

主席報告書

李唯仁
主席



主席報告書



德豐有限公司截至二〇〇一年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣五億一千六百六十萬元，去年則為港幣八億六千四百四十萬元。

每股盈利為二角五仙四，去年則為四角二仙六。

集團的投資物業已按二〇〇一年三月三十一日的市值進行價值重估，而聯營公司擁有的投資物業也按各自的年結日的市值進行了價值重估。集團的上市證券投資亦已根據現行的會計準則按年結日的收市價報值。按此計算，本公司於二〇〇一年三月三十一日的綜合資產淨值為每股港幣十三元九角二仙，而去年則為每股港幣十三元四角一仙。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇一年一月派發，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。

集團業務重心

會德豐有限公司及旗下附屬／聯營公司在香港、中國內地、新加坡和台灣從事地產發展／銷售和高級零售業務。透過主要聯營公司九龍倉集團，會德豐集團亦致力發展地產、通訊、媒體及娛樂

以及物流(貨箱碼頭及空運貨站)等核心業務。



經濟回顧

美國經濟自二〇〇一年初起出現放緩跡象，拖慢了香港強勁的經濟復甦。儘管去年本港的本地生產總值錄得雙位數增長，加上連番減息，為香港經濟帶來了龐大的動力，惟本地生產總值增長率、失業率、通縮壓力和物業成交淡靜等主要經濟指標，均顯示香港的經濟前景仍然未許樂觀。一般認為，除非美國經濟走出谷底，否則香港將難重現興旺的經濟境況。

雖然如此，我們對香港經濟前景仍保持審慎樂觀，預期在美國經濟可望復甦，及減息效應逐

主席報告書

漸帶動實質經濟的情況下，香港經濟應可於未來六至十二個月內好轉。此外，中國即將加入世貿組織，及有報道指出，自二〇〇〇年七月以來，每星期至少有一家海外公司在香港設立地區辦事處，目前外商在香港設立的地區辦事處已超過三千家，令香港位列亞洲各大城市之冠，此等利好因素勢將繼續帶來樂觀的境況。中國加入世貿組織之後，對外貿易額估計將於五年內增加一倍。一直以來，中國接近百分之四十的貿易往來是經香港轉口的，由此可見本港的宏觀經濟前景將會向好。



地產

雖然物業交投放緩，惟租務市場氣氛已經好轉，加上去年過剩的寫字樓供應量大部分已被吸納，因此，會德豐龐大的投資物業組合的租金收入將可得享其利。九龍倉旗下海港城和時

代廣場項目的成功，利好集團的整體業績，日後應能續創佳績。海港城內港威大廈項目的成績尤其理想，其商舖、寫字樓及豪華服務式住宅均錄得極佳的出租率。

董事局行政人員



黃樹成

吳梓源

徐耀祥

吳天海

主席報告書

會德豐集團是一個主要的業主與地產發展商，透過九龍倉、新亞置業信託（「新亞置業」）和聯邦地產，持有總樓面面積約七百五十萬平方呎的可發展物業。集團除了發展和管理本身所持有的物業之外，更與附屬公司合作投資地產項目並代為提供物業管理服務。

會德豐兩個核心項目的工程均取得進展，該兩個項目分別為總樓面面積二百三十萬平方呎的機鐵九龍站二期發展計劃「擎天半島」(Sorrento)，及總樓面面積二百八十萬平方呎的深井項目「Bellagio」。



此兩個項目的建築工程均進展良好，日後應可提供可觀收入。九龍倉亦即將在山頂推出三個具吸引力的住宅項目，分別為 Mountain Court、Chelsea Court 及位於種植道的大型項目，由於本港豪宅供應短缺，這些發展項目的收益應可獲提升。

會德豐透過新亞置業旗下在新加坡上市的馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」），在新加坡的物業市場穩佔雄厚而卓越的地位。馬哥孛羅為新加坡主要的豪宅發展商，其管理質素在當地



洪承禧



梁啟亨



羅義坤



李玉芳

主席報告書

數一數二。馬哥孛羅也是新加坡最大的港資地產公司之一。雅茂園項目的成功提供近十億坡元的除稅前盈利，加上正在重建的馬哥孛羅酒店舊址，馬哥孛羅現正坐擁充裕資金，並正在物色投資良機。

零售

會德豐的零售業務是由著名的連卡佛品牌所帶動，年內連卡佛在商品組合和宣傳推廣方面取得重大進展。去年收購的Joyce Boutique正專注於鞏固及加強其核心業務的發展。憑著這兩間公司，加上高級超市及時尚生活連鎖店City'Super，會德豐集團在香港、中國內地、台灣及新加坡建立了區內無可比擬的可觀零售業務，深受顧客信賴。

雖然受金融和物業市道呆滯影響，致使經濟低迷，惟連卡佛仍能維持營業額和良好的營業盈利。然而，通縮持續，影響了調整價格的靈活性，令邊際利潤受壓。公司推出

「以客為先」的推廣策略和客戶推廣活動，配合有效的節流措施，已對營運產生穩定作用。董事會深感欣喜的是，在忠心顧客基礎的支持下，連卡佛得以保持在市場的領導地位。



連卡佛在上海的合營項目美美百貨店現已錄得合理盈利，而連卡佛已在大上海時代廣場開設分店，標誌著在大中華區擴展零售業務網踏出重要一步，連卡佛並將於二〇〇一年近年杪時在台北開設新店。

九龍倉

九龍倉集團的企業架構以地產投資為基石，其中約半數資產集中於九龍角，其它物業則佔百分之二十五。集團另外兩個主要投資部門分別為通訊、媒體及娛樂以及物流。未來數年，此投資組合將藉著多項品牌業務為集團帶來可觀的收入增長及創優增值。



Lane Crawford

Citysuper

時代廣場 (香港)

主席報告書

地產

隨著香港經濟穩步復甦，加上市場已吸納去年過剩的寫字樓供應量，商用物業的租務市道已顯著好轉，並且將穩步上揚。

廣東道現已成為充滿時代活力的購物區，其地位將與日俱升。沿街大型高級商舖大大提高了廣東道海港城路段行人區的形象。集團正計劃推行多項大型的改善工程，提升海運大廈的質素，同時亦會翻新馬哥孛羅香港酒店商場部分。集團正積極考慮更新海運大廈天台以及海運大廈至天星碼頭一段行人大道的質素和外觀。九龍角是尖沙咀的商業及娛樂心臟地帶，交通便利，四通八達。特區政府及香港旅遊發展局正在尖沙咀海旁大道推廣的「巨龍」美化計劃，將可進一步提升海港城的價值。

於一九九八年落成的港威大廈第二期平台商場部分令海港城的優勢如虎添翼，該商場人

流暢旺，且名店林立，海港城在物業市場上的卓越地位因而更見穩固，資產價值獲大大提升。

香港時代廣場是集團積極管理的另一個大型物業項目。時代廣場廣為人識，曾榮獲香港旅遊發展局評選為十大旅遊熱點之一。座落於銅鑼灣購物中心地帶的時代廣場亦是最受歡迎的消費產品展覽場地。



集團正在中國發展「時代廣場」的品牌，其中北京及上海的時代廣場項目已經成功推出，重慶時代廣場則在興建中。

通訊、媒體及娛樂 (CME)

集團的通訊、媒體及娛樂業務在二〇〇〇年的增長創下里程碑。雖然通訊、媒體及娛樂領域競爭激烈，且受各項規管所約制，惟此項業務仍錄得可觀增長。該部門成功克服進軍此業務領域的重重壁壘，加上享有甚高的

主席報告書

經營槓桿比率，將為集團提供可觀的邊際盈利增長。

有線寬頻

有線電視在是年下半年錄得穩健的純利，比預期提早至少一年。多媒體業務部門於二〇〇〇年三月推出寬頻上網服務，並在年底前開始錄得未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利。採用「一體三用」策略提供的綜合

服務，提升了影像、數據和話音服務三個收入來源。集團就採用互聯網話音技術的話音傳送服務正在進行測試，其結果甚為成功。

該公司憑著早著先機的優勢，較競爭對手更快更成功推出服務和擴大市場佔有率，並取得更高盈利。

是年該公司股東應佔綜合純利為港幣二千萬元，較一九九九年大幅改善港幣二億五千七百萬元。

新電訊

新電訊快速地把核心業務由國際直撥電話線轉向高價值、較多進場障礙的固網服務。隨著本港固網電訊市場壟斷局面的結束，新電訊已成功鞏固其地位，成為增長最快、成績最卓越的

競爭者。一九九八年固網服務佔收入總額僅為百分之十，惟在一九九九年及二〇〇〇年該比率已分別增至百分之二十七及百分之五十。



新電訊二〇〇〇年的收入較一九九九年上升百分之二十五。由於多項支出均控制在低於一九九九年的水平，故此其未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利較去年增加超過港幣二億元，全面計算已接近收支平衡。

物流業務

隨著中國即將加入世界貿易組織，現代貨箱的業務應會顯著受惠。誠如「經濟回顧」一節中所提述，中國加入世貿之後，貿易額估計將於五年內增加一倍。香港一直以來為接近百分之

主席報告書

四十的中國貿易量提供服務，因此，中國入世將直接增進現代貨箱的碼頭貨運業務潛力。現代貨箱乃為九龍倉佔百分之五十五權益的附屬公司，提供持續穩健增長的盈利。

九號碼頭的發展將使現代貨箱的貨運處理能力由三百四十萬個標準箱增至四百五十萬個標準箱，該公司旗下碼頭將合共佔地約九百五十萬平方呎。

現代貨箱負債比率保持在審慎水平，股東毋須對其財務需要作任何承擔。憑著穩健的財政狀況，現代貨箱有能力將業務擴展至其它地區，尤其是位於華南深圳西部的港口。

前景及展望

會德豐集團將繼續創建資產和提升資產價值，並已取得顯著進展。落成的地產項目已開始錄得回報。九龍倉在有線寬頻的投資現已取得盈利，而新電訊已錄得未扣除利息、稅項、折舊

及攤銷前的盈利。面對零售市場的激烈競爭，連卡佛、Joyce和City'Super均表現不俗，集團零售業務平台的發展步伐令人鼓舞。

集團於年內借入年期較長的無抵押貸款，用以償還大部分有抵押債項，因而大大降低了利息支出。隨著利率逐步回落，集團的借貸成本將可進一步降低。

展望未來，集團將在成功的基礎上繼續邁進，續創佳績。受中國即將加入世貿組織的鼓舞，我們對未來的發展充滿信心。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝管理層和員工對集團的貢獻。

主席

李唯仁

香港 二〇〇一年六月二十六日





網絡控制中心 (新電訊)