

| 投資項目回顧 |

地產

擎天半島(擁有百分之六十六實質權益)

擎天半島乃一個位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目，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(目前為新亞置業全資附屬公司)、九龍倉及海港企業。在本財政年度內，第二期單位於二〇〇二年十一月推出預售。截至二〇〇三年三月底，第一及第二期累積銷售的單位分別為一千零五十個及三百個，銷售收益分別約為港幣四十七億八千萬和港幣二十億四千萬元。

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，兩期合共興建二千一百二十六個單位。第一期共一千二百七十二個單位已於二〇〇二年十月落成，第二期餘下八百五十四個單位則預期於其後一年完成。

碧堤半島(擁有百分之七十四實質權益)

位於新界西岸深井、眺望青馬大橋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。在本財政年度內，第一及第二期於二〇〇二年九月推出預售。截至二〇〇三年三月底，兩期合共已累積銷售一千二百九十個單位，銷售收益約為港幣二十九億五千萬元。

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。碧堤半島的總面積為三百一十萬平方呎，將分四期提供共三千三百五十四個單位。第一及第二期已分別於二〇〇二年五月和八月落成，合共提供一千七百零四個單位。第三及第四期餘下共一千六百五十個單位的建築工程剛於二〇〇三年三月展開。

新亞置業信託有限公司(擁有百分之七十四權益的上市附屬公司)

截至二〇〇三年三月三十一日止年度，會德豐來自新亞置業的應佔盈利(按未扣除物業撥備計算)為港幣三億四千七百六十萬元，其派予會德豐的股息總額則為港幣一億零七百五十萬元。截至是年年底，會德豐於新亞置業的持股量佔會德豐的總資產百分之二十八。

上市附屬公司新亞置業截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度錄得虧損港幣七億八千一百八十萬元，去年則錄得盈利港幣八千六百三十萬元。業績表現疲弱，主要乃由於集團的新加坡業務於年內所確認的物業收益下跌，及為物業作出減值撥備所致。

地產發展

新亞置業分別擁有擎天半島及碧堤半島百分之四十和百分之三十三點三三的權益。在整個發展過程中，新亞置業與這兩個項目的所有其它持股公司，皆按各自的攤佔比例向這些項目提供財務資本及注入資金。

新亞置業擁有京士柏發展項目百分之二十權益。這個位於何文田的住宅地盤現正進行發展，將興建八幢共七百個單位的大廈，其總樓面面積為九十萬四千二百平方呎。該項目的上蓋工程現正進行中，第一及第二期共七百個單位已取得預售同意書，預計於二〇〇三年下半年推出預售。

馬哥孛羅發展集團(擁有百分之七十五權益的上市附屬公司)

位於烏節路的商業大廈會德豐廣場的總樓面面積為四十六萬四千九百平方呎，目前的出租率為百分之九十七，租金水平令人滿意。

截至本財政年度年結日，雅茂園全數三百三十個住宅單位已經售出，有關樓款通知已全數發出，樓款亦已全數收訖。Grange Residences自二〇〇二年九月進行內購以來，已以遞延付款方式售出十一個住宅單位。Ardmore View目前的出租率為百分之九十三，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有百分之四十八權益的上市聯營公司)

截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度，九龍倉對會德豐所作的盈利貢獻(按未扣除為擎天半島及碧堤半島發展項目所攤佔的撥備計算)為港幣十三億六千一百八十萬元，其派予會德豐的股息總額則為港幣九億六千八百三十萬元。截至是年年底，會德豐於九龍倉集團的持股量佔會德豐的總資產百分之五十三。

上市聯營公司九龍倉截至二〇〇二年十二月三十一日止年度錄得盈利港幣二十三億零三百萬元，較去年的盈利港幣二十五億一千九百萬元下跌百分之九。

隨著物業價值下跌，九龍倉集團已於二〇〇二年財政年度年結日為旗下若干投資及其它物業按市況作出撥備，而在會計賬項中反映出來的減值數額，其中港幣八億一千三百萬元乃於損益賬內扣除，港幣六十億七千七百萬元則於儲備賬內抵銷。

海港城(全資擁有)

二〇〇二年度，海港城的總租金收入達港幣二十八億七千八百萬元，較二〇〇一年增加百分之一點四。由於公司加強節流措施及重新調配資源，其營業盈利增加百分之七點四，至港幣二十億零一百萬元。海港城寫字樓的整體平均出租率仍維持於百分之八十三以上。新訂租約的總樓面面積約四十萬平方呎，於二〇〇二年內租出的樓面面積實際上錄得二十萬平方呎的淨增長。港威豪庭於年內的平均租住率維持於約百分之八十，而位於廣東道的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率則為百分之八十六。雖然經營環境困難，但海港城商場的平均出租率仍輕微上升至百分之九十七至九十八。

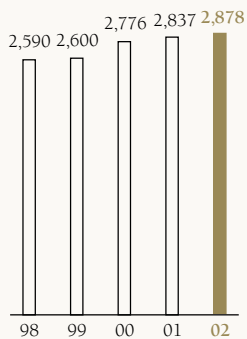
時代廣場(全資擁有)

銅鑼灣時代廣場的總租金收入達港幣八億九千五百萬元，略高於二〇〇一年的港幣八億九千二百萬元。時代廣場寫字樓的平均出租率維持於百分之九十二點七。雖然市道偏軟，但時代廣場商場的平均出租率仍高企於百分之九十六至九十七。

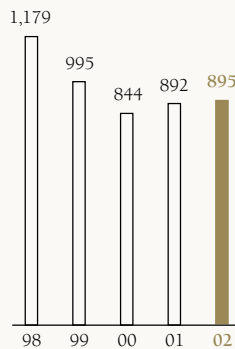
現代貨箱碼頭(擁有百分之五十五權益的附屬公司)

年內現代貨箱碼頭的總貨箱處理量再創新高，共處理三百六十一萬個標準箱。即使市場競爭激烈，處理費備受壓力，盈利仍維持於與二〇〇一年相若的水平。人均標準箱處理數目進一步上升，由二千九百八十五個增至三千零七十二個。於二〇〇二年年底，現代貨箱碼頭在葵涌的貨櫃碼頭市場佔有率保持不變，仍維持約百分之三十的水平。香港九號貨箱碼頭和深圳蛇口二號集裝箱碼頭均預計於二〇〇三年年底投入服務，現代貨箱碼頭將受惠於這兩方面新增的處理能力。

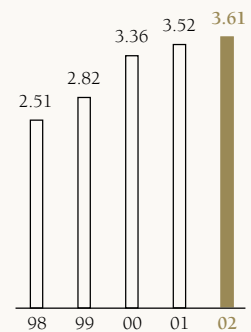
海港城：總收入
(港幣百萬元)



時代廣場：總收入
(港幣百萬元)



現代貨箱碼頭：吞吐量
(以百萬個標準箱計)



有線寬頻(擁有百分之七十九權益的上市附屬公司)

截至二〇〇二年十二月三十一日止年度，有線寬頻對九龍倉所作的盈利貢獻為港幣九千二百九十萬元，其派予九龍倉的股息總額則為港幣六千三百九十萬元。

有線寬頻的營業額較去年增加百分之十二，達港幣二十一億六千一百萬元，而未扣除企業開支的營業盈利則增加百分之十四。收費電視訂戶於年底增加至六十萬五千戶，超逾去年夏季世界盃舉行期間的六十萬戶大關。轉用數碼廣播等反盜看措施，使每月客戶流失率由二〇〇一年的百分之一點八下降至百分之一點六。有線寬頻採用新的數碼技術來擴大網絡容量，截至十二月底共為數碼平台增添二十五個新頻道，同時推出多個分層收費計劃。

二〇〇二年寬頻服務業開始面對新的競爭對手。寬頻上網訂戶較去年增加百分之四十二，於年底已超過二十二萬五千戶，但每戶每月平均收入則由去年的港幣二百二十四元下降至港幣一百八十元。

九倉電訊有限公司(全資附屬公司)

於二〇〇三年年初，九倉新電訊易名為九倉電訊。

雖然整體市場持續收縮，九倉電訊已安裝的固網線數仍增長十萬條至三十四萬條，即代表固網的整體市場佔有率增長至百分之九的新高。年內，該公司高價值的話音與數據線路，以及寬頻光纖線路，繼續成功滲透商業客戶市場。住宅固網業務繼續增長，於十二月底已安裝線數超過八萬五千條，較二〇〇一年增長百分之一百一十一。雖然市場競爭激烈，但住宅國際直撥電話通話量仍上升約百分之五。九倉電訊於二〇〇二年的淨盈利躍增百分之五百四十，由港幣八百萬元增至港幣五千三百萬元。

