

業務回顧及展望

海港城

商場

是期六個月內，**海港城**商場維持百分之九十八的整體出租率。集團於期內已與Vacheron Constantin、Tag Heuer、Montegrappa、ck Calvin Klein、Mulberry、Plastiq、Replay、Max Studio.com、FCUK、as know as de base、Oregon Scientific、le coq sportif Golf、Cutter & Buck、New Balance、Birkenstock、Nike Women、Caffe Colorado等國際品牌訂立了租約。大部分新訂租約及續租租約均顯示租金有理想的增長。

海運大廈由LCX及Faces開始的翻新工程已大致完成，並引入全新的SportX區及KidX區，後者的遊戲機中心更是廣受歡迎。**海港城**商場的全新影視及電子產品區現已落成，吸引大量人流。中原、百老匯、豐澤及多間影視專門店均在影視及電子產品區內開業。

寫字樓

於二〇〇四年六月底，**海港城**寫字樓的出租率上升至約百分之九十三的水平。二〇〇四年上半年內新訂租約的樓面面積達四十萬平方呎，約相等於二〇〇三年全年新訂租約的百分之八十。雖然上半年租金錄得雙位數字的升幅，惟目前的租金水平仍不及二〇〇一年，因此仍處於減租周期中。於是年上半年到期續租租約的寫字樓樓面面積為六十萬二千平方呎，其中四十四萬二千平方呎已經續租，續租率為百分之七十三。

酒店及服務式住宅

位於**海港城**的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率強勁反彈至超逾百分之八十八，與此相比，一年前因受非典型肺炎爆發的影響而僅錄得百分之四十八。由於到港旅客總數錄得非凡的增長，且中央政府實施個人遊計劃，平均房租亦因而得以全面回升。除中國以外，南非、南美及印度等其他客源市場的來港旅客數目均錄得高增長。

在經歷樓價(尤其是豪宅)快速飆升的期間後，香港的住宅物業交投已放緩，樓價亦開始穩定下來。然而，九龍倉的山頂豪宅物業組合的租務需求已因金融市場復甦而有所增長。港威豪庭的出租率維持約百分之八十，與二〇〇三年年初非典型肺炎爆發前的水平相若。

於二〇〇四年六月三十日，**海港城**已計劃的資本性開支合共港幣二億九千五百萬元，其中已簽約的資本性開支為數港幣八千二百萬元，已批准但未簽約的資本性開支則為數港幣二億一千三百萬元。

時代廣場

商場

由於時代廣場人流不斷增加，大部分商戶的銷售表現均較去年錄得雙位數字的增長。除招攬了French Connection、Tommy Hilfiger、D-Mop、Red-Dragon、Lloyd、Billabong、The North Face、Lafuma及Lacoste等新進駐的時裝品牌外，鴻星海鮮酒家及鍾菜等優質食府亦為商場帶來源源不絕的人流。地庫的翻新工程已於五月展開，並預期於八月完成。下半年商場將繼續優化商戶組合，以求令商場設計趨於年輕化，並提供更多產品選擇。是期時代廣場商場維持百分之九十八的出租率。

寫字樓

若計入萬誠保險(香港)有限公司承租九萬三千六百四十八平方呎此一主要項目，時代廣場的出租率改善至約百分之九十三的水平。除此項個別性質的交易外，其它新訂租約及現有商戶擴展而承租的面積大部分約為五千平方呎或以下。於上半年到期續租租約的寫字樓樓面面積為七萬五千二百八十平方呎，其中四萬一千九百八十九平方呎已續租，續租率為百分之五十六。其餘快將到期的租約亦已進行磋商，進展順利。

九龍倉置業發展有限公司

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、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)(前稱新亞置業信託有限公司)及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。截至二〇〇四年六月底，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。至於在其後一年即二〇〇二年十一月所推售的第二期第一及第二座，截至本期間終結時，亦已累積售出共八百零九個單位(即已售出百分之九十四)，銷售收益為港幣五十四億元。

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、會德豐及會德豐地產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。截至二〇〇四年六月底，已累積售出共一千六百八十六個單位(即已售出百分之九十九)，銷售收益為港幣四十一億元。第三及第四期餘下共一千六百四十一個單位的建築工程正在進行中，預期將於二〇〇五年年底落成。現正進行預售同意書的申請。

截至二〇〇四年六月三十日，九龍倉置業發展有限公司的物業項目所涉及已全部簽約的已計劃資本性開支合共港幣二千三百萬元。

有線寬頻

二〇〇四年上半年，**有線寬頻**在一個好壞參半的環境內經營。在需求方面，經濟好轉令消費信心增強，但在供應方面，市場上的競爭則趨於激烈。在此環境下，該公司在期內仍錄得歷年最佳的成績。

收費電視

截至六月底，訂戶已增加至六十八萬二千戶，即於六個月內淨增長百分之四。儘管節目內容成本增加，隨著收費電視的訂戶增長及廣告收入躍升，該部門的未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的盈利(EBITDA)及營業盈利方面均錄得增長。為繼續擴展其節目平台，該部門已網羅極受港人歡迎的歐洲足球賽事英格蘭超級聯賽，而未來三季的賽事亦將由有線電視獨家直播。截至七月底，有線電視共有八十六條節目頻道，當中四十五條為基本頻道，為訂戶提供多元化的節目選擇。在中國，該公司的衛星頻道有線衛視新知台已透過節目插播及各種不同合作模式，將覆蓋率擴展至約一千八百萬戶。

互聯網及多媒體服務

寬頻上網服務分部進行網絡升級而成功地帶來服務的提升和推出增值服務，使業務繼續回升。雖然整體市場的增長放緩，**有線寬頻**的寬頻上網訂戶仍錄得增長，截至六月底，訂戶數目增加至二十六萬三千戶。由於在第二季推出了**有線寬頻**與部分有線電視基本頻道的網綁式服務推廣計劃，令寬頻上網訂戶數目顯著上升。增值服務提升網站內容，亦令收入顯著增加。是期內**有線寬頻**與多個流動電話營運商簽訂多項合作協議，有助進一步鞏固**有線寬頻**作為香港多媒體內容供應商的領導地位。

截至二〇〇四年六月三十日，**有線寬頻**的已計劃資本性開支合共港幣七億五千六百萬元，其中已簽約的資本性開支為數港幣五億四千八百萬元，而已批准但未簽約的資本性開支則為數港幣二億零八百萬元。

九倉電訊

二〇〇四年上半年香港的固定電訊網絡服務市場進入競爭的新紀元。雖然經濟復甦帶動需求出現輕微增長，惟大多數的競爭對手皆強勢地推行各式各樣的客戶挽留計劃，令整體市場的客戶流動量由二〇〇三年起急劇放緩。此外，目前的主要營運商循法律途徑或其它形式挑戰電訊規管制度的衝突加劇，在某程度上已破壞法律體系及本來用作防止主要營運商進行反競爭的措施，亦因而導致強制第二類互連政策的撤銷。

是期六個月內，已安裝的固網線數增加一萬五千條至四十四萬八千條，整體市場佔有率為百分之十二。截至二〇〇四年六月底，**九倉電訊**共有二十九萬八千條商業固網線數及十五萬條住宅固網線數，即在商業服務市場佔有百分之十八的市場份額，而在住宅市場的份額則為百分之七。

固網電話收入增加百分之十二至港幣五億二千五百萬元(二〇〇三年：港幣四億六千八百萬元)，國際直撥電話的收入則下降百分之二十六至港幣一億零九百萬元(二〇〇三年：港幣一億四千七百萬元)。固網電話及國際直撥電話的收入比率增至四點八比一(二〇〇三年：三點二比一)。國際直撥電話總撥出通話量(包括批發及零售業務)增加百分之二十六至二億一千七百萬分鐘(二〇〇三年：一億七千二百萬分鐘)。

截至二〇〇四年六月三十日，**九倉電訊**的已計劃資本性開支合共港幣一億七千九百萬元，其中已簽約的資本性開支為數港幣一億零五百萬元，而已批准但未簽約的資本性開支則為數港幣七千四百萬元。

現代貨箱碼頭

二〇〇四年上半年，在吞吐量方面，**現代貨箱碼頭**在葵涌的貨箱處理量增加百分之一點六，至一百九十六萬個標準箱，去年同期則錄得一百九十三萬個標準箱，**現代貨箱碼頭**在葵涌的市場份額為百分之三十二。由於**現代貨箱碼頭**早年在中國進行的投資已漸見成果，有關投資的貢獻大幅增長，在某程度上有助抵銷香港收費持續受壓所帶來的影響。

上半年，**現代貨箱碼頭**持有百分之八實質股份權益的赤灣貨櫃碼頭的吞吐量錄得百分之五十五的增長至一百一十二萬個標準箱。蛇口集裝箱碼頭(第二期)的四號泊位已於本年二月啟用。連同已於二〇〇三年第三季投入運作的三號泊位，蛇口集裝箱碼頭(第二期)於是期內合共處理了四十九萬二千個標準箱。

於二〇〇四年四月一日，蛇口集裝箱碼頭合營公司的多個股東將股份重新規劃，令第一及第二期的擁有權架構大致相同，該項具效率的架構定必為所有股東帶來協同效益及其它互惠利益。在權益互換後，**現代貨箱碼頭**在第一及第二期各擁有約百分之十的權益。

截至二〇〇四年六月三十日，**現代貨箱碼頭**的已計劃資本性開支合共港幣十四億五千一百萬元，其中已簽約的資本性開支為數港幣六億一千萬元，而已批准但未簽約的資本性開支則為數港幣八億四千一百萬元。