

地產

碧堤半島(擁有74%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、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期共1,704個單位於二〇〇二年十二月落成。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售1,691個單位(即已售出百分之九十九)，銷售收益約為港幣四十一億元。第三及第四期共1,641個住宅單位正進行上蓋工程，預計於二〇〇五年年底竣工。第二及第五座(共844個單位)已於二〇〇四年九月初推出預售，市場反應理想。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售752個單位(即已售出百分之八十九)，銷售收益達港幣二十七億元。

擎天半島(擁有66%實質權益)

位於九龍站上蓋的擎天半島，是地鐵公司與五間佔等額權益的公司的合營發展項目。該五間公司包括會德豐、會德豐地產、九龍倉、海港企業及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。截至本財政年度終結時，已累積銷售共2,111個單位(即已售出百分之九十九)，累積收益達港幣一百二十億元。

會德豐地產有限公司(擁有74%權益的上市附屬公司)

會德豐地產分別擁有擎天半島及碧堤半島百分之四十及百分之三十三點三三實質權益。

君頤峰由會德豐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提供共七百個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售共607個單位(即已售出百分之八十六)，累積收益達港幣五十八億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司(擁有75%權益的上市附屬公司)

於本財政年度內，會德豐地產(新加坡)有限公司進行了三項重大收購，分別為Scotts購物中心/The Ascott Singapore、毗鄰Sea View酒店地塊的前中華航空住宅單位地塊及東京Oakwood Residence Azabujuban。於二〇〇五年四月，該公司亦已完成收購Angullia View，並計劃將其重建為住宅單位作出售用途。此外，該公司亦透過其全資附屬公司Firstbilt Pte Limited，全數收購英國Hamptons Group Limited(「Hamptons」)其餘非由該集團持有的股份，使Hamptons成為該公司旗下全資附屬公司。

投資項目回顧

地產發展

Grange Residences於二〇〇五年三月取得分層地契。在全數164個單位中，迄今已售出百分之九十七。

The Cosmopolitan乃前身為時報大廈的地塊，現正發展為一共管式公寓，提供228個住宅單位，預計於二〇〇七年八月落成。The Cosmopolitan已於二〇〇五年三月舉行一次預售，在全數228個單位中，迄今已售出百分之十五。

在有關的合併地塊上擬興建一共管式公寓The Sea View，可提供共546個住宅單位作銷售用途。打樁工程已於二〇〇五年五月完成，而建築工程則預計於二〇〇七年七月竣工。此發展項目預計於二〇〇五年年中推出市場。

Ardmore Vue的所有租約已於二〇〇四年十一月底屆滿，全部租戶均已遷出。大廈現正進行拆卸工程，計劃於二〇〇五年年中完成。

Scotts購物中心目前的出租率為百分之九十七，而The Ascott Singapore目前的出租率則為百分之七十九，租金水平令人滿意。

地產投資

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為四十六萬五千平方呎，目前出租率為百分之九十五，租金水平令人滿意。

位於東京的Oakwood Residence Azabujuban目前的出租率為百分之八十七，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有48%權益的上市聯營公司)

海港城(全資擁有)

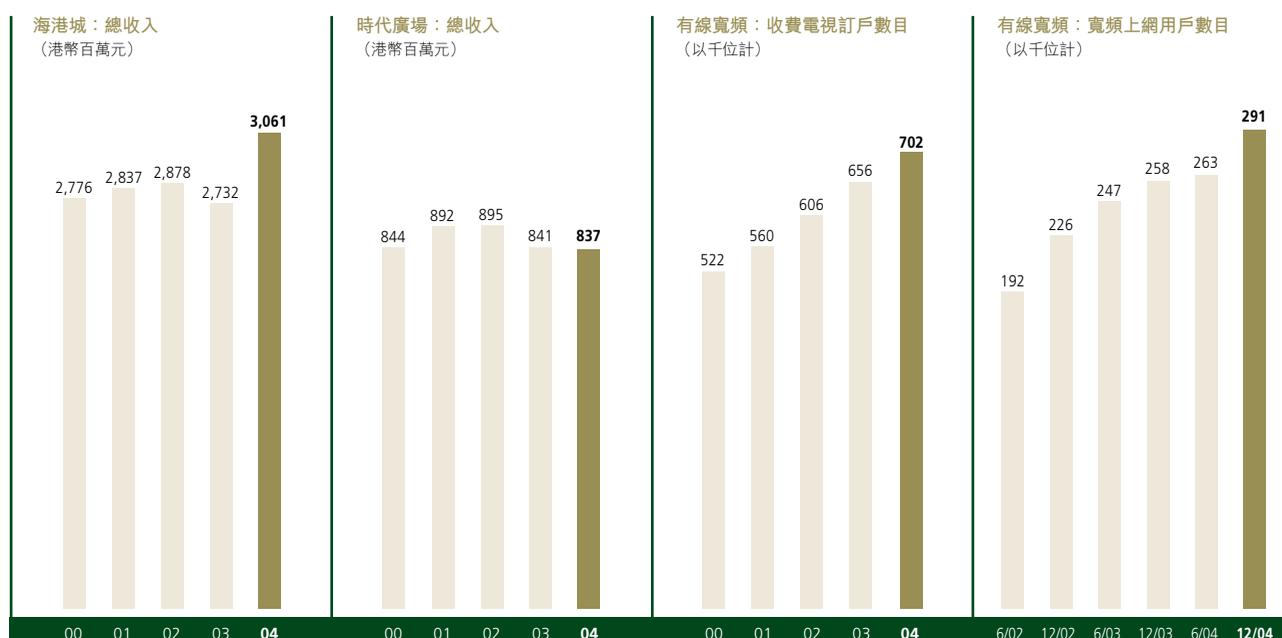
由於在二〇〇四年時出現減租周期，**海港城**寫字樓在該年的總收入較一年前的水平稍低。在二〇〇四年到期的寫字樓租約續租率為百分之七十五，新承租的樓面面積約為七十五萬平方呎。**海港城**的寫字樓出租率由二〇〇三年年底的百分之八十八穩步攀升至二〇〇四年年底的百分之九十五。尖沙咀正迅速轉化為聚集主攻珠三角及其它內地市場的企業的核心商業區。港威豪庭的入住率由二〇〇四年一月的平均百分之六十八大幅增至二〇〇四年年底的百分之八十三。酒店業於二〇〇四年反彈，**海港城**三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率，由二〇〇三年的百分之六十七大幅上升至二〇〇四年的百分之九十一。隨著零售市道復甦，本地市場氣氛好轉，**海港城**表現令人鼓舞。二〇〇四年整體商場出租率維持約百分之九十八，大部分新租約及續租租約均錄得理想的租金增長。二〇〇四年大量內地及海外旅客訪港，加上本地消費上升，在二〇〇四年十二月，**海港城**租戶錄得每平方呎超過港幣一千元的銷售額，是自一九九八年以來的新高。

時代廣場(全資擁有)

在零售市道興旺下，**時代廣場**於二〇〇四年的商場收入錄得輕微增長，而由於減租周期的出現，寫字樓收入則輕微下跌。因消費市場暢旺，商場出租率維持約百分之九十六，大部分零售商戶的每平方呎銷售額均錄得滿意增長。年內商戶組合的重組持續吸引人流至**時代廣場**。地庫二樓的翻新工程於八月完成。**時代廣場**的寫字樓出租率由二〇〇三年的百分之八十三增加至二〇〇四年年底的百分之九十五。

有線寬頻(擁有67%權益的上市附屬公司)

儘管其核心業務的市場競爭加劇，上市公司**有線寬頻**於二〇〇四年的綜合淨盈利上升百分之二十九，升幅超越以往所有紀錄。該公司於二〇〇四年第四季乘時推出寬頻、電視及話音的三合一網綁式服務計劃，進一步提升了其競爭力。收費電視訂戶數目於二〇〇四年年底增至七十萬二千戶，按年增長百分之七。該公司共新增二十二條頻道，包括英超台、球彩台及NBA TV，而專為二〇〇六年世界盃而設的數碼體育中心，亦已於二〇〇四年全面投入服務。**有線寬頻**已大致完成廣播服務數碼化工程，改用數碼廣播可採取更有效的措施，打擊長期盜看問題。該公司於二〇〇四年不斷致力拓展新業務，衝出固有的住宅及商業用戶市場，已見成果，**有線寬頻**現為國泰航空的機艙頻道獨家提供本地新聞資訊，並快將成為九廣鐵路列車車廂電視服務的獨家內容供應商及獨家廣告代理商。寬頻訂戶數目於二〇〇四年年底增加百分之十三至二十九萬一千戶，全年每戶每月平均收入增加百分之九至港幣一百四十元。**有線寬頻**與流動電話營辦商簽訂更多網絡服務協議，在內地的流動電話內容服務領域開拓商機，進一步鞏固**有線寬頻**作為內容供應商的領導地位。



投資項目回顧

九倉電訊(全資附屬公司)

九倉電訊於二〇〇四年內錄得餘裕現金流量，創下新里程。已安裝的固網線數較去年增加四萬二千條至四十七萬五千條，增幅為百分之十，整體市場佔有率為百分之十二。在已安裝線數中，三十一萬九千條屬於商業客戶，十五萬六千條則屬於住宅市場。該公司在商業線數市場及住宅線數市場的佔有率分別為百分之十八及百分之七。商業線數於二〇〇四年增加二萬六千條或百分之九，住宅線數則增加一萬六千條或百分之十一。國際直撥電話總撥出通話量於二〇〇四年增至四億六千六百萬分鐘，按年增加百分之二十三。該公司於年內調整了策略定位，推出數碼住宅電話線(數碼電話)服務，並輔以積極的促銷攻勢，透過不同渠道，包括直銷、電話推銷，以及結合有線寬頻和有線電視服務的網綁式銷售優惠搶攻市場。

現代貨箱碼頭(擁有55%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭於二〇〇四年的總吞吐量較二〇〇三年增加百分之九點一或三十六萬二千個標準箱。總吞吐量增加主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。九號貨櫃碼頭四個泊位已移交現代貨箱碼頭，目前現代貨箱碼頭在葵涌共擁有分佈在一號、二號、五號和九號貨櫃碼頭的七個半泊位，總處理能力達五百五十萬個標準箱。隨著九號貨櫃碼頭移交，並進行泊位整合及碼頭區擴展工程後，現代貨箱碼頭定能在營運上享有更佳的協同效益。於二〇〇四年年底，現代貨箱碼頭在整個葵涌貨櫃市場維持約三分之一的市場佔有率。二〇〇四年赤灣集裝箱碼頭吞吐量增加八十八萬個標準箱，增幅為百分之六十，而蛇口集裝箱碼頭(第二期)的處理量則較上年增加八十四萬一千個標準箱，增幅為三點六倍。深圳西的大鏟灣第一期項目於二〇〇五年三月底取得國家發展及改革委員會批准，比原定安排提早兩個月。所有其它在內地的項目包括蘇州太倉的項目正如期進行，進展順利。

