

# 物業賬面值與市場看齊 回到基本

## 集團業績

截至二〇〇二年九月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利為港幣一億五千八百三十萬元，與此相比，去年同期盈利則為港幣四億六千零八十萬元。每股盈利為7.8仙（二〇〇一年：22.7仙）。

是期業績已包括為若干物業作出為數港幣七億五千六百一十萬元的減值撥備。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇三年一月二十九日（星期三），派發截至二〇〇二年九月三十日止半年度的中期股息每股2.5仙（二〇〇一年：2.5仙），予在二〇〇三年一月十日名列股東登記冊內的股東。

## 業務回顧

### 地產發展及其它資產 — 佔集團資產20%

#### 擎天半島

擎天半島第一期共1,272個單位中，超過八成已於去年售出，第二期共854個單位將分期推出市場。預計第一期將於二〇〇三年首季落成，再一年後則將完成第二期。集團受惠於政府的刺激樓市措施，儘管第二期單位的平均面積較第一期為大，第二期第一座共390個單位的銷售情況令人愜意，很快便接近完成集團200個單位的銷售目標。擎天半島乃一個機鐵九龍站上蓋合營發展項目，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括會德豐、新亞置業、聯邦地產、九龍倉及海港企業。在整個項目的發展過程中，五間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有擎天半島的項目公司提供財務資本及注入資金。整個發展項目的總面積為二百五十萬平方呎，兩期合共興建2,126個單位。

## **碧堤半島**

碧堤半島第一期840個單位已於二〇〇二年九月推出發售。由於反應理想，在推出首批單位後不久即決定加推發售第二期全數864個單位。截至二〇〇二年十月底，共售出1,082個單位，佔第一及第二期可發售單位的63%。位於新界西岸深井的碧堤半島是一個由會德豐、新亞置業及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目，在整個項目的發展過程中，三間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有碧堤半島的項目公司提供財務資本及注入資金。碧堤半島總面積達三百一十萬平方呎，現正分四期興建八幢共3,354個單位。預計第一及第二期將於二〇〇三年首季落成。

## **分銷及零售 – 佔集團資產2%**

### **連卡佛 (全資附屬公司)**

是期零售業的營運環境仍然困難，不僅消費者的信心非常薄弱，以致嚴重影響消費需求，早年經濟泡沫爆破前所作的過度生產力新投資，亦對供應造成嚴重的影響。目前所見，全球高、中、低檔市場皆已出現品牌過多及過度零售的不平衡現象。

際此劇烈的零售競爭境況下，連卡佛由於進行了嚴格的成本控制，在是期錄得港幣五十萬元的輕微盈利，與此相比，去年同期則為虧損港幣二千七百二十萬元，其中包括結束台灣發展項目的結業費用港幣八百六十萬元。由於業務甚為依賴頻密的推廣活動，令利潤率面對龐大的壓力。盈利能力不僅承受重訂租金的壓力，亦因面對競爭而需要不斷地投入資本性開支。

### ***Joyce Boutique Holdings Limited* (上市附屬公司)**

儘管大量的推廣活動令Joyce Boutique的銷售營業額增加10.8%，是期報告期間內Joyce錄得虧損港幣一千一百三十萬元，與此相比，去年同期則虧損港幣二千六百一十萬元。此乃由於零售競爭激烈而影響利潤率，以及Joyce Café及Ad Hoc店鋪的結業費用所致。

## 九龍倉集團有限公司 – 佔集團資產48%

截至二〇〇二年九月三十日止六個月九龍倉對會德豐所作的盈利貢獻為港幣六億三千六百萬元，其派予會德豐的股息總數則為港幣六億二千零八十萬元。

九龍倉（一間上市聯營公司）截至二〇〇二年六月三十日止六個月錄得未經審核盈利港幣十二億零二百萬元，較去年同期增長5%。

儘管營運環境競爭激烈，五個核心資產包括**海港城**、**時代廣場**、**現代貨箱碼頭**、**有線寬頻**及**九倉新電訊**的表現持續頑強穩健。這五個品牌合共佔九龍倉業務資產總值的九成。

### 海港城

二〇〇二年首六個月，**海港城**錄得總收入港幣十五億元。不包括港威大廈二期第六座在內，**海港城**寫字樓維持九成的出租率，相比之下，中環及尖沙咀的平均空置率則分別逼近10%及15%，來自中小型貿易和製造業，以及其它從事中國貿易相關行業的租戶的強烈需求，乃導致該等超卓表現的原動力。位於**海港城**的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率自去年底九一一震盪後，已逐漸回升至二〇〇二年六月底錄得的84%。港威豪庭繼續表現卓越，平均入住率達84%，市場上其它同類型服務式住宅大部分只錄得七成的水平。二〇〇二年首六個月，**海港城**商場出租率高企於98%的水平，大部分續租的租金均錄得雙位數字的增幅。由於尖沙咀廣東道名店林立，因此**海港城**被國際品牌及零售連鎖店視為在零售市場的必爭之地。

### 時代廣場

二〇〇二年首六個月，**時代廣場**錄得總收入港幣四億五千萬元。**時代廣場**寫字樓的平均出租率上升至93%，主要租戶包括蠟殼石油、AT&T及蘋果電腦等均已續租。由於這些成功續約的租戶佔在二〇〇二年屆滿的租約超過半數，**時代廣場**寫字樓的出租率預期在今年餘下期間內仍會持續高企於93%以上。**時代廣場**商場共有超過230間商舖和零售店，出租率在二〇〇二年上半年仍維持堅穩，高企於96%的水平。與**海港城**一樣，**時代廣場**商場在二〇〇二年上半年度續約的租金亦錄得正增長。集團將於二〇〇二年下半年繼續改善和提升零售商戶組合。

## 現代貨箱碼頭

二〇〇二年首六個月，**現代貨箱碼頭**在葵涌貨櫃碼頭的總處理量為一百五十七萬個標準箱，較二〇〇一年同期下降7.1%，此乃由於缺少了馬士基於二〇〇一年上半年由東南亞轉移過來的一次性貨箱轉運量所致。然而，由於**現代貨箱碼頭**繼續重整業務流程，營運成本得以下降，抵銷了收入下跌所帶來的部分影響。是年上半年的平均收費頗為穩定。

## 有線寬頻(上市附屬公司)

截至二〇〇二年六月三十日止六個月**有線寬頻**對九龍倉所作的盈利貢獻為港幣八千一百五十萬元，其派予九龍倉的股息總數則為港幣四千萬元。

雖然面對疲弱的經濟及競爭激烈的營運環境，上市附屬公司**有線寬頻**於二〇〇二年上半年繼續錄得增長。加強反盜看措施已證明能有效遏止每戶平均收入及收益的下降，由於播映世界盃賽事，訂戶總數已增長至六十萬戶，而上半年的每戶每月平均收入由一年前的港幣239元回升至港幣244元，每月流失率則回落至1.5%。由四月開始推出的一系列針對國際性社群和特別興趣群組的新頻道廣受市場歡迎。寬頻服務訂戶人數在二〇〇二年首六個月由十六萬戶增至十九萬二千戶。由於競爭加劇，每戶平均收入由一年前的港幣225元下降至港幣213元。

## 九倉新電訊(全資附屬公司)

於二〇〇二年六月三十日，**九倉新電訊**安裝的固網線路已增至二十七萬條，市場佔有率超過7%，即在六個月內淨增加了三萬三千條及在十二個月內增加了八萬六千條。疲弱的經濟及全球電訊業蕭條，導致期內香港整體電訊市場實際上出現收縮。然而，堅穩的業務基礎和早年建立的領先優勢，令**九倉新電訊**能繼續擴大市場佔有率和控制成本，錄得港幣三百萬元的輕微盈利。

## 新亞置業信託有限公司 – 佔集團資產30%

新亞置業的資產(包括於擎天半島及碧堤半島的投資)佔集團總資產約30%。截至二〇〇二年九月三十日止六個月會德豐來自新亞置業未扣除物業撥備的應佔盈利為港幣一億六千九百五十萬元,其派予會德豐的股息總數則為港幣七千六百八十萬元。

上市附屬公司新亞置業截至二〇〇二年九月三十日止六個月錄得未經審核虧損港幣一億二千二百三十萬元,去年同期則為盈利港幣二億零四百七十萬元。表現疲弱主要由於物業銷售較去年為低及為作發展之用的物業作出減值撥備所致。

新亞置業擁有擎天半島20%的直接權益及碧堤半島33%的權益。在整個發展過程中,新亞置業與擎天半島及碧堤半島的所有其它持股公司皆按各自攤佔的比例向這些項目提供財務資本及注入資金。

### 地產發展

新亞置業實質擁有擎天半島及碧堤半島的35%及33%。

### 聯邦地產有限公司(上市附屬公司)

截至二〇〇二年九月三十日止六個月,新亞置業攤佔聯邦地產虧損為港幣二億五千五百五十萬元,其派予新亞置業的股息總數則為港幣五千萬元。

京士柏發展項目由聯邦地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展,將興建八座共700個單位,其總樓面面積為904,200平方呎。拆卸工程經已完成,地基工程現正進行中,預計將於二〇〇三年首季推出預售。

聯邦地產擁有擎天半島20%的直接權益。在整個發展過程中,聯邦地產與擎天半島的所有其它持股公司皆按各自攤佔的比例向這個項目提供財務資本及注入資金。

### **馬哥孛羅發展集團(上市附屬公司)**

截至二〇〇二年九月三十日止六個月馬哥孛羅對新亞置業所作的盈利貢獻為港幣二億零六十萬元，其派予新亞置業的股息總數則為港幣四千六百六十萬元。

位於烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為464,900平方呎，目前出租率為96%，租金水平令人滿意。

於二〇〇二年九月三十日，雅茂園全數330個住宅單位經已售出，樓款亦已大致上全數收取。

### **展望**

香港短期內將進行結構性調整，其各項基礎因素持續穩固。香港以國際商貿為競爭力核心，而多個宏觀因素正朝著有利的方向邁進，如中國持續的高增長發展、在海外市場及國內市場方面與珠江三角洲朝氣蓬勃的合作伙伴關係、低利率加上旅遊業務增長等。第三季的本地生產總值增長了3.3%，有利於香港的基調，為創建光明的前景鋪路。