



九龍倉中國有限公司



九龍倉中國置業有限公司

資產負債表 (摘錄)

二〇〇三年十二月三十一日

	港幣百萬元
投資物業	3,732
其他物業及固定資產	1,223
	4,955
物業存貨及發展中物業	1,258
淨流動負債	(313)
其他非流動負債	(472)
營業資產淨額(未扣除債項)	5,428

於二〇〇三年，集團在內地的投資物業之整體表現均受到非典型肺炎爆發的影響。

北京首都時代廣場位於西單區西長安街與宣武門內大街交界處的優越位置，提供總樓面面積達一百三十萬平方呎的商場及寫字樓，年內寫

國內物業項目表

	項目性質	總樓面面積(平方呎)	物業情況	落成年份
北京首都時代廣場	寫字樓/商場	1,295,000	出租	1999
大上海時代廣場	寫字樓/商場/住宅	1,211,000	出租	1999
重慶時代廣場	寫字樓/商場/住宅	1,570,000*	施工中	2004
匯寧花園	住宅	562,000	施工中	2006
大連時代廣場	商場/住宅	1,793,000	策劃中	2007
上海靜安花園	住宅	970,000	策劃中	2007
大上海會德豐廣場	寫字樓/商場	1,489,300	策劃中	2007
武漢時代廣場	商場/住宅	2,406,000	策劃中	2007
寧龍花園	住宅	802,000	策劃中	2008

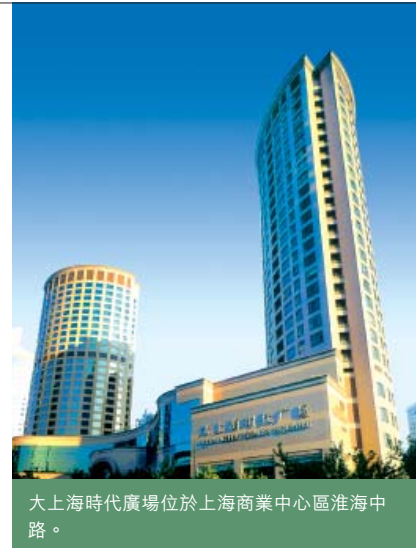
* 部分已售出

字樓出租率平均維持百分之八十五。在五層高的平台商場之下，地庫層可直通西單地鐵站。自整個平台商場於二〇〇三年年初改為LCX營運模式後，去年出租率達百分之百。

大上海時代廣場位處上海商業中心區淮海中路，總樓面面積逾一百二十萬平方呎，毗鄰主要高速公路和地鐵站，交通便利，其商場、寫字樓及住宅的出租率分別為百分之七十七、百分之九十五和百分之八十四。

重慶時代廣場位於鄒容路和民族路交界的解放碑廣場黃金地段，總樓面面積約為一百六十萬平方呎，在零售／商用平台上建有四幢住宅大廈。第一期單位落成並售予私人買家後，已於二〇〇三年完成交樓。第二期單位於去年四月推出後，截至二〇〇三年年底已售出共二百一十七個單位（即百分之七十二）。第二期建築工程將於二〇〇四年年底前完成。

集團位於中國內地的其他地產項目包括大上海會德豐廣場、匯寧花園和寧龍花園，均如期進行。



大上海時代廣場位於上海商業中心區淮海中路。



集團商業發展物業大上海會德豐廣場預計於二〇〇七年落成。

馬哥孛羅酒店集團



深圳首間馬哥孛羅酒店將於二〇〇五年夏天開業。

二〇〇三年內，馬哥孛羅酒店集團宣布簽訂了一份長期管理合約，營運中國深圳福田商業中心區一家五星級酒店，使集團在國內的馬哥孛羅酒店數目增至四家。

這家最新的馬哥孛羅酒店，由中國煙草總公司深圳市公司發展及擁有，座落於深圳市福田商業中心區，鄰近市政府總部、深圳新國際展貿中心及深圳地鐵站。

酒店將於二〇〇五年夏天開業，樓高四十一層，擁有三百七十五間客房及套房，內設馬哥孛羅獨特的貴賓樓層。會議及宴會設施可容納一千二百人，是舉行商業會議、研討會及社交活動的最佳場所。其康體中心包括豪華水療室、健身室、游泳池、網球場及其他運動設施。

連同正在興建中的酒店在內，目前馬哥孛羅酒店集團在亞太區共管理九家酒店，其中七家位於香港和中國。



深圳的馬哥孛羅酒店將設有馬哥孛羅獨特的貴賓樓層。

資產負債表 (摘錄)

二〇〇三年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	4,961
所佔聯營公司權益	233
淨流動負債	(437)
其他非流動負債	(352)
營業資產淨額(未扣除債項)	4,405

附註：本集團於其擁有55.34%權益的現代貨箱碼頭的投資成本值為數港幣三十七億零九百萬元。

現代貨箱碼頭



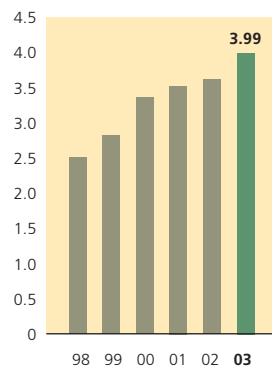
現代貨箱碼頭於去年共處理四百萬個標準箱，較二〇〇二年增加逾百分之十。

葵涌碼頭於二〇〇三年的貨箱處理量增長百分之一點二，一年前的增幅則為百分之五點二，而整個華南地區的處理量增長亦由二〇〇二年的百分之五十下降至二〇〇三年的百分之三十五。截至二〇〇三年十二月底，香港約佔華南地區貨箱總處理量的六成。

儘管美國政府實施貨櫃安全措施規定、中東戰事和爆發非典型肺炎帶來不明朗因素，現代貨箱碼頭在二〇〇三年仍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。

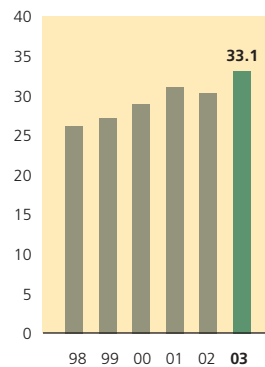
吞吐量

以百萬個標準箱計

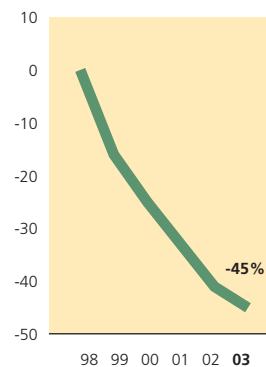


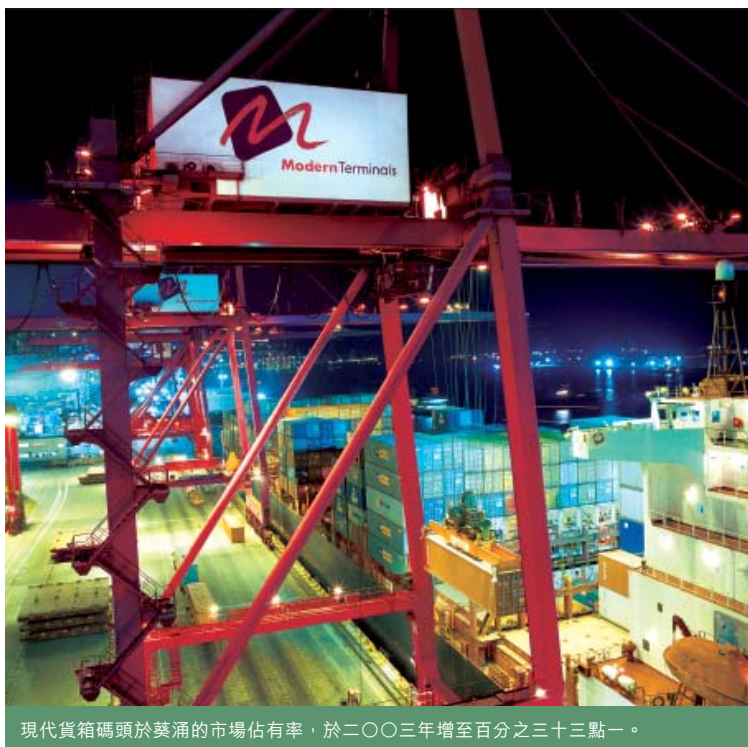
市場佔有率

百分比

生產力指數
(每個標準箱處理成本)

百分比





現代貨箱碼頭於葵涌的市場佔有率，於二〇〇三年增至百分之三十三點一。

雖然葵涌碼頭與其他華南港口的收費差距已顯著收窄，但**現代貨箱碼頭**的平均收費水平仍然備受壓力。不過，**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**，預期這個過程將持續至二〇〇四年第四季。**現代貨箱碼頭**與新營運商亞洲貨櫃碼頭有限公司交換其中兩個新泊位後，將於葵涌擁有七個半泊位，範圍遍佈一號、二號、五號和九號碼頭。由於這項泊位互換安排，新增的處理能力及效率進一步提升，均令**現代貨箱碼頭**得以受惠。

中國方面，所有項目目前正按原訂時間表進行，進展順利。蛇口集裝箱碼頭第二期首個泊位已於去年八月開始投入運作，而第二個泊位亦將於下月啟用。另外，**現代貨箱碼頭**計劃收購長江三角洲太倉新項目的主要權益。有關項目已獲市政府通過，現正等待中央政府最後審批。年內，**現代貨箱碼頭**亦與中國海運簽訂合營協議，以尋求上海洋山項目的投資機會。



到二〇〇四年第四季，現代貨箱碼頭將於葵涌擁有七個半泊位，範圍遍及一、二、五及九號碼頭。

主要營運及財務撮要

	二〇〇三年	二〇〇二年	二〇〇一年	二〇〇〇年	一九九九年	一九九八年
貨箱處理能力 (以百萬個標準箱計)	4.36	4.20	4.03	3.70	3.40	3.40
吞吐量 (以百萬個標準箱計)	3.99	3.61	3.52	3.36	2.82	2.51
員工人數	1,186	1,176	1,179	1,184	1,294	1,328
人均標準箱處理數目	3,365	3,072	2,985	2,840	2,177	1,889
市場佔有率	33.1%	30.3%	31.1%	28.9%	27.2%	26.2%