

## 物業

### 碧堤半島(擁有74%實質權益)

碧堤半島是一個位於深井的住宅項目，眺望青馬大橋。截至二〇〇七年三月底，全數3,345個單位中已累積售出共3,123個單位(或93%)。

### 卡佛大廈(全資擁有)(前稱連卡佛大廈)

卡佛大廈寫字樓部分出租率為74%，租金水平令人滿意。著名國際零售商Hennes & Mauritz AB (H&M)租用了大部分商場平台。

### 會德豐地產有限公司(集團擁有74%權益的上市附屬公司)(「會德豐地產」)

若計入一項出售Hamptons Group Limited(「Hamptons」)所得的一次性盈利，但不計入重估投資物業所得的未變現盈餘和物業撥備撥回，會德豐地產於是年的盈利增加了13%至港幣十一億五千一百萬元(二〇〇六年：港幣十億一千七百萬元)。若計入較去年為低的重估投資物業所得的未變現盈餘及物業撥備撥回，會德豐地產的盈利則為港幣十四億五千萬元(二〇〇六年：港幣二十二億三千四百萬元)。

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積達一百萬平方呎的住宅項目。截至二〇〇七年三月底，全數700個單位中已售出96%(即673個單位)。會德豐地產擁有君頤峰20%實質權益。

半山巴炳頓道6D至6E號及香港仔香葉道2號的重建項目現正進行。目前預計該兩個項目將於二〇〇九年第四季完成。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年三月底的出租率分別為98%和96%，租金水平令人滿意。

於二〇〇六年十二月，會德豐地產集團完成出售其於會德豐大廈C舖的全部權益，作價港幣二億二千五百萬元。

於二〇〇七年二月，會德豐地產集團透過一合營公司，經由公開拍賣成功購入廣東省佛山一幅地塊的50%權益作物業發展用途。該合營公司以人民幣九億五千萬元投得該地塊。

年內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億三千八百萬元(二〇〇六年：港幣一億二千三百萬元)。

**會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產擁有76%權益的上市附屬公司)**

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於是年的盈利達二億九千七百九十萬新加坡元(二〇〇六年：一億八千三百七十萬新加坡元)。

於二〇〇七年二月，會德豐地產新加坡完成收購The Habitat One，作價一億八千萬新加坡元。該物業位於享負盛名的阿摩園內，將發展為一幢國際時尚建築並重新命名為雅茂三期作出售之用。

於二〇〇七年一月，會德豐地產新加坡完成出售Oakwood Residence Azabujuban，從而獲得盈利五千二百萬新加坡元。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡以八千二百萬英鎊出售其於Hamptons的全部權益，從而獲得盈利九千一百萬新加坡元。

於二〇〇六年三月，會德豐地產新加坡購入了於新加坡上市的公司Hotel Properties Limited的20.97%權益作投資用途，作價一億七千一百四十萬新加坡元。該集團購入的平均成本為每股1.8新加坡元，此購入價與二〇〇七年三月三十一日的市場交易價每股5.1新加坡元相比之下較為有利。

**發展物業**

共管式公寓項目海景華庭共有六座大樓，提供546個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年第四季落成。截至二〇〇七年三月，已預售了全部546個單位。

共管式公寓項目都市名苑位於前時報大廈地塊，提供228個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年第四季落成。截至二〇〇七年三月，已預售了全部228個單位。

高檔次共管式公寓項目雅茂二期提供118個住宅單位，打樁工程已於二〇〇七年年初展開，項目預計於二〇〇九年竣工。預售反應理想，截至二〇〇七年三月，已預售了94%。

烏節景園正進行主要建築工程，預計於二〇〇八年十二月完成。

喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣將重建成名為Scotts Square的高檔次共管式公寓。現正拆卸原有的建築物，項目預計於二〇一〇年年中竣工。

**投資物業**

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇七年三月底的出租率為100%，租金水平令人滿意。

### 九龍倉集團有限公司(集團擁有48%權益的上市聯營公司)

九龍倉集團的營業額增加7%至港幣一百三十三億六千四百萬元(二〇〇五年：港幣一百二十五億四千三百萬元)，營業盈利則增加8%至港幣六十四億七千一百萬元(二〇〇五年：港幣六十億零三百萬元)。然而，在利率較去年為高的環境下，借貸成本上升，而主要由於有線寬頻通訊有限公司自二〇〇五年起錄得遞延稅項亦導致稅項支出(不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項)上升。若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利淨額減少5%至港幣四十二億八千五百萬元(二〇〇五年：港幣四十四億九千九百萬元)。若計入較去年為低的未變現投資物業重估盈餘，股東應佔盈利淨額則為港幣一百零七億五千七百萬元(二〇〇五年：港幣一百三十八億八千八百萬元)。

位於香港的核心物業海港城和時代廣場佔九龍倉集團的總資產幾近60%。於二〇〇六年兩者的營業額合共上升12%至港幣四十七億二千二百萬元，營業盈利則合共上升14%至港幣三十四億一千四百萬元。

#### 海港城(九龍倉全資擁有)

海港城於二〇〇六年的收入為港幣三十七億二千二百萬元，較二〇〇五年增加12%；營業盈利則增加14%至港幣二十五億七千四百萬元。

本地市場氣氛向好，訪港旅客數目增加，均為零售市場注入動力。海港城商場的營業額增長14%至港幣十四億七千二百萬元。二〇〇六年全年的平均出租率維持在96%，錄得理想的租金增長。年內，海港城租戶維持驕人的銷售表現，每平方呎平均銷售額增加16%，二〇〇六年十二月份更創下超逾港幣一千四百元的新高。

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入增長10%至港幣十一億零四百萬元。二〇〇六年的平均出租率維持在95%。由於過去兩年的租金大幅上升，於二〇〇六年簽訂的租約的平均租金較已到期的租約增加60%。

由於競爭加劇使出租率下降，服務式住宅的營業額減少8%至港幣二億零二百萬元。三間位於海港城的酒店年內均表現強勁，綜合入住率達90%，平均房租有20%的穩健增長。

#### 時代廣場(九龍倉全資擁有)

時代廣場於二〇〇六年的收入為港幣十億元，較二〇〇五年增加13%；營業盈利則增加13%至港幣八億四千萬元。

年內商場平均出租率維持於近100%，所有新訂及續租租約均錄得理想的租金增長。租戶於二〇〇六年十二月份的每平方呎平均銷售額增加了12%。時代廣場商場採用的主題及分區設計，成功鎖定購物人士的注意力，使商場人流得以均勻分配。

於二〇〇六年內，由於續約租金增長強勁，寫字樓的營業額上升15%至港幣二億九千四百萬元。寫字樓出租率於二〇〇六年年底維持於93%，全年租金水平穩步上升。

### 中國業務

該集團購入更多地块增加其於中國的投資。於二〇〇六年十二月及二〇〇七年一月，該集團分別於蘇州、無錫和成都購入了三幅位置上佳的地塊。增購地塊後，該集團於內地的土地儲備(包括現有投資物業)現已逾五千萬平方呎，覆蓋北京、上海、重慶、武漢、大連、成都、蘇州和無錫八個城市。部分起步較早的項目預料可於二〇〇七年開始作出盈利貢獻。

三項已落成的物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場的商場群樓，全皆表現理想。於二〇〇六年內租金收入上升15%，營業盈利則上升53%。

上海匯寧花園和武漢時代廣場的若干住宅單位現正進行預售。截至二〇〇六年年底，在推出市場的單位中已分別預售了57%和72%。

### 現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭加快其在內地港口的投資。現代貨箱碼頭正由經營單一港口(香港)，快速地發展為包括多個策略性港口的組合。

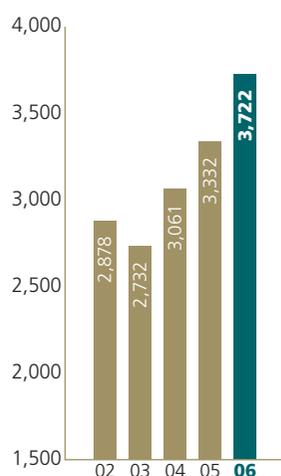
儘管吞吐量增長7%至五百四十二萬個標準箱，現代貨箱碼頭的收入及營業盈利在二〇〇六年分別減少2%及4%，此乃由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運及中轉貨物以及香港和華南地區競爭日益增加所致。現代貨箱碼頭目前經營七個半泊位，處理能力共達七百萬個標準箱。於二〇〇六年年底，其於葵涌貨櫃市場的佔有率維持於33.8%。

內地方面，赤灣集裝箱碼頭和蛇口集裝箱碼頭於二〇〇六年內分別處理了三百九十萬個標準箱及二百萬個標準箱。現代貨箱碼頭於二〇〇六年十二月簽訂了一項合約以增加其於蛇口集裝箱碼頭的投資。

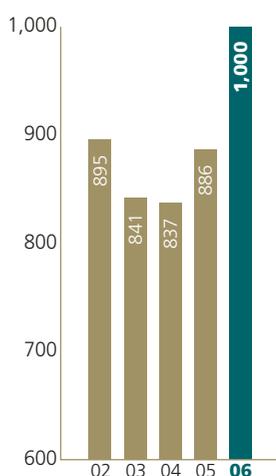
太倉項目第一期(現代貨箱碼頭持有51%權益)於二〇〇六年的吞吐量大幅增長86%至四十六萬七千個標準箱，反映亞洲區內相互間的貿易增長強勁。第二期第一個泊位(現代貨箱碼頭持有70%權益)已於二〇〇六年十一月開始運作。大鏟灣項目第一期(現代貨箱碼頭持有65%權益)將令現代貨箱碼頭本身於珠江三角洲的處理能力由七個半泊位增加至十二個半泊位。首兩個泊位將於二〇〇七年年底開始運作。

二〇〇七年三月已簽署就策略性合作發展位於大連的大窩灣碼頭的框架協議。

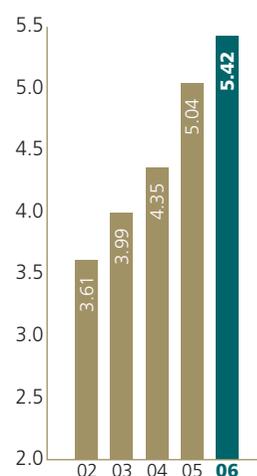
**海港城：**  
總收入  
(港幣百萬元)



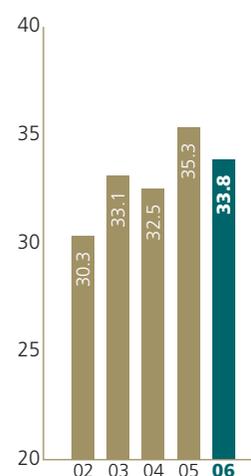
**時代廣場：**  
總收入  
(港幣百萬元)



**現代貨箱碼頭：**  
吞吐量  
(以百萬個標準箱計)



**現代貨箱碼頭：**  
市場佔有率  
(百分比)



### 其它業務

#### 其它香港物業

由於新訂和續租租約的租金均錄得理想增長，荷里活廣場的營業額錄得6%的增長，至港幣二億七千七百萬元。二〇〇六年全年平均出租率維持於接近100%。

位於堅尼地城的域多利道60號由上市附屬公司海港企業有限公司全資擁有。全部73個單位已幾近售罄，獲得收入港幣二億七千八百萬元。

山頂物業組合的租務活動於二〇〇六年內持續強勁。Mountain Court、Chelsea Court及種植道1號於二〇〇六年年底的平均出租率逾90%，續租租金達到理想水平。

Gough Hill Residences由五幢豪華洋房組成，其中兩幢洋房已於二〇〇六年迅速售出，平均每平方呎港幣二萬八千元，獲得收入港幣四億四千六百萬元。其餘三幢洋房則分別於二〇〇七年三月及五月以平均每平方呎港幣三萬二千元售出。

該集團正積極尋求出售非核心資產的機會。

### 有線寬頻

總收入上升4%至港幣二十五億四千八百萬元，然而由於節目製作成本不斷上升，以及市場推廣和定價策略的競爭愈趨激烈，導致除稅前盈利下跌26%至港幣二億一千萬元。有線電視的表現受到同業劇烈競爭的影響，收費電視的總收入增長1%，營業盈利則減少26%至港幣二億四千八百萬元。有線寬頻採取較有彈性的市場推廣策略，得以克服競爭對手的新挑戰，收費電視的訂戶人數於二〇〇六年年底增長7%至七十八萬六千戶。互聯網及多媒體服務的營業額上升7%至港幣五億九千六百萬元，營業盈利增長66%至港幣一億二千九百萬元。有線寬頻的寬頻上網訂戶數目於二〇〇六年年底按年增長2%至三十二萬八千戶，原因是該公司透過網絡提升、綑綁式策略和持續引入增值服務，提高了服務質素。話音電話線批發由去年的十二萬條攀升至十六萬八千條。

### 九倉電訊

九倉電訊集團於二〇〇六年的營業額下降6%至港幣十三億八千四百萬元，而營業盈利則下滑162%，導至營業虧損達港幣六千四百萬元。然而，現金流量狀況維持穩健，流入資金達港幣五千二百萬元(二〇〇五年：港幣九千四百萬元)。已安裝固網線數增長三萬九千條或7%至五十六萬二千條，整體市場佔有率為13%。

本財政年度，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣九億七千八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千萬元)。

### 收費電視／寬頻上網用戶數目及固網電話增長圖

(以千計)

