

地產

擎天半島(擁有百分之六十六實質權益)

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，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(目前為新亞置業的全資附屬公司)、九龍倉及海港企業。截至二〇〇四年三月底，第一期共一千二百七十二個單位已全數售出，銷售收益超逾港幣六十一億元。至於在二〇〇二年十一月所推售的第二期第一及第二座，截至本財政年度終結時，亦已累積售出共七百九十九個單位(即已售出百分之九十三)，累積收益達港幣五十三億元。

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。第一及第二期於二〇〇二年九月首次推出預售。截至二〇〇四年三月底，已累積售出一千六百七十七個單位(即已售出百分之九十八)，銷售收益為港幣四十億元。第三及第四期餘下共一千六百四十一個單位的建築工程已於二〇〇三年三月開始動工。現正進行預售同意書的申請。

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) (將名為會德豐地產有限公司)

君頤峰由新亞置業旗下的全資附屬公司聯邦地產，聯同新世界發展、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項目已完成發展，提供共七百個單位，總樓面面積約一百萬平方呎，二〇〇四年二月獲發入伙紙，第一及第二期於二〇〇三年八月推出預售。截至二〇〇四年三月底，已累積售出共四百九十一個單位(即已售出百分之七十)，累積收益達港幣四十三億元。

馬哥孛羅發展有限公司(擁有百分之七十五權益的上市附屬公司)
(將名為會德豐地產(新加坡)有限公司)

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場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九十六，租金水平令人滿意。

於本財政年度內，馬哥孛羅曾作出兩項重大收購，包括Sea View酒店地塊及時報大廈地塊。於年結日後，該集團亦於五月完成購入毗鄰Sea View酒店地塊，屬永久業權的全部中華航空住宅物業。時報大廈的共管式公寓項目的重建工程已於近期展開，提供共二百二十八個單位。目前亦正擬於Sea View酒店及中華航空住宅物業的合併地塊上進行一項住宅發展計劃，提供約五百四十六個住宅單位。兩個項目將於二〇〇五年年中推出發售。

Grange Residences於二〇〇四年三月十二日獲發臨時入伙紙，所有單位並於同月內正式推出發售。在總數共一百六十四個單位中，迄今已售出百分之五十七。

Ardmore View目前的出租率為百分之九十，租金水平令人滿意。所有租約將於二〇〇四年十二月屆滿，隨後將拆卸現有大廈，並擬興建為一共管式公寓，提供約一百六十六個住宅單位。預期於接近二〇〇五年年中時推出。

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)

海港城(全資擁有)

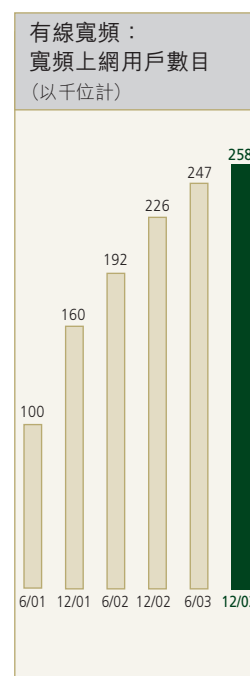
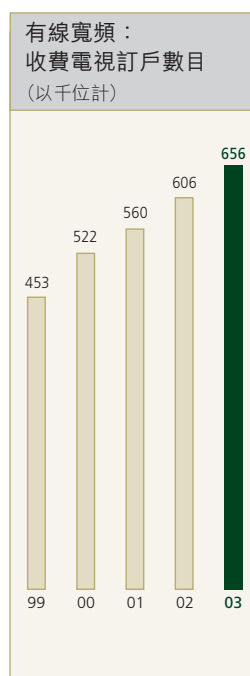
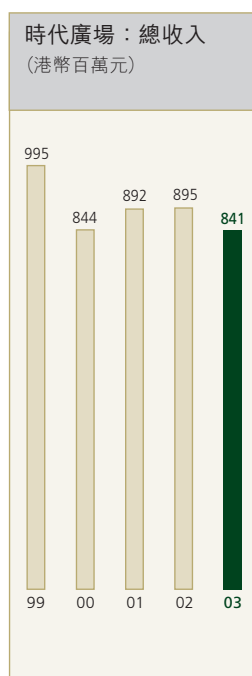
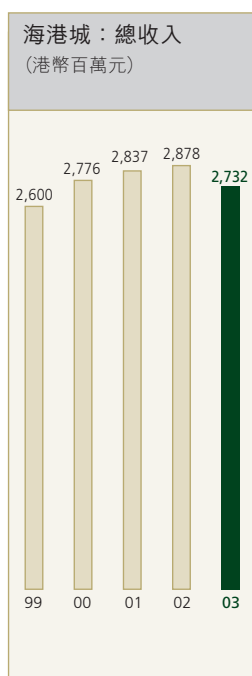
在非典型肺炎爆發期間，**海港城**商場表現了強勁的回復力，二〇〇三年商場出租率維持約百分之九十六的水平。面對非典型肺炎，集團管理層反應迅速，加上隨後在政府領導下推出了多項措施，在下半年，商場人流及每平方呎樓面面積的平均營業額均較去年同期增加超逾兩成，反映非典型肺炎對商場業務僅造成短暫的干擾。由於進入減租周期，**海港城**寫字樓在二〇〇三年的總收入較一年前的水平為低。於是年屆滿的寫字樓租約的續租比率高達百分之七十八，而新訂租約的總樓面面積約四十八萬平方呎，令**海港城**寫字樓的出租率由一月的百分之八十四上升至年底的百分之八十八。港威豪庭的平均出租率達百分之七十。由於爆發非典型肺炎，是年**海港城**內三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率下跌至約百分之六十七，而去年則為百分之八十六。

時代廣場(全資擁有)

二〇〇三年，由於**時代廣場**購物商場的租金及出租率均有所改善，商場的總收入有所增加。商場出租率平均高達百分之九十八。與**海港城**的情況一樣，**時代廣場**推出的創新推廣活動及全面的衛生措施非常成功，因此毋須因非典型肺炎而為租戶提供租金寬減。**時代廣場**寫字樓的出租率在連續兩年高企於百分之九十二的水平後，由於一個租戶決定遷往大埔，令二〇〇三年的出租率下降至百分之八十三。然而，近期經與一個從事與保險有關業務的租戶落實租約後，出租率已回升至百分之九十二的水平。

有線寬頻(擁有百分之六十七權益的上市附屬公司)

二〇〇三年內**有線寬頻**的收費電視和寬頻上網服務的訂戶人數均錄得穩健的增長。二〇〇三年年底總客戶人數增加百分之八至六十五萬六千戶，平均客戶流失率由二〇〇二年的百分之一點六下降至百分之一點三。年內，**有線寬頻**繼續全速落實節目數碼化，預計所有訂戶將於二〇〇四年第三季全部改用數碼制式，較原訂時間提早一年。雖然市場飽和及競爭激烈，使盈利率持續收窄，但寬頻上網訂戶人數上升百分之十四至二十五萬八千戶。在二〇〇三年下半年，每戶每月平均收入及營業額均顯示了復甦的跡象。



九倉電訊(全資附屬公司)

於二〇〇三年，已安裝的固網線數達四十三萬三千條，較去年增加約九萬四千條，增幅為百分之二十八，整體市場佔有率為百分之十一。在已安裝線數中，二十九萬三千條為商業服務，十四萬條則屬於住宅服務。該公司在上述兩個分部的相對市場份額分別為百分之十七和百分之七。固網電話及國際直撥電話的收入比率改善至接近四比一，反映九倉電訊的業務模式不斷轉型至集中發展固網電話服務。國際直撥電話總撥出通話量，在二〇〇三年為約三億七千八百萬分鐘，與去年的三億八千三百萬分鐘大致相若。光纖增鋪了一百八十九公里，使總長度增至一千七百八十七公里。

現代貨箱碼頭(擁有百分之五十五權益的上市附屬公司)

現代貨箱碼頭在二〇〇三年處理了四百萬個標準箱，較二〇〇二年增加逾百分之十，增幅遠高於葵涌貨櫃碼頭的平均水平。這方面的出色表現，主要由於強勁的集散及轉運業務所帶動。現代貨箱碼頭在葵涌的市場佔有率，由二〇〇二年的百分之三十點三增至百分之三十三點一。香港九號貨櫃碼頭的四個泊位，在二〇〇三年十月開始移交現代貨箱碼頭，預期整個移交過程將持續至二〇〇四年第四季。現代貨箱碼頭將受惠於新增的處理能力及進一步提升的效率。中國方面，所有項目目前進展順利，並正按原訂時間表進行。

