為訴訟案件而作出的或然債務撥備港幣十億元，及為若干發展中物業所作出的撥備港幣十五億零八百萬元。

二〇〇〇至二〇〇一年度稅項支出為港幣二億五千三百二十萬元，一九九九至二〇〇〇年度則為港幣四億六千七百萬元。稅項支出的減少主要原因乃馬哥孛羅所確認的銷售收益下降，及於一九九九至二〇〇〇年的稅項支出中包括一筆由聯邦地產集團作出的額外稅項撥備為數港幣一億五千七百四十萬元。

是年少數股東權益應佔的盈利為港幣四千五百二十萬元，較一九九九至二〇〇〇年度的港幣三億三千七百四十萬元下降百分之八十六點六。盈利下降主要由於集團非全資附屬公司的盈利減少所致。

(II) 流動資金及財務資源

- a) 於二〇〇一年三月三十一日，集團債務淨額對總資產的比率為百分之二十七點四，而於二〇〇〇年三月三十一日則為百分之二十八點八。於二〇〇一年三月三十一日，集團的債務淨額為港幣一百五十六億六千四百五十萬元，乃由債務港幣一百六十九億六千三百六十萬元，及存款及現金港幣十二億九千九百一十萬元所組成，較二〇〇〇年三月三十一日港幣一百六十億八千一百七十萬元減少百分之二點六。

茲將集團於二〇〇一年三月三十一日的債務還款期分析如下：

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
一年內償還	4,564.7	4,806.8
於一年後至兩年內償還	7,580.9	5,615.0
於兩年後至五年內償還	4,818.0	7,089.9
	16,963.6	17,511.7

進一步公司資料的披露

- b) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	2001	2000
	港幣百萬元	港幣百萬元
固定資產	3,859.6	4,176.1
長期投資	363.2	1,712.7
發展中物業	6,009.7	10,769.1
	10,232.5	16,657.9

- 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則以坡幣為本位。外幣匯價波動對本集團並無重大影響。
- d) 集團維持一個主要由上市藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於二〇〇一年三月三十一日的市值為港幣三十三億二千四百萬元（二〇〇〇年：港幣三十六億零九十萬元）。

(III) 融資

在本財政年度內，集團按較低的息率獲批出及續期的銀行承諾信貸總數約為港幣一百一十億元，其中包括為機鐵九龍站二期發展項目以優惠條款完成的一項再融資為數港幣三十四億元，該筆款項乃用以取代以前一項為數港幣二十二億元的信貸。此外，多項短期銀行信貸亦獲批出或續期。聯邦地產集團持有百分之二十權益的佳誌有限公司，亦已就發展九龍內地段11118號京士柏道項目完成一項融資，籌集了港幣二十五億元。

(IV) 收購附屬及聯營公司

在本財政年度內，集團收購了Joyce Boutique Holdings Limited 百分之五十二控股權益及City Super Limited 百分之三十九的權益。此外，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購入了京士柏道一個地段，聯邦地產集團佔該項目百分之二十權益。

(V) 僱員

於二〇〇一年三月三十一日，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。截至二〇〇一年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣三億七千零一十萬元。

進一步公司資料的披露

(乙) 董事及高級管理層的個人詳細資料

(i) 董事

李唯仁 主席 (72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。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、海港企業有限公司(「海港企業」)、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)、新亞置業信託有限公司(「新亞置業」)、聯邦地產有限公司(「聯邦地產」)和新加坡的馬哥孛羅發展有限公司(「馬哥孛羅」)的主席,且為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

吳天海 副主席 (48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、有線寬頻副主席、總裁兼行政總裁、香港有線電視有限公司(「香港有線電視」)及新電訊有限公司(「新電訊」)的主席、總裁兼行政總裁。他帶領公司成功投得香港第一個有線電視牌照,其後並負責成功開辦有線電視服務。吳氏亦為Joyce的董事及港美商務委員會會員。

洪承禧 常務董事 (62歲)

洪氏於一九九三年獲委任為本公司執行董事,他於一九九五年出任本公司常務董事。他亦為九龍倉執行董事及香港有線電視副主席。此外,他並兼任有線寬頻、Joyce及馬哥孛羅董事。他現為政府委任的香港康體發展局主席。

梁啟亨 財務董事 (56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置業董事。

張培明 董事 (72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 (83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 (48歲)

羅氏於一九九二年出任本公司董事。他亦為九龍倉董事。

進一步公司資料的披露

李玉芳 董事 (45歲)

李氏於一九九八年出任本公司董事。她亦出任 Harriman Leasing Limited 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 (74歲)

李氏於一九九三年出任本公司董事。

吳梓源 董事 (53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、新亞置業、聯邦地產及馬哥孛羅董事。

徐耀祥 董事 (54歲)

徐氏於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，且亦為本公司及九龍倉的集團財務總監。

黃樹成 董事 (45歲)

黃氏於一九九八年出任本公司董事。他亦為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。

(II) 高層管理層

集團各項業務分別由本公司名列於上文(乙)(I)項內兩位持有執行職銜的董事直接負責，因此只有該兩位董事被視為本集團高層管理成員。

(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(「該計劃」)的若干資料列述如下：

(I) 該計劃的性質

該計劃乃一界定供款計劃，所涉資產由一獨立行政基金另行保管。

進一步公司資料的披露

(II) 該計劃的資金來源

該計劃由僱員及僱主供款集資。僱員及僱主就該計劃所注入的供款，乃依據信託契約按僱員薪金的特定百分率而計算。被沒收的僱主供款可用以減低現時的供款水平。

(III) 該計劃的成本

有關僱主就該計劃而已從截至二〇〇一年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的成本為港幣一千一百八十萬元。是年內，並無任何被沒收的僱主供款被用作減少本年度的供款。

附註：有關就本集團全部退休金計劃而已從截至二〇〇一年三月三十一日止年度損益賬內扣除的僱主退休金成本總額為港幣一千八百五十萬元，該筆款項已包括非本集團營運的強制性公積金的有關成本在內。

(丁) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇一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），佔集團購買總額百分之四十八；
- b) 最大供應商佔集團購買總額的百分之二十三；
- c) 本公司各董事或聯繫人士，或（就各董事所知悉）擁有本公司股本權益逾百分之五的任何股東，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百分之三十。

(戊) 遵從最佳應用守則

在本年度內，本公司一直遵從聯交所的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則。

進一步公司資料的披露

(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）並無參予任何交易，乃根據上市規則被界定為本公司須予披露的關連交易。對在是年內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披露。

此外，根據上市規則，在第77頁的賬項附註第28條所披露的有關連人士的交易中，並無任何一項對本公司構成須由本公司予以披露的關連交易。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇〇一年三月三十一日止財政年度報告書及已審核賬項呈覽。

主要業務及業務經營

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則刊載於第78及第79頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及經營地域的分析編列於第60頁的賬項附註第2條內。

附屬公司

本公司於二〇〇一年三月三十一日的主要附屬公司資料編列於第78及第79頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇一年三月三十一日止財政年度的業績及盈利分配，編列於第45頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的儲備變動情況，編列於第72至第74頁的賬項附註第23條內。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇一年一月十八日派發。董事會現建議在二〇〇一年九月二十一日派發截至二〇〇一年三月三十一日止財政年度的末期股息每股5.0仙，予在二〇〇一年八月三十一日名列股東登記冊內的股東。此項建議已列入賬項內。

股本

是年內，由於若干根據本公司行政人員認股獎勵計劃獲賦授股份認購權的人士曾行使有關權利，因此本公司曾配發及發行合共96,000股每股面值港幣0.50元的本公司普通股，其中56,000股作價每股港幣5.50元及40,000股作價每股港幣5.20元。

固定資產

本財政年度的固定資產變動情況刊載於第66及第67頁的賬項附註第12條內。

銀行借款、透支及其他借貸

有關本公司與本集團於二〇〇一年三月三十一日的銀行借款、透支及／或其他借貸，其於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內的數額及資料，已刊列於第70頁的賬項附註第20條內，而還款期限逾一年的銀行借款及其他若干借貸的數額及資料，則已刊列於第74頁的賬項附註第24條內。

董事會報告書

下列為本集團於二〇〇一年三月三十一日尚未償還的若干借貸（全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司一全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保）：

附屬／借款公司名稱	所發行債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
Lawley International Limited	年息8.75厘、於二〇〇一年十二月到期的無抵押擔保票據	港幣5億元

撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第61頁的賬項附註第5條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣三百四十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為張培明先生、鍾士元爵士、洪承禧先生、羅義坤先生、李玉芳女士、李唯勇先生、梁啟亨先生、李唯仁先生、吳天海先生、吳梓源先生、徐耀祥先生及黃樹成先生。

李玉芳女士、徐耀祥先生及黃樹成先生將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪值卸任董事之職，彼等皆合符資格，並願意應選連任。

除主席及持有本公司執行職銜的有關董事（彼等依據本公司章程細則的條文而毋須輪值卸任董事之職），連同李玉芳女士、徐耀祥先生及黃樹成先生（彼等如上文所述須於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職）外，各現任董事分別曾於過去三年的股東週年大會上，在依據本公司章程細則的條文卸任董事之職時獲選繼續留任，為期約三年，直至彼等分別依據本公司章程細則第103(A)條而須輪值再卸任董事之職為止。

本公司或其任何附屬公司與各董事並無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償下將其終止的任何服務合約。

董事會報告書

董事的股份權益

於二〇〇一年三月三十一日，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（「新亞置業」）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
新亞置業		
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，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使（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的權益。

董事會報告書

於二〇〇一年三月三十一日，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，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則已向本公司及聯交所發出通知的有關資料所顯示：

- (i) 本公司董事及行政總裁於二〇〇一年三月三十一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
- (ii) 在本財政年度內，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

在二〇〇一年三月三十一日，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，於二〇〇一年三月三十一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。

合約利益

本公司或其任何附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

在本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

董事會報告書

購買股份或債券的安排

在本財政年度內，除之前曾按照本公司的行政人員認股獎勵計劃（「該計劃」）而賦予（其中包括）本集團的若干行政人員（該等行政人員中有部分於本財政年度內出任本公司董事）有關認購本公司普通股的認購權外，本公司或其任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其他公司的股份或債券而獲得利益。

根據該計劃所發行的本公司股份的認購價及可行使有關認購權的期間，皆由本公司董事會決定，惟有關的認購價不得低於發出認購要約前五個交易日在聯交所的平均收市價的百分之九十，而行使認購權的有效期間則不得超逾由授予認購權之日起計的十年期限。在本財政年度內，本公司各董事概無根據該計劃獲發行本公司的股份。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於本財政年度內並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

核數師

是年賬項經由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期已告屆滿，惟合符資格，願意應聘連任。羅兵咸永道會計師事務所所在與永道會計師事務所合併後，於一九九八年十月接替羅兵咸會計師事務所成為本公司核數師。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇一年六月二十六日

綜合損益賬

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	附註	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
營業額	2	3,761.5	4,551.0
其他收入淨額	3	442.2	327.6
		4,203.7	4,878.6
直接成本及營業費用		(2,201.2)	(2,546.7)
銷售及推銷費用		(404.9)	(379.7)
行政費用		(244.1)	(233.3)
物業減值所作撥備		(1,221.2)	(998.8)
營業盈利	4	132.3	720.1
借貸成本	5	(897.7)	(933.5)
所佔聯營公司盈利減虧損		1,580.4	1,882.2
除稅前盈利		815.0	1,668.8
稅項	7	(253.2)	(467.0)
除稅後盈利		561.8	1,201.8
少數股東權益		(45.2)	(337.4)
股東應佔的集團盈利	8	516.6	864.4
股息	9	(152.3)	(152.3)
撥入盈餘儲備		364.3	712.1
每股盈利	10	25.4仙	42.6仙

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合已確認損益報表

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
非交易證券重估盈餘	7.4	503.6
投資物業重估虧損	-	(2.2)
撥回為其他物業所作的撥備	36.9	-
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	(123.0)	29.5
其他	1.2	10.0
聯營公司		
投資物業重估盈餘／(虧損)	1,009.1	(995.0)
酒店及會所物業重估盈餘	56.3	-
其他物業減值所作的撥備	-	(540.2)
非交易證券重估盈餘	50.5	460.6
其他	(12.8)	9.1
未確認在綜合損益賬的淨收益／(虧損)	1,025.6	(524.6)
股東應佔的集團盈利	516.6	864.4
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易證券	(110.4)	(16.6)
聯營公司	-	(145.5)
非交易證券所作的撥備淨額	21.7	-
聯營公司出售非交易證券而撥入損益賬的儲備	(364.6)	189.6
已確認收益總額	1,088.9	367.3
綜合時產生的儲備	80.8	313.7
	1,169.7	681.0
會計政策變動對儲備於 二〇〇〇年三月三十一日的累積影響		(706.8)

第 55 至第 79 頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇一年三月三十一日

	附註	2001 港幣百萬元	重新編列2000 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12	5,351.5	5,764.9
聯營公司	14	24,671.9	23,570.9
長期投資	15	3,335.5	3,613.1
遞延應收賬項	16	57.4	91.0
		33,416.3	33,039.9
流動資產			
發展中物業	17	22,322.9	21,334.1
待沽物業		615.8	538.8
存貨	18	350.0	208.8
應收賬項及預付費用	19	410.9	745.4
銀行結存及存款		1,299.1	1,430.0
應收回稅項		-	3.5
		24,998.7	24,260.6
流動負債			
短期借款及透支	20	4,564.7	4,806.8
應付賬項及應計項目	21	1,229.2	1,147.6
出售物業定金		4,503.8	3,505.0
稅項		32.9	391.5
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		10,432.1	9,952.4
流動資產淨額		14,566.6	14,308.2
總資產減流動負債		47,982.9	47,348.1
資金來源：			
股東權益			
股本	22	1,015.4	1,015.4
儲備	23	27,244.9	26,227.0
		28,260.3	27,242.4
少數股東權益		6,114.0	6,217.6
非流動負債			
長期借款	24	12,398.9	12,704.9
遞延稅項	25	790.8	734.9
遞延盈利		418.9	448.3
		13,608.6	13,888.1
		47,982.9	47,348.1

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

常務董事
洪承禧

公司資產負債表

二〇〇一年三月三十一日

	附註	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	14,707.2	16,398.6
流動資產			
應收賬項及預付費用		0.3	0.3
銀行結存及存款		0.1	0.1
		0.4	0.4
流動負債			
短期借款及透支	20	3,764.9	1,479.2
應付賬項及應計項目		18.0	12.8
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		3,884.4	1,593.5
流動負債淨額		(3,884.0)	(1,593.1)
總資產減流動負債		10,823.2	14,805.5
資金來源：			
股東權益			
股本	22	1,015.4	1,015.4
儲備	23	3,482.8	3,465.1
		4,498.2	4,480.5
非流動負債			
長期借款	24	6,325.0	10,325.0
		10,823.2	14,805.5

第55至第79頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

常務董事
洪承禧

綜合現金流量表

截至二〇〇一年三月三十一日止年度

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
營業的現金流入／(流出)淨額(附註a)	107.4	(3,240.8)
投資收入及財務收支		
已收利息	49.2	132.1
已付利息	(1,332.8)	(1,257.5)
已收聯營公司股息	972.4	913.1
已收投資股息	135.4	135.7
已付股東股息	(152.3)	(152.3)
已付少數股東股息	(85.5)	(75.9)
投資收入及財務收支的現金流出淨額	(413.6)	(304.8)
稅項		
已付香港利得稅	(7.5)	(44.3)
退回／(購買)儲稅券款項	60.5	(41.3)
已付海外稅項	(4.0)	(3.8)
退回／(已付)稅項淨額	49.0	(89.4)
投資業務		
購入附屬公司(附註b)	(6.8)	-
增購現有附屬公司股份	(11.6)	(421.3)
購入聯營公司股份	(73.4)	(1,460.5)
購入非交易證券	(2,250.7)	(122.5)
購入固定資產	(50.5)	(28.8)
出售附屬公司(附註c)	-	2,323.4
出售聯營公司所得款項	-	205.7
出售非交易證券所得款項	3,083.0	966.2
出售非上市投資所得款項	19.3	-
出售固定資產所得款項	20.5	0.1
(減少)／增加聯營公司借款及墊款淨額	(86.8)	2,432.3
減少短期銀行存款	-	250.0
投資業務的現金流入淨額	643.0	4,144.6
融資前的現金流入淨額	385.8	509.6

綜合現金流量表

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
融資(附註d)		
發行普通股	0.5	3.7
提取長期借款淨額	3,822.9	2,803.2
償還短期借款淨額	(3,351.8)	(1,380.4)
融資現金流入淨額	471.6	1,426.5
增加現金及現金等值	857.4	1,936.1
匯兌調整	(68.0)	17.5
於四月一日的現金及現金等值結存	250.3	(1,703.3)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	1,039.7	250.3
於三月三十一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	1,299.1	1,430.0
須於三個月內償還的銀行借款及透支	(259.4)	(1,179.7)
	1,039.7	250.3

綜合現金流量表

綜合現金流量表附註

a) 除稅前盈利與營業的現金流入／(流出)淨額對賬

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
除稅前盈利	815.0	1,668.8
所佔聯營公司盈利減虧損	(1,580.4)	(1,882.2)
利息收入	(21.5)	(112.2)
利息支出	843.5	869.2
來自投資的股息收入	(141.2)	(139.7)
折舊	56.2	34.3
物業減值所作撥備	1,221.2	998.8
出售非交易證券的盈利淨額	(231.5)	(154.3)
非交易證券的撥備淨額	16.6	-
(撥回)／扣除其他撥備淨額	(84.0)	44.4
已變現的遞延盈利	(56.2)	(71.8)
出售非上市投資的盈利	(18.6)	-
出售固定資產的虧損	0.1	14.5
出售附屬公司的盈利	-	(78.3)
出售聯營公司權益的盈利	-	(108.7)
匯兌差額	(184.5)	39.5
減少遞延應收賬項	33.6	51.0
減少其他遞延資產	-	70.1
增加發展中物業	(1,721.0)	(6,053.5)
減少待沽物業	108.1	152.0
減少存貨	30.2	32.5
(增加)／減少應收賬項及預付費用	(50.6)	192.4
增加出售物業定金	998.8	1,112.8
增加應付賬項及應計項目	73.6	79.6
營業的現金流入／(流出)淨額	107.4	(3,240.8)

綜合現金流量表

b) 購入附屬公司

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
購入淨資產：		
固定資產	96.2	-
流動資產	234.1	-
流動負債	(119.2)	-
少數股東權益	(200.0)	-
	11.1	-
綜合時產生的儲備	(4.3)	-
	6.8	-
購入所付：		
已付現金代價	212.2	-
購入附屬公司時現金及現金等值流出淨額分析：		
已付現金代價	212.2	-
購入的銀行結存及存款	(249.4)	-
購入的銀行借款及透支	44.0	-
購入附屬公司時現金及現金等值流出淨額	6.8	-

綜合現金流量表

c) 出售附屬公司

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
出售淨資產：		
固定資產	-	3,100.0
遞延應收賬項	-	208.2
流動資產	-	351.4
流動負債	-	(336.5)
聯營公司借款	-	(1,108.6)
少數股東權益	-	(6.1)
遞延稅項	-	(9.0)
遞延盈利	-	(15.3)
	-	2,184.1
確認盈利	-	78.3
未變現的盈利	-	62.6
	-	2,325.0
出售所得：		
出售時所得現金	-	2,325.0
出售附屬公司時現金及現金等值流入淨額分析：		
出售時所得現金	-	2,325.0
出售時銀行結存及存款	-	(1.6)
出售附屬公司時現金及現金等值流入淨額	-	2,323.4

綜合現金流量表

d) 融資變動分析

	股本及股本 溢價賬			重新編列 少數股東 權益
	港幣百萬元	長期借款 港幣百萬元	短期借款 港幣百萬元	港幣百萬元
一九九九年四月一日結存	2,920.3	12,701.4	2,170.6	6,592.4
發行普通股	3.7	-	-	-
有關融資的現金流入／(流出)	-	2,803.2	(1,380.4)	-
已付少數股東股息	-	-	-	(75.9)
購入少數股東權益	-	-	-	(538.3)
出售附屬公司(附註c)	-	-	-	(6.1)
少數股東應佔儲備	-	-	-	221.5
匯兌差額	-	37.2	-	24.0
重新分類	-	(2,836.9)	2,836.9	-
二〇〇〇年三月三十一日及 二〇〇〇年四月一日結存	2,924.0	12,704.9	3,627.1	6,217.6
發行普通股	0.5	-	-	-
有關融資的現金流入／(流出)	-	3,822.9	(3,351.8)	-
已付少數股東股息	-	-	-	(85.5)
購入附屬公司(附註b)	-	-	-	200.0
增加一附屬公司權益	-	-	-	(15.2)
少數股東應佔儲備	-	-	-	(100.9)
匯兌差額	-	(98.9)	-	(102.0)
重新分類	-	(4,030.0)	4,030.0	-
二〇〇一年三月三十一日結存	2,924.5	12,398.9	4,305.3	6,114.0

賬項附註

1 主要會計政策

a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的會計實務準則及詮釋，香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本集團所採用的主要會計政策概述如下。

b) 賬項編製基準

除投資物業、若干其他物業和證券投資分別按重估值入賬（見下文會計政策）外，本賬項是以原值成本作為編製基準。

c) 綜合賬的基本原則

(i) 綜合賬包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日的賬項。

(ii) 新附屬公司的營業成果，均分別由收購日起計算。年中售出的附屬公司，其營業成果則分別計算至出售日止。

(iii) 綜合時的商譽／資本儲備代表投資在附屬公司及聯營公司的成本超逾／低於收購日的應佔有形淨資產的公允價值。該等商譽／資本儲備在其產生的年度撥入儲備賬內。於出售附屬公司及聯營公司時，出售損益的計算包括其相對的商譽／資本儲備。

d) 附屬公司投資

附屬公司是指一間本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。

本公司資產負債表內，附屬公司的投資是按成本值減董事就個別附屬公司而釐定的非暫時性減值撥備後入賬。任何這些撥備均會在本公司的損益賬內確認為費用。附屬公司的營業成果是根據本公司已收或應收其股息計入本公司賬項內。

賬項附註

e) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的公司。但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬內，並先以成本值及扣除於收購日綜合產生的商譽值入賬，然後就本集團應佔該聯營公司在收購後資產淨值的變動入賬。本集團應佔聯營公司收購後的營業成果會計入每年度的綜合損益賬內。

本集團與聯營公司的交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率抵銷及遞延，直至有關資產轉售予第三者為止。如有證據顯示該轉讓的資產有減值時，這些未變現虧損會即時在綜合損益賬內確認。

f) 物業

(i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值，並扣除持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業折舊準備後，列入資產負債表內。投資物業的價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的數額不足以抵銷重估虧損，不足之數則計入損益賬內。於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本加上應佔盈利與可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由董事根據當時市況而定。

發展中並擬作出售的物業在建築未完成前先行出售的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與估計總樓價的比例，以兩者較低為準。

發展中物業有關的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

賬項附註

(iii) 待沽物業

待沽物業是流動資產的一部分，並以特定成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由董事根據市況而定。

(iv) 其他物業

其他物業按照成本值或一九九五年三月三十一日之估值，扣除累積折舊及董事認為需要的物業減值準備報值。本集團依據香港會計實務準則第17條的第7.2節，獲豁免對該等按一九九五年三月三十一日之估值列賬之物業作出定期重估。

g) 固定資產折舊

(i) 投資物業

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作直線折舊準備。

(ii) 發展中或待發展的物業

本集團並未對發展中或待發展的物業作出折舊準備。

(iii) 其他物業

本集團對其他物業的租約土地，根據其地契之剩餘年期，以賬面值作出折舊準備。樓宇的賬面值則按五十年及其租約剩餘期，以兩者的較短期間，以直線法每年平均撇銷。

(iv) 其他固定資產

其他固定資產之折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

h) 證券投資

(i) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其他方式處理該等證券，又或有客觀證據顯示該等證券已減值，期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去，因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均須撥回。

賬項附註

出售非交易證券的損益乃根據出售所得款項淨額及賬面值的差額計算，確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損，亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

(ii) 交易證券被分類為流動資產並以公允價值記入資產負債表內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

i) 存貨

存貨包括作轉售的貨品，按照成本（包括應計間接製造費用）或可變現淨值兩者的較低者報值。可變現淨值乃參照結算日後貨品的正常售價，或由管理人員根據當時市況估計而決定。

成本乃按照加權平均法計算，包括所有購買費用、加工成本及將存貨付運至現址及製成現狀之其他費用。

在出售存貨時，該等存貨的賬面值在確認有關收入時確認為開支。因存貨減值至可變現淨值的撇銷金額及存貨所產生的虧損均於發生期內確認為開支。

因可變現淨值增加而撥回的存貨撇減數額，會用作減低銷售存貨的成本，並在撥回之期內入賬。

j) 外幣伸算

是年內外幣交易以交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的賬項，均以結算日的市場匯率折算為港幣。除海外附屬公司及聯營公司在賬項換算時所產生的外幣兌換差額在資本儲備賬處理外，其他外幣伸算差異均計算在損益賬內。

未結算的投機性外匯期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的遠期匯率計算，並列入損益賬內。用作對沖確定承擔而尚未結算的非投機性外匯期貨合約所產生的盈利或虧損均不會計算入賬。

賬項附註

k) 營業收入之確認

- (i) 銷貨的營業收入在貨物之所有權移交給顧客後確認。
- (ii) 管理服務收入在提供服務時確認。
- (iii) 營運租約下的投資物業租金收入分別根據租約期作直線計算入賬。
- (iv) 股息及投資收入乃於獲得收取該收入的權益生效時確認。
- (v) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中物業的收入乃參照賬項附註第1(f)(ii)條於建築期內確認。
- (vi) 利息收入根據尚餘本金及適用利率按時間比例計算。

l) 遞延稅項

遞延稅項按預期在可見將來有合理的可能性而產生因時間差異所引起的稅務後果，按現行稅率以負債法計算。

m) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當長時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會資本化外，其他的借貸成本均計算在產生期間的損益賬內。

n) 營運租約

以固定租金計算的物業營運租約支出，按租約年期以直線法入賬；而租金按本集團銷售額而定的物業營運租約支出，則於產生時入賬。

o) 有關連人士

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方，或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為本集團的有關連人士，反之亦然；又或倘本集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為本集團的有關連人士。有關連人士可屬個人或實體。

賬項附註

2 營業額

集團的主要業務為零售及貿易、物業投資及銷售、財務管理、投資及提供財務及商業服務。茲將集團截至三月三十一日止年度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 (未扣除借貸成本及物業撥備)	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
a) 主要業務				
零售及貿易	1,865.7	1,388.3	56.8	61.8
出售物業	1,294.1	2,428.3	553.5	977.5
物業租金	282.3	321.5	224.9	267.6
財務管理、投資及其他	319.4	412.9	518.3	412.0
	3,761.5	4,551.0	1,353.5	1,718.9
b) 經營地域				
香港	2,329.6	2,123.6	568.3	795.8
新加坡	1,349.5	2,377.9	778.2	914.8
其他	82.4	49.5	7.0	8.3
	3,761.5	4,551.0	1,353.5	1,718.9

3 其他收入淨額

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利淨額	231.5	154.3
非交易證券的撥備淨額	(16.6)	-
撥回／(扣除)其他撥備淨額	84.0	(44.4)
已變現的遞延盈利	56.2	71.8
出售附屬公司盈利	-	78.3
出售聯營公司盈利	-	108.7
其他	87.1	(41.1)
	442.2	327.6

以上出售非交易證券的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除少數股東應佔部分），為數港幣一億四千四百五十萬元（二〇〇〇年：港幣二千八百一十萬元）。

賬項附註

4 營業盈利

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	360.1	293.5
已出售物業成本	765.7	1,549.4
已出售存貨成本	1,057.7	806.3
折舊	56.2	34.3
核數師酬金	5.0	4.2
營運租約租金－土地及房屋	229.3	123.6
及已計入：		
營運租約之租金收入減支出	205.8	243.0
－包括投資物業之租金總收入	263.4	294.0
上市投資股息	140.9	139.4
非上市投資股息	0.3	0.3

此外，職工成本為數港幣一千萬元（二〇〇〇年：港幣一千六百三十萬元）已撥作發展中物業的成本內。

5 借貸成本

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	1,063.8	1,013.6
其他在五年內償還的借款	241.8	242.2
其他借貸成本	102.5	106.0
減：撥作資產成本*	(510.4)	(428.3)
	897.7	933.5

* 撥作資產成本的借貸成本為年息四厘至七點七厘之間（二〇〇〇年：四厘至七厘之間）。

賬項附註

6 董事薪酬及五位最高薪僱員

a) 董事薪酬

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
袍金	0.4	0.4
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	3.4	3.2
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	-
退休金計劃供款	-	-
非硬性及／或按業績而定的花紅	2.9	2.9
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	6.7	6.5

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣十萬零五千元(二〇〇〇年:港幣十萬零五千元),而此數額全數皆為董事袍金。

茲將截至二〇〇一年三月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事人數的酬金級別列述如下:

級別(以港幣計算)	2001 人數	2000 人數
不超過1,000,000元	10	11
1,500,001元至2,000,000元	1	1
4,500,001元至5,000,000元	1	1
	12	13

賬項附註

b) 五位最高薪僱員

茲將集團屬下位列集團所聘五位最高薪人士（包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的四位僱員（二〇〇〇年：四位）在截至二〇〇一年三月三十一日止年度內的酬金（不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額）分析如下：

(i) 酬金總額

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	8.7	7.5
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	1.4
退休金計劃的供款	0.5	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	3.7	4.0
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	12.9	13.2

(ii) 酬金級別

級別（以港幣計算）	2001 人數	2000 人數
2,000,001元至2,500,000元	1	2
2,500,001元至3,000,000元	2	-
3,500,001元至4,000,000元	-	1
4,500,001元至5,000,000元	-	1
5,000,001元至5,500,000元	1	-
	4	4

賬項附註

7 稅項

香港利得稅撥備乃按是年內為課稅而作出調整的盈利並以16% (二〇〇〇年: 16%) 稅率計算。海外稅項則按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:

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本年香港利得稅	19.3	13.0
本年海外稅項(抵免) / 支出	(2.7)	20.1
往年的稅項低估撥備	-	157.5
遞延稅項(附註25)	93.1	188.8
	109.7	379.4
聯營公司		
本年香港利得稅	111.2	116.6
本年海外稅項	16.8	11.9
往年的稅項低估撥備	30.0	-
上年退稅	-	(28.5)
遞延稅項	(14.5)	(12.4)
	143.5	87.6
	253.2	467.0

8 股東應佔的集團盈利

股東應佔集團盈利港幣一億六千九百五十萬元(二〇〇〇年: 港幣一億六千八百萬元) 已計入本公司賬項內。

9 股息

	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已派中期股息每股2.5仙 (二〇〇〇年: 每股2.5仙)	50.8	50.8
擬派末期股息每股5.0仙 (二〇〇〇年: 每股5.0仙)	101.5	101.5
	152.3	152.3

賬項附註

10 每股盈利

每股盈利乃按本年度的盈利港幣五億一千六百六十萬元(二〇〇〇年:港幣八億六千四百四十萬元)及本年度內已發行普通股加權平均數二十億三千零八十萬股(二〇〇〇年:二十億三千零六十萬股)計算。

因為行使認股權(附註22)之權利不會對每股盈利造成攤薄影響,所以每股攤薄盈利並無列出。

11 會計政策變動

在過往年度,有關本集團聯營公司的有線電視及電訊業務營運的營業前及擴展期開支,會作出遞延及按各自的營業牌照年期攤銷,至於其他發展項目的營業前開支則作出遞延及由項目開始營運日起計不超過五年的期間內攤銷。根據二〇〇〇年四月一日起採用的一項新會計政策,全部該等開支均須於支出時撇銷,以符合香港會計師公會頒布的會計實務準則詮釋第9條的規定。新會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言,一九九九年四月一日的盈餘儲備已予以重新編列,並減少了港幣八億三千八百二十萬元,此乃代表本集團應佔營業前及擴展期開支的未攤銷數額,並已撥入上年度的綜合損益賬內。

鑑於採用會計實務準則詮釋第9條而重新編列過往年度業績及儲備,是年股東應佔集團盈利增加港幣七千八百五十萬元(二〇〇〇年:港幣一億四千一百四十萬元),此乃由於是年並無攤銷營業前及擴展期開支費用及有關支出於是年內撇銷所致,而集團於二〇〇一年三月三十一日的資產淨值則減少了港幣六億三千三百九十萬元(二〇〇〇年:港幣七億零六百八十萬元)。

賬項附註

12 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	其他物業 港幣百萬元	其他 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇〇年四月一日	5,158.6	554.3	202.5	5,915.4
匯兌差額	(111.9)	-	(0.4)	(112.3)
增加	14.9	-	35.6	50.5
購入附屬公司	-	-	301.7	301.7
出售	-	-	(62.0)	(62.0)
重估虧損	(400.5)	-	-	(400.5)
撥回撥備淨額	-	29.3	-	29.3
二〇〇一年三月三十一日	4,661.1	583.6	477.4	5,722.1
累積折舊				
二〇〇〇年四月一日	-	25.6	124.9	150.5
匯兌差額	-	-	(0.2)	(0.2)
購入附屬公司	-	-	205.5	205.5
本年折舊	-	6.3	49.9	56.2
出售時撥回	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇一年三月三十一日	-	31.9	338.7	370.6
賬面淨值				
二〇〇一年三月三十一日	4,661.1	551.7	138.7	5,351.5
二〇〇〇年三月三十一日	5,158.6	528.7	77.6	5,764.9
a) 上列資產的原值或估值分析如下：				
二〇〇一年估值	4,661.1	-	-	4,661.1
一九九五年估值減除減值撥備	-	484.8	-	484.8
原值減除減值撥備	-	98.8	477.4	576.2
	4,661.1	583.6	477.4	5,722.1
b) 業權：				
位於香港				
—長期契約	2,587.5	470.3	-	3,057.8
—中期契約	-	98.8	-	98.8
位於海外				
—長期契約	2,073.6	-	-	2,073.6
—中期契約	-	14.5	-	14.5
	4,661.1	583.6	-	5,244.7

賬項附註

c) 物業重估

- (i) 本集團的投資物業於二〇〇一年三月三十一日由獨立物業顧問公司—「卓德測計師行有限公司」或「CB Richard Ellis (Pte) Ltd」，根據物業淨收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘或虧損，在扣除少數股東權益後已計入投資物業儲備。

- (ii) 若干其他物業則已於一九九五年三月三十一日由「卓德測計師行有限公司」，根據物業的公開市值及其發展潛力作出重估。

- (iii) 其他物業包括為數港幣四億八千四百八十萬元之物業，是以於一九九五年三月三十一日的專業估值扣除減值撥備報值。

13 附屬公司

	公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495.0	3,495.0
應收附屬公司款項	11,212.2	12,966.4
應付附屬公司款項	-	(62.8)
	14,707.2	16,398.6

於二〇〇一年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列第78及第79頁。

賬項附註

14 聯營公司

	集團	
	2001 港幣百萬元	重新編列 2000 港幣百萬元
應佔淨資產（不包括商譽）	28,869.7	27,687.0
應收聯營公司款項	576.0	221.6
聯營公司借款（附註b）	(2,362.8)	(2,054.6)
應付聯營公司款項（附註c）	(2,411.0)	(2,283.1)
	24,671.9	23,570.9

a) 上列投資的原值分析：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
香港上市股份	11,529.7	11,663.6
非上市股份	95.9	255.0
	11,625.6	11,918.6
上市股份市值	24,991.1	18,376.8

- b) 聯營公司借款所附帶的利息乃根據當時市場利率而定。本年度有關該聯營公司借款的利息支出為港幣一億六千三百三十萬元（二〇〇〇年：港幣一億二千一百一十萬元）。
- c) 應付聯營公司款項是無抵押及免利息。
- d) 本集團的重要聯營公司「九龍倉集團有限公司」的綜合損益賬及綜合資產負債表資料摘錄於第83頁。
- e) 於二〇〇一年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第79頁。

賬項附註

15 長期投資

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	2,590.6	2,950.2
在海外上市	733.4	650.7
非上市股份	11.5	12.2
	3,335.5	3,613.1

16 遞延應收賬項

遞延應收賬項為一年後到期的應收賬。

17 發展中物業

- a) 以可變現淨值報值的發展中物業為港幣七十一億九千零六十萬元(二〇〇〇年:港幣七十七億一千七百二十萬元)。
- b) 用作銀行借款抵押的發展中物業為港幣六十億零九百七十萬元(二〇〇〇年:港幣一百零七億六千九百一十萬元)。

18 存貨

於二〇〇一年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨為港幣六千八百一十萬元(二〇〇〇年:港幣七千三百八十萬元)。

19 應收賬項及預付費用

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控應收貿易賬項,從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇一年三月三十一日的應收賬項及預付費用所包括的應收貿易賬項及其賬齡的分析如下:

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
即期	58.7	103.1
三十一至六十日	5.8	4.4
六十一至九十日	5.0	4.6
九十日以上	8.2	22.6
	77.7	134.7

賬項附註

20 短期借款及透支

	集團		公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
銀行借款及透支				
無抵押	399.5	1,119.7	264.9	279.2
有抵押	135.2	339.3	-	-
於一年內償還的長期銀行借款				
無抵押	3,500.0	1,200.0	3,500.0	1,200.0
有抵押	30.0	1,647.8	-	-
票據及債券（無抵押）				
票據（附註a）	500.0	-	-	-
債券（附註b）	-	500.0	-	-
	4,564.7	4,806.8	3,764.9	1,479.2

- a) 無抵押票據所附帶利息為年息八點七五厘，須於二〇〇一年十二月十七日到期償還，並已於二〇〇一年三月三十一日重新列作流動負債。
- b) 無抵押債券所附帶利息為年息七點二五厘，並已於二〇〇〇年十一月三十日到期償還。

21 應付賬項及應計項目

於二〇〇一年三月三十一日的應付賬項及應計項目所包括的應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	387.6	374.1
三十一至六十日	152.3	103.1
六十一至九十日	29.5	2.3
九十日以上	134.1	74.3
	703.5	553.8

賬項附註

22 股本

	2001 股數(百萬)	2000 股數(百萬)	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元				
四月一日結存	2,420.0	2,420.0	1,210.0	1,210.0
增加法定股本	380.0	-	190.0	-
三月三十一日結存	2,800.0	2,420.0	1,400.0	1,210.0
已發行及全數繳足股本				
四月一日結存	2,030.8	2,030.2	1,015.4	1,015.1
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	0.6	-	0.3
三月三十一日結存	2,030.9	2,030.8	1,015.4	1,015.4

根據一項於二〇〇〇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0.50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。

於二〇〇一年三月三十一日，根據本公司的行政人員認股獎勵計劃所發出而未被行使之認股權合共可認購本公司一百萬股普通股，每股認購價為港幣5.20元至港幣10.60元。該等認購權可於一九九四年八月十三日至二〇〇三年九月二十九日期內按賦授認股權之條款行使。

本年內為數可認購十萬股每股面值港幣0.50元的普通股之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.20元至港幣5.50元。

賬項附註

23 儲備

	股本 股本溢價賬 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	其他 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
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇〇年四月一日結存	1,908.6	19.5	1.9	183.8	246.3	8,159.9	10,520.0
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	-	-	0.5
重估盈餘	-	-	-	7.4	-	-	7.4
撥備淨額	-	-	-	21.7	-	-	21.7
出售所兌現的儲備	-	-	-	(110.4)	-	-	(110.4)
匯兌差額	-	-	-	-	(123.0)	-	(123.0)
撥回為其他物業所作的撥備	-	-	-	-	36.9	-	36.9
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	4.3	-	4.3
重新分類	-	-	-	(14.8)	-	(57.9)	(72.7)
其他	-	-	-	-	1.2	-	1.2
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(100.9)	(100.9)
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	1.9	87.7	165.7	8,001.1	10,185.0
聯營公司							
二〇〇〇年四月一日結存							
以往呈報	-	-	13,676.6	200.8	(348.5)	2,884.9	16,413.8
前期調整(附註11)	-	-	-	-	(10.0)	(696.8)	(706.8)
重新編列	-	-	13,676.6	200.8	(358.5)	2,188.1	15,707.0
重估盈餘	-	-	1,009.1	50.5	-	-	1,059.6
酒店及會所物業重估盈餘	-	-	-	-	56.3	-	56.3
出售所兌現的儲備	-	-	-	(364.6)	-	-	(364.6)
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	76.5	-	76.5
重新分類	-	-	4.4	14.8	(4.4)	57.9	72.7
其他	-	-	-	-	(12.8)	-	(12.8)
是年保留盈利	-	-	-	-	-	465.2	465.2
二〇〇一年三月三十一日結存	-	-	14,690.1	(98.5)	(242.9)	2,711.2	17,059.9
二〇〇一年三月三十一日儲備總額	1,909.1	19.5	14,692.0	(10.8)	(77.2)	10,712.3	27,244.9

賬項附註

	股本溢價賬 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	其他 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							
一九九九年四月一日結存	1,905.2	19.5	4.1	(303.2)	32.8	8,389.1	10,047.5
發行股本的溢價	3.4	-	-	-	-	-	3.4
重估(虧損)/盈餘	-	-	(2.2)	503.6	-	-	501.4
出售所兌現的儲備	-	-	-	(16.6)	-	-	(16.6)
匯兌差額	-	-	-	-	29.5	-	29.5
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	186.7	-	186.7
類別間轉撥	-	-	-	-	(12.7)	12.7	-
其他	-	-	-	-	10.0	-	10.0
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(241.9)	(241.9)
二〇〇〇年三月三十一日結存	1,908.6	19.5	1.9	183.8	246.3	8,159.9	10,520.0
聯營公司							
一九九九年四月一日結存	-	-	-	-	-	-	-
以往呈報	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	2,076.2	16,485.6
前期調整(附註11)	-	-	-	-	-	(838.2)	(838.2)
重新編列	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	1,238.0	15,647.4
重估(虧損)/盈餘	-	-	(995.0)	460.6	-	-	(534.4)
其他物業減值所作的撥備	-	-	-	-	(540.2)	-	(540.2)
類別間轉撥	-	-	5,506.2	-	(5,506.2)	-	-
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	127.0	-	127.0
出售所兌現的儲備	-	-	-	189.6	-	-	189.6
出售聯營公司權益	-	-	(94.3)	-	(51.2)	-	(145.5)
其他	-	-	-	-	13.0	(3.9)	9.1
是年保留盈利	-	-	-	-	-	954.0	954.0
二〇〇〇年三月三十一日結存	-	-	13,676.6	200.8	(358.5)	2,188.1	15,707.0
二〇〇〇年三月三十一日儲備總額	1,908.6	19.5	13,678.5	384.6	(112.2)	10,348.0	26,227.0

賬項附註

	股本溢價賬 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其他 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					
二〇〇〇年四月一日結存	1,908.6	19.5	77.2	1,459.8	3,465.1
發行股本的溢價	0.5	-	-	-	0.5
是年保留盈利	-	-	-	17.2	17.2
二〇〇一年三月三十一日結存	1,909.1	19.5	77.2	1,477.0	3,482.8
一九九九年四月一日結存	1,905.2	19.5	77.2	1,444.1	3,446.0
發行股本的溢價	3.4	-	-	-	3.4
是年保留盈利	-	-	-	15.7	15.7
二〇〇〇年三月三十一日結存	1,908.6	19.5	77.2	1,459.8	3,465.1

於二〇〇一年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十四億七千七百萬元（二〇〇〇年：港幣十四億五千九百八十萬元）。

24 長期借款

	集團		公司	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
銀行借款(有抵押)				
於一年以後至兩年內償還	1,255.9	115.0	-	-
於兩年以後至五年內償還	718.0	1,764.9	-	-
	1,973.9	1,879.9	-	-
銀行借款(無抵押)				
於一年以後至兩年內償還	6,325.0	5,000.0	6,325.0	5,000.0
於兩年以後至五年內償還	4,100.0	5,325.0	-	5,325.0
	10,425.0	10,325.0	6,325.0	10,325.0
票據(無抵押)(附註20a)	-	500.0	-	-
	12,398.9	12,704.9	6,325.0	10,325.0

賬項附註

25 遞延稅項

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
四月一日	734.9	562.0
匯兌差額	(37.2)	7.5
撥自損益賬(附註7)	93.1	188.8
與折舊免稅額有關的遞延稅項	-	(14.4)
出售附屬公司撥回	-	(9.0)
三月三十一日	790.8	734.9
遞延稅項準備的主要組成部份列報如下：		
於購入附屬公司而重估一物業所產生的盈餘	165.5	232.7
預售物業所得的盈利	625.3	499.8
其他	-	2.4
	790.8	734.9

26 或然負債

於二〇〇一年三月三十一日

- a) 本公司對附屬公司有關銀行信貸及無抵押票據所作保證的或然負債為港幣六十一億七千二百三十萬元(二〇〇〇年:港幣三十一億八千二百四十萬元)。
- b) 本集團對聯營公司有關銀行信貸作出的保證為數港幣五億九千五百三十萬元(二〇〇〇年:無)。
- c) 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。

賬項附註

27 承擔

a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	4,379.5	2,873.9
已批准但未簽約	-	5.2

b) 有關投資於中國項目的資本承擔

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	1,504.6	1,501.9

c) 租約承擔

於二〇〇一年三月三十一日，本集團在營運租約項下所承擔的下一年度租約物業支出如下：

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
於首年內約滿	2.0	2.8
於第二至第五年內約滿	125.8	122.6
	127.8	125.4

d) 外匯期貨合約

	集團	
	2001 港幣百萬元	2000 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	798.2	2,120.5

賬項附註

28 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇一年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易。

- a) 由若干聯營公司提供之借款及墊款港幣四十七億五千零八十萬元(二〇〇〇年：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發展項目，有關聯營公司借款及墊款的進一步資料已於賬項附註第14條披露。
- b) 如賬項附註第26(c)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。

29 賬項通過

此賬項已於二〇〇一年六月二十六日經董事會通過。

主要附屬及聯營公司

二〇〇一年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外, 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	2股每股坡幣1元	55	地產
Ad Hoc (Hong Kong) Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	52	零售
Ad Hoc (Taiwan) Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	55	地產
* 格歷有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
夏利文設計及工程有限公司	香港	3股每股港幣10元	74	融資
# 夏利文物業租務有限公司	香港	100,049股每股港幣10元	50	租務代理
		50無投票權股每股港幣10元	100	
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000 [A]股每股港幣10元	100	物業管理
		102,000 [B]股每股港幣1角	2	
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Joyce Beauty (Hong Kong) Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
Joyce Boutique Holdings Limited	百慕達/國際	1,600,000,000股每股港幣1角	52	控股公司
Joyce Boutique Limited	香港	100股每股港幣100元	52	零售
		5,000無投票權遞延股 每股港幣100元	52	
Joyce Cafe (Hong Kong) Limited	香港	2股每股港幣1元	52	餐廳
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	54	融資
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	61	地產
*# 連卡佛國際有限公司	百慕達/國際	2,000,000股每股港幣5仙	100	控股公司
*# 連卡佛(香港)有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	零售
* Lane Crawford (Singapore) Pte Ltd	新加坡	25,000股每股坡幣1元	100	零售
* Lawley International Limited	英屬處女群島/ 國際	500股每股1美元	100	融資
馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元	55	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	54	地產
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	55	地產
新亞置業信託有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣2角	74	控股公司
* 寫字樓大廈管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	99	物業管理
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	54	控股公司
* Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產

主要附屬及聯營公司

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外, 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Webhouse Limited	香港	10,000股每股港幣1元	52	零售
* 會寶有限公司(直接持有)	香港	2股每股港幣1元	100	投資
* Wheelock China Limited(直接持有)	香港/中國	2股每股港幣1元	100	控股公司
* Wheelock International Limited	英屬處女群島/ 國際	500股每股1美元	100	管理服務
* 會德豐亞太有限公司(直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100	商業服務
* 會德豐發展(中國)有限公司	香港/中國	2股每股港幣10元	100	中國物業發展
* 會德豐發展有限公司(直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	物業發展服務
** 會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100	旅遊代理
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	本公司的附屬機構在 下述的級別股份中 所持股本的百分率	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
City Super Limited	香港	39(普通股)	39	零售
Dramstar Company Limited	香港	100([B]股)	23	地產
Grace Sign Limited	香港	20(普通股)	11	地產
Hamptons Group Limited	英國	33(普通股)	18	物業代理
* 九龍倉集團有限公司	香港	48(普通股)	48	控股公司

附註：

- * 此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。
 - 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。
 - 上表所列乃各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
 - 以上聯營公司均為法人公司。
- # 非註冊中文名稱

核數師報告書

致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第45頁至第79頁之賬項，該等賬項乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之賬項。在編製該等真實兼公平之賬項時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬項作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒布之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬項時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬項是否存在重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬項所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬項足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二〇〇一年三月三十一日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港 二〇〇一年六月二十六日

主要物業撮要表

二〇〇一年三月三十一日

投資物業	地段編號	地契期滿	樓面總		所佔權益 百分率	完成年份	種類／用途
			面積約數 (平方呎)	面積約數 (平方呎)			
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段7號餘段及 內地段45號A餘段	2842	181,500		100	1977	寫字樓及商舖
新加坡烏節路 五百零一號會德豐廣場	—	2089	464,800		55	1993	寫字樓及商場
中區畢打街二十號 會德豐大廈地下C舖、 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	214,400		54	1984	寫字樓及商舖
北角英皇道五百六十號 健之堡地庫至三樓	內地段3546號	2086	239,700		54	1979	商場及停車場
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 商場及貨倉	內地段906號 E-M地段及餘段	2882	143,800		54	1960及 1970年代	商場及貨倉

作發展用及／ 或待沽物業	地段編號	樓面總		所佔權益 百分率	預計 落成年份	種類／ 用途	完成階段
		地盤面積 (平方呎)	面積約數 (平方呎)				
深井 Bellagio	丈量約份第390號 地段266號	494,700	2,799,800	74	2004	住宅／ 商業	上蓋工程 在施工中
機場鐵路九龍站二期 擎天半島	九龍內地段 11080號	184,926	2,263,900	61	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡Ardmore Park路 雅茂園	—	345,120	1,101,000	55	2001	住宅	接近完成

主要物業撮要表

作發展用及／ 或待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總		預計 落成年份	種類／ 用途	完成階段
			面積約數 (平方呎)	所佔權益 百分率			
新加坡Tanglin路二百四十七號 The Grange Residences	-	167,000	467,600	55	2003	住宅	地基工程 在施工中
新加坡Ardmore Park路2B號 Ardmore View	-	44,100	110,200	55	-	住宅	計劃中
屯門青山公路 青山灣段168號地盤	屯門市地段 386號	174,226	228,100	54	2003	住宅	上蓋工程 在施工中
葵涌葵喜街地盤	葵涌市地段 448號	25,489	242,100	54	-	工業／ 寫字樓	地基工程 完成
何文田京士柏地盤	九龍內地段 11118號	387,569	904,200	11	-	住宅	計劃中
觀塘巧明街九十五號 世達中心部分單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	76,051	74	-	工業	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	59,800	54	-	貨倉	完成
大埔露輝路三十一號 倚龍山莊部分單位	大埔市地段 115號	265,117	38,500	54	-	住宅	完成
何文田亞皆老街一百八十號 雅麗居部分單位	九龍內地段 11005號	61,118	27,800	54	-	住宅	完成
又一村玫瑰路三十八號 The Primrose部分單位	新九龍內地段 4932號	14,122	21,000	54	-	住宅	完成
紅磡庇利街二十三號 碧麗花園部分單位	九龍內地段 11022號	33,896	11,200	54	-	商舖	完成
何文田京士柏道三十三號 爵士花園部分單位	九龍內地段 11001號	69,073	10,100	54	-	住宅	完成

附註：除另註明外，以上所列的物業均位於香港。

九龍倉集團有限公司

賬項摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度的賬項

	31/12/2000	重新編列 31/12/1999
綜合損益賬	港幣百萬元	港幣百萬元
股東應佔之集團盈利	2,480	3,217
前期調整	-	294
重新編列	2,480	3,511
股息	1,908	1,881

	31/12/2000	重新編列 31/12/1999
綜合資產負債表	港幣百萬元	港幣百萬元
固定資產	77,237	73,362
聯營公司	4,972	5,197
長期投資	1,901	5,258
遞延賬項	433	506
遞延項目	570	575
流動資產	7,179	12,536
流動負債	(13,905)	(10,345)
	78,387	87,089
股本	2,446	2,446
儲備	54,158	51,966
股東權益	56,604	54,412
少數股東權益	4,004	5,368
長期借款	16,852	26,339
其他遞延借款	449	463
遞延稅項	478	507
	78,387	87,089

五年財務摘要

港幣百萬元		重新編列	重新編列	重新編列	
截至三月三十一日止的財政年度	1997	1998	1999	2000	2001
綜合損益賬					
營業額(附註a)	5,839.8	7,894.3	7,099.4	4,551.0	3,761.5
股東應佔的集團盈利	2,535.5	1,449.0	602.4	723.0	516.6
前期調整(附註b & c)	–	(2,407.0)	55.0	141.4	–
重新編列	2,535.5	(958.0)	657.4	864.4	516.6
股息	(882.2)	(567.9)	(152.2)	(152.3)	(152.3)
撥入盈餘儲備	1,653.3	(1,525.9)	505.2	712.1	364.3
綜合資產負債表					
固定資產	13,841.5	10,471.5	9,444.3	5,764.9	5,351.5
聯營公司(附註b & c)	40,187.0	37,245.4	24,392.5	23,570.9	24,671.9
長期投資(附註b)	698.0	4,016.0	3,460.0	3,613.1	3,335.5
遞延應收賬項	276.3	517.7	420.3	91.0	57.4
流動資產	26,810.0	22,465.8	20,381.4	24,260.6	24,998.7
流動負債	(16,581.0)	(10,097.2)	(10,264.5)	(9,952.4)	(10,432.1)
	65,231.8	64,619.2	47,834.0	47,348.1	47,982.9
股本	1,012.5	1,013.4	1,015.1	1,015.4	1,015.4
儲備(附註b & c)	44,807.5	38,907.4	26,533.1	26,227.0	27,244.9
股東權益	45,820.0	39,920.8	27,548.2	27,242.4	28,260.3
少數股東權益(附註b & c)	9,892.9	7,777.5	6,592.4	6,217.6	6,114.0
長期借款	8,571.5	15,960.6	12,701.4	12,704.9	12,398.9
遞延稅項	486.1	501.4	562.0	734.9	790.8
遞延盈利	461.3	458.9	430.0	448.3	418.9
	65,231.8	64,619.2	47,834.0	47,348.1	47,982.9

附註：

根據採用會計實務準則第1條「財務報表的呈報」、會計實務準則第24條「證券投資的會計處理」及會計實務準則詮釋第9條「啟用前成本會計」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- 自截至一九九八年三月三十一日止年度起的營業額，已按會計實務準則第1條呈報。
- 一九九八年及一九九九年的數字已根據會計實務準則第24條而作出重新編列，詳情刊載於二〇〇〇年度的賬項附註第11條。一九九七年的數字均沒有作出重新編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- 這些數字已根據會計實務準則詮釋第9條而作出重新編列，詳情刊載於本年度賬項內的賬項附註第11條。一九九九年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。