

目錄

2	公司資料
4	財務撮要
6	主席報告書
15	業務回顧
34	進一步公司資料的披露
41	董事會報告書
48	綜合損益賬
49	綜合已確認損益報表
50	綜合資產負債表
51	公司資產負債表
52	綜合現金流量表
57	賬項附註
78	主要附屬及聯營公司
80	核數師報告書
81	主要物業撮要表
83	九龍倉集團有限公司賬項摘要
84	五年財務摘要

會德豐有限公司是一家建基香港的綜合企業，秉持積極管理的方針，主要業務是連同附屬公司，在香港、中國大陸和新加坡從事地產發展，並在香港和大中華地區經營高級零售業務。此外，集團還透過主要聯營公司九龍倉，持有物業投資、電訊、有線電視、高速互聯網、貨箱碼頭、基建和酒店業務的權益。

會德豐於一八五七年在上海創辦，現以香港為總部，在亞洲僱用一萬二千名僱員。公司在香港聯合交易所上市（聯交所代號：20）。



公司資料

董事會

李唯仁先生 主席
吳天海先生 副主席
洪承禧先生 常務董事
梁啟亨先生 財務董事
張培明先生
鍾士元爵士
羅義坤先生
李玉芳小姐
李唯勇先生
吳梓源先生
徐耀祥先生
黃樹成先生

秘書

陳永生先生

註冊主任

登捷時有限公司
香港中環夏慤道十號和記大廈四樓

註冊辦事處

香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓
網址：www.wheelock-company.com

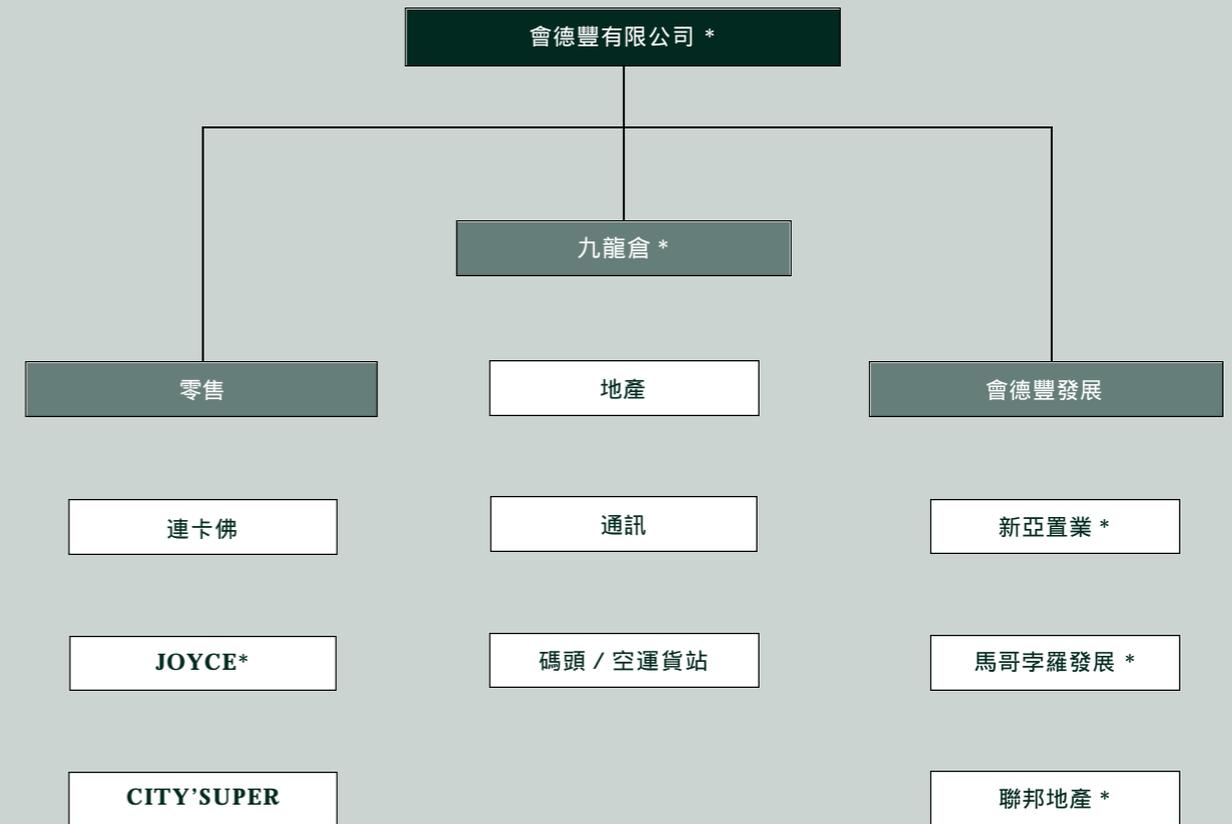
主要來往銀行

香港上海匯豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

公司資料



* 上市公司

財務撮要

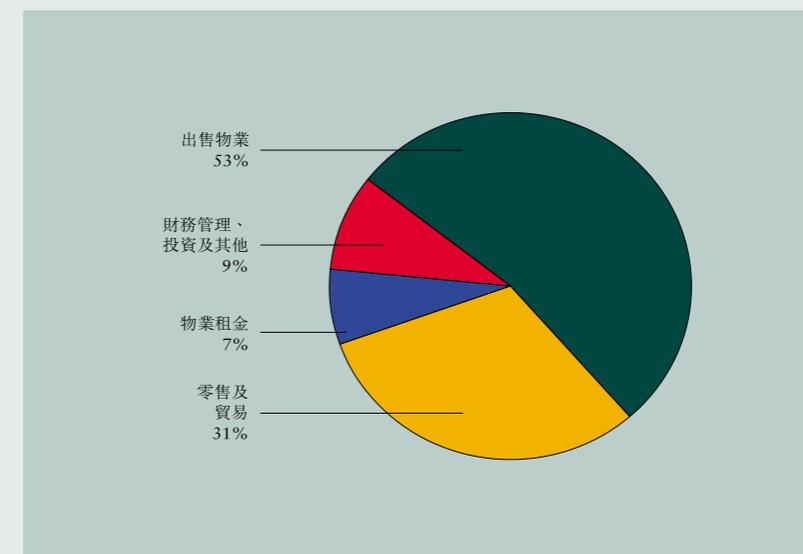
	31/3/00 止年度 港幣百萬元	重新編列 31/3/99 止年度 港幣百萬元
營業額	4,551.0	7,099.4
股東應佔的集團盈利	723.0	657.4
每股資產淨值	港幣13.76元	港幣13.57元
每股盈利	35.6仙	32.4仙
每股股息	7.5仙	7.5仙

財政年度	股東應佔的 集團盈利 ／(虧損) 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 ／(虧損) 港幣仙	每股股息 港幣仙	股息盈利 比率 倍數
1990/91	928.5	15,858.8	45.3	21.0	2.16
1991/92	976.5	18,522.8	47.7	24.5	1.95
1992/93	1,468.3	24,100.8	71.6	28.5	2.51
1993/94	2,204.6	40,638.4	108.3	36.0	3.01
1994/95	2,306.0	42,332.9	114.3	37.0	3.09
1995/96	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/97	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/98 (重新編列)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/99 (重新編列)	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
1999/00	723.0	27,949.2	35.6	7.5	4.75

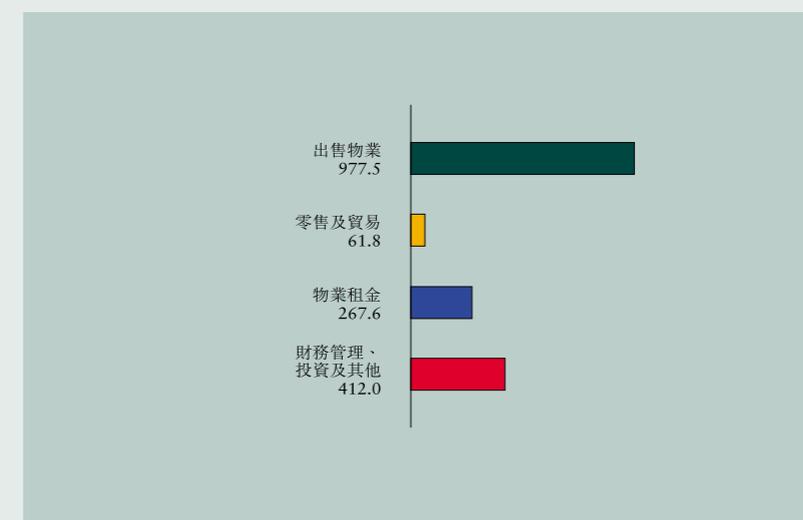
附註：截至一九九八年及一九九九年三月三十一日止年度的數字，已根據新訂的會計實務準則第24條重新編列，詳見本年度賬項附註第11條。

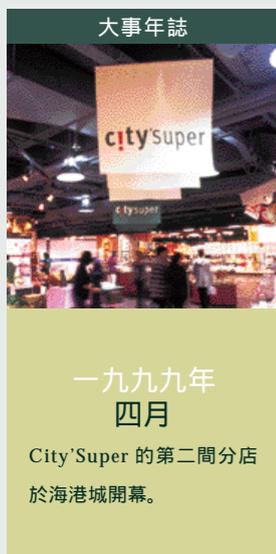
財務撮要

營業額



未計入借貸成本及物業撥備前之營業盈利 (港幣百萬元)





業績概要

截至二〇〇〇年三月三十一日止年度，股東應佔集團盈利為港幣七億二千三百萬元，較去年的港幣六億五千七百四十萬元，增加百分之十。

每股盈利為港幣三角五仙六，去年則為港幣三角二仙四。

集團的投資物業已按二〇〇〇年三月三十一日的市值進行價值重估，而聯營公司擁有的該等投資物業也按各自的年結日的市值進行了價值重估。集團亦根據現行的會計標準，列出上市證券投資在當日的市值，並追溯及調整往年的報表。按此計算，本公司於二〇〇〇年三月三十一日的綜合資產淨值為每股港幣十三元七角六仙，而經重新編列的前一年綜合資產淨值則為每股港幣十三元五角七仙。

中期股息每股二仙半已於二〇〇〇年一月派發，董事會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。

經濟回顧

二〇〇〇年首季，香港經濟強勁反彈，預計全年的本地生產總值將增長逾百分之五點三。在貿易帶動以及網上發展的刺激下，市場氣氛顯著好轉。迪士尼樂園投資項目和銀行體系游資充裕，繼續發揮利好影響。雖然市道仍有反覆，惟股市大致上已恢復暢旺，每日成交額大增。中國即將加入世界貿易組織，已進一步加強市場的利好心理因素。

然而，面對近期連番加息和預期利率會進一步上升的壓力，投資意欲暫時受到打擊。雖然通縮壓力和失業情況紓緩，但除非貨幣緊縮的周期結束，否則資產市場的增长動力仍會受壓。

董事局行政人員



集團業務重心

會德豐有限公司是一家管理完善的綜合企業，在香港、中國、新加坡和台灣從事地產發展／銷售和高級零售業務。連同主要聯營公司九龍倉集團，會德豐集團經營多元化的消費業務，包括有線電視、高速互聯網和電話服務。因此，會德豐的業務重心是一個能配合現代外向型消費者需要的業務組合。

物業

雖然香港經濟尚未完全脫離困境，但隨著復甦動力加強，物業市場的氣氛已見好轉。然而，中環供應過剩的新寫字樓已接近被全部吸納，加上新興資訊科技公司對寫字樓需求日增、金融市場暢旺、旅遊業全面改善，地產市道已出現令人鼓舞的向好跡象。

會德豐集團是有規模的業主與發展商，持有的物業組合中的可發展物業總樓面面積約為七百五十萬平方呎。集團除發展和管理本身物業外，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。

會德豐現正專注發展兩個大型地產項目，包括攤佔百分之六十一權益，樓面面積二百三十萬平方呎的機鐵九龍站二期發展項目，和持有百分之七十四實質權益，樓面面積二百八十萬平方呎的深井項目。此外，會德豐還與其他主要發展商合作發展一個位於東九龍油塘的超級大型項目。這個龐大的發展項目將提供一千一百五十八萬平方呎的商業和住宅樓面，包括一萬四千個住宅單位。集團佔其中約一百五十萬平方呎樓面。經過重新洽商後，集團兩大發展項目 - 機鐵九龍站二期與深井的地價金額已經敲定，達至收支平衡的成本

價分別為每平方呎港幣四千五百元與每平方呎港幣四千元。在未來數年，集團預期單是這兩個發展項目便可帶來約港幣二百三十億元的售樓收入。

大事年誌

一九九九年五月

亞洲最大的郵輪經營商「麗星郵輪」與九龍倉簽訂獨家使用海運大廈的合約，為期十年。

主席報告書

會德豐透過附屬公司新亞置業信託旗下在新加坡上市的馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」），在新加坡取得強健而成功的業務發展。成功的雅茂園將提供接近十億坡元的除稅前盈利，帶動馬哥孛羅錄得良好業績。馬哥孛羅酒店現已拆卸，舊址將重建為兩幢住宅大廈，也可為集團帶來豐厚盈利。馬哥孛羅現被廣泛視為新加坡主要的豪宅發展商，其管理質素在當地數一數二。以物業組合的規模來說，馬哥孛羅可能是新加坡最大的港資地產公司。

零售

除了佔領導地位的連卡佛品牌外，會德豐的優質零售業務組合還包括最近擬收購的時裝專門店品牌Joyce，以及高級超級市場和時尚生活連鎖店City'Super，連同有關的Page One書店和LOG-ON品牌。憑著在零售業的可觀業務，「會德豐」現已成為亞太區內無可比擬的著名品牌，深受顧客信賴。

連卡佛國際自一九九九年七月完成私有化以來，透過強化商品組合、積極研究擴展機會和努力創建價值，改善了經營情況和業績表現。連卡佛以品牌推廣和採

購能力居於業內領導地位，其新客戶和每名客戶的購買額均顯著增加。董事會對連卡佛成功扭轉經營局面感到欣悅，並對管理層的優秀表現表示恭賀。

連卡佛去年錄得港幣六千六百六十萬元虧損後，今年已轉虧為盈，獲得盈利港幣一億零二百三十萬元。

連卡佛的鞋具和飾物專門店「On Pedder」是一個深受歡迎的品牌，為連卡佛帶來盈利。「On Pedder」最初在中環畢打街會德豐大廈開店，不斷擴展，現已在香港設有三家店鋪，新加坡也設有一家，而店鋪數目在未來十二個月內可望倍增。

零售業出現周期性波動是自然現象。隨著市道回升，連卡佛現已佔有業內的領先優勢。連卡佛是全港最大的專門百貨零售商，品牌鮮明，且基於會德豐在大中華地區的零售業內居於領導地位，現已具備良好條件，把握未來數年不同地域的深厚市場潛力。

連卡佛在上海的合營項目美美百貨店現已成為當地一家根基穩固的零售店，被公認為上海的頂尖名牌商店。經過五年的努力後，美美百貨店現已享有合理盈利。

連卡佛於今年六月在大上海時代廣場開設在國內的首家連卡佛商店，標誌著在大中華地區擴展零售業務網的重要步驟。連卡佛現正積極部署擴展計劃，希望於二〇〇一年和二〇〇二年分別在台北與北京開設新店，並可能於二〇〇三年開設在上海的第二家店鋪。中國加入世貿，將為連卡佛帶來無窮商機。

雖然香港零售業的毛利仍然偏低，但由於連卡佛的毛利率提高、經營成本降低，加上銷售額重回金融風暴前的水平，故取得令人鼓舞的盈利。連卡佛旗下樓面面積約二十一萬八千平方呎的四家主店，現在已經達到了以往五家大型零售店合計的總營業額。連卡佛在二〇〇〇年九月慶祝開業一百五十週年紀念之際，成功扭轉經營局面，可說錦上添花。

City'Super 是高級超級市場和時尚生活連鎖店，在時代廣場和海港城分別佔有四萬一千六百六十五平方呎和五萬一千二百二十六平方呎的大型分店，包括深受歡迎的Page One書店在內的店鋪吸引了大量顧客。其聯營品牌LOG-ON最近在又一城開了第一家商店，由於成績理想，現計劃於今年底在太古城中心開設另一家分店。

於二〇〇〇年六月，會德豐宣布提議斥資港幣二億零五百萬元購入Joyce Boutique Holdings的控制性股權。此投資估價略低於其資產淨值，並無為控制權或商譽付出溢價。Joyce已建立重大的品牌價值，被公認為時裝界領導者。

展望未來，集團相信此項收購將能完美配合發展策略。香港零售市場已經反彈。集團在區內擴展業務之時，將能結合Joyce Boutique和連卡佛分別在台灣和上海市場取得的經驗，享有重大的協同效益。集團透過旗下的商場和其他零售物業，可享有大規模運作的經濟效益。連同持有股權的City'Super 在內，會德豐集團現時擁有在區內無可比擬的優質零售物業組合。



九龍倉 地產

九龍倉的業績將繼續支持集團穩建的業務基礎。我們欣然公布九龍倉目前的經營狀況或已是近五年來最理想的。

隨著香港經濟復甦、物業市場轉趨穩定，九龍倉投資物業組合的整體出租率已回復至接近百分之九十的水平，租金亦已堅挺。主要由於一九九八年的龐大供應量已接近被全數吸納，租戶已無法再要求較長的免租期。

港威大廈二期的商場已全部租出，而港威大廈二期首兩幢寫字樓大廈也已租出超過百分之八十。集團將趁市道的周期性好轉，於今年稍後推出港威大廈二期第三幢大廈。港威大廈二期的豪華服務式住宅單位需求殷切，自一九九九年年底推出一百九十個服務式住宅單位以來，至今已租出逾一百六十個。

港威大廈二期將為海港城增加二百七十萬平方呎樓面，等於九龍倉核心投資物業組合增長百分之三十六。當港威大廈二期取得理想出租率時，九龍倉每年的租金收益應會約達港幣四十二億五千萬元。

傳媒 / 通訊

有線寬頻在納斯達克與香港聯合交易所上市，為通訊業務提供穩健的企業價值，反映在香港這個地區電訊中樞，有線寬頻以寬頻混合光纖同軸線網絡為基礎的多媒體平台深具發展潛力。此外，有線寬頻還緊扣全球資訊科技革命的脈搏，密切留意趨勢轉變帶來的發展動力和挑戰。在這支管理隊伍領導下，集團積極發展電子商貿和有關內容，提供潛在競爭對手所不能比擬的全方位技術方案。

有線寬頻已具備良好條件，把握廣播與電訊業逐漸融合所帶來的發展機會。作為一家擁有直達室內的混合光纖同軸線網絡的多媒體公司，有線寬頻能夠以同一品牌提供結合影像、數據和話音的「三重」服務，全面配合通訊需求。這等於說，有線寬頻在同一個寬頻

混合光纖同軸線網絡上，提供有線電視、極速互聯網和電話服務，從而取得三個收入來源。有線寬頻的視象和寬頻服務擁有領先優勢，故具備在高科技市場競爭的有利條件。

新電訊本著「創建電子聯繫」的宗旨，繼續在電訊業推陳出新。隨著本港電訊市場的壟斷局面結束後，新電訊已建立本身與中國大陸的有線聯繫以及與海外的海底電纜聯繫，完成連接世界其他地區的光纖網絡，成為全面電訊服務供應商。透過全寬頻接駁平台，新電訊將能提供接近完美的話音、數據和視像會議服務，涵蓋一般電訊產品和服務以至較專門的數據和寬頻應用，如專為互聯網服務供應商、網絡經營商和企業客戶而設的IP接駁、寬頻IP接駁及IP多媒體播送。

集團藉著有線寬頻與新電訊提供的寬頻基建平台，現正積極發展電子商貿和相關內容，包括企業對企業和企業對消費者的聯繫，以加強有線寬頻的多媒體能力和發揮技術協作的效益。九龍倉分別透過有線寬頻和現代貨箱與Commerce One和V-Logic成立合營企業，應會大大提高集團的獨特業務價值。

現代貨箱

現代貨箱自成為九龍倉附屬公司以來，取得持續增長，同時積極加強現代貨箱作為本港主要貨箱碼頭經營商的地位。現代貨箱參與投資九號碼頭和建議收購深圳西部的貨箱碼頭業務，均為因應中國加入世貿組織而作出的策略性部署。為配合勇於創建的企業文化和視野，現代貨箱已革新公司形象和標誌，充分反映管理層積極面對千禧年的挑戰。

前景與展望

會德豐集團將繼續以創建資產和提升資產價值作為使命。年內集團旗下每個業務環節均顯著好轉，目前的根基比過去五年內任何時間都要堅穩。集團參與的地產項目正取得良好回報，而九龍倉於六年前開始投資的收費電視及新電訊業務也取得未扣除利息、稅項、折舊和攤銷前的盈利。連卡佛的零售業務在去年的好轉趨勢尤其顯著，而會德豐在零售業努力創建的業務根基令人鼓舞。

憑著有線寬頻與新電訊提供的寬頻基建平台，Wheelock Capital Limited將致力投資高科技與電子商貿業務領域，以把握資訊科技革命帶來的商機。Wheelock Capital已開始投資多項成功的高科技創業基金。

本人希望反映集團在多方面的發展面貌。除了在九龍倉的投資外，集團的地產發展、零售和新加坡業務也

均取得令人觸目的成績。展望未來，我們將在這個成功的基礎上繼續邁進，而隨著亞洲經濟的復甦，我們預期集團的未來表現將更上一層樓。

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。在資深同僚支持下，本人深信會德豐集團將可為股東帶來更滿意的回報。

主席
李唯仁

二〇〇八年六月二十八日

業務回顧

會德豐集團繼續致力參與推動亞洲物業市場的長期增長。集團在香港、中國內地和新加坡的物業組合繼續為貫徹此策略提供穩健的基礎。

同時，集團正密切留意中國加入世界貿易組織（世貿）為大中華地區帶來的發展機會，以及對香港和中國的經濟發展所產生的推動力。集團已具備良好條件，把握區內經濟逐漸復甦帶來的發展良機。



會德豐發展 香港

隨著香港經濟復甦，在貿易帶動以及網上發展、迪士尼樂園投資項目和銀行體系游資充裕的刺激下，市場氣氛持續好轉。中國即將加入世貿，應會帶動市場的利好心理因素，使經濟穩健增長，有利香港的發展。然而，面對近期連番加息和預期利率會進一步上升的壓力，投資意欲受到打擊。除非貨幣緊縮的周期結束，否則香港物業市場的增長動力仍會受壓。



深井發展項目進度理想

大事年誌



一九九九年
七月

新加坡馬哥孛羅酒店結束營運，原址將會用作發展一項豪華共管式公寓項目。

大事年誌



一九九九年
八月

新電訊展示新標誌和更鮮明的企業使命。

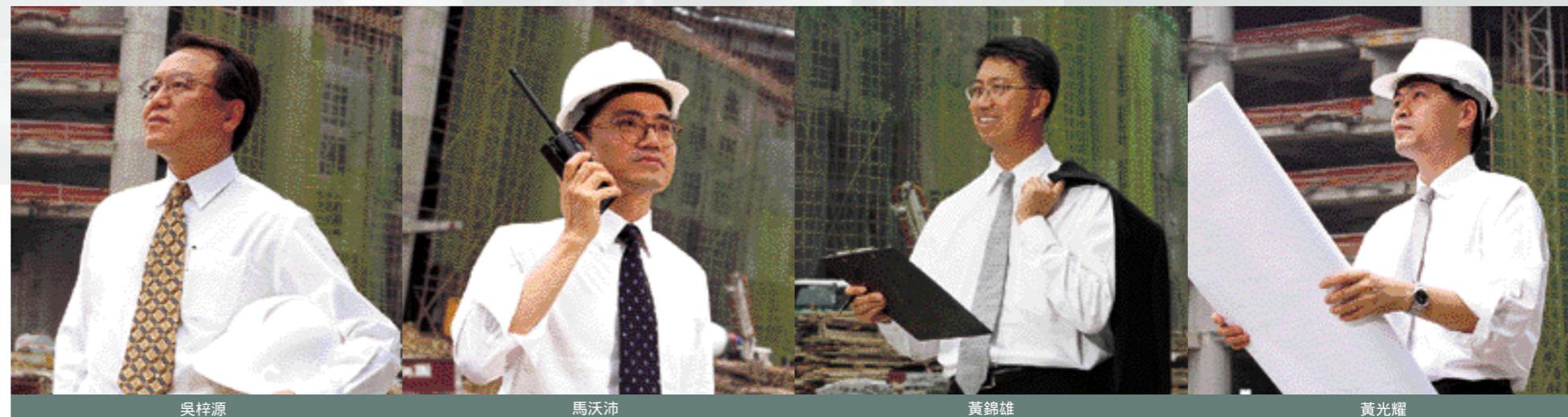


會德豐發展的多個發展項目保持穩定的售樓步伐，包括售出爵士花園十四個單位、倚龍山莊五個單位、雅麗居十七個單位和萬能閣六個單位。總樓面面積近三萬平方呎的玫瑰路發展項目將一共提供十六個住宅單位，上蓋工程正在進行。

集團將前持有的鑽石山發展項目的三分二權益（包括商場荷里活廣場、五百二十七個停車位和星河明居六十二個未出售的住宅單位）售與九龍倉集團後，已從所收取的總代價港幣二十三億二千萬元中得以變現港幣七千八百三十萬元的盈利，並於截至二〇〇〇年三月三十一日止財政年度入賬。集團此項出售的所得收入，以及於完成此項交易前就售出單位所佔的收入份額，將用以進行其他物業發展項目和作為一般營運資金用途。

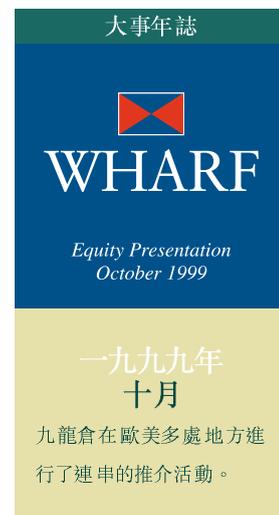
深井生力啤酒廠址是一個由會德豐、新亞置業和九龍倉集團各佔等額權益的合營發展項目。政府批准將毗鄰地盤的明渠覆蓋，使這個項目的住宅樓面總面積增加百分之十二，由二百五十萬平方呎增至二百八十萬平方呎，而可建住宅單位由二千七百五十六個增至三千三百五十四個。一九九九年四月，集團與政府完成磋商此項目的補地價金額。整個發展項目的地基工程和二至八座的打樁工程已經完成，而上蓋工程正在進行。預計這個發展項目將於二〇〇〇年竣工。

物業發展行政人員



地下鐵路公司代表集團與政府磋商的機鐵九龍站二期的地價金額已經敲定。經調整的地價金額比原先的大幅調低，並於一九九九年三月獲得接納。該發展項目由五家佔等額權益的公司（包括會德豐、新亞置業、聯邦地產和九龍倉集團內兩家公司）組成的財團所擁有。地基工程已於一九九九年四月展開，而上蓋工程正在進行。預計這個發展項目將於二〇〇〇年第二季竣工。

中期內，香港的一手和二手物業市場的交投應會持續溫和，而樓價將穩定在合理水平。由於集團的土地儲備龐大，主要包括在深井發展項目中和機鐵九龍站二期項目中持有權益，集團已具備良好條件，把握未來數年住宅物業市道逐漸復甦帶來的契機。



雅茂園是新加坡豪宅的表表者

新加坡

在新加坡，地產市場的氣氛自一九九九年三月起出現好轉跡象，整體住宅物業的交投轉趨活躍。隨著經濟穩健復甦，當地物業市場也開始逐步復甦，中期內應有利永久業權豪華住宅市場的發展，而馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）目前在當地發展的物業皆屬該類豪宅項目。馬哥孛羅是集團佔百分之五十五實質權益的新加坡上市附屬公司。

雅茂園的施工進度比預期快，平頂儀式已於二〇〇〇年五月五日舉行。這個重建項目已於預售時售出百分之九十六的單位。佔已售單位樓價總額百分之四十五的分期樓款通知已經發出，其中大部分的樓款已經收取。

新加坡物業發展部門要員



李日昌、郭芝蘭

黃元忠

Luccdy Russi

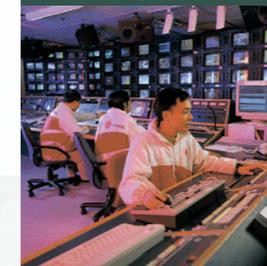
陸慕瑜

Ardmore View目前的平均出租率達百分之九十三，租期由十二個月至三十六個月不等。集團於二 年二月取得該重建項目的臨時規劃許可。

會德豐廣場寫字樓以及平台商場三、四、五層目前已租出百分之九十七予優質租戶，其中大部分是跨國企業，包括菲利浦莫里斯、通用汽車、波音、思科系統、高露潔棕欖公司和美國銀行等。

馬哥李羅已於一九九九年七月三十一日停止經營馬哥李羅酒店，現正計劃把酒店重建為共管式豪宅。新項目命名為「Grange Residences」，將建成永久業權的多層豪華公寓。舊酒店的拆卸工程已經完成，打樁工程正如期進行。

大事年誌



一九九九年
十一月

有線寬頻通訊在美國納斯達克和香港聯交所成功上市。

大事年誌



一九九九年
十二月

北京首都時代廣場的商
試業。

現代貨箱慶祝處理第三千
萬個貨箱，並揭示千禧年
的全新企業形象。

新電訊與中國電訊簽訂合
作伙伴聯盟。

連卡佛國際

連卡佛私有化於一九九九年七月完成，成為集團全資附屬公司。私有化涉及向本公司的附屬公司以外的連卡佛股東支付每A股港幣十二元五角和每B股港幣一元二角五仙的作價，以註銷連卡佛少數股東所持有的全數已發行股份。



太古廣場連卡佛

連卡佛的管理層



黃卿美



黃家強



Bonnie Brooks



Peter Harris

連卡佛的業績表現與香港經濟關係密切，尤其是與消費模式息息相關，故難免出現周期性波動。自一九九九年下半年起，香港的內部消費持續改善，零售額銳增，連卡佛已準備就緒，使一九九九至二〇〇〇年財政年度的業績得以大大改善。

連卡佛的銷售額已重回金融風暴前的水平。雖然香港百貨業的邊際利潤仍然偏低，惟連卡佛憑著較高的毛利率和較低的經營成本，取得驕人盈利。該公司在二〇〇〇年慶祝開業一百五十週年紀念之際，適時成功扭轉經營局面。

連卡佛在中國大陸的百貨業務經過五年的運作後，錄得盈利，其中被譽為上海頂尖名牌零售店的美美百貨店料會錄得大幅盈利增長。

連卡佛國際的盈利為港幣一億零二百三十萬元，而上年年度虧損為港幣六千六百六十萬元。



連卡佛在上海時代廣場新近開設的百貨店吸引了當地高消費顧客的目光

大事年誌

有線寬頻 10 連繫你我

二月 一月

有線寬頻推出 i-News。

有線寬頻推出高速寬頻上網服務。

九龍倉

九龍倉集團在物業管理方面累積逾三十年經驗，擁有業內其中一支最強大的管理隊伍。全憑積極進取的推廣策略，這支管理隊伍成功維持各類物業一貫高水平的出租率。該隊伍以領導香港「一站式」購物商場的發展潮流而享負盛名。

在不斷努力下，達致理想的商戶組合和租約結構，不但享有相輔相成推廣之利，更為集團其他資產增添協作效益。在極為艱困的市道下，管理隊伍仍能取得優越的租務成績，足證其推廣手法卓有成效。

截至一九九九年十二月三十一日止年度，九龍倉錄得股東應佔盈利為港幣三十二億一千六百五十萬元，比一九九八年度上升百分之七十一點九。



上排左起：海運i-CABLE Station、北京首都時代廣場、大上海時代廣場
下排左起：香港有線電視高速電腦控制室、港威大廈二期、現代貨箱

大事年誌



二 年
二月

有線寬頻服務覆蓋十萬戶家庭，同日推出嶄新寬頻入門網站。

九龍倉業務單位



李玉芳(物業租務)



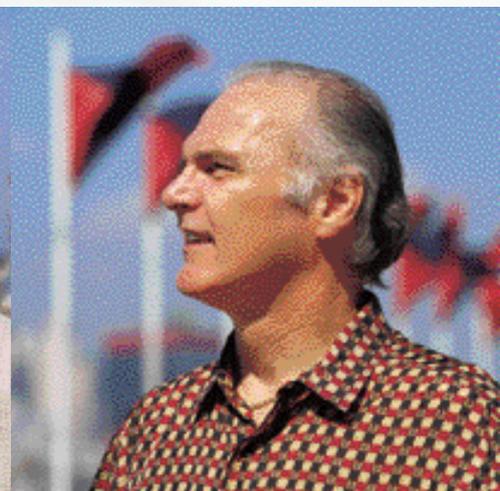
易志明(交通)



祈天順(碼頭貨運)



林天恩(通訊)



麥凱雷(酒店)

地產

九龍倉擁有樓面面積共一千一百七十七萬平方呎的投資物業，主要包括海港城、港威大廈二期與時代廣場。

海港城、時代廣場與荷里活廣場的整體出租率全年維持在接近百分之九十的平均水平。

在未來數年，甲級寫字樓的新供應量將極為有限。寫字樓租金可望於二〇一〇年下半年回升，在市場供應日漸緊張的情況下，預期集團投資物業組合的租務表現將可更上一層樓。

一九九九年，港威大廈二期再有一百五十七萬平方呎寫字樓樓面取得入伙紙。集團將趁市道的周期性好轉，於今年稍後推出港威大廈二期第三幢大廈。港威大廈二期將為海港城增加二百七十萬平方呎樓面，等於九龍倉核心投資物業組合增長百分之三十六。當港威大廈二期取得理想出租率時，集團每年的租金收益應會接近港幣四十二億五千萬元。

豪華及服務式住宅單位需求殷切，其中許多租戶是期望把握中國加入世貿的商機而進駐香港的美國公司。港威大廈二期的一百九十個服務式住宅單位自一九九九年年底推出以來，至今已租出逾一百六十個。

九龍倉自開始發展中國市場以來，一直審慎控制資本開支，至今投入的資金約為港幣三十七億元。座落北京的繁盛地段，總樓面面積一百一十萬平方呎的商場和寫字樓發展項目 - 北京時代廣場已經落成，預計於二〇一〇年年初入伙，現正進行招租。座落上海的繁盛地段，總樓面面積一百一十萬平方呎的商場、寫字樓和住宅發展項目 - 大上海時代廣場亦已落成，預計於二〇一〇年年初啟用，現正進行招租。

大事年誌



二〇一〇年
三月
新電訊完成裝設北電網絡
寬頻IP/ATM網絡基建。

業務回顧

通訊

有線寬頻透過混合光纖同軸線網絡，提供影像（有線電視）數據（極速互聯網）和IP話音（電話）服務，在同一個網絡上開拓「三重」收入來源。

多年來，九龍倉通訊集團建立了一支強大的管理和技術隊伍，以把握有線電視、極速互聯網和電話業務等技術領域的發展良機。有線寬頻在納斯達克與香港聯合交易所成功上市，為通訊業務提供企業價值，反映在香港這個地區電訊中樞，有線寬頻建基於寬頻混合光纖同軸線網絡的多媒體平台深具發展潛力。此外，有線寬頻還緊扣全球資訊科技革命的脈搏，密切留意趨勢轉變帶來的發展動力和挑戰。在這支管理隊伍領導下，集團積極發展電子商貿和有關內容，提供非潛在競爭對手所能比擬的全方位技術方案。

有線寬頻於推出撥號上網服務九個月後，到一九九九年年底成為全港五大互聯網服務供應商之一，登記用戶達十六萬人。有線寬頻於今年一月獲政府發出固網服務牌照後，推出以有線調制解調器技術為基礎的極

速寬頻上網服務。至二〇〇〇年年底，全港超過百萬戶家庭將能訂購有線調制解調器服務。在混合光纖同軸線網絡全面鋪設後，大部分家庭均能在二〇〇〇年之前訂購此項服務。

年內香港有線電視的訂戶數目增長回復雙位數。一九九九年年底時的訂戶人數逾四十五萬，較一九九八年增加百分之十二。每月中斷率維持在低於百分之一點五的水平。獨立調查顯示，香港有線電視去年每日的收視人數連續第四年持續上升。於一九九九年第四季，混合光纖同軸線網絡所覆蓋的家庭數目超越多點微波傳送系統覆蓋的家庭數目。香港有線電視網絡所覆蓋的一百六十七萬戶家庭中，現時約有百分之六十已接駁光纖網絡。

香港於一九九九年一月一日引進國際簡單分銷業務，使新電訊毋須使用香港電訊的開道設施，而能直接接駁各國網絡，提供覆蓋全球逾二百個國家的IDD 007服務。新電訊於年內推出多項新服務，包括ATM、寬頻IP和多媒體會議。新電訊成功取得新的大客戶，如美林、康聯亞洲人壽保險和瑞士豐泰人壽保險，彰顯其

招攬和服務大客戶的能力。該公司正計劃推出嶄新服務，如提供更多以IP為基礎的服務、公共收費電話和多址中樞，以開拓新的收入來源和進一步削減成本。

一九九九年內，新電訊取得超過八萬條商用電話線，而載體和批發業務的表現亦超越預期。商業大廈網絡接駁計劃於年內繼續推行，使直接接駁網絡的商廈和住宅樓宇數目分別達一百九十八幢和七十六幢。電訊管理局規定的流動電話號碼可攜性服務於三月推出，為新電訊帶來更多用戶。

碼頭貨運

現代貨箱的新管理層大大提升生產力和促進業務增長，同時積極加強現代貨箱作為本港主要貨箱碼頭經營商的地位。管理層採取的主要措施包括致力參與發展九號貨箱碼頭和收購深圳西部貨箱碼頭業務的策略性股權，以把握中國即將加入世貿組織所帶來的商機。五月，現代貨箱宣布與網上「企業對企業」物流公司V-Logic Limited達成合夥關係，將為這個新的電子商貿項目提供物流設施、倉庫與管理資訊服務支援。

為配合勇於創建的企業文化和視野，現代貨箱已革新公司形象和標誌，充分反映管理層積極面對千禧年的挑戰。現代貨箱繼續提高市場地位，並在中國內地作出策略性投資，而於一九九九年內的貨箱處理量錄得百分之九點八的累積增幅。

其他業務

一九九九年六月三十日，會德豐與富仕達達成協議，將集團在富仕達的Wheelock Tianjin Investment Company Limited的合營啤酒廠項目權益售予華潤與South African Breweries共同擁有的CRE Beverage Limited。