

- 未經審核的集團盈利為港幣四億六千零八十萬元，較上年增加0.1%。
- 憑藉多元化的業務組合，集團得以在業務經營上展示了強大的韌力。
- 九龍倉核心寫字樓物業組合的出租率逾90%，商場出租率逾98%，而服務式住宅的出租率則超過85%。港威大廈二期第六座現正積極招租。
- 位於Union Square之上的擎天半島，是機鐵九龍站上蓋二期的發展項目，其第一期單位已推出預售，反應理想。
- 另外兩個發展項目碧堤半島及翠濤居預計於二〇〇二年上半年推出預售。
- 有線寬頻的營業額增長強勁，令其維持強勁的盈利增長動力。
- 現代貨箱吞吐量的增長率超越業內平均水平。
- 集團正蓄勢以待，把握中國入世所帶來的機遇。

集團業績

截至二〇〇一年九月三十日止六個月期間的未經審核股東應佔集團盈利為港幣四億六千零八十萬元，與此相比，去年同期盈利則為港幣四億六千零五十萬元。每股盈利為22.7仙（二〇〇〇年：22.7仙）。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇二年一月三十一日(星期四),派發截至二〇〇一年九月三十日止半年度的中期股息每股2.5仙(二〇〇〇年:每股2.5仙),予在二〇〇二年一月十一日名列股東登記冊內的股東。

業務回顧

會德豐集團業務遍布多個範疇,包括地產發展、地產投資、高檔零售、通訊、媒體及娛樂,以及物流等業務,其中大部分均提供可觀的經常性收益,憑藉此等多元化業務組合,會德豐集團業務在目前動盪市況下展示了強大的韌力。

本港近期錄得的一手住宅單位成交量增加,足以顯示今年內平均按

揭息率下跌超過四釐後減息所產生的效應。加上政府轉趨支持樓市的立場,本港的住宅物業市場相信已穩定下來。

宏觀方面,美國「九一一」慘劇後,大部分西方國家皆已緊密合作,訂出可行的解決方案或預防措施,以防止任何進一步的全球性經濟衰退,並已促使各國央行進一步放寬其金融政策。基於本港的長期基礎因素不變,本港憑著其位處中國門檻的地利,普遍預期香港在未來十年將成為增長潛力最為強勁的市場,經濟活動亦將隨著中國入世而在某個階段逐步好轉。

地產

集團於期內繼續推售多個樓盤,其中主要包括「The Primrose」、雅麗

居、倚龍山莊及萬能閣。

位於深井的合營發展項目碧堤半島由本公司、新亞置業及九龍倉持有相等權益，最近與政府已就擴大綜合發展面積所涉及的地塊落實修契事宜。全部四期的建築工程已如期進行，前期所涉及的共1,704個單位預計將於二〇〇二年上半年推出預售，並將於二〇〇三年落成。

機鐵九龍站二期發展項目擎天半島由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括本公司、新亞置業、聯邦地產及九龍倉集團內兩間公司。第一期共1,272個單位中的首批樓盤剛剛推出發售，反應熱烈。建築工程已如期進行，預計第一期將於二〇〇二年底落成。

名為翠濤居的青山公路住宅發展項目總樓面面積為228,000平方呎，提供260個單位。上蓋工程現正進行中，預計可於二〇〇二年上半年推出預售。

京士柏道發展項目由聯邦地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。該個位於何文田的住宅地盤，將發展為八座共700個單位，總樓面面積904,200平方呎。舊址拆卸工程已完成，地基工程的投標現正進行中。

新加坡方面，由馬哥孛羅發展有限公司（本公司旗下一附屬公司）所發展的雅茂園項目在順利落成後已正式交樓予買家。繼二〇〇一年五月獲批臨時入伙紙後，二〇〇一

年十月十八日亦已取得法定完工紙。目前佔已售單位樓價總額98%的分期樓款通知已經發出，其中85%的分期樓款已經收訖。

「Ardmore View」目前的平均出租率達96%，租約為期十二至二十四個月。該物業將進行重建，總樓面面積達110,200平方呎，已於二〇〇〇年二月取得臨時規劃許可。該重建項目將在新加坡市況好轉時正式展開。

位於新加坡的會德豐廣場寫字樓及平台商場三、四、五層目前已租出93%，租戶中不乏優質跨國企業。

新加坡馬哥孛羅酒店舊址現正重建為永久業權的共管式多層豪華公寓，名為「Grange Residences」，總樓面面積達467,600平方呎。地基工

程現已完成，其他建築工程亦已如期進行，預計將於二〇〇三年下半年落成。

零售

在今個財政年度上半年，疲弱的經濟及薄弱的消費意慾令集團的零售業務備受壓力。雖然連卡佛的營業額錄得正增長，但由於需要提供更大的折扣促銷，導致其營業利潤率下降。為回復盈利能力，已採取更嚴謹的成本及商品採購控制措施。

「On Pedder」在本港的第四間分店已於二〇〇一年四月開業，並取得理想業績。該公司將繼續在區內致力維持及推廣其品牌。

是期內Joyce Boutique的營業額顯著下降，此乃主要由於四間Armani專

門店於二〇〇一年一月結業所致。銷售疲弱及提供更大的優惠折扣，同樣地成為邊際盈利縮窄的主因。該公司繼續進行其控制成本的措施。

在業務擴展方面，太古廣場的Joyce店在八月關閉進行翻新工程，並已於一個月後重新開業，店舖面積較前擴大了一倍，並且附設一Joyce Beauty零售點。銅鑼灣亦增設一間Hugo店舖，並在時代廣場連卡佛及中環連卡佛內增設兩個Boss專櫃。

九龍倉

集團主要聯營公司九龍倉截至二〇〇一年六月三十日止半年度的未經審核盈利為港幣十一億四千五百萬元。九龍倉透過在九龍角的旗艦投資物業帶動的穩健經常性

收益和創優增值機會，在「地產」、「通訊、媒體及娛樂」以及「物流」三大核心業務領域奠定深厚根基。

雖然市道疲弱，但海港城的寫字樓（未計算港威大廈二期第六座在內）出租率仍逆市上升，於今年首六個月內穩定地增長至90%以上。剛推出的第六座爭取到日本航空、新加坡電信及葛蘭素史克等優質租戶，足以彰顯海港城寫字樓除吸引貿易公司外，亦擁有吸引跨國公司租用的優勝之處。除寫字樓外，其他界別的出租情況亦相當理想。海港城商場部分的出租率一直維持在98%的水平，反映其獲得租戶的殷切需求。憑著出色的質素及服務，港威豪庭於六月底取得85%的出租率。九龍倉正就海運大廈的翻新計劃及已獲批准的摩天輪所涉及的建設計劃展開廣泛研究。

時代廣場被公認為本港零售物業的成功典範，繼續成為銅鑼灣區內商業及消閒活動的中心。在首六個月內，時代廣場的寫字樓出租率維持92%，而商舖出租率更逾98%，實質上相等於全部租出。

位於窩打老道的賀賢居已於二〇〇一年初推出預售，反應非常理想，大部分單位在數小時內經已售出。九龍倉繼星河明居、韻濤居及賀賢居等樓面面積共達一百一十萬平方呎的發展項目落成後，在七月向會德豐購入其在油塘財團的15.6%權益，以補充其土地儲備。

雖然全球經濟放緩，且酒店業在首六個月內競爭激烈，香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率仍能維持

在84%以上的水平。

有線寬頻繼二〇〇〇年首次錄得純利港幣二千萬元後，今年仍保持強勁的盈利增長動力。由於該公司的營業額增長強勁，尤其是互聯網及多媒體業務的營業額大幅上升，且在營運上擁有高槓桿效益的優勢，該公司在截至二〇〇一年六月止半年度錄得純利港幣七千六百五十萬元。

雖然市道低迷，而且非法盜看問題猖獗，惟收費電視訂戶數目仍較去年增長11%，達537,000戶。該公司確定了非法盜看為自今年年初以來訂戶流失率上升的根源後，現已優先處理這個問題，並採取了多項打擊盜看的措施。

寬頻訂戶數目在今年首六個月倍增，現已超越十萬戶大關，該公司在住宅寬頻市場的佔有率亦由25%增加至33%。市場普遍認同電訊盈科和該公司已明顯成為該業務界別內的兩個領導者。

在今年首六個月，九倉新電訊繼續快速並成功地轉型成為一個高價值的固網業務。由於該公司安裝的固網線路在六個月內由140,000條增至逾180,000條，這方面的收入上升近倍，達港幣二億六千萬元，佔總收入56%。

九倉新電訊已獲批合約為香港中央結算公司的中央結算系統建立一個新的IP廣域網絡，以及為

香港證券及期貨事務監察委員會興建高能社區網絡，反映了新電訊備受香港商界，特別是金融業的認同。為進一步提升該公司的形象，最近已由新電訊易名為九倉新電訊。

現代貨箱在今年上半年度共處理一百五十三萬個標準箱，相比去年同期增長13%，增長率較業內平均水平為高。

雖然九號碼頭在初期遭受若干延誤，但現時施工的進度令人滿意。集團正作出進一步投資，將現有碼頭的處理能力額外增加400,000個標準箱，以應付九號碼頭於二〇〇三年下半年投入運作前不斷上升的吞吐量。

現代貨箱在華南地區的貨箱碼頭發展項目繼續取得進展。在凱豐貨箱碼頭所作出的投資現已帶來正面貢獻。該公司繼續負責蛇口一號貨箱碼頭的管理工作，蛇口二號貨箱碼頭的建築工程亦經已開展。

展望

全球息率呈現下調趨勢，加上本地銀行撤銷利率管制，本港目前的

息率正處於前所未有的低水平。大部分物業用家都會認同現在購買房屋相比租住房屋更為易於負擔，投資者亦會放棄回報極低的銀行儲蓄，而試圖尋求更佳的投资途徑。集團擁有龐大的土地儲備，主要包括在碧堤半島持有74%、在擎天半島持有61%及在何文田京士柏道發展項目持有11%的實質權益，現正蓄勢以待，一俟消費者及

投資者信心恢復的正面因素出現，即可把握經濟逐漸復甦所帶來的機遇。

目前新加坡疲弱的寫字樓及零售租務市場預期需要一段時間才會好轉，惟烏節路一帶的寫字樓及零售物業供應較緊張，令出租率得到穩定的支持。集團的投資物業會德豐廣場位於烏節路的重要地段，因

而將得以受惠。

集團已具備優越條件，以把握中國入世帶來的商機。大中華地區與世界各地的商貿往來日益頻繁，定會對本港寫字樓的需求及貨運吞吐量帶來正面影響，在長遠的未來增長層面而言，國內市場將為集團旗下全部三項核心業務提供巨大的發展良機。

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

綜合損益賬

截至二〇〇一年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元	未經審核 30/9/2000 港幣百萬元
營業額	2	3,316.9	1,432.9
其他收入淨額	3	54.3	221.0
		3,371.2	1,653.9
直接成本及營業費用		(2,162.5)	(745.4)
銷售及推銷費用		(227.5)	(231.3)
行政費用		(148.3)	(107.9)
物業減值所作撥備		(273.8)	(48.7)
營業盈利	2及4	559.1	520.6
借貸成本	5	(319.0)	(467.7)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	659.4	627.4
除稅前盈利		899.5	680.3
稅項	6	(256.4)	(103.4)
除稅後盈利		643.1	576.9
少數股東權益		(182.3)	(116.4)
股東應佔集團盈利		460.8	460.5
擬派中期股息		50.8	50.8
每股盈利	7	22.7仙	22.7仙
擬派每股中期股息		2.5仙	2.5仙

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

簡明綜合已確認損益報表

截至二〇〇一年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元	未經審核 30/9/2000 港幣百萬元
股東應佔集團盈利	460.8	460.5
未確認在損益賬的淨虧損	(612.2)	(427.2)
出售非交易證券而撥入損益賬的儲備：		
公司及附屬公司	-	(132.3)
聯營公司	47.4	(126.1)
聯營公司出售－聯營公司而撥入損益賬的商譽	144.2	-
已確認收益/(虧損)總額	40.2	(225.1)
綜合時產生的儲備	-	51.7
	40.2	(173.4)

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

綜合資產負債表

二〇〇一年九月三十日

		(重新編列) 經審核 31/3/2001 港幣百萬元
附註	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
非流動資產		
固定資產	5,182.3	5,351.5
聯營公司	25,076.3	24,733.4
長期投資	3,542.6	3,335.5
遞延應收賬項	56.8	57.4
	33,858.0	33,477.8
流動資產		
發展中物業	16,928.9	22,322.9
待沽物業	449.9	615.8
存貨	386.9	350.0
應收賬項及預付費用	341.6	410.9
銀行結存及存款	2,977.8	1,299.1
	21,085.1	24,998.7
流動負債		
短期借款及透支	5,956.9	4,564.7
應付賬項及應計項目	1,342.5	1,229.2
出售物業定金	-	4,503.8
稅項	813.2	32.9
	8,112.6	10,330.6
流動資產淨額	12,972.5	14,668.1
總資產減流動負債	46,830.5	48,145.9
資金來源：		
股東權益		
股本	1,015.7	1,015.4
儲備	27,295.5	27,303.8
擬派股息	50.8	101.5
	28,362.0	28,420.7
少數股東權益	6,048.9	6,116.6
非流動負債		
長期銀行借款	11,774.8	12,398.9
遞延稅項	209.8	790.8
遞延盈利	435.0	418.9
	12,419.6	13,608.6
	46,830.5	48,145.9

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇一年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2001 港幣百萬元	未經審核 30/9/2000 港幣百萬元
業務的現金流入/(流出)淨額	1,278.4	(233.2)
投資收入及財務收支的現金流入/(流出)淨額	83.9	(63.3)
(已付)/退回稅項淨額	(1.9)	54.6
投資業務的現金流出淨額	(449.7)	(215.0)
融資的現金流入/(流出)淨額	799.7	(7.5)
增加/(減少)現金及現金等值	1,710.4	(464.4)
於四月一日的現金及現金等值結存	1,039.7	250.3
匯率變動的影響	19.2	(19.3)
於九月三十日的現金及現金等值結存	2,769.3	(233.4)
於九月三十日的現金及現金等值結存分析		
三個月內可提取的銀行結存及存款	2,977.8	837.5
須於三個月內償還的銀行借款及透支	(208.5)	(1,070.9)
	2,769.3	(233.4)

中期賬項附註

1) 賬項編製基準

未經審核的中期綜合賬項乃根據香港會計實務準則第二十五條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六而編製。除商譽/負商譽、預算維修費用、擬派股息及分部報告的會計方法外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇一年三月三十一日止年度的賬項一致。上述的會計方法改變的影響詳述如下。

(a) 商譽/負商譽

在過往年度，綜合時產生的商譽/負商譽代表投資在附屬公司及聯營公司的成本超逾/少於收購日的應佔有形資產淨值的公允價值的數額。該等商譽/負商譽在其產生之年度內撥入儲備賬內。於出售附屬公司或聯營公司時，出售損益的計算包括其所涉及的商譽/負商譽數額。

根據二〇〇一年四月一日起採用的一項會計政策，本集團將商譽列為資產，及根據其估計可用期按直線法於損益賬內攤銷，以符合會計實務準則第三十條「企業合併」的規定。就於收購計劃內所涉及及未曾確認、可預期及能可靠地計算的未來虧損及支出，會列為負商譽，將於該等未來虧損及支出確認時，於損益賬內入賬。餘下的負商譽，不超逾收購時非貨幣性資產公允價值之部分，則按照該等可折舊/可攤銷的資產的可用期以加權平均法於損益賬內攤銷。惟負商譽超逾收購時非貨幣性資產的公允價值之部分須立即確認於損益賬內。而出售附屬公司及聯營公司時，以往未攤銷的收購商譽部分將包括於出售損益的計算內。

本集團根據會計實務準則第三十條的過渡期條款，而毋須重新編列在二〇〇一年四月一日前所撥入儲備賬內的商譽或負商譽，因此，上述的會計方法改變並無對本集團是期及以往期間有任何財務影響。惟該等商譽的減值必須追溯性入賬，以符合新頒布之會計實務準則第三十一條「資產減值」的規定。鑑於此項變動，就調整往年數字而言，二〇〇一年四月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並縮減了港幣九千九百一十萬元（其他資本儲備則按此數額相應增加），此乃代表集團應佔聯營公司為商譽減值而於以往年度的綜合損益賬內撇銷的數額。

(b) 預算維修費用

在過往年度，本集團的聯營公司為旗下酒店預定一個維修計劃，計劃中預計了未來一段為期若干年的維修需要，以每四年為一週期，聯營公司按四年內的實際支出及/或預算支出，每年均從損益賬作出均等金額之撥備。由二〇〇一年四月一日起，維修費用須依照該年內的實際支出由損益賬撇銷，以符合會計實務準則第二十八條「撥備、或然負債及或然資產」的規定。該會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言，二〇〇一年四月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並增加了港幣五千八百九十萬元，此乃代表集團應佔有關的預算維修費用撥備的撥回數額。以上會計政策之改變，對本集團是期及用作比較的期間的業績並無重大財務影響。

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

(c) 擬派股息

在過往年度，結算日後擬派的股息於結算日計入負債內。由二〇〇一年四月一日起，根據香港會計師公會所頒布的會計實務準則第九條（經修訂）「結算日後事項」的規定，結算日後擬派股息會被視作股東權益中的一個獨立部分。新會計政策的採用具追溯性，就調整往年數字而言，二〇〇一年四月一日的股東權益已予以重新編列，並增加了港幣一億零一百五十萬元，此乃代表於二〇〇一年三月三十一日止年度的擬派末期股息。

鑑於採用會計實務準則第九條而重新編列往年的儲備，本集團於二〇〇一年九月三十日的股東權益增加了港幣五千零八十萬元（二〇〇一年三月三十一日：港幣一億零一百五十萬元）。

(d) 分部報告

分部是本集團內一個從事提供產品或服務（業務分部），或在某一個經濟環境內（地域分部）提供產品或服務，而可予區別的分類，每一個分部所承受的風險及回報與其它分部皆有所不同。集團內各分部互相之間價格釐定的標準與本集團給予其他客戶的條件相若。

本集團已根據會計實務準則第二十六條「分部報告」的規定，在簡明中期賬項附註第2條內披露分部收入及業績。本集團根據內部財務報告之形式，決定以業務分部為主要報告格式，而地域分部則為輔助報告格式。

會德豐有限公司

二〇一〇年中期報告

2) 分部資料

(a) 營業額及營業盈利

	分部收入		分部業績	
	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
業務分部				
出售物業	2,096.2	389.0	718.8	162.4
物業租金	168.1	167.5	115.4	120.3
零售及貿易	929.3	752.2	(52.6)	32.8
投資及其他	173.8	188.7	66.2	273.2
	3,367.4	1,497.4	847.8	588.7
分部間收入(附註)	(50.5)	(64.5)	-	-
	3,316.9	1,432.9	847.8	588.7
未能作出分部的費用			(14.9)	(19.4)
物業減值所作撥備			(273.8)	(48.7)
營業盈利			559.1	520.6
地域分部				
香港	1,254.5	983.2	97.2	235.2
新加坡	2,010.0	428.6	453.4	273.0
其他	52.4	21.1	8.5	12.4
	3,316.9	1,432.9	559.1	520.6
附註：綜合計算時，已扣除各分部相互間的收入包括：				
物業租金	25.7	25.6		
投資及其他	24.8	38.9		
	50.5	64.5		

(b) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
業務分部		
物業租金	662.9	660.6
出售物業	4.5	37.6
通訊、媒體及娛樂	39.4	(47.7)
收費電視	79.9	20.5
電訊	(22.0)	(45.6)
互聯網、多媒體及其他	(18.5)	(22.6)
物流	255.7	242.2
碼頭	235.5	218.1
其他	20.2	24.1
酒店	29.6	36.1
借貸成本	(315.8)	(423.0)
其他項目	(16.9)	121.6
	659.4	627.4

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

3) 其他收入淨額

	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
出售非交易證券的(虧損)/盈利淨額	(16.6)	182.2
出售物業變現的遞延盈利	47.8	18.3
其他	23.1	20.5
	54.3	221.0

4) 營業盈利

	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除：		
已出售物業成本	1,402.6	226.8
已出售存貨成本	551.9	440.8
折舊	34.9	24.2
及計入：		
上市投資股息	56.7	55.7

5) 借貸成本

	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
有關利息支出：		
銀行借款及透支	382.4	548.4
於五年內償還的其他借款	88.5	127.0
其他借貸成本	35.8	31.6
	506.7	707.0
減：撥作資產成本	(187.7)	(239.3)
	319.0	467.7

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

6) 稅項

香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以16% (二〇〇〇年: 16%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下:

	30/9/2001 港幣百萬元	30/9/2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是期香港利得稅	5.5	6.2
是期海外稅項	775.9	5.6
遞延稅項	(598.8)	33.8
	182.6	45.6
聯營公司		
是期香港利得稅	71.9	59.2
是期海外稅項	6.4	3.3
遞延稅項	(4.5)	(4.7)
	73.8	57.8
	256.4	103.4

7) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣四億六千零八十萬元 (二〇〇〇年: 港幣四億六千零五十萬元) 及是期內已發行普通股加權平均數二十億三千一百一十萬股 (二〇〇〇年: 二十億三千零八十萬股) 計算。是期與上年比較期間內, 基本及經攤薄的每股盈利數字皆無差異。

8) 應收賬項及預付費用

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。

於二〇〇一年九月三十日的應收賬項及預付費用內, 所包括應收貿易賬項及其賬齡的分析如下:

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
即期	40.9	58.7
三十一至六十日	6.0	5.8
六十一至九十日	2.5	5.0
九十日以上	7.1	8.2
	56.5	77.7

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

9) 應付賬項及應計項目

於二〇〇一年九月三十日的應付賬項及應計項目內，所包括的應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	453.0	387.6
三十一至六十日	132.4	152.3
六十一至九十日	15.6	29.5
九十日以上	227.6	134.1
	828.6	703.5

10) 股本

	30/9/2001 股數(百萬)	31/3/2001 股數(百萬)	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
已發行及全數繳足股本				
四月一日結存	2,030.9	2,030.8	1,015.4	1,015.4
根據行政人員認股獎勵計劃 行使認股權所發行之股份	0.5	0.1	0.3	-
九月三十日/三月三十一日結存	2,031.4	2,030.9	1,015.7	1,015.4

於二〇〇一年九月三十日，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五十萬股普通股，每股認購價為港幣5.50元至港幣10.60元。該等認購權可於一九九五年四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。

是期內可認購為數五十萬股每股面值港幣0.50元普通股之認股權已被行使，其認購價為每股港幣5.20元及港幣5.50元。

11) 或然負債

- (a) 本集團給予聯營公司有關銀行信貸作出的保證為數港幣六億一千二百九十萬元(二〇〇一年三月三十一日：港幣五億九千五百三十萬元)。聯營公司就該項信貸已提取港幣三億二千二百二十萬元(二〇〇一年三月三十一日：港幣三億二千二百四十萬元)。
- (b) 本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就一附屬公司按照擎天半島(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。

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

12) 承擔

(a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	3,817.2	4,379.5

(b) 有關投資於中國項目的資本承擔

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	501.9	1,504.6

(c) 外匯期貨合約

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	767.5	798.2

13) 有關連人士的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇一年九月三十日止期間內，本集團並無參與任何重大有關連人士的交易。

(a) 由若干聯營公司提供之借款及墊款港幣四十四億二千三百三十萬元（二〇〇一年三月三十一日：港幣四十七億五千零八十萬元），是用作發展碧堤半島及擎天半島物業發展項目。

(b) 如賬項附註第11(b)條所披露，本公司連同兩間非全資附屬公司及兩間聯營公司，已共同及個別就一附屬公司按照擎天半島物業發展項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

14) 比較數字

由於商譽/負商譽、預算維修費用、擬派股息及分部報告的會計政策出現改變，故若干比較數字已作出調整，以符合會計實務準則第三十、二十八、九及二十六條的規定。有關詳情已於附註第1條內詳列。

15) 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇一年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，已經由本公司的審核委員會審閱。

中期賬項評議

(甲) 二〇〇一至〇二年年度中期業務回顧

截至二〇〇一年九月三十日止六個月期間內股東應佔集團盈利為港幣四億六千零八十萬元，與此相比，上年同期則為港幣四億六千零五十萬元。每股盈利為22.7仙。

是期內集團營業額為港幣三十三億一千六百九十萬元，與此相比，上年同期則為港幣十四億三千二百九十萬元，增幅為港幣十八億八千四百萬元或131.5%，此乃主要由於是期內馬哥孛羅發展集團（「馬哥孛羅」）在新加坡雅茂園項目所確認的物業銷售收益較上年同期為高。零售分部的收益亦增加23.5%至港幣九億二千九百三十萬元，此乃由於集團於二〇〇〇年八月中所收購的Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的營業額已被計入集團營業額內所致。

未扣除借貸成本的集團營業盈利由上年同期港幣五億二千零六十萬元增加至港幣五億五千九百一十萬元，增幅為7.4%，此乃由於是期來自馬哥孛羅的盈利貢獻較上年同期為高所致。馬哥孛羅的盈利主要來自按比例確認預售雅茂園的盈利，於是期所確認預售盈利的百分率為25%，上年同期則為4.4%。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，累積至已售單位樓價總額85%的分期樓款已於是期期末時收訖。法定完工紙已於二〇〇一年十月十八日收取，佔樓價總額13%的進一步分期樓款通知亦已根據買賣協議發出。

是期業績受到零售及貿易分部的虧損以及物業撥備嚴重影響。是期內本港及台灣的零售市場持續疲弱及消費意慾低迷，令時裝零售業飽受打擊，在此不利因素的影響下，集團的零售業務蒙受了總額為港幣五千二百六十萬元的經營虧損，此等虧損主要來自連卡佛及Joyce。營業盈利包括為若干新加坡物業所作的減值撥備港幣二億七千三百八十萬元，上年同期則主要為本港一工業/寫字樓發展項目所作的減值撥備港幣四千八百七十萬元。

是期其他淨收入為港幣五千四百三十萬元，相比上年同期的港幣二億二千一百萬元減少港幣一億六千六百七十萬元，此乃由於是期內並無出現出售證券盈利，而上年同期卻獲得盈利港幣一億八千二百二十萬元所致。

由於利率下降，從是期損益賬內扣除的借貸成本由上年同期港幣四億六千七百七十萬元大幅下降至港幣三億一千九百萬元。

所佔聯營公司盈利為港幣六億五千九百四十萬元，盈利主要來自九龍倉集團，與上年同期港幣六億二千七百四十萬元相比，輕微上升了港幣三千二百萬元。九龍倉截至二〇〇一年六月三十日首六個月錄得股東應佔盈利港幣十一億四千五百萬元，與此相比，上年同期則為港幣十一億二千八百萬元。

是期稅項支出為港幣二億五千六百四十萬元，上年同期則為港幣一億零三百四十萬元。所錄得的稅項支出較上年同期為多，主要乃由於新加坡馬哥孛羅確認的盈利增加所致。

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

是期少數股東權益所佔盈利為港幣一億八千二百三十萬元，上年同期則為港幣一億一千六百四十萬元，增幅為56.6%。增加主要乃由於馬哥孛羅錄得的盈利上升所致。

集團於二〇〇一年九月三十日的綜合資產淨值為港幣二百八十三億六千二百萬元，折合每股港幣13.96元，二〇〇一年三月三十一日時每股則為港幣13.99元。

進一步的分部資料詳情已編列於賬項附註第2條內。

(乙) 流動資金及財務資源

- (1) 於二〇〇一年九月三十日，集團的債務淨額佔總資產的百分率為28.4%，與此相比，二〇〇一年三月三十一日時的百分率為27.4%。集團的債務淨額為港幣一百四十七億五千三百九十萬元，此乃由債務港幣一百七十七億三千一百七十萬元及存款和現金港幣二十九億七千七百八十萬元所組成，與二〇〇一年三月三十一日時港幣一百五十六億六千四百五十萬元相比，下降5.8%。集團的債務淨額下降乃由於物業銷售，尤其是來自馬哥孛羅推售雅茂園單位，而出現大量現金流入所致。

茲將集團於二〇〇一年九月三十日的債務還款期分析如下：

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
一年內償還	5,956.9	4,564.7
於一年後至兩年內償還	4,348.8	7,580.9
於兩年後至五年內償還	7,426.0	4,818.0
	17,731.7	16,963.6

- (2) 茲將集團用以取得銀行信貸的抵押資產列述如下：

	30/9/2001 港幣百萬元	31/3/2001 港幣百萬元
投資物業	3,021.4	3,859.6
長期投資	827.7	363.2
發展中物業	6,934.3	6,009.7
	10,783.4	10,232.5

- (3) 為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港幣為本位（為新加坡的資產作融資的借貸則以新加坡元為本位）。外幣匯價波動對集團並無重大影響。
- (4) 集團維持一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於二〇〇一年九月三十日的市值為港幣三十五億三千一百三十萬元（二〇〇一年三月三十一日：港幣三十三億二千四百萬元）。
- (5) 是期內，借貸市場處於資金充裕的狀況。集團以大幅下調的利息成本及更優惠的條款安排了總數約為港幣七十億元的信貸，為多項信貸作出再融資，該等優惠條款包括延長還款期、更為寬鬆的條約及加入循環條款。於二〇〇一年九月三十日後，集團旗下一非全資附屬公司Salisbury Company Limited，亦就深井的碧堤半島發展項目完成一項融資，籌集了港幣三十八億元。

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

(丙) 僱員

於二〇〇一年九月三十日，集團旗下員工約2,300人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇一年九月三十日止六個月的職工成本總額為港幣二億三千一百四十萬元。

遵從最佳應用守則

本公司並無任何董事得悉任何資料，會令彼等有理由認為本公司在截至二〇〇一年九月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。

董事的股份權益

於二〇〇一年九月三十日，本公司董事佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及本公司旗下一附屬公司新亞置業信託有限公司（「新亞」）的股本實質權益如下：

	普通股股數	權益性質
本公司		
張培明先生	8,629,575	法團權益 (見下列附註)
洪承禧先生	10,000	個人權益
李唯仁先生	1,486,491	個人權益
吳天海先生	300,000	個人權益
吳梓源先生	70,000	個人權益
黃樹成先生	130,000	個人權益
九龍倉		
鍾士元爵士	348,238	個人權益189,427股 及法團權益158,811股 (見下列附註)
李唯仁先生	686,549	個人權益
吳天海先生	430,057	個人權益
吳梓源先生	128,016	個人權益
新亞		
鍾士元爵士	94,710	家屬權益
李唯仁先生	2,900	個人權益

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

會德豐有限公司

二〇〇一/〇二年中期報告

於二〇〇一年九月三十日，本公司董事個人擁有根據本公司行政人員認股權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
黃樹成先生	100,000	14/4/1992	13/4/1997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條而存置的登記冊所載錄，就涉及依據該條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 本公司董事及行政總裁於二〇〇一年九月三十日並無持有本公司及其相聯法團（披露權益法所指的相聯法團）的證券權益；及
- (乙) 在本財政期間內，本公司並無董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，持有權利或行使該等權利以認購本公司股本證券或債務證券。

主要股東權益

在二〇〇一年九月三十日，Bermuda Trust (Guernsey) Limited被當作（根據披露權益法）於1,241,458,820股本公司股份中佔有權益，該批股份相等於本公司當日全部已發行股本的61.11%。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，於二〇〇一年九月三十日並無任何人等佔有（或根據披露權益法被當作佔有）本公司任何級別的股本10%（按面值計算）或以上的權益。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇二年一月八日（星期二）至十一日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇二年一月七日（星期一）下午四時正前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港中環夏慤道十號和記大廈四樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啟

香港 二〇〇一年十一月二十九日