

海港城



海港城是位於尖沙咀海傍心臟地帶的優質寫字樓、商場、服務式住宅和酒店物業，樓面面積共達八百三十萬平方呎。





資產負債表 (摘錄)

二〇〇三年十二月三十一日

	港幣百萬元	
物業		34,791
淨流動負債		(1,350)
其他非流動負債		(214)
營業資產淨額 (未扣除債項)		33,227

總收入

	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇二年 港幣百萬元
寫字樓－港威大廈一及二期	643	637
寫字樓－其他商廈	338	382
商場	1,032	1,017
服務式住宅	186	226
酒店	533	616
	2,732	2,878

營業盈利

	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇二年 港幣百萬元
寫字樓－港威大廈一及二期	556	523
寫字樓－其他商廈	264	307
商場	768	798
服務式住宅	110	150
酒店	105	223
	1,803	2,001

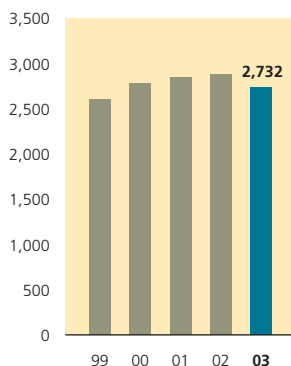
海港城商場租戶組合 (按面積及租金計)

二〇〇三年十二月三十一日

	面積 百分比(%)	租金 百分比(%)
時裝	26.6	41.8
酒樓、快餐及其他餐飲	23.6	9.7
百貨公司、糖果糕餅店	13.9	10.0
珠寶飾物、美容及精品	6.2	9.4
兒童時裝及玩具	8.9	4.1
皮革用品／皮鞋／手袋	8.2	15.8
其他	12.6	9.2
	100.0	100.0

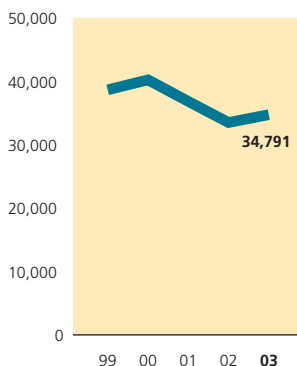
總收入

港幣百萬元



物業價值

港幣百萬元



海港城

商場

儘管經營環境困難，海港城商場的平均租金於年內仍錄得增長。中央政府於下半年推出各項政策，包括放寬對內地居民的外遊限制及落實更緊密經貿關係協議安排等，為香港零售業帶來了新機遇。目前，內地旅客佔抵港旅客人數超過一半，而內地來港遊客去年持續銳增，彌補了主要因非典型肺炎疫症而流失的旅客。



海港城匯聚國際名牌，廣東道一帶已成為亞太區最負盛名的名店區。

在非典型肺炎爆發期間，**海港城**商場表現了無比的回復力，二〇〇三年出租率仍維持約百分之九十六。集團採取了特別措施，進一步提升**海港城**素已十分優異的衛生水平，有關措施廣受購物人士、商戶及公眾的支持。集團管理層並無消極地向商戶提供租務優惠或寬減，反而積極及迅速地於市務及宣傳推廣方面投放資源。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長超逾兩成，反映非典型肺炎對商場業務僅造成短暫的干擾。此外，**海港城**停車場的汽車流量也有逾百分之五十的增長，同樣有助提升購物人流。於年內新訂及續租的租約，大部分均獲得可觀的租金升幅。



每逢周末及假日於海港城舉行的鋼琴獨奏表演，廣受購物人士歡迎。



於二〇〇三年下半年，海港城商場人流較去年同期增長超逾兩成，反映非典型肺炎對商場業務僅造成短暫的干擾。



遷往廣東道南端的連卡佛百貨為該處帶來一番購物新景象。

廣東道於年內經歷令人欣喜振奮的變化，Louis Vuitton、Salvatore Ferragamo、Gucci、Prada、D&G、Versus、Joyce及Hugo Boss等名店後，其他高級時裝等名店如YSL、TOD's、a.testoni、Vivienne Westwood及Marella亦先後進駐座落於廣東道的**海港城**。隨著北京道多家高級名店如Christian Dior、Celine、Fendi、Cartier、Escada及Ermenegildo Zegna開幕後，廣東道一帶迅即成為亞太區最負盛名、媲美巴黎香榭麗舍大道的名店區。此外，近期遷往廣東道南端的連卡佛百貨亦為該處帶來一番購物新景象。

除了多家高級時裝商戶外，翡翠拉麵小籠包和麻布茶房等極受歡迎的食肆也進駐**海港城**，使商場本已豐富的飲食選擇更顯多姿多采。鑑於LCX和Faces空前成功，**海港城**將於短期內引入更多商品中心概念，包括KidX、SportX，以及另一個類似**時代廣場**七及八樓「電業通」的大型影音及電子產品中心。



集四十多個護膚及化妝品牌於一身的Faces，引進嶄新的零售概念，是全港最具規模的美容總匯。

寫字樓

受制於市場整體的減租周期，**海港城**寫字樓在二〇〇三年的收入低於前一年的水平。雖然寫字樓出租率於去年穩步攀升，由年初平均百分之八十四上升至年底的百分之八十八，但升幅卻不足以抵銷續約租金下調的影響。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，年內租出的樓面面積淨增長逾二十萬平方呎。

隨著香港經濟於下半年出現好轉跡象，寫字樓租務市場漸趨活躍，有助紓緩港島區寫字樓供應量增加所帶來的影響。儘管各主要地區的租金水平在二〇〇三年均錄得雙位數字的跌幅，**海港城**寫字樓租金平均下跌僅約百分之十一，下跌幅度屬於市場偏低水平。由於商貿行業市道強勁，加上**海港城**和鄰近地區的供求相對平衡，因此**海港城**的甲級寫字樓能繼續維持優勢。



送羊迎猴，於二〇〇四年一月香港舉行的盛大晚間花車巡遊，吸引了萬千市民於巡遊路線廣東道兩旁觀賞。



港威豪庭位置優越、口碑載道，租戶以跨國企業為主。

服務式住宅

在二〇〇三年，服務式住宅繼續面對艱困的經營環境。新供應量及來自酒店業的競爭，持續拖累集團服務式住宅業務的表現。此外，隨著地產市道復甦和利率持續低企，服務式住宅的部分目標客戶，已由租用單位改為自置物業。

港威豪庭的平均出租率達百分之七十。基於港威豪庭聲譽超著，位置優越，租戶主要為跨國企業，其中約六成半的未到期租約租期長達十二個月或以上，百分之十五的租期為六至十二個月不等，其餘兩成的租期則不足六個月。



馬哥孛羅香港酒店正門的翻新工程已於去年完成。

酒店

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大約百分之六十七，而去年則為百分之八十六，馬哥孛羅香港酒店、馬哥孛羅港威酒店和馬哥孛羅太子酒店的平均入住率分別為百分之六十五、百分之六十八和百分之六十八。

據香港旅遊發展局資料顯示，二〇〇三年訪港旅客人數為一千五百五十四萬人次，較對上一年的一千六百五十七萬人次減少百分之六。考慮到期內爆發非典型肺炎疫潮的影響，上述單位數字的跌幅已較普遍預期為佳。經仔細研究有關數據後顯示只有內地訪港旅客數目大增，但美國、歐洲和日本等其他主要客源市場的來港旅客反而下跌百分之十至三十不等。雖然馬哥孛羅酒店下半年入住率已全面反彈，但由於旅客組合的比重有變，年內的平均租金水平仍然回升乏力。

海港城：組合資料

	面積 (平方呎)	總收入 (港幣 百萬元)	平均 出租率 (百分比)	年底估值 (港幣 百萬元)	主要租戶
寫字樓					
港威大廈	2,698,000	643	81.3%	11,056	友邦保險、康聯亞洲、杜邦中國、安永、葛蘭素史克、Hallmark、日本航空、Karstadt Quelle、MGA Entertainment、Nike、英國保誠保險、Sears
其他商廈	1,747,000	338	89.7%	4,700	APL、Hasbro、Hitachi、香港特區政府、Mattel、May Department Store、Metro-Group、蘇黎世保險
商場					
	1,903,000	1,032	95.8%	11,319	City'Super、Cova、嘉禾港威電影城、Gucci、I.T、Joyce、連卡佛、Louis Vuitton、馬莎百貨、Polo Ralph Lauren、Prada、玩具反斗城、夜上海
服務式住宅	670,000	186	69.6%	4,307	
酒店	1,248,000	533	66.8%	3,409	



於平安夜舉行的廣東道倒數派對，深受市民歡迎。

時代廣場



時代廣場座落於全港最繁盛的購物區，是銅鑼灣最具代表性的建築物。



資產負債表 (摘錄)

二〇〇三年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	12,323
淨流動負債	(234)
其他非流動負債	(234)
營業資產淨額 (未扣除債項)	11,855

總收入

	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇二年 港幣百萬元
寫字樓	256	318
商場	585	577
	841	895

營業盈利

	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇二年 港幣百萬元
寫字樓	206	275
商場	497	487
	703	762

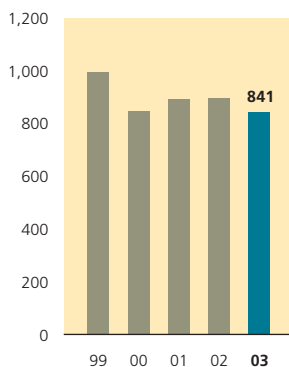
時代廣場商場租戶組合 (按面積及租金計)

二〇〇三年十二月三十一日

	面積 百分比(%)	租金 百分比(%)
酒樓、快餐及其他餐飲	26.9	16.4
百貨公司、糖果糕餅店	24.8	17.6
時裝	15.0	27.0
電子消費及娛樂	13.9	10.0
珠寶飾物、美容及精品	7.0	15.5
運動服裝	4.0	4.5
其他	8.4	9.0
	100.0	100.0

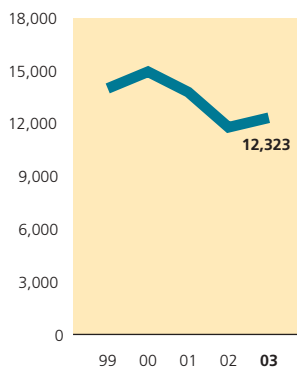
總收入

港幣百萬元



物業價值

港幣百萬元



時代廣場

商場

在二〇〇三年，商場出租率維持於百分之九十八。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長。作為銅鑼灣最具代表性的建築物，時代廣場於非典型肺炎期間顯現非凡的回復力。由於管理層在疫潮爆發後迅即採取及時和果斷的行動，人流的實質數字於數星期內回升至非典型肺炎之前的水平，甚至較對上一年錄得的人流增長約百分之



時代廣場每日的人流極為暢旺。

十。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的關係而為任何租戶提供租金寬減。

由於旅遊業蓬勃發展及經濟指標不斷改善，香港零售業的經營環境於二〇〇三年下半年顯著好轉。在過去六至九個月，鬧市旺區的零售商舖需求殷切，除了租金上升外，買賣交投活動也更趨頻繁。二〇〇三年，**時代廣場**的續租租金亦錄得可觀的增幅。



位於七至八樓的「電業通」，已成遊客選購影音及電子產品的不二之選。



時代廣場商場在二〇〇三年的出租率穩企於百分之九十八。



香港零售業的經營環境於二〇〇三年下半年顯著好轉。

所有陸續約滿的租約均已續租或轉租予更具吸引力的商戶。翡翠拉麵小籠包、魚翅城酒家、東京和食 SUN、金滿庭和 California Pizza Kitchen 這五家新食府均大受歡迎，為商場帶來大量人流。集團現計劃為商場引進更多優質食府。



極受歡迎的「食通天」，匯聚各地特色食府。

時代廣場：組合資料

	面積 (平方呎)	總收入 (港幣 百萬元)	平均 出租率 (百分比)	年底估值 (港幣 百萬元)	主要租戶
寫字樓	1,033,000	256	83%	4,799	AT&T、Boston Consulting、可口可樂、和路迪士尼、Lucent、蘇格蘭皇家銀行、NCR、蜆殼石油
商場	936,000	585	98%	7,524	Bally、百老匯、City'Super、豐澤、i.t、連卡佛、Mango、馬莎百貨、Max Mara、UA 戲院、Versace

寫字樓

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。預期短期至中期內並無其他大型寫字樓租戶退租。

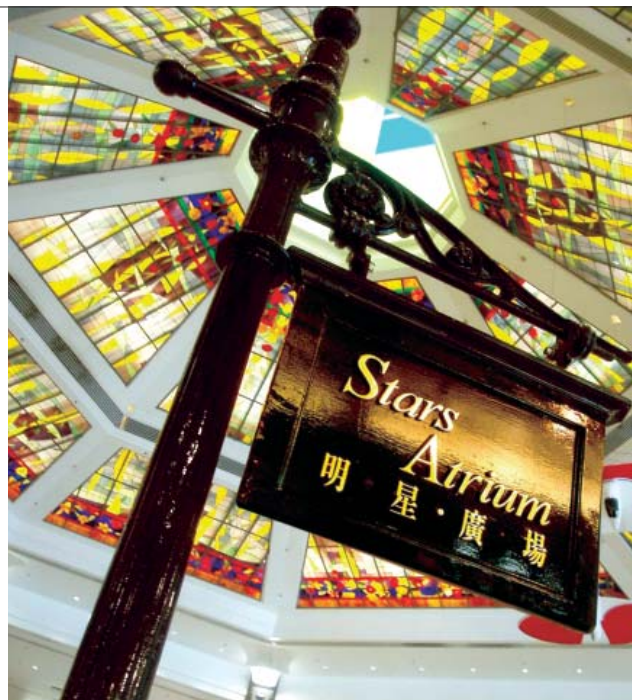
雖然甲級寫字樓供應量增加，競爭加劇，但從事服務或消費品等行業的跨國企業始終以時代廣場為首選營商據點。於是年屆滿的寫字樓租約的續租比率超逾七成，其中如 Giorgio Armani、蘇格蘭皇家銀行、L'Oreal 和嘉信理財等信譽卓著的租戶已續租租約。此外，著名品牌如本田汽車和荷蘭銀行的加入，令年內新租出的樓面面積增至十一萬三千平方呎。



時代廣場寫字樓為從事服務或消費品等行業的跨國企業的首選營商根據地。

荷里活廣場

年內，位於鑽石山的荷里活廣場商場的平均出租率維持於百分之九十七。與集團其他大型商場一樣，荷里活廣場的購物人流及汽車流量均錄得雙位數字增長。



年內，荷里活廣場的購物人流及汽車流量均錄得雙位數字增長。

資產負債表 (摘錄)

二〇〇三年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	5,379
所佔擎天半島及碧堤半島權益	1,815*
物業存貨及發展中物業	1,357
應收第二按揭貸款	58
淨流動負債	(131)
淨非流動負債	(71)
營業資產淨額 (未扣除債項)	8,407

* 包括 1/3 碧堤半島權益及 40% 擎天半島權益 (其中 20% 權益為一間佔 67% 權益的附屬公司海港企業有限公司所擁有)。

九龍倉置業 發展有限公司

自去年下半年起，本港地產市道再次轉趨活躍，一手及二手市場買賣均顯著增加，整體租務市場也於二〇〇三年第四季趨於穩定。

擎天半島

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，包括九龍倉、海港企業、會德豐、新亞置業及聯邦地產 (目前為新亞置業全資附屬公司)。第一期於二〇〇一年十一月推售，截至二〇〇三年年底，第三、五及六座已累積售出共一千二百五十一個單位 (即已售出百分之九十八)，累積收



截至二〇〇三年年底，擎天半島第二期累積售出共七百二十八個單位。

物業項目表

	項目性質	總樓面面積 (平方呎)	所佔權益	物業情況
環貿商業中心	寫字樓/商場	395,000	100%	出租
Mountain Court	住宅	49,900	100%	出租
Chelsea Court	住宅	43,000	100%	出租
種植道一號	住宅	97,000	100%	出租
紅梅閣之部分單位	住宅	37,000	100%	出租
山頂道七十七號	住宅	32,000	100%	出租
擎天半島第一及二期	住宅	2,531,000#	33%*	出售
碧堤半島第一及二期	住宅	1,525,300#	33%	出售
碧堤半島第三及四期	住宅	1,571,400	33%	施工中
域多利道	住宅	48,800	100%	施工中
歌賦山里	住宅	24,700	100%	施工中
有線電視大樓南翼	商場/酒店	596,000	100%	設計策劃中
九龍貨倉	住宅/酒店	1,078,000	100%	遞交規劃申請
油塘貨倉	商場/住宅	244,000	100%	遞交規劃申請
油塘合營項目	商場/住宅	9,041,000	15.6%	遞交規劃申請

大部分已售出

* 實質權益

益達港幣五十九億元。至於於二〇〇二年十一月推售的第二期，包括第一及第二座，截至二〇〇三年年底已累積售出共七百二十八個單位(即已售出百分之八十五)，累積收益達港幣四十七億元。

碧堤半島

位於新界西岸深井、眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由九龍倉、會德豐及新亞置業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推出預售，截至二〇〇三年十二月底，兩期合共已累積售出一千五百八十五個單位(即已售出百分之九十三)，銷售收益約為港幣三十七億元。

第三及第四期餘下共一千六百五十個單位的建築工程已於二〇〇三年三月展開，預計將於二〇〇五年年底完成，並訂於二〇〇四年下半年推出預售。



碧堤半島第三及第四期的單位，計劃於二〇〇四年下半年預售。

環貿商業中心

截至二〇〇三年十二月底，環貿商業中心的寫字樓和商場出租率分別為百分之七十五和百分之六十三。受到鄰近供應充裕的工業和寫字樓大廈的競爭，去年租金水平錄得平均雙位數字的跌幅。

九龍倉山頂物業組合

Mountain Court和Chelsea Court分別提供十六個和二十個單位，兩個項目已於二〇〇一年年中落成。截至二〇〇三年年底，Mountain Court已租出逾八成共十三個單位，而Chelsea Court已租出百分之五十五共十一個單位。種植道一號的四十八個豪宅單位已於二〇〇二年六月落成。該項目於同年七月開始招租，於二〇〇三年年底時已租出共三十個單位。歌賦山里三至五號重建為五幢洋房的項目現正按計劃進行。



截至二〇〇三年年底，種植道一號共已租出三十個單位。