

- 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。