

## 業務回顧



集團旗下的主要上市聯營公司**九龍倉集團有限公司**以香港和中國為策略性據點，其座落於九龍角的旗艦投資物業**海港城**，為該集團提供了穩健的經常性收益和創優增值機會。**九龍倉**的核心品牌包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱**、**有線寬頻**和**九倉新電訊**，合佔該集團九成業務資產總值。放眼未來，

**九龍倉**在香港和中國的投資，將以該等品牌的發展為主導。

### 九龍倉置業有限公司

**海港城**的十座寫字樓大廈去年錄得淨出租樓面逾五十萬平方呎，佔年內九龍區寫字樓租務交投的大部分。不計入港威大廈二期第六座在內，**海港城**寫字樓於年底的出租率高達百分之九十一。第六座預計可於二〇〇二年下半年內取得八成的出租率。

港威豪庭繼續受到市場歡迎，出租率維持約百分之八十五的水平，平均租期為九至十八個月。

沿廣東道三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率為百分之八十三，較二〇〇〇年下跌四個百分點。然而，平均房租仍保持穩定。

儘管經濟不景，消費意欲低迷，但**海港城**商場的出租率在二〇〇一年全年仍穩企於百分之九十五以上，去年第四季續約的租金亦開始上調。

**時代廣場**商場於二〇〇一年內的出租率一直高企於百分之九十八以上，而二〇〇二年將有逾半數商戶到期續租，屆時**九龍倉**將把握機會，進一步改善租戶質素及商戶組合。

**時代廣場**寫字樓憑著優越質素，年內平均出租率穩步上升至大約百分之九十二。

**九龍倉**出售包括星河明居、韻濤居及賀賢居在內多個發展項目，樓面面積共達一百一十萬平方呎。於二〇〇一年七月購入九龍油塘物業發展項目的百分之十五點六權益，其中**九龍倉**應佔總樓面面積約為一百六十萬平方呎。

## 業務回顧 (續)

豪宅物業Mountain Court和Chelsea Court的租務表現理想。種植道一號現已接近落成。歌賦山里三至五號的重建工程亦正如期進行。



## 九龍倉中國有限公司

自二〇〇〇年開幕以來，北京首都時代廣場和大上海時代廣場的整體出租率已上升至百分之七十，目前每年的租金收入接近港幣二億元。正在施工的重慶時代廣場，總樓面面積達一百六十萬平方呎，估計建築成本為港幣十億元。

對馬哥孛羅酒店而言，去年最令人振奮的發展莫過於北京馬哥孛羅酒店於十二月開幕。隨著中國加入世貿，以及北京和廈門的業務基礎，馬哥孛羅酒店將坐擁良機，在國內其它城市引入其品牌和經營模式。

**現代貨箱**於二〇〇一年的標準箱處理量增長百分之四點七，使其在葵涌貨櫃碼頭的市場佔有率由百分之二十八點六擴大至百分之三十點七。至於港口發展項目方面，**現代貨箱**於二〇〇一年二月獲得北京中央政府原則性批准有關購入蛇口二號貨箱碼頭項目約百分之二十權益的計劃。位於香港的九號貨櫃碼頭項目第一個泊位將於二〇〇三年年初竣工。



業務回顧(續)

## 九龍倉通訊有限公司

### 有線寬頻

收費電視的訂戶總數於二〇〇一年底超越五十六萬戶。

其寬頻業務已於二〇〇一年下半年轉虧為盈，使其成為全球最先能錄得盈利的寬頻互聯網服務供應商之一，甚或可能是唯一錄得盈利的寬頻互聯網服務公司。寬頻上網服務的用戶數目在年內上升兩倍至十六萬戶，估計住宅市場佔有率已達百分之三十。

### 九倉新電訊

新電訊於二〇〇一年十月正式易名為**九倉新電訊**。二〇〇一年是該公司奠定重大里程的一年，**九倉新電訊**在市場佔有率僅百分之六的情況下首次錄得純利。截至二〇〇一年年底，**九倉新電訊**安裝的固網線路總數由十四萬條增至接近二十四萬條，全年增長接近百分之七十。年內國際直撥電話服務錄得的撥出總通話量達三億二千萬分鐘，較一九九九年增長逾倍。固網業務佔總收入的比例增至百分之六十五，去年只佔百分之四十九，兩年前則只有百分之二十七。高價值數據線路佔固網服務收入更超過百分之四十，成為增長速度最快的業務環節。



業務回顧 (續)



## 新亞置業 信託有限公司

位於機鐵九龍站的合資發展項目擎天半島，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括新亞置業、會德豐、聯邦地產、九龍倉及海港企業。第一期三幢大廈合共一千二百七十二個單位，已於二〇〇一年十一月推出發售，現已售出九百二十六個單位，佔第一期單位總數的百分之七十三，在本財政年度內帶來銷售收益港幣四十二億元。第二期兩幢共八百五十四個單位預計於二〇〇四年初落成，最早可於二〇〇二年第四季進行內購或預售。

位於新界西岸深井的碧堤半島是一個由新亞置業、會德豐及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目，總樓面面積達二百八十萬平方呎，預計分四期興建八幢共三千三百五十四個單位。全部四期的建築工程現正按計劃進行。第一期兩幢大廈共八百四十個單位預計於二〇〇二年底前落成，集團計劃於今年下半年推出單位預售。

### 聯邦地產有限公司

翠濤居已於二〇〇二年三月推出預售，現已售出一百五十五個單位，佔全部二百六十個單位的六成。這個位於青山公路的住宅發展項目的總樓面面積為二十四萬三千六百平方呎，預計將於二〇〇三年中落成。

佔百分之二十權益的何文田合資項目京士柏項目現正進行發展，將興建八幢共七百個單位的大廈，總樓面面積為九十萬零四千二百平方呎。舊址的拆卸工程已經完成，地基工程現正進行中，預計將於二〇〇二年第四季推出預售。

### 馬哥孛羅發展有限公司

位於烏節路的商業物業會德豐廣場總樓面面積為四十六萬四千八百平方呎，在本財政年度內平均出租率達百分之九十四，租金水平令人滿意。

新加坡馬哥孛羅酒店舊址現正重建為總樓面面積四十八萬八千二百平方呎、擁有永久業權的共管式多層豪華公寓，名為「Grange Residences」。主要建築工程現正進行中，預計於二〇〇三年下半年便會大致完成。Ardmore View目前的平均出租率達百分之九十。此項住宅物業將於市況好轉時進行重建，提供九萬二千二百平方呎的總樓面面積。

業務回顧(續)



Lane Crawford

集團一直致力保持**連卡佛**品牌形象的新鮮感，同時維持其尊貴格調。連卡佛大廈的外牆及內部翻新工程已經完成，為中環店帶來賞心悅目的現代化形象。

儘管整體零售業不景氣，香港的零售業務於年內仍錄得盈利。另外，上海業務亦獲得盈利。



JOYCE

二〇〇一年九月，**Joyce**位於太古廣場的分店由原來的四千平方呎擴充至八千七百平方呎。

二〇〇一年八月，**Joyce**在台灣的分店完成翻新工程，店舖面積減少約三分之一，降低租金成本，並提高了營業額。二〇〇二年三月，**Joyce**的彌敦道分店遷往成本效益較高且位置較為理想的廣東道店址，成為**Joyce**在**海港城**擴展零售業務的旗艦店。兩間分店的營業額提升及租金成本下調，應會提高公司盈利能力。



city'super

**City'Super**位於**時代廣場**及**海港城**的店舖仍然是其總銷售額的主要來源。**City'Super**已於二〇〇一年十一月，在尖沙咀新港中心開設佔地一萬九千平方呎的美食廣場。