



有線電視大樓 (香港)



# 昂步向前



會德豐之主要聯營公司九

龍倉集團，透過位於九

龍角的旗艦投資物業

帶動穩健的經常性收

益和創優增值機會，再

輔以在通訊、媒體及娛樂和

物流業務的主要投資。未來數年，此投資組合

將藉著多項品牌業務為該集團帶來可觀的收入

增長及創優增值。

## 業務回顧—九龍倉

九龍倉透過在九龍角的旗艦投資物業帶動穩健的經常性收益和創優增值機會，再輔以在通訊、媒體及娛樂和物流業務的主要投資。該集團以香港和中國內地為策略性據點。

截至二〇〇〇年十二月三十一日止年度，九龍倉的股東應佔集團盈利為港幣二十四億八千萬元，未計入特殊項目的盈利則較一九九九年度上升百分之十。

### 地產

該集團的主要物業包括海港城和時代廣場，兩者均為九百九十九年期的長期業權，並於二〇〇〇年保持百分之九十以上的平均出租率。

海港城的典型租戶大部分與中國有業務往來，

其中包括貿易行、進口商、出口商和製造商。為把握中國簽訂世貿協議後開放內地市場所帶來的商機，外資紛紛流入，而本地商人亦乘勢擴展業務，海港城投資物業組合因而大大受惠。港威大廈二期第六座共七十八萬平方呎的

寫字樓亦已推出招租，反應極之理想，在現時低迷的市道下，此招租成績令人感到驚喜。

港威豪庭兩幢住宅大廈提供約五百個服務式單位，超過百分之五十的租戶為跨國公司，而超過一半的租期為十二個月或以上。住戶對住宅的質素和服務均大表好評。

由於供應量有限，海港城的商舖需求殷切。繼Louis Vuitton於海洋中心開設面積達一萬四千平方呎的舖位後，Gucci亦租用位於廣東道



## 業務回顧—九龍倉

面積達九千二百平方呎的地舖作為在九龍的旗艦店。

九龍倉在國內展開地產投資項目以來，一直控制資本開支，至今投入的資金約為港幣三

十七億元。該集團計劃在內地多個

主要城市建立「時代廣場」此成功

品牌。北京首都時代廣場和大上海

時代廣場皆已於二〇〇〇年開業，

平均出租率正由最初的百分之三十

穩定增長至年底的百分之七十。重慶時代廣

場動工之時，更適逢北京中央政府宣布「開

發大西北」計劃。重慶時代廣場坐落重慶市

繁盛購物區解放碑廣場，位於該市兩條主要

的專用步行街鄒容路與民族路交界，是一個

商場、寫字樓和住宅發展項目，總樓面面積

達一百六十萬平方呎。



### 通訊、媒體及娛樂

憑著高瞻遠矚，及早投資品牌定位、訂戶推廣、

網絡及服務基建及網頁內容發展，加上管理層

過去七年的努力，九龍倉已在香港擁有規模龐

大、舉足輕重的通訊、媒體及娛樂業務組合。

有線寬頻於一九九九年年底成功上

市後，於二〇〇〇年財政年度開始

錄得純利，較市場預期提早一年。

除了一家主要經營商以外，有線電

視現已成為香港有史以來首間取得盈利的本地

電視台。該公司將繼續採取「一體三用」的策

略，提供收費電視、寬頻上網和話音服務，盡

量發揮綜合服務的優勢。

在二〇〇〇年，有線電視的訂戶人數增長百分

之十五至五十二萬，佔其覆蓋的家庭總數百分

## 業務回顧—九龍倉

之二十九。每名訂戶所帶來的平均收入亦上升了百分之五至港幣二百五十元，而每月的平均客戶退出率則維持在百分之一點五的低水平。

有線電視已成為大部分電視台或節目供應商的首選合作夥伴，並與多個主要節目夥伴包括

HBO、Cinemax、CNN、AXN和

陽光衛視等續訂多項播映權及簽訂

新的播映權協議。



雖然政府在二〇〇〇年底批出數個

新收費電視牌照，惟有線電視深信憑著早著先機的優勢，其服務將能繼續領先競爭對手。

事實上，收費電視行業的競爭環境在過去六個月出現重大改變。衛星電視和香港網絡電視基於多項商業考慮因素而退出後，據

報銀河衛星仍在洽求投資者，且未有根據牌照規定如期繳交履約保證金。

憑著早著先機的優勢及備受推崇的品牌，寬頻互聯網服務的訂戶人數自二〇〇〇年三月底起，由較緩慢的開始增長至年底前超越五萬

名，約相等於住宅市場百分之二十五的佔有率。由於在經營上採用高槓桿架構，按增量基

礎計算，該公司在首九個月已達到

未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前

的損益平衡。到二〇〇〇年年底，

有線寬頻已覆蓋香港、九龍和新界

約四千六百幢大廈超過九十萬戶家

庭，而兩個月後的覆蓋數目更創下一百萬的里

程碑，是獲發牌時向政府承諾的覆蓋數目的一倍。與全球任何大城市相比，此項寬頻服務的

覆蓋速度之快，即使不是冠於全球，也肯定是名列前茅者。

該公司由十二月開始對採用網絡話音科技的話

## 業務回顧—九龍倉

音傳送服務進行商業測試，並計劃在二〇〇二年內推出商業話音服務，以開展第三個主要經常性收入來源。該公司在網絡的基礎建設將使它成為本港僅有的兩家經營商之一，網絡覆蓋遍及全港。

新電訊是香港最具競爭力且增長速度最快的固網營運商，該公司於二〇〇〇年經歷不少轉變，除在網絡覆蓋、客戶人數、固網線路數目、國際直撥電話線通話量和財務表現上取得顯著增長外，公司在相關業務的連鎖系統各環節上亦取得更佳的優勢。

該公司的先進網絡經過大幅擴展，目前覆蓋整個港島北、九龍半島及新界主要的數據和話音服務點。在國際寬頻容量方面，新電訊成為香港首家與國內三家持牌經營商——中國電信、中

國聯通和中國網通連網的電訊經營商。新電訊亦於較早前投資連接日本與美國的海底電纜，並與FLAG Telecom 和 Level-3 建立聯盟關係，為日後成為主要國際寬頻及IP主幹經營商作好部署。新電訊的光纖網絡已連接新的海底電纜登

岸站，以提供回程運輸服務。

除了商業客戶數目取得百分之三十八的驕人增幅，新電訊亦已成為電子商貿服務主要供應商之一。在二

〇〇〇年十二月三十一日，新電訊安裝的固網線路總數達十四萬條，連續第二年取得超過百分之八十的增長。國際直撥電話線總通話量增長了百分之一百四十至超逾六億五千萬分鐘。透過把多項支出控制在低於一九九九年的水平，新電訊未扣除利息、稅項、折舊和攤銷前的盈利大幅上升，而未扣除利息和稅項的盈利



## 業務回顧—九龍倉

則已接近損益平衡。此外，固網服務佔總收入的比例由一九九八年的百分之十飆升至二〇〇〇年年底的百分之五十，顯示該公司在短短兩年間已成功由低價值的國際直撥電話業務轉型為高價值的固網業務。固網服務市場的進場要求更為嚴苛，但其客戶群卻更精明及忠實。

### 物流業務

九龍倉在現代貨箱的權益由百分之五十點八增至二〇〇一年年初的百分之五十五點三。二〇〇〇年內，在出口的強勁增長推動下，華南地區的貨運吞吐量增加了二百二十萬個標準箱，其中百分之五十五由香港的貨櫃碼頭處理，百分之四十五則由深圳的碼頭處理。現代貨箱去年共處理了三百零七萬三千四百三十六個標準箱，較一九九九年增加百分之十八點四，高於葵涌貨櫃碼頭百分之十二點五和華南貨箱業百分之

十七點四的整體增長率。

為了把握中國即將入世所帶來的商機，該公司繼續投資於多個項目，務求在瞬息萬變的營商環境中鞏固其在業內的領導地位。為了提升客

戶和現代貨箱的整體營運效率，該公司於二〇〇〇年底推出客戶入門網站ModernPorts.com，最近更推出第二期計劃，以提升該網站的功

能。現代貨箱擁有深圳西部凱豐貨箱碼頭百分之八的實質權益，為該公司帶來正面的盈利貢獻。一個新泊位已於二〇〇〇年底投入運作，令處理能力提高了約四十萬個標準箱。現代貨箱繼續參與蛇口一號貨箱碼頭的營運管理，而其持有百分之二十權益的蛇口二號貨箱碼頭項目已於二〇〇一年年初得到北京中央政府原則上的批准。

