

主席報告書

業績

會德豐有限公司截至二〇〇二年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣五億四千六百六十萬元，去年則為港幣五億二千三百三十萬元。

每股盈利為二角六仙九，去年則為二角五仙八。

於二〇〇二年三月三十一日，公司的綜合資產淨值為每股港幣十三元四仙，去年則為每股港幣十三元九角九仙。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇二年一月派發，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。

九龍倉集團有限公司

本集團所持有的九龍倉集團有限公司權益佔本集團資產總值近五成。九龍倉對本集團所作的盈利貢獻為港幣十二億零二百九十萬元，其派予會德豐的股息總額為港幣九億六千八百三十萬元。

主要受全球經濟不景影響，經營環境於年內大部分時間均極具挑戰性。然而，**九龍倉集團有限公司**仍透過其五項核心資產取得相當不俗的表現。此五項核心資產包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱**、**有線寬頻**和**九倉新電訊**，合佔**九龍倉**業務資產總值約九成。

九龍倉置業有限公司核心物業**海港城**和**時代廣場**，貢獻的租金收入共達港幣三十億元，較去年增加百分之六。

九龍倉中國有限公司把能配合中國商機的多項業務如中國房地產、酒店及物流等囊括入其業務組合之內。中國內地物業目前每年共帶來近港幣二億元的租金收入，而**現代貨箱**除錄得百分之四點七的吞吐量增長，更成功提升生產力近百分之十二，盈利得以維持於二〇〇〇年的水平。

九龍倉通訊有限公司創下多項新的重大里程碑。**有線寬頻**的純利銳升百分之七百三十五至港幣一億六千七百萬元，而**九倉新電訊**亦在市場佔有率僅百分之六的情況下首次錄得純利。

新亞置業信託有限公司

新亞置業的資產佔本集團資產總值近三成。來自新亞置業未扣除物業撥備的應佔盈利為港幣四億四千九百九十萬元，其派予會德豐的股息總額為港幣一億零七百五十萬元。

雖然來自**聯邦地產**等主要附屬公司的銷售收益增加，但由於市道疲弱，營業利潤率受到沉重壓力。根據集團的會計政策，有關公司已於年內作出進一步的物業撥備。除了物業發展外，**聯邦地產**的投資物業，包括會德豐大廈，亦帶來相當穩定的收益貢獻。

新加坡上市附屬公司**馬哥孛羅發展有限公司**的物業銷售錄得強勁增長，主要乃由於出售雅茂園所確認的銷售收益有所增加所致。本財政年度內主要投資物業會德豐廣場的平均出租率高達百分之九十四，租金水平亦屬滿意，未來重點將是推出馬哥孛羅酒店的重建項目**Grange Residences**。

地產及投資

直接物業權益及證券投資佔集團資產總值百分之十八。

會德豐的土地儲備主要為持有三分一直接權益或百分之七十四實質權益的碧堤半島，以及持有百分之二十直接權益或百分之六十二實質權益的擎天半島。擎天半島第一期已於二〇〇一年十一月成功推出發售，年內帶來銷售收益港幣四十二億元。碧堤半島第一期及擎天半島第二期將於適當時候推出發售。

集團投資組合總值為港幣三十七億二千七百七十萬元，表現與整體股市大致相若。

分銷及零售

分銷及零售業務旗下資產佔集團資產總值百分之二。

二〇〇一／二〇〇二年度對零售業極具挑戰性，市民消費繼續保持審慎。

儘管**連卡佛**面對嚴峻的經營環境，邊際利潤不斷縮窄，但營業額仍然稍稍上升，並錄得輕微盈利。是年內**連卡佛**取消在台灣的项目，有關投資已作為開支予以撇除。

截至二〇〇二年三月底止財政年度，**Joyce**業務錄得虧損。市場競爭激烈，加上Ad Hoc店舖的結業大減價，均削弱了毛利率。此外，Armani專營權的終止以及須為存貨作出額外撥備等因素，亦嚴重影響**Joyce**的表現。

然而，**City'Super**卻逆流而上，營業額錄得雙位數字的增長，於本財政年度內每平方呎舖面的平均銷售額保持穩定。

展望

香港擁有亞洲區最優越的條件，曾經先後克服三大考驗，包括自一九八二起的主權移交問題、一九九七年的亞洲金融風暴，以及始自一九七九年生產工序外移的「空洞化」現象。然而，最惡劣的環境已經成為過去。

香港服務業表現優秀，現佔本地生產總值的百分之八十六，但在中國內地，服務業僅佔其國內生產總值的百分之三十三，我們認為當中充滿着發展良機，因為香港可扮演服務平台和服務供應商的角色，協助重建內地迫切需要的服務業。中國加入世貿，將藉前所未見的商機與挑戰為香港帶來一個嶄新里程。香港的物流、企業及金融服務等行業已擁有達致高營運效益所需的規模，加上本身作為貨物及商業服務的市場，地位堪稱無可比擬，正是私人企業的營商樂土。我們深信，香港毗鄰中國大陸，可說佔盡天時、地利、人和的優勢。過去五十年來，香港一直為中國開放市場作好準備，時至今天，內地市場的大門已經開啟了。

九龍倉和**新亞置業**提供的龐大經常性股息收益，仍然是本集團最大的收入來源。會德豐已經準備就緒，把握香港經濟復甦所帶來的發展機會。

主席
吳光正

香港 二〇〇二年六月十四日