

# 目錄

2	公司資料
4	財務撮要
6	主席報告書
15	業務回顧
34	進一步公司資料的披露
41	董事會報告書
48	綜合損益賬
49	綜合已確認損益報表
50	綜合資產負債表
51	公司資產負債表
52	綜合現金流量表
57	賬項附註
78	主要附屬及聯營公司
80	核數師報告書
81	主要物業撮要表
83	九龍倉集團有限公司賬項摘要
84	五年財務摘要

會德豐有限公司是一家建基香港的綜合企業，秉持積極管理的方針，主要業務是連同附屬公司，在香港、中國大陸和新加坡從事地產發展，並在香港和大中華地區經營高級零售業務。此外，集團還透過主要聯營公司九龍倉，持有物業投資、電訊、有線電視、高速互聯網、貨箱碼頭、基建和酒店業務的權益。

會德豐於一八五七年在上海創辦，現以香港為總部，在亞洲僱用一萬二千名僱員。公司在香港聯合交易所上市（聯交所代號：20）。



# 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  
李玉芳小姐  
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.wheelock-company.com

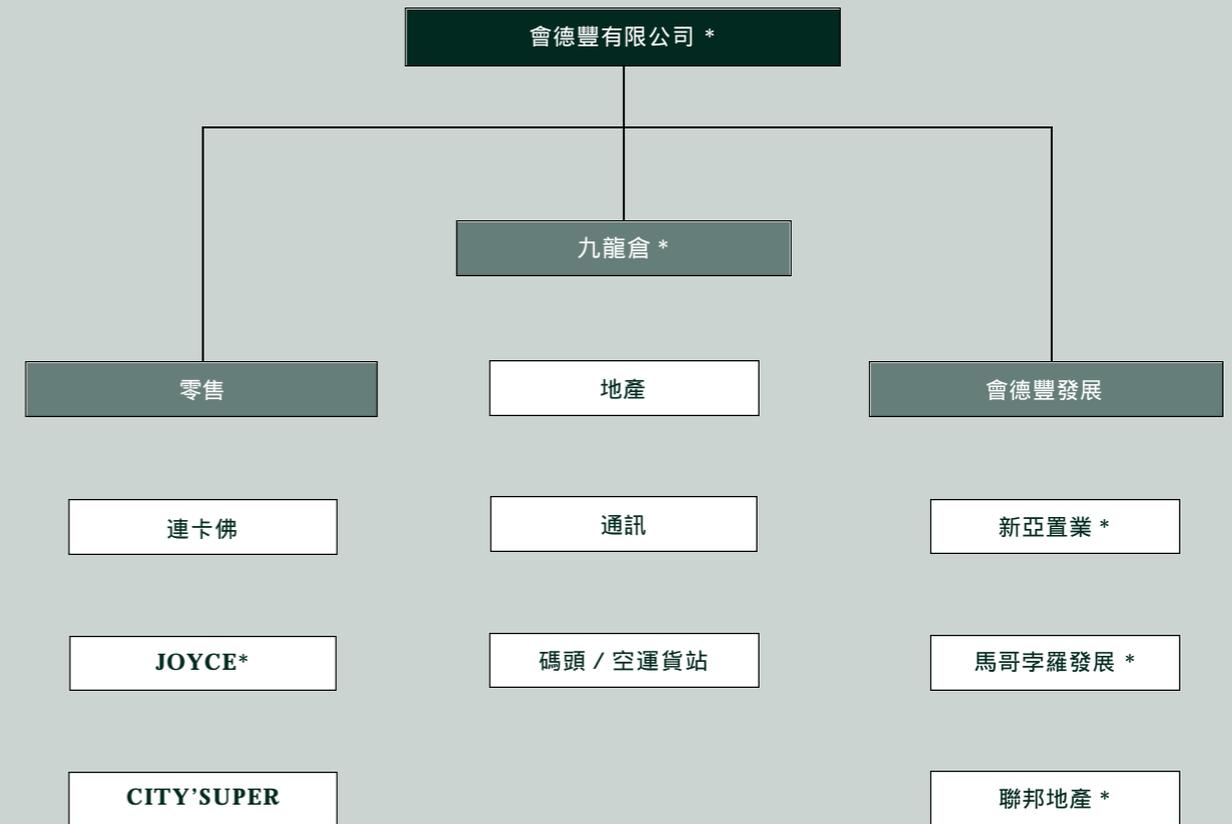
## 主要來往銀行

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

# 公司資料



\* 上市公司

# 財務撮要

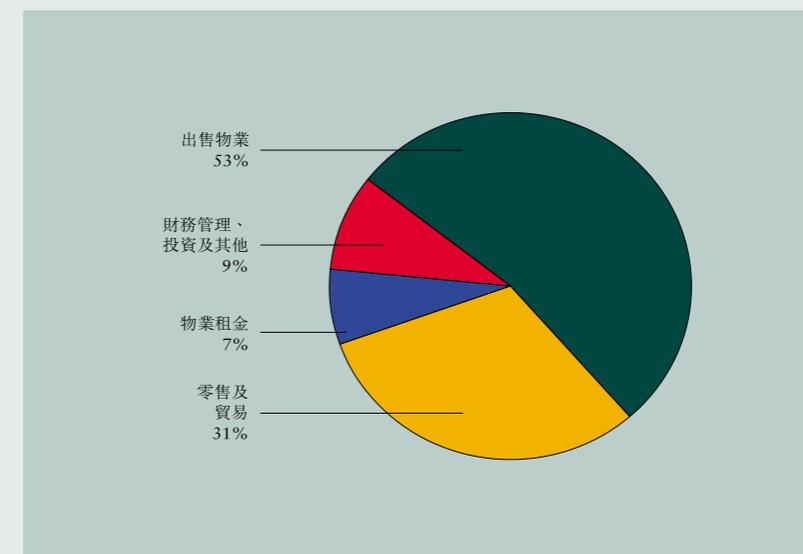
	31/3/00 止年度 港幣百萬元	重新編列 31/3/99 止年度 港幣百萬元
營業額	4,551.0	7,099.4
股東應佔的集團盈利	723.0	657.4
每股資產淨值	港幣13.76元	港幣13.57元
每股盈利	35.6仙	32.4仙
每股股息	7.5仙	7.5仙

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
1990/91	928.5	15,858.8	45.3	21.0	2.16
1991/92	976.5	18,522.8	47.7	24.5	1.95
1992/93	1,468.3	24,100.8	71.6	28.5	2.51
1993/94	2,204.6	40,638.4	108.3	36.0	3.01
1994/95	2,306.0	42,332.9	114.3	37.0	3.09
1995/96	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/97	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/98 (重新編列)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/99 (重新編列)	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
<b>1999/00</b>	<b>723.0</b>	<b>27,949.2</b>	<b>35.6</b>	<b>7.5</b>	<b>4.75</b>

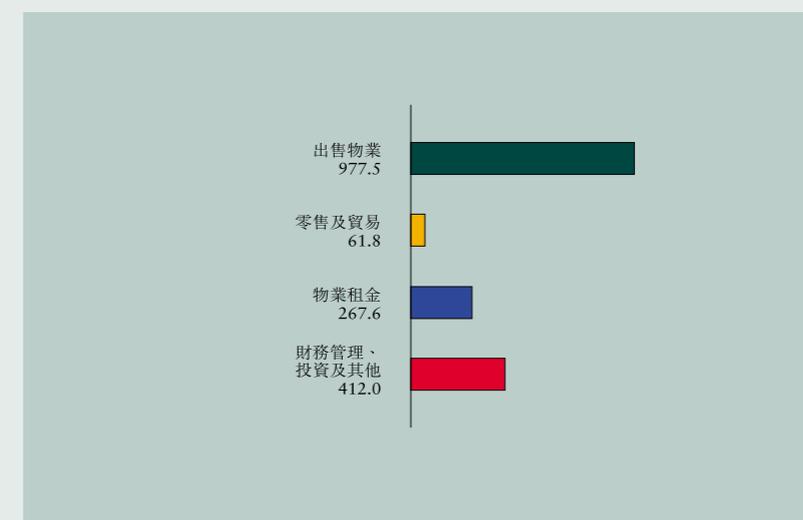
附註：截至一九九八年及一九九九年三月三十一日止年度的數字，已根據新訂的會計實務準則第24條重新編列，詳見本年度賬項附註第11條。

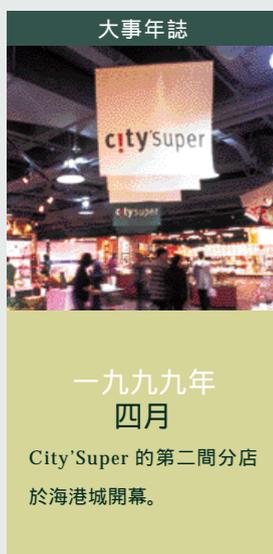
# 財務撮要

## 營業額



## 未計入借貸成本及物業撥備前之營業盈利 (港幣百萬元)





## 業績概要

截至二〇〇〇年三月三十一日止年度，股東應佔集團盈利為港幣七億二千三百萬元，較去年的港幣六億五千七百四十萬元，增加百分之十。

每股盈利為港幣三角五仙六，去年則為港幣三角二仙四。

集團的投資物業已按二〇〇〇年三月三十一日的市值進行價值重估，而聯營公司擁有的該等投資物業也按各自的年結日的市值進行了價值重估。集團亦根據現行的會計標準，列出上市證券投資在當日的市值，並追溯及調整往年的報表。按此計算，本公司於二〇〇〇年三月三十一日的綜合資產淨值為每股港幣十三元七角六仙，而經重新編列的前一年綜合資產淨值則為每股港幣十三元五角七仙。

中期股息每股二仙半已於二〇〇〇年一月派發，董事會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。

## 經濟回顧

二〇〇〇年首季，香港經濟強勁反彈，預計全年的本地生產總值將增長逾百分之五點三。在貿易帶動以及網上發展的刺激下，市場氣氛顯著好轉。迪士尼樂園投資項目和銀行體系游資充裕，繼續發揮利好影響。雖然市道仍有反覆，惟股市大致上已恢復暢旺，每日成交額大增。中國即將加入世界貿易組織，已進一步加強市場的利好心理因素。

然而，面對近期連番加息和預期利率會進一步上升的壓力，投資意欲暫時受到打擊。雖然通縮壓力和失業情況紓緩，但除非貨幣緊縮的周期結束，否則資產市場的增长動力仍會受壓。

董事局行政人員



集團業務重心

會德豐有限公司是一家管理完善的綜合企業，在香港、中國、新加坡和台灣從事地產發展／銷售和高級零售業務。連同主要聯營公司九龍倉集團，會德豐集團經營多元化的消費業務，包括有線電視、高速互聯網和電話服務。因此，會德豐的業務重心是一個能配合現代外向型消費者需要的業務組合。

物業

雖然香港經濟尚未完全脫離困境，但隨著復甦動力加強，物業市場的氣氛已見好轉。然而，中環供應過剩的新寫字樓已接近被全部吸納，加上新興資訊科技公司對寫字樓需求日增、金融市場暢旺、旅遊業全面改善，地產市道已出現令人鼓舞的向好跡象。

會德豐集團是有規模的業主與發展商，持有的物業組合中的可發展物業總樓面面積約為七百五十萬平方呎。集團除發展和管理本身物業外，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。

會德豐現正專注發展兩個大型地產項目，包括攤佔百分之六十一權益，樓面面積二百三十萬平方呎的機鐵九龍站二期發展項目，和持有百分之七十四實質權益，樓面面積二百八十萬平方呎的深井項目。此外，會德豐還與其他主要發展商合作發展一個位於東九龍油塘的超級大型項目。這個龐大的發展項目將提供一千一百五十八萬平方呎的商業和住宅樓面，包括一萬四千個住宅單位。集團佔其中約一百五十萬平方呎樓面。經過重新洽商後，集團兩大發展項目 - 機鐵九龍站二期與深井的地價金額已經敲定，達至收支平衡的成本

價分別為每平方呎港幣四千五百元與每平方呎港幣四千元。在未來數年，集團預期單是這兩個發展項目便可帶來約港幣二百三十億元的售樓收入。

大事年誌

一九九九年五月

亞洲最大的郵輪經營商「麗星郵輪」與九龍倉簽訂獨家使用海運大廈的合約，為期十年。

## 主席報告書

會德豐透過附屬公司新亞置業信託旗下在新加坡上市的馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」），在新加坡取得強健而成功的業務發展。成功的雅茂園將提供接近十億坡元的除稅前盈利，帶動馬哥孛羅錄得良好業績。馬哥孛羅酒店現已拆卸，舊址將重建為兩幢住宅大廈，也可為集團帶來豐厚盈利。馬哥孛羅現被廣泛視為新加坡主要的豪宅發展商，其管理質素在當地數一數二。以物業組合的規模來說，馬哥孛羅可能是新加坡最大的港資地產公司。

## 零售

除了佔領導地位的連卡佛品牌外，會德豐的優質零售業務組合還包括最近擬收購的時裝專門店品牌Joyce，以及高級超級市場和時尚生活連鎖店City'Super，連同有關的Page One書店和LOG-ON品牌。憑著在零售業的可觀業務，「會德豐」現已成為亞太區內無可比擬的著名品牌，深受顧客信賴。

連卡佛國際自一九九九年七月完成私有化以來，透過強化商品組合、積極研究擴展機會和努力創建價值，改善了經營情況和業績表現。連卡佛以品牌推廣和採

購能力居於業內領導地位，其新客戶和每名客戶的購買額均顯著增加。董事會對連卡佛成功扭轉經營局面感到欣悅，並對管理層的優秀表現表示恭賀。

連卡佛去年錄得港幣六千六百六十萬元虧損後，今年已轉虧為盈，獲得盈利港幣一億零二百三十萬元。

連卡佛的鞋具和飾物專門店「On Pedder」是一個深受歡迎的品牌，為連卡佛帶來盈利。「On Pedder」最初在中環畢打街會德豐大廈開店，不斷擴展，現已在香港設有三家店鋪，新加坡也設有一家，而店鋪數目在未來十二個月內可望倍增。

零售業出現周期性波動是自然現象。隨著市道回升，連卡佛現已佔有業內的領先優勢。連卡佛是全港最大的專門百貨零售商，品牌鮮明，且基於會德豐在大中華地區的零售業內居於領導地位，現已具備良好條件，把握未來數年不同地域的深厚市場潛力。

連卡佛在上海的合營項目美美百貨店現已成為當地一家根基穩固的零售店，被公認為上海的頂尖名牌商店。經過五年的努力後，美美百貨店現已享有合理盈利。

連卡佛於今年六月在大上海時代廣場開設在國內的首家連卡佛商店，標誌著在大中華地區擴展零售業務網的重要步驟。連卡佛現正積極部署擴展計劃，希望於二〇〇一年和二〇〇二年分別在台北與北京開設新店，並可能於二〇〇三年開設在上海的第二家店鋪。中國加入世貿，將為連卡佛帶來無窮商機。

雖然香港零售業的毛利仍然偏低，但由於連卡佛的毛利率提高、經營成本降低，加上銷售額重回金融風暴前的水平，故取得令人鼓舞的盈利。連卡佛旗下樓面面積約二十一萬八千平方呎的四家主店，現在已經達到了以往五家大型零售店合計的總營業額。連卡佛在二〇〇〇年九月慶祝開業一百五十週年紀念之際，成功扭轉經營局面，可說錦上添花。

City'Super 是高級超級市場和時尚生活連鎖店，在時代廣場和海港城分別佔有四萬一千六百六十五平方呎和五萬一千二百二十六平方呎的大型分店，包括深受歡迎的Page One書店在內的店鋪吸引了大量顧客。其聯營品牌LOG-ON最近在又一城開了第一家商店，由於成績理想，現計劃於今年底在太古城中心開設另一家分店。

於二〇〇〇年六月，會德豐宣布提議斥資港幣二億零五百萬元購入Joyce Boutique Holdings的控制性股權。此投資估價略低於其資產淨值，並無為控制權或商譽付出溢價。Joyce已建立重大的品牌價值，被公認為時裝界領導者。

展望未來，集團相信此項收購將能完美配合發展策略。香港零售市場已經反彈。集團在區內擴展業務之時，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。集團透過旗下的商場和其他零售物業，可享有大規模運作的經濟效益。連同持有股權的City'Super 在內，會德豐集團現時擁有在區內無可比擬的優質零售物業組合。



### 九龍倉 地產

九龍倉的業績將繼續支持集團穩建的業務基礎。我們欣然公布九龍倉目前的經營狀況或已是近五年來最理想的。

隨著香港經濟復甦、物業市場轉趨穩定，九龍倉投資物業組合的整體出租率已回復至接近百分之九十的水平，租金亦已堅挺。主要由於一九九八年的龐大供應量已接近被全數吸納，租戶已無法再要求較長的免租期。

港威大廈二期的商場已全部租出，而港威大廈二期首兩幢寫字樓大廈也已租出超過百分之八十。集團將趁市道的周期性好轉，於今年稍後推出港威大廈二期第三幢大廈。港威大廈二期的豪華服務式住宅單位需求殷切，自一九九九年年底推出一百九十個服務式住宅單位以來，至今已租出逾一百六十個。

港威大廈二期將為海港城增加二百七十萬平方呎樓面，等於九龍倉核心投資物業組合增長百分之三十六。當港威大廈二期取得理想出租率時，九龍倉每年的租金收益應會約達港幣四十二億五千萬元。

### 傳媒 / 通訊

有線寬頻在納斯達克與香港聯合交易所上市，為通訊業務提供穩健的企業價值，反映在香港這個地區電訊中樞，有線寬頻以寬頻混合光纖同軸線網絡為基礎的多媒體平台深具發展潛力。此外，有線寬頻還緊扣全球資訊科技革命的脈搏，密切留意趨勢轉變帶來的發展動力和挑戰。在這支管理隊伍領導下，集團積極發展電子商貿和有關內容，提供潛在競爭對手所不能比擬的全方位技術方案。

有線寬頻已具備良好條件，把握廣播與電訊業逐漸融合所帶來的發展機會。作為一家擁有直達室內的混合光纖同軸線網絡的多媒體公司，有線寬頻能夠以同一品牌提供結合影像、數據和話音的「三重」服務，全面配合通訊需求。這等於說，有線寬頻在同一個寬頻

混合光纖同軸線網絡上，提供有線電視、極速互聯網和電話服務，從而取得三個收入來源。有線寬頻的視象和寬頻服務擁有領先優勢，故具備在高科技市場競爭的有利條件。

新電訊本著「創建電子聯繫」的宗旨，繼續在電訊業推陳出新。隨著本港電訊市場的壟斷局面結束後，新電訊已建立本身與中國大陸的有線聯繫以及與海外的海底電纜聯繫，完成連接世界其他地區的光纖網絡，成為全面電訊服務供應商。透過全寬頻接駁平台，新電訊將能提供接近完美的話音、數據和視像會議服務，涵蓋一般電訊產品和服務以至較專門的數據和寬頻應用，如專為互聯網服務供應商、網絡經營商和企業客戶而設的IP接駁、寬頻IP接駁及IP多媒體播送。

集團藉著有線寬頻與新電訊提供的寬頻基建平台，現正積極發展電子商貿和相關內容，包括企業對企業和企業對消費者的聯繫，以加強有線寬頻的多媒體能力和發揮技術協作的效益。九龍倉分別透過有線寬頻和現代貨箱與Commerce One和V-Logic成立合營企業，應會大大提高集團的獨特業務價值。

### 現代貨箱

現代貨箱自成為九龍倉附屬公司以來，取得持續增長，同時積極加強現代貨箱作為本港主要貨箱碼頭經營商的地位。現代貨箱參與投資九號碼頭和建議收購深圳西部的貨箱碼頭業務，均為因應中國加入世貿組織而作出的策略性部署。為配合勇於創建的企業文化和視野，現代貨箱已革新公司形象和標誌，充分反映管理層積極面對千禧年的挑戰。

### 前景與展望

會德豐集團將繼續以創建資產和提升資產價值作為使命。年內集團旗下每個業務環節均顯著好轉，目前的根基比過去五年內任何時間都要堅穩。集團參與的地產項目正取得良好回報，而九龍倉於六年前開始投資的收費電視及新電訊業務也取得未扣除利息、稅項、折舊和攤銷前的盈利。連卡佛的零售業務在去年的好轉趨勢尤其顯著，而會德豐在零售業努力創建的業務根基令人鼓舞。

憑著有線寬頻與新電訊提供的寬頻基建平台，Wheelock Capital Limited將致力投資高科技與電子商貿業務領域，以把握資訊科技革命帶來的商機。Wheelock Capital已開始投資多項成功的高科技創業基金。

本人希望反映集團在多方面的發展面貌。除了在九龍倉的投資外，集團的地產發展、零售和新加坡業務也

均取得令人觸目的成績。展望未來，我們將在這個成功的基礎上繼續邁進，而隨著亞洲經濟的復甦，我們預期集團的未來表現將更上一層樓。

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。在資深同僚支持下，本人深信會德豐集團將可為股東帶來更滿意的回報。

主席  
李唯仁

二〇〇八年六月二十八日

## 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的基礎。

同時，集團正密切留意中國加入世界貿易組織（世貿）為大中華地區帶來的發展機會，以及對香港和中國的經濟發展所產生的推動力。集團已具備良好條件，把握區內經濟逐漸復甦帶來的發展良機。



## 會德豐發展

### 香港

隨著香港經濟復甦，在貿易帶動以及網上發展、迪士尼樂園投資項目和銀行體系游資充裕的刺激下，市場氣氛持續好轉。中國即將加入世貿，應會帶動市場的利好心理因素，使經濟穩健增長，有利香港的發展。然而，面對近期連番加息和預期利率會進一步上升的壓力，投資意欲受到打擊。除非貨幣緊縮的周期結束，否則香港物業市場的增長動力仍會受壓。



深井發展項目進度理想

#### 大事年誌



一九九九年  
七月

新加坡馬哥孛羅酒店結束營運，原址將會用作發展一項豪華共管式公寓項目。

#### 大事年誌



一九九九年  
八月

新電訊展示新標誌和更鮮明的企業使命。



會德豐發展的多個發展項目保持穩定的售樓步伐，包括售出爵士花園十四個單位、倚龍山莊五個單位、雅麗居十七個單位和萬能閣六個單位。總樓面面積近三萬平方呎的玫瑰路發展項目將一共提供十六個住宅單位，上蓋工程正在進行。

集團將前持有的鑽石山發展項目的三分二權益（包括商場荷里活廣場、五百二十七個停車位和星河明居六十二個未出售的住宅單位）售與九龍倉集團後，已從所收取的總代價港幣二十三億二千萬元中得以變現港幣七千八百三十萬元的盈利，並於截至二〇〇〇年三月三十一日止財政年度入賬。集團此項出售的所得收入，以及於完成此項交易前就售出單位所佔的收入份額，將用以進行其他物業發展項目和作為一般營運資金用途。

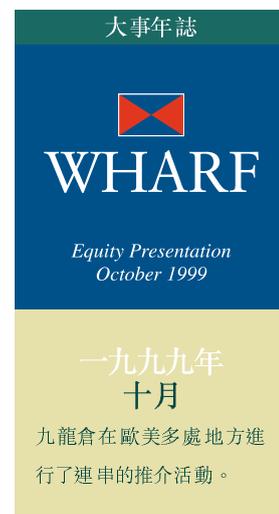
深井生力啤酒廠址是一個由會德豐、新亞置業和九龍倉集團各佔等額權益的合營發展項目。政府批准將毗鄰地盤的明渠覆蓋，使這個項目的住宅樓面總面積增加百分之十二，由二百五十萬平方呎增至二百八十萬平方呎，而可建住宅單位由二千七百五十六個增至三千三百五十四個。一九九九年四月，集團與政府完成磋商此項目的補地價金額。整個發展項目的地基工程和二至八座的打樁工程已經完成，而上蓋工程正在進行。預計這個發展項目將於二〇〇〇年竣工。

## 物業發展行政人員



地下鐵路公司代表集團與政府磋商的機鐵九龍站二期的地價金額已經敲定。經調整的地價金額比原先的大幅調低，並於一九九九年三月獲得接納。該發展項目由五家佔等額權益的公司（包括會德豐、新亞置業、聯邦地產和九龍倉集團內兩家公司）組成的財團所擁有。地基工程已於一九九九年四月展開，而上蓋工程正在進行。預計這個發展項目將於二〇〇〇年第二季竣工。

中期內，香港的一手和二手物業市場的交投應會持續溫和，而樓價將穩定在合理水平。由於集團的土地儲備龐大，主要包括在深井發展項目中和機鐵九龍站二期項目中持有權益，集團已具備良好條件，把握未來數年住宅物業市道逐漸復甦帶來的契機。



雅茂園是新加坡豪宅的表表者

## 新加坡

在新加坡，地產市場的氣氛自一九九九年三月起出現好轉跡象，整體住宅物業的交投轉趨活躍。隨著經濟穩健復甦，當地物業市場也開始逐步復甦，中期內應有利永久業權豪華住宅市場的發展，而馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）目前在當地發展的物業皆屬該類豪宅項目。馬哥孛羅是集團佔百分之五十五實質權益的新加坡上市附屬公司。

雅茂園的施工進度比預期快，平頂儀式已於二〇〇〇年五月五日舉行。這個重建項目已於預售時售出百分之九十六的單位。佔已售單位樓價總額百分之四十五的分期樓款通知已經發出，其中大部分的樓款已經收取。

新加坡物業發展部門要員



李日昌、郭芝蘭

黃元忠

Luccdy Russi

陸慕瑜

Ardmore View目前的平均出租率達百分之九十三，租期由十二個月至三十六個月不等。集團於二 年二月取得該重建項目的臨時規劃許可。

會德豐廣場寫字樓以及平台商場三、四、五層目前已租出百分之九十七予優質租戶，其中大部分是跨國企業，包括菲利浦莫里斯、通用汽車、波音、思科系統、高露潔棕欖公司和美國銀行等。

馬哥李羅已於一九九九年七月三十一日停止經營馬哥李羅酒店，現正計劃把酒店重建為共管式豪宅。新項目命名為「Grange Residences」，將建成永久業權的多層豪華公寓。舊酒店的拆卸工程已經完成，打樁工程正如期進行。



大事年誌

一九九九年  
十一月

有線寬頻通訊在美國納斯達克和香港聯交所成功上市。

大事年誌



一九九九年  
十二月

北京首都時代廣場的商  
試業。

現代貨箱慶祝處理第三千  
萬個貨箱，並揭示千禧年  
的全新企業形象。

新電訊與中國電訊簽訂合  
作伙伴聯盟。

## 連卡佛國際

連卡佛私有化於一九九九年七月完成，成為集團全資附屬公司。私有化涉及向本公司的附屬公司以外的連卡佛股東支付每A股港幣十二元五角和每B股港幣一元二角五仙的作價，以註銷連卡佛少數股東所持有的全數已發行股份。



太古廣場連卡佛

連卡佛的管理層



黃卿美



黃家強



Bonnie Brooks



Peter Harris

連卡佛的業績表現與香港經濟關係密切，尤其是與消費模式息息相關，故難免出現周期性波動。自一九九九年下半年起，香港的內部消費持續改善，零售額銳增，連卡佛已準備就緒，使一九九九至二〇〇〇年財政年度的業績得以大大改善。

連卡佛的銷售額已重回金融風暴前的水平。雖然香港百貨業的邊際利潤仍然偏低，惟連卡佛憑著較高的毛利率和較低的經營成本，取得驕人盈利。該公司在二〇〇〇年慶祝開業一百五十週年紀念之際，適時成功扭轉經營局面。

連卡佛在中國大陸的百貨業務經過五年的運作後，錄得盈利，其中被譽為上海頂尖名牌零售店的美美百貨店料會錄得大幅盈利增長。

連卡佛國際的盈利為港幣一億零二百三十萬元，而上年年度虧損為港幣六千六百六十萬元。



連卡佛在上海時代廣場新近開設的百貨店吸引了當地高消費顧客的目光

大事年誌

有線寬頻 10 連繫你我

二月 一月

有線寬頻推出 i-News。

有線寬頻推出高速寬頻上網服務。

## 九龍倉

九龍倉集團在物業管理方面累積逾三十年經驗，擁有業內其中一支最強大的管理隊伍。全憑積極進取的推廣策略，這支管理隊伍成功維持各類物業一貫高水平的出租率。該隊伍以領導香港「一站式」購物商場的發展潮流而享負盛名。

在不斷努力下，達致理想的商戶組合和租約結構，不但享有相輔相成推廣之利，更為集團其他資產增添協作效益。在極為艱困的市道下，管理隊伍仍能取得優越的租務成績，足證其推廣手法卓有成效。

截至一九九九年十二月三十一日止年度，九龍倉錄得股東應佔盈利為港幣三十二億一千六百五十萬元，比一九九八年度上升百分之七十一點九。



上排左起：海運i-CABLE Station、北京首都時代廣場、大上海時代廣場  
下排左起：香港有線電視高速電腦控制室、港威大廈二期、現代貨箱

大事年誌



二 年  
二月

有線寬頻服務覆蓋十萬戶家庭，同日推出嶄新寬頻入門網站。

九龍倉業務單位



李玉芳(物業租務)



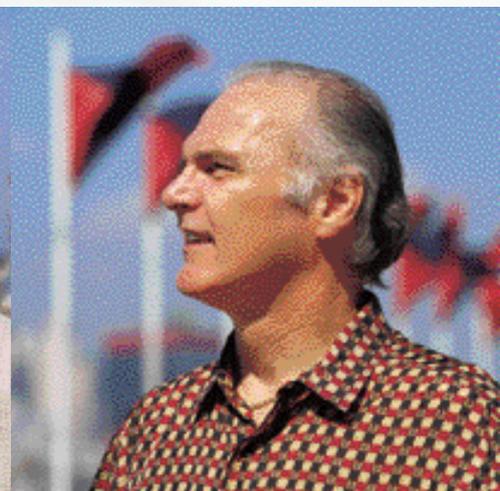
易志明(交通)



祈天順(碼頭貨運)



林天恩(通訊)



麥凱雷(酒店)

地產

九龍倉擁有樓面面積共一千一百七十七萬平方呎的投資物業，主要包括海港城、港威大廈二期與時代廣場。

海港城、時代廣場與荷里活廣場的整體出租率全年維持在接近百分之九十的平均水平。

在未來數年，甲級寫字樓的新供應量將極為有限。寫字樓租金可望於二〇一〇年下半年回升，在市場供應日漸緊張的情況下，預期集團投資物業組合的租務表現將可更上一層樓。

一九九九年，港威大廈二期再有一百五十七萬平方呎寫字樓樓面取得入伙紙。集團將趁市道的周期性好轉，於今年稍後推出港威大廈二期第三幢大廈。港威大廈二期將為海港城增加二百七十萬平方呎樓面，等於九龍倉核心投資物業組合增長百分之三十六。當港威大廈二期取得理想出租率時，集團每年的租金收益應會接近港幣四十二億五千萬元。

豪華及服務式住宅單位需求殷切，其中許多租戶是期望把握中國加入世貿的商機而進駐香港的美國公司。港威大廈二期的一百九十個服務式住宅單位自一九九九年年底推出以來，至今已租出逾一百六十個。

九龍倉自開始發展中國市場以來，一直審慎控制資本開支，至今投入的資金約為港幣三十七億元。座落北京的繁盛地段，總樓面面積一百一十萬平方呎的商場和寫字樓發展項目 - 北京時代廣場已經落成，預計於二〇一〇年年初入伙，現正進行招租。座落上海的繁盛地段，總樓面面積一百一十萬平方呎的商場、寫字樓和住宅發展項目 - 大上海時代廣場亦已落成，預計於二〇一〇年年初啟用，現正進行招租。

大事年誌



二〇一〇年  
三月  
新電訊完成裝設北電網絡  
寬頻IP/ATM網絡基建。

## 業務回顧

### 通訊

有線寬頻透過混合光纖同軸線網絡，提供影像（有線電視）數據（極速互聯網）和IP話音（電話）服務，在同一個網絡上開拓「三重」收入來源。

多年來，九龍倉通訊集團建立了一支強大的管理和技術隊伍，以把握有線電視、極速互聯網和電話業務等技術領域的發展良機。有線寬頻在納斯達克與香港聯合交易所成功上市，為通訊業務提供企業價值，反映在香港這個地區電訊中樞，有線寬頻建基於寬頻混合光纖同軸線網絡的多媒體平台深具發展潛力。此外，有線寬頻還緊扣全球資訊科技革命的脈搏，密切留意趨勢轉變帶來的發展動力和挑戰。在這支管理隊伍領導下，集團積極發展電子商貿和有關內容，提供非潛在競爭對手所能比擬的全方位技術方案。

有線寬頻於推出撥號上網服務九個月後，到一九九九年年底成為全港五大互聯網服務供應商之一，登記用戶達十六萬人。有線寬頻於今年一月獲政府發出固網服務牌照後，推出以有線調制解調器技術為基礎的極

速寬頻上網服務。至二〇〇〇年年底，全港超過百萬戶家庭將能訂購有線調制解調器服務。在混合光纖同軸線網絡全面鋪設後，大部分家庭均能在二〇〇〇年之前訂購此項服務。

年內香港有線電視的訂戶數目增長回復雙位數。一九九九年年底時的訂戶人數逾四十五萬，較一九九八年增加百分之十二。每月中斷率維持在低於百分之一點五的水平。獨立調查顯示，香港有線電視去年每日的收視人數連續第四年持續上升。於一九九九年第四季，混合光纖同軸線網絡所覆蓋的家庭數目超越多點微波傳送系統覆蓋的家庭數目。香港有線電視網絡所覆蓋的一百六十七萬戶家庭中，現時約有百分之六十已接駁光纖網絡。

香港於一九九九年一月一日引進國際簡單分銷業務，使新電訊毋須使用香港電訊的開道設施，而能直接接駁各國網絡，提供覆蓋全球逾二百個國家的IDD 007服務。新電訊於年內推出多項新服務，包括ATM、寬頻IP和多媒體會議。新電訊成功取得新的大客戶，如美林、康聯亞洲人壽保險和瑞士豐泰人壽保險，彰顯其

招攬和服務大客戶的能力。該公司正計劃推出嶄新服務，如提供更多以IP為基礎的服務、公共收費電話和多址中樞，以開拓新的收入來源和進一步削減成本。

一九九九年內，新電訊取得超過八萬條商用電話線，而載體和批發業務的表現亦超越預期。商業大廈網絡接駁計劃於年內繼續推行，使直接接駁網絡的商廈和住宅樓宇數目分別達一百九十八幢和七十六幢。電訊管理局規定的流動電話號碼可攜性服務於三月推出，為新電訊帶來更多用戶。

### 碼頭貨運

現代貨箱的新管理層大大提升生產力和促進業務增長，同時積極加強現代貨箱作為本港主要貨箱碼頭經營商的地位。管理層採取的主要措施包括致力參與發展九號貨箱碼頭和收購深圳西部貨箱碼頭業務的策略性股權，以把握中國即將加入世貿組織所帶來的商機。五月，現代貨箱宣布與網上「企業對企業」物流公司V-Logic Limited達成合夥關係，將為這個新的電子商貿項目提供物流設施、倉庫與管理資訊服務支援。

為配合勇於創建的企業文化和視野，現代貨箱已革新公司形象和標誌，充分反映管理層積極面對千禧年的挑戰。現代貨箱繼續提高市場地位，並在中國內地作出策略性投資，而於一九九九年內的貨箱處理量錄得百分之九點八的累積增幅。

### 其他業務

一九九九年六月三十日，會德豐與富仕達達成協議，將集團在富仕達的Wheelock Tianjin Investment Company Limited的合營啤酒廠項目權益售予華潤與South African Breweries共同擁有的CRE Beverage Limited。

茲將依據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則規定而須予披露的資料列述如下：

**(I) 年度業績評議**

**(甲) 一九九九至二〇〇〇年度業績及分類業務表現回顧**

是年股東應佔集團盈利為港幣七億二千三百萬元，較上年港幣六億五千七百四十萬元增加百分之十。每股盈利為**35.6**仙，與此相比，上年則為**32.4**仙。

是年集團的營業額為港幣四十五億五千一百萬元，較一九九八至一九九九年港幣七十億九千九百四十萬元減少百分之三十五點九，此項減少主要乃由於物業銷售額減少港幣二十三億四千六百萬元所致。鑽石山發展項目的星河明居住宅單位於上年的銷售額為港幣三十億元，而於是年集團就星河明居的住宅單位的所佔銷售額則屬微不足道。與物業銷售相反，連卡佛的零售及貿易營業額強勁增長百分之十七點九至港幣十三億八千八百三十萬元。

是年未扣除借貸成本前的集團營業盈利為港幣七億二千零一十萬元，較一九九八至一九九九年港幣十七億二千二百萬元，減少港幣十億零一百九十萬元。導致大幅下降的主要不利因素包括上年出售星河明居住宅單位錄得的營業盈利貢獻約港幣六億五千元不再復現，以及將一九九九至二〇〇〇年度主要為在中國內地及香港的若干發展中物業的減值作出的撥備港幣九億九千八百八十萬元入賬所致，當與上年比較時，此等不利因素合共使是年營業盈利減少逾港幣十六億元。

由於集團出售其在荷里活廣場及停車位的三分二權益，來自集團物業的租金收入由上年港幣五億八千二百四十萬元減至港幣三億二千一百五十萬元。

由於新亞置業旗下佔百分之七十四點六權益的馬哥孛羅集團就預售新加坡重建項目雅茂園按集團會計政策所入賬的盈利較上年為高，因此，馬哥孛羅集團的營業盈利貢獻增加，緩和了上述的不良影響。重建項目雅茂園於預售時售出百分之九十六的單位。佔已售單位樓價總額逾百分之四十五的分期樓款通知已經發出，佔其中可觀百分比的樓款已經收取。

此外，如上文所述，連卡佛已成功扭轉經營局面，在零售及貿易銷售方面獲得強勁增長，並配合成功的降低成本計劃下，對集團的營業盈利貢獻相應大幅提升。於一九九九年七月完成連卡佛私有化，成為集團旗下的全資附屬公司，其業績自此完全撥歸於本集團的業績。

是年營業盈利包括其他收入淨額港幣三億二千七百六十萬元，主要來自出售集團在若干附屬公司（擁有荷里活廣場、五百二十七個停車位及星河明居若干未出售單位）的權益，以及來自出售在聯營公司及上市股本證券所作的若干投資。此外，上年的其他虧損淨額為港幣九千二百九十萬元。

從是年綜合損益賬內扣除的借貸成本為港幣九億三千三百五十萬元，較一九九八至一九九九年度的港幣十一億零七百一十萬元減少百分之十五點七。

所佔聯營公司盈利為港幣十七億三千四百六十萬元，較一九九八至一九九九年港幣九億六千二百四十萬元上升百分之八十點二。此乃主要由於來自九龍倉的盈利貢獻上升所致。九龍倉截至一九九九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三十二億一千六百五十萬元，較一九九八年度所獲港幣十八億七千一百萬元增加百分之七十一點九。九龍倉於一九九九年度的盈利包括將有線寬頻通訊有限公司分拆上市所帶來的非重複性盈利港幣三十五億九千三百五十萬元，惟因訴訟的或然債務及發展中的若干物業分別作出非重複性撥備港幣十億元和港幣十五億零八百萬元，該項盈利已被局部抵銷。

一九九九至二〇〇〇年度的稅項支出為港幣四億六千七百萬元，而一九九八至一九九九年則為港幣六億二千四百七十萬元。一九九九至二〇〇〇年度的稅項支出，包括聯邦地產集團與稅務局就能否扣除過往年度若干利息支出的稅務糾紛所引起的評稅，進一步作出的全數稅項撥備港幣一億五千七百四十萬元。稅務局局長於年結日後就補充評稅作出裁定及確認。

是年少數股東權益所佔盈利為港幣三億三千一百二十萬元，較一九九八至一九九九年港幣二億九千五百二十萬元增加百分之十二點二，此乃主要由於馬哥孛羅集團的盈利增加所致。

由於本集團採用經修訂的會計實務準則第1條的「財務報表的呈報」及新會計實務準則第24條的「證券投資的會計處理」，因此額外項目已列入賬面，並將若干比較數字重新分類或編列，以符合是年度財務報表的編列及會計政策。

進一步的分類資料詳情，刊載於第41頁的董事會報告書內，各項業務的其他營業資料，則載述於第15至第33頁的業務回顧內。

**(乙) 流動資金及財務資源**

集團繼續維持其審慎的財務管理策略，並嚴守債務淨額不超出總資產百分之三十的準則。

於二〇〇〇年三月三十一日，集團的債務淨額對總資產的比率為百分之二十八點四，而於一九九九年三月三十一日則為百分之二十九點三。於二〇〇〇年三月三十一日，集團的債務淨額為港幣一百六十億八千一百七十萬元，是由債務港幣一百七十五億一千一百七十萬元，連同存款及現金港幣十四億三千萬元所組成，較一九九九年三月三十一日港幣一百六十三億二千五百三十萬元減少百分之一點五。

茲將集團於二〇〇〇年三月三十一日的債務還款期概要分析如下：

	港幣百萬元
一年內到期	4,806.8
一年後、惟在兩年內到期	5,615.0
兩年後、惟在五年內到期	7,089.9
總額	<u>17,511.7</u>

為使外匯波動的風險減至最低，集團的借貸主要以港幣及美元為本位，然而，為新加坡的資產作融資的借貸則除外，該等融資乃以坡幣為本位。

金融工具的運用受到嚴謹控制。集團運用息率及其他衍生工具主要是用作對沖息率及外匯波動對本集團的影響。高級管理層亦密切監察外匯風險。

集團維持一個主要由藍籌股本證券組成的長期投資組合。其市值於二〇〇〇年三月三十一日為港幣三十六億元。此投資組合於是年內並無重大變動。

### (丙) 融資

集團於是年為機鐵九龍站二期發展項目的第一階段的建築成本完成一項為數港幣二十二億元的融資，另港幣五億元的兩年期票據已於國際資本市場發行，作為一般企業用途。此外，集團取得新的連同獲續期合共港幣二十三億元之具約束性銀行信貸，及多項短期銀行信貸。

## (II) 董事及五位最高薪董事／僱員的酬金

### (甲) 董事

#### (1) 酬金總額

有關本公司董事酬金的詳情編列於第64頁的賬項附註第6條內。

#### (2) 酬金級別

茲將截至二〇〇〇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 (以港幣元計算)	人數
不超過1,000,000	11
1,500,001 – 2,000,000	1
4,500,001 – 5,000,000	1
	<u>13</u>

### (乙) 獨立非執行董事酬金

有關應付予本公司獨立非執行董事的董事袍金及其他償款 (倘有) 或酬金的資料編列於第64頁的賬項附註第6條內。

### (丙) 僱員

茲將集團屬下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在截至二〇〇〇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：

#### (1) 酬金總額

	港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	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	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	4.0
離職補償	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-
總額	<u>13.2</u>

#### (2) 酬金級別

級別 (以港幣元計算)	人數
2,000,001 – 2,500,000	2
3,500,001 – 4,000,000	1
4,500,001 – 5,000,000	1
	<u>4</u>

## (III) 董事及高級管理層的個人詳細資料

### (甲) 董事

#### 李唯仁 主席 (71歲)

李氏自一九六九年五月起擔任本公司董事。他分別於一九九五年一月及一九九六年一月成為本公司副主席及主席。他亦為九龍倉集團有限公司 (「九龍倉」)、新亞置業信託有限公司 (「新亞」)、聯邦地產有限公司 (「聯邦地產」)、海港企業有限公司 (「海港企業」)、寶福集團有限公司 (「寶福」)、港通控股有限公司 (「港通控股」)、有線寬頻通訊有限公司 (「有線寬頻」)、連卡佛國際有限公司 (「連卡佛」)、現代貨箱碼頭有限公司 (「現代貨箱」)、九龍倉中國有限公司和新加坡馬哥孛羅發展有限公司 (「馬哥孛羅」) 的主席。

**吳天海 副主席 (47歲)**

吳氏自一九八八年八月起出任本公司董事。他於一九九五年一月成為本公司副主席。他亦為九龍倉副主席兼常務董事、有線寬頻副主席兼行政總裁、香港有線電視有限公司(「香港有線電視」)主席兼行政總裁及香港新電訊有限公司的主席兼常務董事。吳氏為港美商務委員會會員。

**洪承禧 常務董事 (61歲)**

洪氏於一九九三年七月獲委任為本公司執行董事，他於一九九五年四月出任本公司常務董事。他亦為九龍倉執行董事、會德豐亞太有限公司及香港西區隧道有限公司(「西隧公司」)常務董事，並為香港有線電視副主席。此外，他並兼任連卡佛、有線寬頻、港通控股及新加坡馬哥孛羅董事。他現為政府委任的香港康體發展局主席。一九九九年七月一日，洪氏獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章。

**梁啟亨 財務董事 (55歲)**

梁氏自一九九二年四月起出任本公司財務董事，他亦為九龍倉及新亞董事。

**張培明 董事 (71歲)**

張氏自一九六九年五月起出任本公司董事。他亦為環球輪船代理有限公司董事。

**鍾士元爵士 董事 (82歲)**

鍾士元爵士自一九八二年五月起出任本公司董事。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 (47歲)**

羅氏自一九九二年六月起出任本公司董事。他亦為九龍倉、港通控股、現代貨箱、西隧公司及馬哥孛羅董事。

**李玉芳 董事 (44歲)**

李氏自一九九八年六月起出任本公司董事。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 (73歲)**

李氏自一九九三年十一月起出任本公司董事。

**吳梓源 董事 (52歲)**

吳氏自一九九二年六月起出任本公司董事。他亦為九龍倉、新亞、聯邦地產、寶福、海港企業、連卡佛、現代貨箱及新加坡馬哥孛羅董事。

**徐耀祥 董事 (53歲)**

徐氏自一九九八年六月起出任本公司董事。他亦為會德豐發展有限公司高級副常務董事及夏利文地產有限公司高級常務董事，並兼任寶福、港通控股、海港企業及有線寬頻的董事，且亦為本公司及九龍倉的集團財務總監。

**黃樹成 董事 (44歲)**

黃氏自一九九八年六月起出任本公司董事。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。

**(乙) 高層管理層**

集團各項業務分別由本公司名列於上文(III)(甲)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作為本集團高層管理成員。

**(IV) 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：

**(甲) 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。

**(乙) 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。

**(丙) 該計劃的成本**

有關僱主在該計劃的成本在扣除被沒收的僱主供款港幣二百六十萬元後，已從截至二〇〇〇年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的成本為港幣七百九十萬元。

**(V) 主要顧客及供應商**

在截至二〇〇〇年三月三十一日止年度內：

(甲) (1) 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八十六；

(2) 最大供應商佔集團購買總額的百分之七十一；及

(3) 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。

(乙) 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。

**(VI) 關連／有關連人士的交易**

是年內，本公司及／或其附屬公司 (惟不計入在本財政年度內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。對在是年內於香港上市的該等附屬公司而言屬關連交易的任何交易已由有關附屬公司予以披露，惟根據上市規則，該等交易毋須由本公司作出披露。

此外，根據上市規則，在第76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**

董事會謹將截至二〇〇〇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。

茲將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分析如下：

	營業額 港幣百萬元	營業盈利 (未扣除借貸成本及物業撥備) 港幣百萬元
<b>甲) 主要業務</b>		
零售及貿易	1,388.3	61.8
出售物業	2,428.3	977.5
物業租金	321.5	267.6
財務管理、投資及其他	412.9	412.0
	<b>4,551.0</b>	<b>1,718.9</b>
<b>乙) 經營地域</b>		
香港	2,123.6	795.8
新加坡	2,377.9	914.8
其他	49.5	8.3
	<b>4,551.0</b>	<b>1,718.9</b>

**附屬公司**

本公司於二〇〇〇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**

本集團截至二〇〇〇年三月三十一日止財政年度的業績及盈利分配，編列於第48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71至第73頁的賬項附註第21條內。

**財務摘要**

本集團在過去五個財政年度的業績及資產負債摘要刊載於第84頁。

### 股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇〇年一月二十八日派發。董事會現建議在二〇〇〇年十月九日派發截至二〇〇〇年三月三十一日止財政年度的末期股息每股5.0仙，予在二〇〇〇年九月二十八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640,000股每股面值港幣0.5元的本公司普通股，其中40,000股作價每股港幣10.6元及600,000股作價每股港幣5.5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

有關本集團於二〇〇〇年三月三十一日的銀行借款、透支及／或其他借貸，其還款期限為一年以內，或於貸款者提出要求時須立即償還的數額及資料，已刊列於第74頁的賬項附註第24條內，而於二〇〇〇年三月三十一日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73頁的賬項附註第22條內。

下列為本集團於二〇〇〇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的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
(1) Wheelock Finance (1993) Limited	年息7.25厘、於二〇〇〇年十一月到期的無抵押擔保債券	港幣5億元
(2) Lawley International Limited	年息8.75厘、於二〇〇〇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63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二百二十萬元。

### 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、李玉芳小姐、李伯忠先生（已於一九九九年九月三十日舉行的上屆本公司股東週年大會上卸任董事之職，因此已於當日停任有關職務）、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。

張培明先生、吳天海先生及李唯勇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，彼等皆符合資格，並願意應選連任。

除主席及持有本公司執行職銜的董事（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），連同吳天海先生、張培明先生及李唯勇先生（須於快將舉行的股東週年大會上如上文所述卸任董事之職）外，各現任董事分別曾於過去兩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。

### 遵從最佳應用守則

在本年度內，本公司一直遵從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」）附錄十四內載列的最佳應用守則。

## 董事的股份權益

於二〇〇〇年三月三十一日，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」）的證券的實質權益如下：

	股份數目	權益性質
<b>本公司—普通股</b>		
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
<b>九龍倉—普通股</b>		
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)
洪承禧先生	10,000股	家屬權益10,000股
李唯仁先生	686,549股	個人權益
吳天海先生	180,057股	個人權益
吳梓源先生	238,016股	個人權益
<b>新亞—「A」股</b>		
鍾士元爵士	18,942股	家屬權益
李唯仁先生	580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的權益。

於二〇〇〇年三月三十一日，本公司董事個人擁有根據本公司行政人員認股獎勵計劃（「該計劃」）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

在本財政年度內，洪承禧先生曾行使根據該計劃而獲賦予的認購權，以每股港幣10.60元認購本公司普通股合共40,000股。

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：

- (甲) 本公司董事及行政總裁於二〇〇〇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
- (乙) 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

在二〇〇〇年三月三十一日，**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，於二〇〇〇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**10%**（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。

### 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。

### 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。

### 進一步的公司資料

根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則規定而須予披露的本集團若干進一步資料，編列於第**34**至第**40**頁。

### 核數師

是年賬項經由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。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇〇年六月二十八日

## 綜合損益賬

截至二〇〇〇年三月三十一日止年度

	附註	2000 港幣百萬元	重新編列1999 港幣百萬元
營業額	2	4,551.0	7,099.4
其他收入／(虧損) 淨額	3	327.6	(92.9)
		<b>4,878.6</b>	7,006.5
直接成本及營業費用		(2,546.7)	(4,361.3)
銷售及推銷費用		(379.7)	(429.1)
行政費用		(233.3)	(258.9)
物業減值所作撥備		(998.8)	(235.2)
營業盈利	4	720.1	1,722.0
借貸成本	5	(933.5)	(1,107.1)
所佔聯營公司盈利減虧損		1,734.6	962.4
除稅前盈利		1,521.2	1,577.3
稅項	7	(467.0)	(624.7)
除稅後盈利		1,054.2	952.6
少數股東權益		(331.2)	(295.2)
股東應佔的集團盈利	8	723.0	657.4
股息	9	(152.3)	(152.2)
撥入盈餘儲備		570.7	505.2
每股盈利	10	35.6 仙	32.4 仙

第57至第79頁的賬項附註為本賬項的一部份。

## 綜合已確認損益報表

截至二〇〇〇年三月三十一日止年度

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
公司及附屬公司		
投資物業重估虧損	(2.2)	(767.8)
非交易證券重估盈餘／(虧損)	503.6	(304.6)
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	29.5	(143.8)
其他	10.0	(41.8)
聯營公司		
投資物業重估虧損	(995.0)	(11,048.0)
其他物業重估虧損	(540.2)	(519.1)
非交易證券重估盈餘／(虧損)	460.6	(24.5)
其他	9.1	(8.7)
未確認在綜合損益賬的淨虧損	(524.6)	(12,858.3)
股東應佔的集團盈利	723.0	657.4
出售下列各項而撥入損益賬的儲備：		
過往轉至聯營公司的資產	-	(87.8)
非交易證券	(16.6)	(7.1)
聯營公司	(145.5)	-
聯營公司出售非交易證券而撥入損益賬的儲備	189.6	59.5
已確認收益／(虧損) 總額	225.9	(12,236.3)
綜合時產生的儲備	323.7	-
	549.6	(12,236.3)
會計政策變動對儲備於 一九九九年三月三十一日的累積影響		(3,104.6)

第57至第79頁的賬項附註為本賬項的一部份。

## 綜合資產負債表

二〇〇〇年三月三十一日

	附註	2000 港幣百萬元	重新編列1999 港幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產	12	5,764.9	9,444.3
聯營公司	14	24,308.4	24,392.5
長期投資	15	3,613.1	3,460.0
遞延資產	16	91.0	420.3
		<u>33,777.4</u>	<u>37,717.1</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	17	21,334.1	15,406.9
待沽物業		538.8	935.1
存貨	18	208.8	241.3
應收賬項及預付費用		745.4	1,007.7
交易證券	19	-	305.2
銀行結存及存款		1,430.0	2,465.1
應收回稅項		3.5	20.1
		<u>24,260.6</u>	<u>20,381.4</u>
		<u>58,038.0</u>	<u>58,098.5</u>
<b>股東權益及負債</b>			
<b>股東權益</b>			
股本	20	1,015.4	1,015.1
儲備	21	26,933.8	26,533.1
		<u>27,949.2</u>	<u>27,548.2</u>
少數股東權益		6,248.3	6,592.4
<b>非流動負債</b>			
長期借款	22	12,704.9	12,701.4
遞延稅項	23	734.9	562.0
遞延盈利		448.3	430.0
		<u>13,888.1</u>	<u>13,693.4</u>
<b>流動負債</b>			
短期借款及透支	24	4,806.8	6,089.0
應付賬項及準備		1,147.6	1,445.9
出售物業定金		3,505.0	2,392.2
稅項		391.5	235.9
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		<u>9,952.4</u>	<u>10,264.5</u>
		<u>58,038.0</u>	<u>58,098.5</u>

第57至第79頁的賬項附註為本賬項的一部份。

主席  
李唯仁

常務董事  
洪承禧

## 公司資產負債表

二〇〇〇年三月三十一日

	附註	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	13	16,398.6	14,822.2
遞延資產	16	-	17.3
		<u>16,398.6</u>	<u>14,839.5</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬項及預付費用		0.3	0.3
銀行結存及存款		0.1	0.1
		<u>16,399.0</u>	<u>14,839.9</u>
<b>股東權益及負債</b>			
<b>股東權益</b>			
股本	20	1,015.4	1,015.1
儲備	21	3,465.1	3,446.0
		<u>4,480.5</u>	<u>4,461.1</u>
<b>非流動負債</b>			
長期借款	22	10,325.0	8,725.0
<b>流動負債</b>			
短期借款及透支	24	1,479.2	1,536.8
應付賬項及準備		12.8	15.5
擬派末期股息	9	101.5	101.5
		<u>1,593.5</u>	<u>1,653.8</u>
		<u>16,399.0</u>	<u>14,839.9</u>

第57至第79頁的賬項附註為本賬項的一部份。

主席  
李唯仁

常務董事  
洪承禧

## 綜合現金流量表

截至二〇〇〇年三月三十一日止年度

	2000 港幣百萬元	重新編列1999 港幣百萬元
營業的現金(流出)／流入淨額(附註甲)	<b>(3,240.8)</b>	5,221.8
投資收入及財務收支		
已收利息	<b>132.1</b>	265.2
已付利息	<b>(1,257.5)</b>	(1,741.4)
來自聯營公司已收股息	<b>913.1</b>	957.4
來自投資已收股息	<b>135.7</b>	159.1
已付股東股息	<b>(152.3)</b>	(369.2)
已付少數股東股息	<b>(75.9)</b>	(260.7)
投資收入及財務收支的現金流出淨額	<b>(304.8)</b>	(989.6)
稅項		
已付香港利得稅	<b>(44.3)</b>	(299.4)
購買儲稅券	<b>(41.3)</b>	(226.3)
已付海外稅項	<b>(3.8)</b>	(13.4)
已付稅項總額	<b>(89.4)</b>	(539.1)
投資業務		
出售附屬公司(附註乙)	<b>2,323.4</b>	6.0
聯營公司借款及墊款淨額增加／(減少)	<b>2,432.3</b>	(94.2)
增購現有附屬公司的股份	<b>(421.3)</b>	-
增購現有聯營公司的股份	<b>(1,460.5)</b>	-
購入上市證券	<b>(122.5)</b>	(200.3)
購入固定資產	<b>(28.8)</b>	(671.1)
出售上市證券所得款項	<b>966.2</b>	87.8
出售聯營公司所得款項	<b>205.7</b>	-
出售固定資產所得款項	<b>0.1</b>	0.3
短期銀行存款減少	<b>250.0</b>	411.2
投資業務的現金流入／(流出)淨額	<b>4,144.6</b>	(460.3)
融資前的現金流入淨額	<b>509.6</b>	3,232.8

## 綜合現金流量表

	2000 港幣百萬元	重新編列1999 港幣百萬元
融資		
發行普通股	<b>3.7</b>	-
提取／(償還)長期借款淨額	<b>2,803.2</b>	(2,101.5)
償還短期借款淨額	<b>(1,380.4)</b>	(1,654.6)
貸款予一附屬公司的少數股東	<b>-</b>	(18.1)
融資現金流入／(流出)淨額(附註丙)	<b>1,426.5</b>	(3,774.2)
現金及現金等值增加／(減少)	<b>1,936.1</b>	(541.4)
匯兌調整	<b>17.5</b>	(52.9)
於四月一日的現金及現金等值結存	<b>(1,703.3)</b>	(1,109.0)
於三月三十一日的現金及現金等值結存	<b>250.3</b>	(1,703.3)
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	<b>1,430.0</b>	2,215.1
須於三個月內償還的銀行借款及透支	<b>(1,179.7)</b>	(3,918.4)
	<b>250.3</b>	(1,703.3)

## 綜合現金流量表附註

## 甲) 除稅前盈利與營業的現金(流出)／流入淨額對賬

	2000 港幣百萬元	重新編列1999 港幣百萬元
除稅前盈利	1,521.2	1,577.3
所佔聯營公司盈利減虧損	(1,734.6)	(962.4)
利息收入	(112.2)	(217.3)
利息支出	869.2	1,043.6
來自投資的股息收入	(139.7)	(177.6)
折舊	34.3	40.7
出售固定資產的虧損	14.5	5.3
出售附屬公司的盈利	(78.3)	-
出售上市證券的(盈利)／虧損	(154.3)	2.9
過往轉至聯營公司旗下的資產所變現的遞延盈利	(71.8)	(107.0)
出售聯營公司權益的(盈利)／虧損	(108.7)	44.3
為物業減值所作撥備	998.8	235.2
應收賬項及其他資產撥備	44.4	-
對已取消的發展項目所作的撇賬額	-	168.1
結束一附屬公司零售業務所涉的成本	-	42.5
遞延盈利減少	-	(28.9)
存貨減少	32.5	179.9
應收賬項及預付費用減少	192.4	926.9
應付賬項及準備增加／(減少)	79.6	(554.1)
出售物業定金增加	1,112.8	688.6
應收按揭貸款減少／(增加)	51.0	(51.9)
發展中物業增加	(6,053.5)	(238.4)
待沽物業減少	152.0	2,797.4
其他遞延資產減少	70.1	24.3
匯兌差額	39.5	(217.6)
營業的現金(流出)／流入淨額	(3,240.8)	5,221.8

## 乙) 出售附屬公司

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
出售淨資產：		
固定資產	3,100.0	39.0
遞延應收賬項	208.2	0.6
流動資產	351.4	32.0
流動負債	(336.5)	(62.0)
聯營公司借款	(1,108.6)	-
少數股東權益	(6.1)	(7.5)
遞延稅項	(9.0)	-
遞延盈利	(15.3)	-
匯兌儲備	-	2.3
出售淨資產	2,184.1	4.4
盈利確認	78.3	-
未變現的盈利	62.6	-
	<u>2,325.0</u>	<u>4.4</u>
出售所得：		
出售時所得現金	2,325.0	-
本集團所購入的長期投資	-	4.4
	<u>2,325.0</u>	<u>4.4</u>
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	-
出售銀行結存及現金	(1.6)	(29.4)
須於三個月內償還的銀行借款及透支	-	35.4
出售附屬公司時現金及現金等值流入淨額	<u>2,323.4</u>	<u>6.0</u>

## 丙) 融資變動分析

	股本及股本 溢價賬 港幣百萬元	長期借款 港幣百萬元	短期借款 港幣百萬元	重新編列 少數股東權益 港幣百萬元
一九九八年四月一日結存	2,904.4	15,960.6	2,825.2	8,201.6
發行普通股	15.9	-	-	-
有關融資的現金流出	-	(2,101.5)	(1,654.6)	(18.1)
已付少數股東股息	-	-	-	(260.7)
出售附屬公司(附註乙)	-	-	-	(7.5)
少數股東應佔儲備	-	-	-	(1,197.4)
匯兌差額	-	(132.9)	-	(125.5)
重新分類	-	(1,024.8)	1,000.0	-
一九九九年三月三十一日及 一九九九年四月一日結存	<b>2,920.3</b>	<b>12,701.4</b>	<b>2,170.6</b>	<b>6,592.4</b>
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(附註乙)	-	-	-	(6.1)
少數股東應佔儲備	-	-	-	252.2
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結存	<b>2,924.0</b>	<b>12,704.9</b>	<b>3,627.1</b>	<b>6,248.3</b>

## 賬項附註

## 1. 主要會計政策

## 甲) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒佈所有適用的會計實務準則及註釋，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。

## 乙) 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價值入賬(見下文會計政策)外，本賬項是以原值成本作為編製基準。

## 丙) 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。

## 丁) 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。

## 戊) 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。

## 己) 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，並以包括撥作資產值的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。

## (iii) 待沽物業

待沽物業是流動資產的一部份，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72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。

## 庚) 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。樓宇以直線法攤銷，此等物業的賬面值按五十年及其租約剩餘期兩者的較短期間每年平均撇銷。

## (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。

## 辛) 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需撥回。

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。

(iii) 本集團自一九九九年四月一日起採用以上會計政策，以符合香港會計師公會頒佈的會計實務準則第24條「證券投資的會計處理」的規定。在以往年度，非交易證券乃按照成本值扣除為該投資的永久貶值所作的撥備報值，而交易證券則按照成本值或市值的較低額報值。有關是項會計政策變更的影響，詳述於賬項附註第11條內。

#### 壬) 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之期內確認為開支。存貨價值撇減至可變現淨值的任何數額及全部虧損在撇減或虧損發生期內確認為開支。

因可變現淨值增加而將存貨撇減撥回之數額，確認為存貨銷售成本之削減，並在撥回之期內入賬為開支項目。

#### 癸) 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結算時所產生的外幣兌換差額以資本儲備賬處理外，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。尚未結算的非投機性外匯期貨合約而用作對沖公司的確定承擔所產生的盈利或虧損均不會入賬。

#### 子) 營業收入之確定

(i) 銷貨的營業收入在貨物之所有權移交給顧客後確定。

(ii) 管理服務收入在提供服務時確定。

(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定。

(v) 出售完成物業的收入乃於簽署買賣契約時確定，預售發展中物業的收入乃以其建築期確定（請參照賬項附註第1(己)(ii)條）。

(vi) 利息收入根據尚餘本金及適用利率按時間比例計算。

#### 丑) 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，以現行稅率計算。

#### 寅) 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。

#### 卯) 金融衍生工具

衍生工具是有關本集團於金融市場的期權交易。此等工具的入賬方法視乎有關交易的用途是作為買賣或作為業務上融資的一部份而定。

用作買賣的期權以市值列報，有關收益及虧損均計算在損益賬內。已收的期權金則包括在資產負債表的負債內。

倘若董事認為所從事的期權交易，實質上是作為融資安排的一部份，則已收的期權金及其附屬資產權利於交易日的轉讓價值，於資產負債表內列為借款。根據該融資安排，借貸成本相等於期權金及於交易日該附屬資產的轉讓價值的總和，與到期日該期權的附屬資產的行使價兩者之差額，該差額根據期權的行使期攤銷及列入損益賬內。

## 辰) 營運租約

以固定租金支付的物業營運租約的責任，按租約年期以直線法入賬；而租金隨本集團銷售額而轉變的營運租約支出，則於產生時入賬。

## 巳) 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。

## 2. 營業額

集團的主要業務為零售及貿易、地產投資及銷售、財務管理、投資及提供財務及商業服務。

集團的營業額包括以下項目：

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
零售及貿易	1,388.3	1,177.6
出售物業	2,428.3	4,774.3
物業租金	321.5	582.4
財務管理、投資及其他	412.9	565.1
	<b>4,551.0</b>	<b>7,099.4</b>

## 3. 其他收入／(虧損)淨額

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
出售附屬公司的盈利	78.3	-
出售聯營公司的盈利／(虧損)	108.7	(44.3)
出售上市證券的淨盈利／(虧損)	154.3	(2.9)
過往轉至聯營公司旗下的資產所變現的遞延盈利	71.8	107.0
對已取消的物業發展項目所作的撇賬額	-	(168.1)
結束一附屬公司零售業務涉及的成本	-	(42.5)
應收賬項及其他資產撥備	(44.4)	-
其他	(41.1)	57.9
	<b>327.6</b>	<b>(92.9)</b>

## 4. 營業盈利

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：-		
已出售物業成本	1,549.4	3,319.3
已出售存貨成本	806.3	773.5
職工成本	293.5	320.6
折舊	34.3	40.7
核數師酬金	4.2	5.3
營運租約租金 - 土地及房屋	123.6	176.2
及已計入：-		
營運租約之租金收入減支出	243.0	429.6
- 包括投資物業之租金總收入	294.0	530.6
上市投資股息	139.4	177.3
非上市投資股息	0.3	0.3

此外，職工成本為數港幣一千六百三十萬元（一九九九年：港幣三千萬元）已撥作發展中物業的成本內。

## 5. 借貸成本

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	1,013.6	1,268.2
其他在五年內攤還的借款	242.2	430.7
其他借貸成本	106.0	72.9
減：撥作資產成本*	(428.3)	(664.7)
	<b>933.5</b>	<b>1,107.1</b>

\* 借貸成本資本化的年息率為百分之四至百分之七之間（一九九九年：百分之五至百分之九之間）。

## 6. 董事薪酬

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
袍金	0.4	0.4
薪金及其他福利	3.2	4.3
被視為行使股份認購權所得的利潤	-	-
退休金計劃供款	-	0.1
非硬性及/或按業績而定的花紅	2.9	4.0
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
	<u>6.5</u>	<u>8.8</u>

附註：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（一九九九年：港幣十二萬元），而此數額全數皆為董事袍金。

## 7. 稅項

香港利得稅準備乃按是年內為課稅而作出調整的盈利並以16%（一九九九年：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：

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
<b>公司及附屬公司</b>		
本年度稅項		
香港利得稅	13.0	121.9
海外稅項	20.1	3.1
往年的稅項低估撥備	157.5	155.2
上年退稅	-	(24.1)
遞延稅項（附註 23）	188.8	91.5
	<u>379.4</u>	<u>347.6</u>
<b>聯營公司</b>		
本年度稅項		
香港利得稅	116.6	265.1
海外稅項	11.9	11.4
上年退稅	(28.5)	-
遞延稅項	(12.4)	0.6
	<u>87.6</u>	<u>277.1</u>
	<u>467.0</u>	<u>624.7</u>

以上的稅項低估撥備主要是有關一附屬公司接獲由稅務局所發出有關往年的補充評稅。這些補充評稅是關於某些利息支出能否作稅務扣除的爭議。該附屬公司已正式提出反對該補充評稅及已購買全部所須繳納稅款的儲稅券。於年結日後，稅務局長已對該稅務爭議作出裁決及確認該等補充評稅。據此，本集團已為該等評稅在賬目中作出全數的撥備。

## 8. 股東應佔的集團盈利

股東應佔集團盈利港幣一億六千八百萬元（一九九九年：港幣四億二千一百二十萬元）已計入本公司賬項內。

## 9. 股息

	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
已派中期股息每股港幣2.5仙 （一九九九年：每股港幣2.5仙）	50.8	50.7
擬派末期股息每股港幣5.0仙 （一九九九年：每股港幣5.0仙）	101.5	101.5
	<u>152.3</u>	<u>152.2</u>

## 10. 每股盈利

每股盈利乃按本年度的盈利港幣七億二千三百萬元（一九九九年：港幣六億五千七百四十萬元）及本年度已發行之加權平均股份二十億三千零六十萬股（一九九九年：二十億二千八百四十萬股）計算。

行使認股權（附註20）之權利所攤薄之每股盈利並未列出，皆因對每股盈利並無攤薄影響。

### 11. 會計政策的變動

在以往年度，長期投資是以成本值扣除為該投資的永久貶值所作的撥備報值，而短期投資則以成本或市值兩者中的較低額報值。由一九九九年四月一日起，本集團採用了一項新的會計政策，所有投資均以附註 1 (辛) 所列的公允價值報值，以符合香港會計師公會頒佈的會計實務準則第24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，由於董事認為在採用會計實務準則第24條後，需要就集團的非交易證券，於一九九八年三月三十一日的減值而作出額外撥備，因此，一九九八年四月一日的盈餘儲備已重新編列，並減少了港幣二十四億零七百萬元。此外，投資重估儲備已於一九九八年四月一日設立，數額為港幣四億七千五百九十萬元（虧損）。

由於採用會計實務準則第24條而重新編列往年業績及儲備，在出售上述若干已減值的非交易證券後，是年本集團盈利增加港幣三億二千七百三十萬元（一九九九年：港幣五千五百萬元）；而集團於二〇〇〇年三月三十一日的淨資產，則減少港幣十六億三千八百七十萬元（一九九九年：港幣三十一億零四百六十萬元）。

### 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	合計 港幣百萬元
原值或估值				
一九九九年四月一日	<b>8,798.8</b>	<b>555.9</b>	<b>256.1</b>	<b>9,610.8</b>
增加	<b>17.0</b>	<b>0.5</b>	<b>11.3</b>	<b>28.8</b>
出售	-	-	<b>(64.9)</b>	<b>(64.9)</b>
出售附屬公司	<b>(3,100.0)</b>	-	-	<b>(3,100.0)</b>
重估虧損	<b>(52.5)</b>	-	-	<b>(52.5)</b>
撥備 (淨額)	-	<b>(2.3)</b>	-	<b>(2.3)</b>
匯兌差額	<b>36.1</b>	<b>0.2</b>	-	<b>36.3</b>
轉往發展中物業	<b>(540.8)</b>	-	-	<b>(540.8)</b>
二〇〇〇年三月三十一日	<b>5,158.6</b>	<b>554.3</b>	<b>202.5</b>	<b>5,915.4</b>
累積折舊				
一九九九年四月一日	-	<b>18.7</b>	<b>147.8</b>	<b>166.5</b>
本年折舊	-	<b>6.9</b>	<b>27.4</b>	<b>34.3</b>
出售時撥回	-	-	<b>(50.3)</b>	<b>(50.3)</b>
二〇〇〇年三月三十一日	-	<b>25.6</b>	<b>124.9</b>	<b>150.5</b>
賬面淨值				
二〇〇〇年三月三十一日	<b>5,158.6</b>	<b>528.7</b>	<b>77.6</b>	<b>5,764.9</b>
一九九九年三月三十一日	<b>8,798.8</b>	<b>537.2</b>	<b>108.3</b>	<b>9,444.3</b>

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	合計 港幣百萬元
甲) 上列資產的原值或估值分析如下：				
二〇〇〇年估值 [附註丙(i)]	<b>5,158.6</b>	-	-	<b>5,158.6</b>
一九九五年估值減除				
貶值準備 [附註丙(ii)及(iii)]	-	<b>437.4</b>	-	<b>437.4</b>
原值減除貶值準備	<b>5,158.6</b>	<b>554.3</b>	<b>202.5</b>	<b>5,915.4</b>
乙) 業權：				
位於香港				
- 長期契約	<b>2,951.5</b>	<b>433.4</b>	-	<b>3,384.9</b>
- 中期契約	-	<b>106.7</b>	-	<b>106.7</b>
位於海外				
- 長期契約	<b>2,207.1</b>	-	-	<b>2,207.1</b>
- 中期契約	-	<b>14.2</b>	-	<b>14.2</b>
	<b>5,158.6</b>	<b>554.3</b>	-	<b>5,712.9</b>
丙) 物業重估				
i) 本集團的投資物業於二〇〇〇年三月三十一日由一家從事專業估值業務的附屬公司「夏利文地產有限公司」或一家獨立物業顧問「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) 某些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四億三千七百四十萬元之物業，是以於一九九五年三月三十一日的專業估值扣除貶值準備報值。				

## 13. 附屬公司

	公司	
	2000 港幣百萬元	1999 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	12,966.4	11,327.2
應付附屬公司款項	(62.8)	-
	<u>16,398.6</u>	<u>14,822.2</u>

於二〇〇〇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。

## 14. 聯營公司

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
應佔淨資產(不包括商譽)	28,424.5	27,219.9
應收聯營公司款項	221.6	217.0
聯營公司借款(附註乙)	(2,054.6)	(3,037.8)
應付聯營公司款項(附註丙)	(2,283.1)	(6.6)
	<u>24,308.4</u>	<u>24,392.5</u>

## 甲) 上列投資的原值分析：

香港上市股份	11,663.6	10,265.8
非上市股份	255.0	376.1
	<u>11,918.6</u>	<u>10,641.9</u>
上市股份市值	<u>18,376.8</u>	<u>13,781.1</u>

乙) 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一億二千一百一十萬元(一九九九年：港幣二億六千八百五十萬元)。

丙) 應付聯營公司款項是無抵押及免利息。

丁) 本集團一重要聯營公司「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。

戊) 於二〇〇〇年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列第79頁。

## 15. 長期投資

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	2,950.2	2,853.8
在海外上市	650.7	593.4
非上市股份原值	12.2	12.8
	<u>3,613.1</u>	<u>3,460.0</u>

## 16. 遞延資產

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
應收按揭貸款	91.0	350.2	-	-
其他	-	70.1	-	17.3
	<u>91.0</u>	<u>420.3</u>	<u>-</u>	<u>17.3</u>

## 17. 發展中物業

甲) 以可變現淨值報值的發展中物業為港幣七十七億一千七百二十萬元(一九九九年：港幣五億九千三百二十萬元)。

乙) 用作銀行信貸抵押的發展中物業為港幣一百零七億六千九百一十萬元(一九九九年：港幣九十四億五千一百一十萬元)。

## 18. 存貨

於二〇〇〇年三月三十一日按可變現淨值報值的存貨價值為港幣七千三百八十萬元(一九九九年：港幣一億六千萬元)。

## 19. 交易證券

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
交易股本證券的市值		
在香港上市	-	287.2
在海外上市	-	18.0
	<u>-</u>	<u>305.2</u>

## 20. 股本

	2000 股數(百萬)	1999 股數(百萬)	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
法定股本普通股 (每股面值港幣0.50元)	<u>2,420.0</u>	<u>2,420.0</u>	<u>1,210.0</u>	<u>1,210.0</u>
已發行及實收股本普通股				
四月一日結存	2,030.2	2,026.9	1,015.1	1,013.4
代替股息所發行之股份	-	3.3	-	1.7
根據行政人員認股獎勵計劃				
行使認股權所發行之股份	0.6	-	0.3	-
三月三十一日結存	<u>2,030.8</u>	<u>2,030.2</u>	<u>1,015.4</u>	<u>1,015.1</u>

於二〇〇〇年三月三十一日，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一百三十萬股普通股，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。

年內共有為數可認購約六十萬股每股面值港幣0.50元股份之認股權被行使，其認購價為每股港幣5.50元至港幣10.60元。

## 21. 儲備

	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	合計 港幣百萬元
--	--------------------	---------------------	-----------------------	---------------------	---------------------	---------------	-------------

## 甲) 集團

## 公司及附屬公司

一九九九年四月一日結存

以往呈報	1,905.2	19.5	4.1	-	32.8	10,193.4	12,155.0
前期調整(附註11)	-	-	-	(303.2)	-	(1,804.3)	(2,107.5)
重新編列	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
重估盈餘/(虧損)	-	-	(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	<u>1,908.6</u>	<u>19.5</u>	<u>1.9</u>	<u>183.8</u>	<u>246.3</u>	<u>8,159.9</u>	<u>10,520.0</u>

## 聯營公司

一九九九年四月一日結存

以往呈報	-	-	9,259.7	-	5,599.1	2,623.9	17,482.7
前期調整(附註11)	-	-	-	(449.4)	-	(547.7)	(997.1)
重新編列	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	2,076.2	16,485.6
重估盈餘/(虧損)	-	-	(995.0)	460.6	-	-	(534.4)
其他物業重估虧損	-	-	-	-	(540.2)	-	(540.2)
類別間轉撥	-	-	5,506.2	-	(5,506.2)	-	-
綜合時產生的儲備	-	-	-	-	137.0	-	137.0
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	-	-	-	-	-	812.6	812.6
二〇〇〇年三月							
三十一日結存	-	-	13,676.6	200.8	(348.5)	2,884.9	16,413.8
二〇〇〇年三月三十一日							
儲備總額	<u>1,908.6</u>	<u>19.5</u>	<u>13,678.5</u>	<u>384.6</u>	<u>(102.2)</u>	<u>11,044.8</u>	<u>26,933.8</u>

	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	合計 港幣百萬元
<b>公司及附屬公司</b>							
一九九八年四月一日結存							
以往呈報	1,891.0	19.5	771.9	-	97.8	9,769.9	12,550.1
前期調整 (附註11)	-	-	-	8.5	-	(1,883.3)	(1,874.8)
重新編列	1,891.0	19.5	771.9	8.5	97.8	7,886.6	10,675.3
發行股本的溢價	14.2	-	-	-	-	-	14.2
重估虧損	-	-	(767.8)	(304.6)	-	-	(1,072.4)
出售所兌現的儲備	-	-	-	(7.1)	-	-	(7.1)
匯兌差額	-	-	-	-	(143.8)	-	(143.8)
出售資產所兌現的儲備	-	-	-	-	(87.8)	-	(87.8)
類別間轉撥	-	-	-	-	208.4	(208.4)	-
其他	-	-	-	-	(41.8)	-	(41.8)
是年保留盈利	-	-	-	-	-	710.9	710.9
一九九九年三月三十一日結存	1,905.2	19.5	4.1	(303.2)	32.8	8,389.1	10,047.5
<b>聯營公司</b>							
一九九八年四月一日結存							
以往呈報	-	-	19,400.3	-	6,983.8	2,856.1	29,240.2
前期調整 (附註11)	-	-	-	(484.4)	-	(523.7)	(1,008.1)
重新編列	-	-	19,400.3	(484.4)	6,983.8	2,332.4	28,232.1
重估虧損	-	-	(11,048.0)	(24.5)	-	-	(11,072.5)
其他物業重估虧損	-	-	-	-	(519.1)	-	(519.1)
出售所兌現的儲備	-	-	-	59.5	-	-	59.5
類別間轉撥	-	-	907.4	-	(856.9)	(50.5)	-
其他	-	-	-	-	(8.7)	-	(8.7)
是年保留虧損	-	-	-	-	-	(205.7)	(205.7)
一九九九年三月三十一日結存	-	-	9,259.7	(449.4)	5,599.1	2,076.2	16,485.6
一九九九年三月三十一日儲備總額	1,905.2	19.5	9,263.8	(752.6)	5,631.9	10,465.3	26,533.1

	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	合計 港幣百萬元
<b>乙) 公司</b>					
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
一九九八年四月一日結存	1,891.0	19.5	77.2	1,175.1	3,162.8
發行股本的溢價	14.2	-	-	-	14.2
是年保留盈利	-	-	-	269.0	269.0
一九九九年三月三十一日結存	1,905.2	19.5	77.2	1,444.1	3,446.0

於二〇〇〇年三月三十一日，可分派予股東之公司儲備為港幣十四億五千九百八十萬元（一九九九年：港幣十四億四千四百一十萬元）。

## 22. 長期借款

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
債券及票據 (無抵押)				
票據 (附註甲)	500.0	-	-	-
債券 (附註乙)	-	500.0	-	-
	500.0	500.0	-	-
銀行借款 (有抵押)				
於一年以後至兩年內償還	115.0	2,056.4	-	-
於兩年以後至五年內償還	1,764.9	1,420.0	-	-
	1,879.9	3,476.4	-	-
銀行借款 (無抵押)				
於一年以後至兩年內償還	5,000.0	1,200.0	5,000.0	1,200.0
於兩年以後至五年內償還	5,325.0	7,525.0	5,325.0	7,525.0
	10,325.0	8,725.0	10,325.0	8,725.0
	12,704.9	12,701.4	10,325.0	8,725.0

甲) 無抵押票據所附帶利息為年息八點七五厘，並須於二〇〇一年十二月十七日到期償還。

乙) 無抵押債券所附帶利息為年息七點二五厘，並須於二〇〇〇年十一月三十日到期償還，並已於二〇〇〇年三月三十一日重新列作流動負債。

## 23. 遞延稅項

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
四月一日	562.0	501.4
匯兌差額	7.5	(30.9)
撥自損益賬(附註7)	188.8	91.5
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	<u>734.9</u>	<u>562.0</u>
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	232.7	331.4
預售物業所得的盈利	499.8	201.9
其他	2.4	14.3
折舊免稅額超逾有關的折舊	-	14.4
	<u>734.9</u>	<u>562.0</u>

本集團並無重大未作出準備的遞延稅項負債。

## 24. 短期借款及透支

	集團		公司	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
銀行借款及透支				
無抵押	1,119.7	1,724.4	279.2	811.1
有抵押	339.3	1,026.0	-	325.7
於一年內償還的長期銀行借款				
無抵押	1,200.0	400.0	1,200.0	400.0
有抵押	1,647.8	1,938.6	-	-
債券及票據(無抵押)				
債券(附註22乙)	500.0	-	-	-
浮息票據	-	1,000.0	-	-
	<u>4,806.8</u>	<u>6,089.0</u>	<u>1,479.2</u>	<u>1,536.8</u>

浮息票據所附帶利息相等於六個月香港銀行同業拆息加一厘，於一九九九年九月十九日到期償還。

## 25. 或然負債

於二〇〇〇年三月三十一日

甲) 本公司對附屬公司有關銀行信貸、無抵押債券及票據作出保證的或然負債為港幣三十一億八千二百四十萬元(一九九九年：港幣四十六億元)。

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。

## 26. 承擔

甲) 有關物業發展及資本性支出承擔

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	2,873.9	4,647.7
已批准但未簽約	5.2	5.1

乙) 有關投資的資本承擔

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備		
投資於中國的項目	1,501.9	2,619.7
其他投資	-	101.2
	<u>1,501.9</u>	<u>2,720.9</u>

於一九九九年，其他投資承擔包括根據若干期權須於期權的到期日以固定的行使價購入若干股票的責任。

## 丙) 租約承擔

於二〇〇〇年三月三十一日，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	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
於首年內約滿	2.8	15.3
於第二至第五年內約滿	122.6	112.3
於第五年後約滿	-	-
	<u>125.4</u>	<u>127.6</u>

## 丁) 外匯期貨合約

	集團	
	2000 港幣百萬元	1999 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	<u>2,120.5</u>	<u>1,782.2</u>

## 27. 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇〇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。

甲) 由若干聯營公司提供之借款及墊款港幣四十三億三千二百一十萬元(一九九九年：港幣三十億三千七百八十萬元)，是用作發展深井及地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。

乙) 如賬項附註第25(乙)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地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。

丙) 於是年內，本集團以總售價港幣二十三億二千萬元出售其在若干附屬公司的權益予一聯營公司。透過出售該等附屬公司，本集團實際上出售「荷里活廣場」的商場平台、戲院、五百二十七個停車位及若干個「星河明居」未出售的住宅單位等的三分二權益，並錄得盈利港幣七千八百三十萬元。

## 28. 比較數字

由於採用了會計實務準則第1條(經修訂)「財務報表的呈報」及會計實務準則第24條「證券投資的會計處理」的規定，故財務報表中項目的編列及分類亦有所更改。因此，若干額外項目已按會計實務準則第1條(經修訂)的規定記入綜合損益賬及資產負債表內。為配合是年度的列賬形式，比較數字已予以重新分類。由於要符合會計實務準則第24條的規定，本集團的證券投資會計政策作出了相應的變更，故若干比較數字已作出調整。有關詳情已於賬項附註第11條內詳述。

## 29. 賬項通過

此賬項已於二〇〇〇年六月二十八日經董事會通過。

## 主要附屬及聯營公司

二〇〇〇年三月三十一日

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股每股港幣1元	55	地產
智港企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	54	融資
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	74	控股公司
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股港幣1元	55	地產
First Grade Limited	英屬處女群島／國際	500股每股1美元	54	投資
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股無投票權每股港幣10元	50 100	租務代理
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000[A]股每股港幣10元 102,000[B]股每股港幣1角	100 2	物業管理
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	2,500股每股1美元	61	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
*# 連卡佛國際有限公司	百慕達／ 國際	49,633,314[A]股每股港幣5角 308,648,068[B]股每股港幣5仙	100 100	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股每股港幣1元	100	零售
利美集團有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	融資
馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股港幣1元	55	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	54	地產
美傑企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	54	融資
MP-Bilt Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股港幣1元	55	地產
新亞置業信託有限公司	香港	363,449,250[A]股每股港幣1元 252,390,875[B]股每股港幣2角	74 74	控股公司
New Aspects Limited	英屬處女群島／國際	500股每股1美元	54	投資
* 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
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	54	地產
聯邦地產有限公司	香港	208,646,364[A]股每股港幣1元 108,157,820[B]股每股港幣2角	54 55	控股公司
* Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100	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
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	54	地產
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
* 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 Finance (1993) Limited	英屬處女群島／ 香港	500股每股1美元	100	融資
* Wheelock International Limited	英屬處女群島／ 國際	500股每股1美元	100	管理服務
*# 會德豐馬登有限公司	香港	314,600,000[A]股每股港幣1元 235,950,000[B]股每股港幣1角	100 100	商業服務
* 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
Dramstar Company Limited	香港	100 (B)股	23	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：

甲) \*此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。

乙) 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。

丙) 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。

丁) 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48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。

### 意見的基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈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，就該等賬項是否存有重大錯誤陳述，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 貴集團於二〇〇〇年三月三十一日結算時之財政狀況，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 二〇〇〇年六月二十八日

## 主要物業撮要表

二〇〇〇年三月三十一日

投資物業	地段編號	地契期滿	樓面總面積約數 (平方呎)	所佔權益 百分率	完成年份	種類/用途
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段 7 號的餘段 內地段45號的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	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 百分率	預計 落成年份	種類／ 用途	完成階段
深井地盤	丈量約份第390號 地段266號	494,700	2,801,200	74	2003	住宅／ 商業	上蓋工程 在施中
機場鐵路 九龍站二期	九龍內地段 11080號	184,926	2,263,900	61	2003	住宅	地基工程 接近完成
新加坡Ardmore Park路 雅茂園	-	345,120	1,101,000	55	2001	住宅	上蓋工程 在施中
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 在施中
新加坡Ardmore Park路2B號 Ardmore View	-	44,100	110,200	55	-	住宅	計劃中
又一村玫瑰路 三十八號	新九龍內地段 4932號	14,122	29,700	54	2001	住宅	上蓋工程 在施中
屯門第二十區地盤	屯門市地段 386號	174,226	228,100	54	2003	住宅	地基工程 在施中
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
觀塘巧明街九十五號 世達中心部份單位	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 萬能閣部份單位	屯門市地段 379號	40,946	63,700	54	-	貨倉	完成
大埔露輝路三十一號 倚龍山莊部份單位	大埔市地段 115號	265,117	47,600	54	-	住宅	完成
何文田亞皆老街一百八十號 雅麗居部份單位	九龍內地段 11005號	61,118	32,400	54	-	住宅	完成
紅磡庇利街二十三號 碧麗花園部份單位	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 爵士花園部份單位	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

截至一九九九年十二月三十一日止年度的賬項

	31/12/1999 港幣百萬元	重新編列 31/12/1998 港幣百萬元
<b>綜合損益賬</b>		
股東應佔之集團盈利	<b>3,216.5</b>	1,922.2
前期調整	-	(51.2)
重新編列	<b>3,216.5</b>	<b>1,871.0</b>
股息	<b>1,881.3</b>	<b>1,790.3</b>

	31/12/1999 港幣百萬元	重新編列 31/12/1998 港幣百萬元
<b>綜合資產負債表</b>		
固定資產	<b>73,355.3</b>	71,643.1
聯營公司	<b>5,196.6</b>	3,863.2
長期投資	<b>5,258.5</b>	7,106.8
遞延賬項	<b>505.7</b>	349.3
遞延項目	<b>2,262.0</b>	2,405.9
流動資產	<b>12,535.7</b>	8,529.3
	<b>99,113.8</b>	<b>93,897.6</b>
股本	<b>2,446.2</b>	2,295.1
儲備	<b>53,437.1</b>	51,368.9
股東權益	<b>55,883.3</b>	53,664.0
遞延借款	<b>26,802.0</b>	22,322.3
少數股東權益	<b>5,576.3</b>	3,923.9
遞延稅項	<b>506.9</b>	518.2
流動負債	<b>10,345.3</b>	13,469.2
	<b>99,113.8</b>	<b>93,897.6</b>

## 五年財務摘要

港幣百萬元 截至三月三十一日止的財政年度	1996	1997	重新編列 1998	重新編列 1999	2000
<b>綜合損益賬</b>					
營業額 (附註甲)	<u>2,330.9</u>	<u>5,839.8</u>	<u>7,894.3</u>	<u>7,099.4</u>	<u>4,551.0</u>
股東應佔的集團盈利	2,459.2	2,535.5	1,449.0	602.4	723.0
前期調整 (附註乙)	—	—	(2,407.0)	55.0	—
重新編列	2,459.2	2,535.5	(958.0)	657.4	723.0
股息	<u>(826.6)</u>	<u>(882.2)</u>	<u>(567.9)</u>	<u>(152.2)</u>	<u>(152.3)</u>
撥入盈餘儲備	<u>1,632.6</u>	<u>1,653.3</u>	<u>(1,525.9)</u>	<u>505.2</u>	<u>570.7</u>
<b>綜合資產負債表</b>					
固定資產	1,255.2	13,841.5	10,471.5	9,444.3	5,764.9
聯營公司 (附註乙)	41,768.3	40,187.0	37,245.4	24,392.5	24,308.4
長期投資 (附註乙)	636.6	698.0	4,016.0	3,460.0	3,613.1
遞延資產	—	276.3	517.7	420.3	91.0
流動資產	<u>2,992.4</u>	<u>26,810.0</u>	<u>22,465.8</u>	<u>20,381.4</u>	<u>24,260.6</u>
	<u>46,652.5</u>	<u>81,812.8</u>	<u>74,716.4</u>	<u>58,098.5</u>	<u>58,038.0</u>
股本	1,008.1	1,012.5	1,013.4	1,015.1	1,015.4
儲備 (附註乙)	<u>38,162.1</u>	<u>44,807.5</u>	<u>38,907.4</u>	<u>26,533.1</u>	<u>26,933.8</u>
股東權益	39,170.2	45,820.0	39,920.8	27,548.2	27,949.2
少數股東權益 (附註乙)	714.2	9,892.9	7,777.5	6,592.4	6,248.3
長期借款	3,500.0	8,571.5	15,960.6	12,701.4	12,704.9
遞延稅項	—	486.1	501.4	562.0	734.9
遞延盈利	203.3	461.3	458.9	430.0	448.3
流動負債	<u>3,064.8</u>	<u>16,581.0</u>	<u>10,097.2</u>	<u>10,264.5</u>	<u>9,952.4</u>
	<u>46,652.5</u>	<u>81,812.8</u>	<u>74,716.4</u>	<u>58,098.5</u>	<u>58,038.0</u>

附註：

根據採用經修訂的會計實務準則第1條「財務報表的呈報」及新訂的會計實務準則第24條「證券投資的會計處理」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

甲) 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。

乙) 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，詳情刊載於本年度賬項內的賬項附註第11條。

一九九六年及一九九七年的數字均沒有作出重新分類或編列，因為此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。