

常務董事報告書

業務概覽



地產

- 海港城
- 時代廣場
- 荷里活廣場
- 地產發展



中國業務

- 地產
- 馬哥孛羅酒店
- 現代貨箱碼頭



通訊、媒體及娛樂

- 有線寬頻
- 九倉電訊

海港城

資產負債表 (摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	45,118
酒店及會所 (成本值扣除折舊)	257*
淨流動負債	(1,358)
其它非流動負債	(586)
**營業資產淨額 (未扣除債項)	43,431
* 包括租賃土地	
** 不包括投資物業重估的遞延稅項	

總收入

	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元
商場	1,287	1,193
寫字樓	1,002	945
服務式住宅	220	193
酒店及會所	823	730
	3,332	3,061

營業盈利

	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元 (重新編列)
商場	997	881
寫字樓	843	775
服務式住宅	155	120
酒店及會所	256	218
	2,251	1,994





海港城

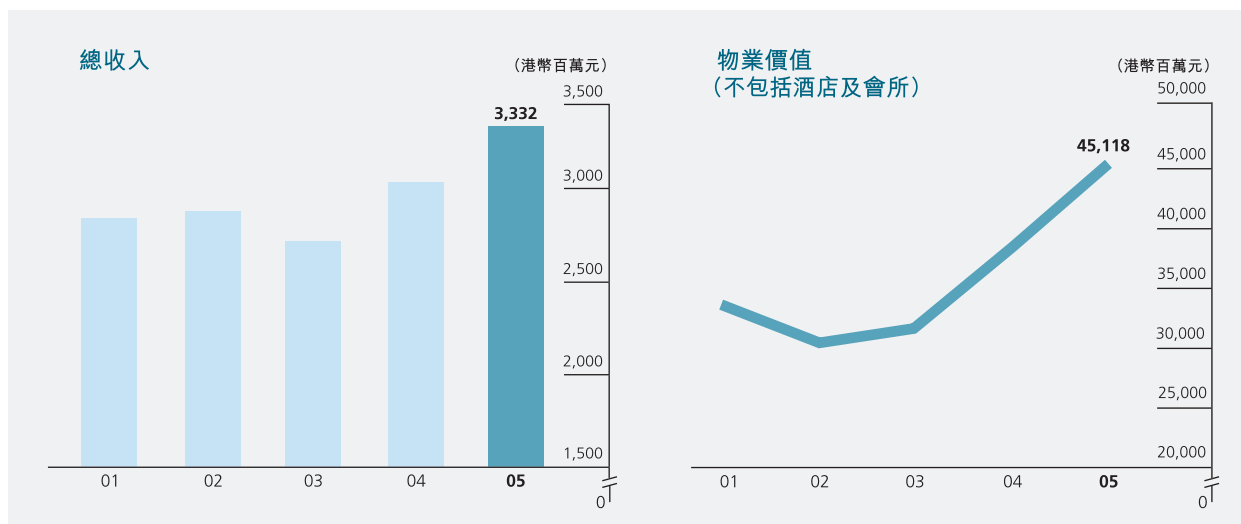
集團核心投資物業資產海港城二〇〇五年的收入為港幣三十三億三千二百萬元，較二〇〇四年增加9%。

商場

由於本地市場氣氛持續好轉、訪港旅客數目不斷上升，海港城商場部分的收入達港幣十二億八千七百萬元，較二〇〇四年增加8%。

基於多項利好的經濟因素，零售市場於年內保持暢旺。個人遊計劃繼續推廣至更多內地城市，現在已有三十八個內地城市的居民可以參與該計劃。內地旅客仍是香港遊客的最主要來源，二〇〇五年抵港內地旅客達一千二百五十萬人次。來自內地以至其它地區的旅客數字不斷增長，將繼續帶動香港的零售業。

在二〇〇五年全年，海港城商場的平均出租率為99%，所有新簽和續訂租約均錄得良好的租金增長。海港城仍是旅客和本地市民首選的購物熱點，年內租戶每平方呎平均銷售額錄得17%增長，十二月份的每平方呎平均銷售額更創下超逾港幣一千二百元的新高。



海港城的租務保持活躍。在二〇〇五年，有多家頂級國際品牌公司簽約進駐海港城，其中包括Armani Junior、Celine、Michael Kors及Zara。多家全新食府於年內開業。海港城現共有五十三家餐廳食肆，為購物人士提供選擇豐富的各國特色美食。

為盡量提升海港城的資產價值，海洋中心一樓停車場將改建為可租面積達三萬平方呎的商場，工程現正進行，預計第一期可於二〇〇六年第二季竣工，其中94%的商場樓面已經預租予Anna Sui、Jean Paul Gaultier和Marc Jacobs等高級時裝品牌。

集團旗下商場的成功之道，在於專業的商場管理，尤其著重建立群聚效應、不斷改進租戶組合、完善規劃租戶的分區和布局，以及進行強勢的宣傳推廣活動。在商場競爭激烈的環境下，海港城將繼續在上述範疇努力不懈，以保持領先優勢，確保購物人士絡繹不絕，並留住優質租戶。

海港城商場租戶組合 (按租金及面積計)

二〇〇五年十二月三十一日

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	35.4	24.7
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	16.9	7.7
珠寶飾物、美容及精品	11.2	6.2
百貨公司、糖果糕餅店	9.3	16.4
酒樓、快餐及其它餐飲	8.3	20.2
運動服裝	5.2	4.3
兒童時裝、相關業務及玩具	5.1	8.3
電子及影音設備	3.2	3.1
其它	5.4	9.1
	100.0	100.0

全球經濟持續向好，新建旅遊景點陸續啟用，加上旅遊業穩健發展（據香港旅遊發展局預計，抵港旅客人數將於二〇〇六年進一步增長約16%至二千七百萬人次），將會繼續為海港城商場注入動力。

寫字樓

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入上升6%至港幣十億零二百萬元。

由於新寫字樓供應短缺，年內各級寫字樓的租金水平全面顯著上揚。不少企業有擴展業務和改善辦公室環境的需求，加上遷離商業中心區的趨勢擴大，這些情況均繼續刺激寫字樓的需求，使寫字樓租金水平大幅上升，資本價值亦強勁增長。

海港城寫字樓的平均出租率由二〇〇四年的91%穩步攀升至二〇〇五年的97%。在二〇〇五年到期的租約中，續租率達84%。

隨著營商環境好轉，加上全新甲級寫字樓供應短缺，海港城寫字樓租金顯著上升。在二〇〇五年，海港城的平均續租租金錄得約30%的升幅。憑著完善的交通網絡，加上香港日益倚賴內地市場，尖沙咀已成為跨國公司、內地和本港企業建立營商據點的必然之選。位於尖沙咀心臟地帶的海港城，勢必受惠於這種趨勢。

海港城寫字樓於二〇〇五年的出租率與租金水平

	港威大廈二期	港威大廈一期	其它
總樓面面積(平方呎)	1,570,000	1,128,000	1,737,000
年底出租率	98.7%	94.9%	94.0%
租金 — 按年初平均成交價計算(港幣)			
— 二〇〇六年	33元	30元	23元
— 二〇〇五年	21元	19元	16元
— 二〇〇四年	19元	16元	13元

服務式住宅

服務式住宅的收入錄得14%增長，達港幣二億二千萬元，收入增加乃由於出租率上升及租金顯著增長所致。

外籍僱員和本地居民對租期靈活的單位需求日增，使服務式住宅的租務活動於二〇〇五年保持活躍。然而，隨著市場上湧現全新的豪華型以至精品型服務式住宅(當中包括由商業及住宅大廈改建而成者)，市場競爭亦告加劇。

儘管競爭日趨激烈，港威豪庭二〇〇五年全年的平均出租率仍維持84%，去年則為78%。雖然全新的服務式住宅供應銳增，但港威豪庭憑著優越位置、坐擁無敵維港景致、品牌商譽昭著及優質的服務，租金水平錄得14%的增長。港威豪庭繼續深受跨國企業的高級行政人員歡迎。

酒店

關於海港城三家馬哥孛羅酒店的表現，詳見第26及27頁「馬哥孛羅酒店」一章。

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
商場	1,913,000	1,287	99	15,931	Agnès b.、百老匯、Burberry、City'Super、Cova、G.O.D.、Giga Sports、Gucci、Habitue The Pier、Hugo Boss、Joyce、連卡佛、Louis Vuitton、馬莎百貨、Prada、Salvatore Ferragamo、玩具反斗城、夜上海、Yves Saint Laurent、Zara
寫字樓	4,435,000	1,002	97	23,187	友邦保險、APL、康聯亞洲、杜邦中國、葛蘭素史克、Hallmark、Hasbro、日立、日本航空、Karstadt Quelle、馬莎百貨、Mattel、MGA Entertainment、MGB Metro-Group、萬誠保險、Nike、NYK Logistics、Olympus、Prominent Apparel、英國保誠保險、Sears、Simba-Toys、Sony、蘇黎世保險
服務式住宅	670,000	220	84	6,000	
酒店及會所 (於財務報表按 攤銷成本列賬)	1,360,000	823	89	4,264	

時代廣場

資產負債表(摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	17,350
淨流動負債	(279)
其它非流動負債	(264)

* 營業資產淨額(未扣除債項) 16,807

* 不包括投資物業重估的遞延稅項

總收入

	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元
商場	630	600
寫字樓	256	237
	886	837

營業盈利

	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元
商場	531	508
寫字樓	213	187
	744	695





時代廣場

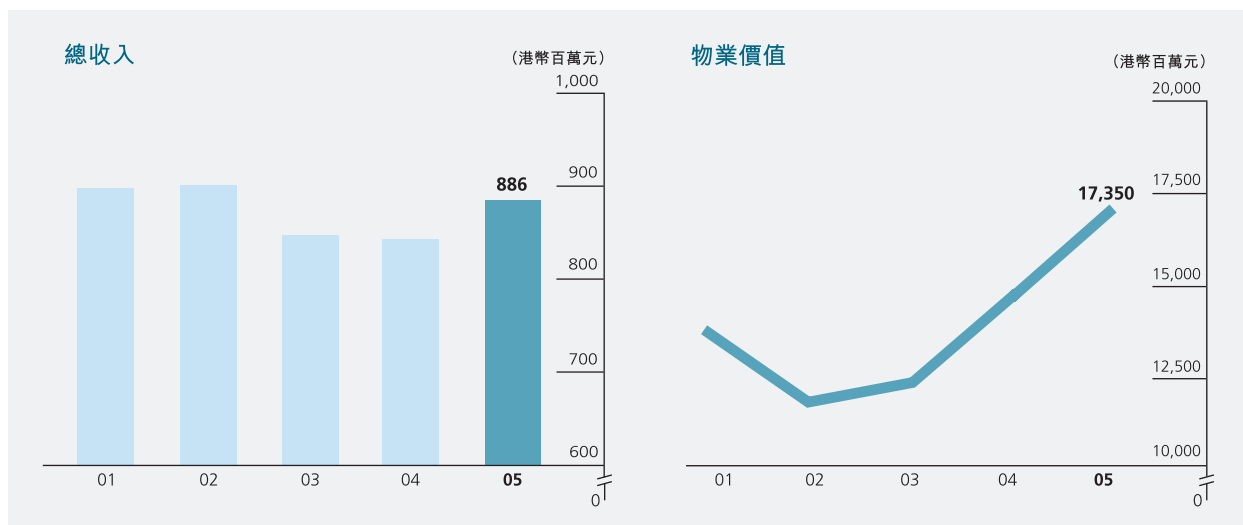
集團另一核心資產時代廣場在二〇〇五年的收入為港幣八億八千六百萬元，較二〇〇四年增加6%。

商場

時代廣場商場的收入上升5%至港幣六億三千萬元。

強勁的零售消費和理想的訪港旅客數目，令商場平均出租率維持於99%的水平，年內大部分商戶的銷售額錄得雙位數字的增長。所有新簽及續訂租約的租金均錄得大幅增長。

在二〇〇五年，時代廣場進行了一連串的租戶組合改革，其中大部分涉及時裝店租戶。西班牙著名高級時裝零售店 Zara 於十一月進駐時代廣場，大受購物人士歡迎。馬莎百貨遷往六樓，並換上全新形象。此外，多個人氣品牌亦提升了店舖形象，增加品牌價值。



另一方面，設有葉壹堂書店的九樓，現已重新定位為時尚生活和文化潮流區，成功帶動更多人流前往較高樓層。

地庫二層的美容化妝區陣容亦予以加強，以吸引來自地鐵的人流。

年內，Agnès b.、Coach、Longchamp 和 Montblanc 等多個知名國際品牌在時代廣場開設新店。食通天的餐廳食肆種類亦經改進，全新進駐的食府包括香葉棧、Tony Roma's 和小南國等。

時代廣場商場租戶組合 (按租金及面積計)

二〇〇五年十二月三十一日

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	31.3	18.7
珠寶飾物、美容及精品	18.5	9.3
酒樓、快餐及其它餐飲	13.9	26.5
百貨公司、糖果糕餅店	13.3	20.6
電子及影音設備	11.2	13.8
運動服裝	7.4	5.2
其它	4.4	5.9
	100.0	100.0

寫字樓

由於續訂租金顯著增長及出租率較去年為高，寫字樓的收入增長8%，至港幣二億五千六百萬元。

港島區甲級寫字樓供應有限，加上市場對優質商廈需求殷切，帶動出租率和租金水平提升。

時代廣場的寫字樓是從事服務及消費品業務的跨國企業的首選營商據點。在二〇〇五年年底，出租率升至96%。由於空置率下降和寫字樓市道好轉，時代廣場在二〇〇五年下半年的租金比上半年平均增長30%。

隨著經濟持續增長，可口可樂、Giorgio Armani 和 L'Oreal 等大型企業租戶相繼在年內擴充辦公室。在二〇〇五年到期的租約中，續租率為78%。續租的跨國企業包括荷蘭銀行、蘋果電腦和可口可樂等。

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
商場	936,000	630	99	10,910	Bally、百老匯、City'Super、D-mop、FCUK、豐澤、Gucci、i.t、連卡佛、Mango、馬莎百貨、Max Mara、葉壹堂書店、Salvatore Ferragamo、UA 戲院、Zara
寫字樓	1,033,000	256	94	6,440	友邦保險、AT&T、Boston Consulting、可口可樂、和路迪士尼、L'Oreal、Lucent、萬誠保險、NCR、蘇格蘭皇家銀行、蜆殼石油、Assicurazioni Generali S.p.A.

荷里活廣場

荷里活廣場的收入錄得5%的增長，至港幣二億六千二百萬元，反映零售市道強勁，使新簽和續訂租約的租金水平均見增長。

本地消費信心持續改善，年內平均出租率維持於99%的水平。集團持續優化商戶組合，維持荷里活廣場對購物人士和優質零售商的吸引力。年內，廣場增闢全新概念的影音產品專區，大受歡迎。

地產發展

由於售樓活動不多，年內的物業銷售收入並不顯著。出售擎天半島及碧堤半島住宅單位所得的盈利已計入集團所佔聯營公司盈利內。

資產負債表(摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	7,611
所佔擎天半島及碧堤半島權益	1,138*
物業存貨及發展中物業	1,911
應收第二按揭貸款	28
淨流動負債	(104)
淨非流動負債	(92)
**營業資產淨額(未扣除債項)	10,492

* 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)。

** 不包括投資物業重估的遞延稅項

經過自二〇〇三年年中起連續兩年的強勁升勢後，香港地產市道放緩，各類物業的成交價均自二〇〇五年年中起轉弱。香港利率穩步上揚，打擊入市意欲，此情況在二〇〇五年最後一季尤為顯著。

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、會德豐和會德豐地產各佔等額權益的合營發展項目。第六、七、八及九座共一千七百零四個住宅單位幾已全部售罄，銷售收益約為港幣四十一億元。

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
種植道一號	住宅	97,000	100%	出租
Mountain Court	住宅	49,900	100%	出租
Chelsea Court	住宅	43,000	100%	出租
紅莓閣之部分單位	住宅	34,200	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、二、三及五座	住宅	1,591,800 ^{##}	33%	出售
碧堤半島第六、七、八及九座	住宅	1,525,300 [#]	33%	出售
域多利道六十號	住宅	54,000 ^{###}	67%*	預售
Gough Hill Residences	住宅	32,900	100%	施工中
有線電視大樓南翼	工貿	584,600	100%	設計策劃中
九龍貨倉	住宅	995,000	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

^{##} 部分已售出

^{###} 部分已預售

* 實質權益

第一、二、三及五座共一千六百四十一個住宅單位已於二〇〇六年年初落成。第二及第五座(共八百四十四個單位)於二〇〇五年年底，已售出了94%，銷售收益約為港幣二十九億元。第一及第三座(共七百九十七個單位)亦已售出了37%，銷售收益約為港幣十三億元。

擎天半島

位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目擎天半島，由九龍倉(20%)、海港企業(20%)、會德豐(20%)、會德豐地產(40%)共同擁有。第二期共八百五十四個單位於二〇〇五年年底時幾已售罄，銷售收益為港幣五十九億元。

域多利道六十號

位於堅尼地城的域多利道六十號由集團上市附屬公司海港企業全資擁有。建築工程現正進行，預計於二〇〇六年八月落成。該項目已於二〇〇五年十月底推出預售，市場反應理想，至二〇〇五年年底已售出七十三個單位中的21%。

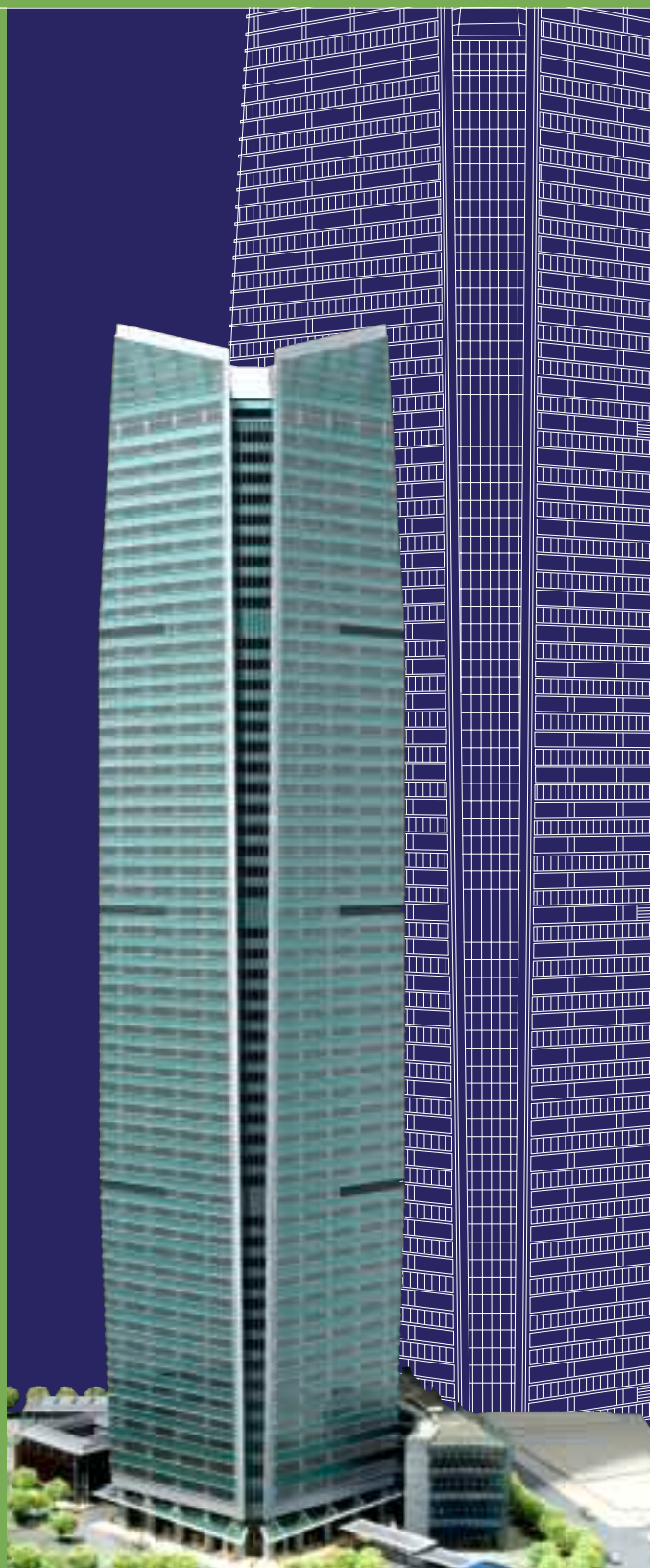
山頂物業組合

由於外籍人士對豪宅的租賃需求持續不斷，豪宅市場的租務活動繼續取得正面增長。山頂物業組合的出租率維持於理想水平。

Gough Hill Residences 由五幢豪華洋房組成，工程現正進行，預期於二〇〇六年年中落成。

中國業務

(左)位於上海浦西的南京西路1717號(面積達一百五十八萬平方呎的優質甲級寫字樓，將於二〇〇九年年中竣工) (中)現代貨箱碼頭於葵涌擁有的七個半泊位 (右)大上海時代廣場 (下)位於越南西貢的馬哥孛羅酒店





地產

租金收入及營業盈利錄得理想增長，分別較二〇〇四年增加31%及47%。三項投資物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場商場群樓，全皆表現理想。集團計劃把廣為人知的「時代廣場」品牌進一步擴展至內地其它城市。

北京首都時代廣場位於西單區西長安街。雖然市場競爭激烈，但在二〇〇五年全年，寫字樓平均出租率維持於91%。商場樓層現正進行內部裝修工程及商戶組合優化計劃。

大上海時代廣場位處浦西淮海路路的優越位置，毗鄰各種運輸系統，交通便利。在二〇〇五年，寫字樓、商場及公寓的平均出租率分別上升至94%、87%及91%。

重慶時代廣場位於解放碑廣場地段。住宅大廈A、B及C座已於二〇〇三年四月落成及售出。D座於二〇〇四年十一月落成，於二〇〇五年年底已售出88%的單位。商場群樓為面積五十七萬平方呎的百貨公司，已於二〇〇四年十二月開幕。

資產負債表(摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

港幣百萬元

投資物業	4,919
其它物業及固定資產	951
	5,870
物業存貨及發展中物業	2,459
淨流動負債	(629)
其它非流動負債	(724)
營業資產淨額(未扣除債項)	6,976

武漢時代廣場座落漢口沿江大道，前臨長江，計劃興建為商場、公寓、酒店和住宅物業。上蓋工程現正進行中，項目預計於二〇〇七年第三季竣工。

大連時代廣場位於大連市中山區人民路，將發展為商場及住宅物業。地基工程現正進行中，整個項目預計於二〇〇八年年中落成。

位於上海的南京西路一七一七號，將建成甲級寫字樓。該項目採用高水平的設計規格，設施先進，其商場並有通道連接一個主要地鐵站。地基工程現正進行，整個發展項目預計於二〇〇九年年中竣工。

年內，集團以人民幣七億七千八百萬元，投得成都市一塊佔地七十六萬平方呎的地皮。這塊座落市中心的商住綜合用地，位於錦江區東大街以南、水井街以北。集團計劃發展成包括寫字樓、商場、公寓、酒店和住宅的綜合項目。

至於集團的其它地產項目，上海匯寧花園預計在二〇〇六年第二季推出二百八十六個單位預售，並於二〇〇六年年底竣工。位於上海的新華路一號(前稱寧龍花園)及靜安花園的發展項目，正如期進行。

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/公寓	1,211,000	出租	1999
重慶時代廣場	寫字樓/商場/住宅#	1,570,000**	出租/出售	2004
匯寧花園(上海)	住宅#	562,000	施工中	2006
武漢時代廣場	商場/酒店/住宅#	2,390,000	施工中	2007
大連時代廣場	商場/住宅	1,867,000	施工中	2008
南京西路一七一七號地塊(上海)	寫字樓/商場	1,580,000	施工中	2009
新華路一號'(上海)	住宅##	257,000	策劃中	2008
靜安花園(上海)	住宅#	962,700	策劃中	2009
東大街十一號(成都)	寫字樓/商場/酒店/住宅#	5,865,000	策劃中	2010

† 前稱寧龍花園 # 住宅包括商住樓宇 ## 根據符合現有策劃準則的設計方案 * 包括地庫停車場面積 ** 部分已售出

馬哥孛羅酒店

目前，馬哥孛羅酒店於亞太區共管理十家酒店，其中三家正在興建當中，另外亦計劃在成都及武漢兩地興建新酒店。

香港

三家位於海港城的酒店，即馬哥孛羅香港酒店、馬哥孛羅港威酒店和馬哥孛羅太子酒店，年內均表現理想。酒店及會所總收入增長13%至港幣八億二千三百萬元，增長乃由於訪港旅客數目理想，令平均房租有穩健增長所致。在二〇〇五年，訪港旅客人數增長7%至二千三百四十萬人次，而來自國際市場的旅客則增加13%至一千零八十萬人次。

在二〇〇五年，綜合入住率為89%，略低於二〇〇四年的91%，但平均房租則有20%的穩健增長。

馬哥孛羅酒店

國家	城市	酒店
中國	香港	馬哥孛羅香港酒店
		馬哥孛羅港威酒店
		馬哥孛羅太子酒店
	北京	馬哥孛羅酒店 華滙馬哥孛羅大酒店(於二〇〇六年開幕)
深圳	深圳馬哥孛羅好日子酒店(於二〇〇六年開幕)	
	廈門	廈門馬哥孛羅東方大酒店
菲律賓	宿霧	宿霧馬哥孛羅酒店(於二〇〇六年開幕)
	達沃	達沃馬哥孛羅酒店
越南	胡志明市	越南馬哥孛羅奧麗西貢酒店

中國及亞洲

其它位於中國及亞洲的馬哥孛羅酒店的表現亦令人鼓舞，在同區的業界中均名列前茅。中國內地的馬哥孛羅酒店中，有兩家位於北京，另外兩家分別位於廈門和深圳；目前並計劃在成都及武漢增建兩家酒店。

該公司在北京的第二家豪華酒店北京華匯馬哥孛羅大酒店，預計於二〇〇六年開幕。該酒店位置優越，距離二〇〇八年北京奧林匹克村僅六百米，而且鄰近北京地鐵線五號和十號（位於奧林匹克公園）及各種主要交通工具。

位於深圳的新酒店深圳馬哥孛羅好日子酒店，預計於二〇〇六年六月開幕。這家五星級豪華酒店座落深圳福田中心商業區心臟地帶，毗鄰市政府辦公大樓、深圳國際會議展覽中心及深圳地鐵系統，正好滿足當地和外國商人對一流住宿設施不斷增加的需求。

位於菲律賓的宿霧馬哥孛羅酒店，是第三家將於二〇〇六年開幕的馬哥孛羅酒店。該酒店位於宿霧高尚地段Nivel Hills區，可俯瞰整個宿霧市風光，四周是佔地七點五公頃的翠綠園林，距離麥克坦國際機場僅二十五分鐘車程，到商業區亦只需十分鐘車程。

其它位處亞洲的馬哥孛羅酒店包括越南馬哥孛羅奧麗西貢酒店，以及菲律賓達沃馬哥孛羅酒店。兩家酒店均已在當地建立具領導性的市場地位。

現代貨箱碼頭

由於吞吐量大幅增長，二〇〇五年現代貨箱碼頭的總收入及營業盈利分別增加6%及5%。

在二〇〇五年，華南地區的總貨櫃處理量錄得12%的增長，反映出口持續增長。深圳貨櫃碼頭的吞吐量錄得18%的增長，而葵涌的增長則為7%。在二〇〇五年年底，深圳和葵涌貨櫃碼頭在華南地區的市場佔有率分別為49%及51%。

香港業務

在二〇〇五年，現代貨箱碼頭的吞吐量增長16%至五百零四萬個標準箱。吞吐量增加主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。處理量增加和燃油價格上升對營運成本造成壓力，猶幸生產力持續改善，故營運成本壓力得以大大減輕。

隨著四個九號貨櫃碼頭泊位於二〇〇四年移交現代貨箱碼頭，目前現代貨箱碼頭經營七個半泊位，總處理能力達五百八十八萬個標準箱。透過泊位整合，營運上得到更佳的協同效益。硬件、軟件及人力資源方面的投資，進一步改善現代貨箱碼頭的生產力。年內現代貨箱碼頭對一號、二號及五號貨櫃碼頭的設施

資產負債表(摘錄)

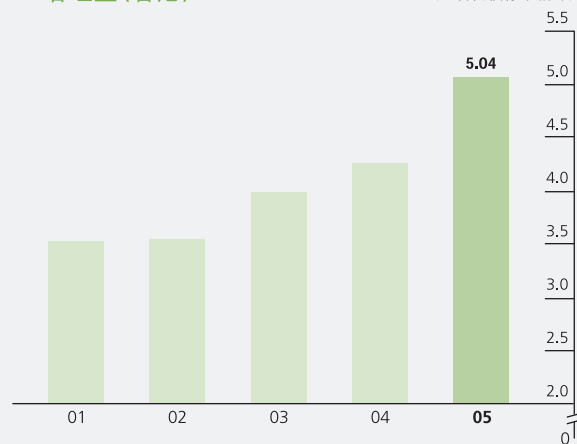
二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	5,185
所佔聯營公司／共同發展公司權益	1,340
淨流動負債	(759)
其它非流動負債	(342)
營業資產淨額(未扣除債項)	5,424

附註：本集團於其擁有67.6%權益的現代貨箱碼頭的投資成本值為數港幣四十七億五千四百萬元。

吞吐量(香港)

(以百萬個標準箱計)



進行提升，不斷加強營運效率及處理能力。於二〇〇五年年底，現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃市場的佔有率由二〇〇四年的32.5%增加至35.3%。

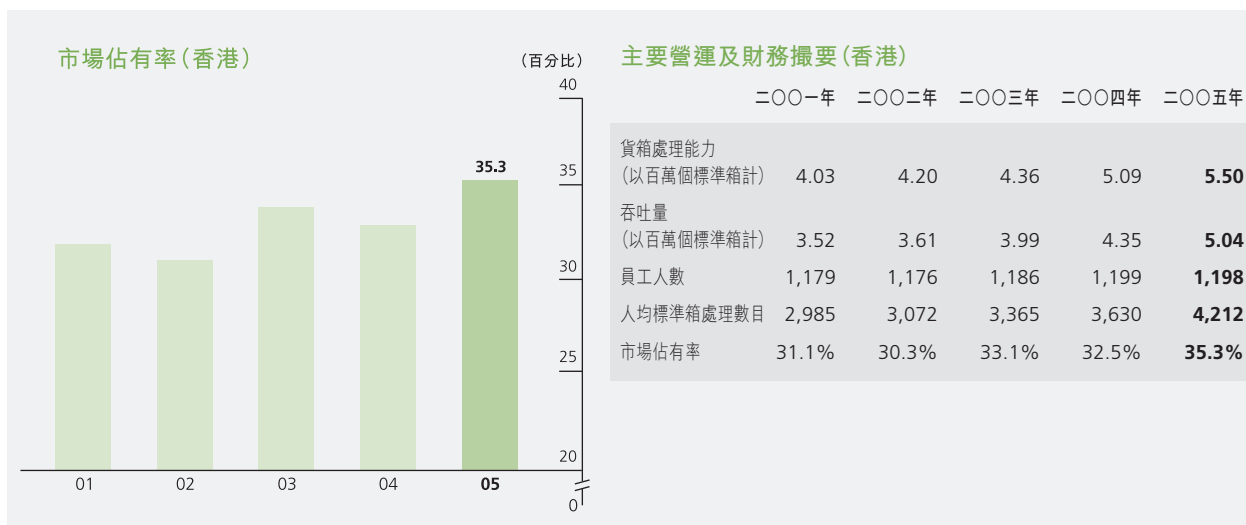
中國投資

內地方面，現代貨箱碼頭實質擁有8%權益的赤灣集裝箱碼頭吞吐量錄得18%增長，至二百八十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭分別實質擁有10%及9.8%權益的蛇口集裝箱碼頭第一及第二期共處理二百二十萬個標準箱。

所有內地新項目正如期進行。現代貨箱碼頭與蘇州政府合營發展的太倉項目，標誌著現代貨箱碼頭進軍長江三角洲。現代貨箱碼頭持有51%權益的太倉項目第一期已於二〇〇四年投入運作，於二〇〇五年共處理二十五萬一千個標準箱。至於現代貨箱碼頭持有70%權益的太倉項目第二期，已獲中國政府審批，預計於二〇〇六年年中開始投入運作。

現代貨箱碼頭實質擁有65%權益的深圳西部大鵬灣項目第一期，已於二〇〇五年三月獲國家發展及改革委員會批准。有關項目於二〇〇五年七月展開，五個泊位的處理能力預期達二百五十萬個標準箱，預計於二〇〇七年年底開始營運。



通訊、媒體及娛樂



(左) 獨一無二的體育節目內容讓有線電視成功在競爭對手中突圍而出 (中) 驕陽電影首部電影製作《犀照》，成績斐然 (右) 在2004年奧運兵兵雙打項目為香港取得銀牌的高禮澤和李靜，出席九倉電訊的「在商只言商」宣傳活動，展示九倉電訊以如虹氣勢迎接劇烈競爭的信心 (下) 香港首個數碼新聞中心全天候不停運作



有線寬頻

儘管有線寬頻在二〇〇五年面對激烈的市場挑戰，但仍取得一定的成功。在激烈的競爭環境下，總收入上升3%至港幣二十四億四千一百萬元，營業盈利則下跌5%至港幣二億八千二百萬元。

儘管市場競爭加劇，有線寬頻繼續強化市場地位，雖然有遜於二〇〇四年，但兩大核心業務的訂戶數目均有穩健增長。開拓新市場的努力亦取得成果。在九廣鐵路列車播放的戶外新聞媒體《新聞直線》，自八月起已開始錄得收入，帶來盈利。附屬公司驕陽電影有限公司首齣電影《犀照》已於二〇〇五年十二月完成製作，並於二〇〇六年二月在香港和東南亞獻映。

收費電視

面對愈趨激烈的市場競爭，年內收費電視的總收入維持於港幣十八億八千四百萬元。營業盈利則下降28%至港幣三億三千七百萬元。

儘管競爭激烈，有線電視憑著獨一無二而具吸引力的節目內容及有效的市場推廣，使二〇〇五年年底的訂戶數目錄得5%的按年增長，至七十三萬八千戶。年內分拆基本服務計劃作為市場分層的主要策略，避免了直接減價戰，

資產負債表 (摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
非流動資產	2,424
淨流動負債	(47)
非流動負債	(129)
淨資產	2,248
資本及儲備	
股本	2,019
儲備	229
	2,248

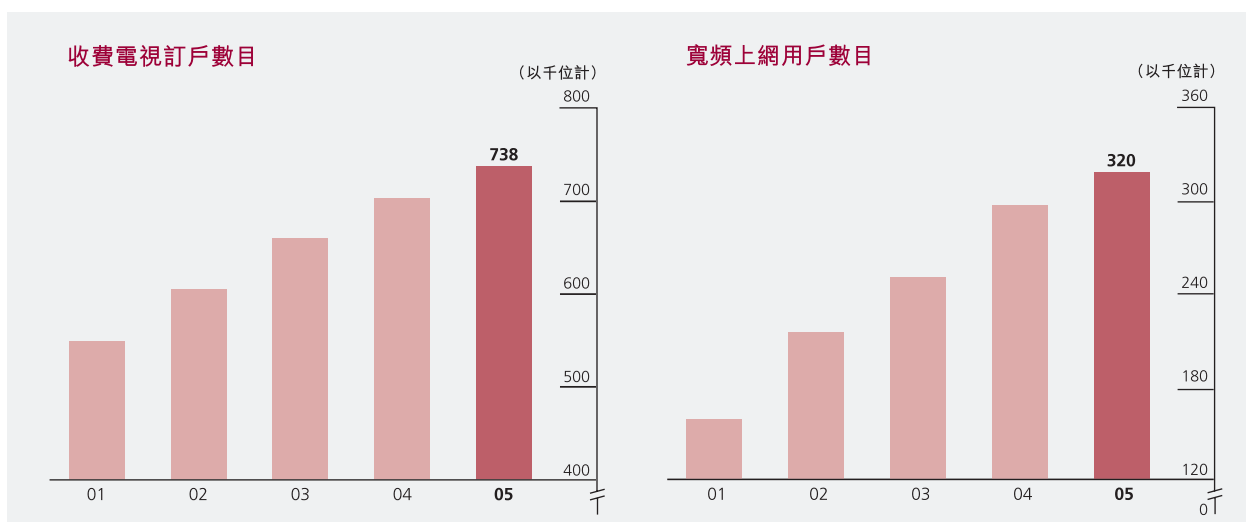
亦成功迎合市場需要，訂戶數目得以維持增長。在強化節目內容方面，有線電視增加了十二條新頻道，現時共有一百條頻道可供選擇。

節目內容與眾不同(尤其是本地製作的新穎節目)是收費電視成功的關鍵。為了在競爭中保持領先優勢，有線電視在二〇〇六年年初採取了促進節目內容的新措施，成立三家全新的內容供應附屬公司—有線新聞、有線體育和有線娛樂，藉此提升競爭力以回應市場轉變，協助開拓新市場。

年內，有線寬頻亦在香港以外地區加強提升新知台的品牌形象和知名度。除了中國內地和香港外，該條頻道亦於美國、南美洲和馬來西亞播放。

互聯網及 多媒體服務

此分部於二〇〇五年內表現穩健，營業額上升16%，至港幣五億五千八百萬元。營業盈利改善，大幅增加港幣一億二千二百萬元，至港幣七千八百萬元。



儘管市場進一步整固，年內有線寬頻的寬頻業務仍持續復甦，二〇〇五年年底訂戶人數增長10%至三十二萬戶。為進一步增強三合一網綁式服務的效益，有線寬頻與母公司集團附屬公司九倉電訊加強合作，推廣及營運利用有線寬頻網絡基建提供的話音服務。已安裝的話音電話線由二〇〇四年年底的二萬九千條，增加至二〇〇五年的十二萬條，增幅超過四倍。

九倉電訊

年內，九倉電訊集團(連電腦按連及EC Telecom在內)總收入增加2%至港幣十四億七千八百萬元，營業盈利亦增長89%至港幣一億零四百萬元。雖然市場競爭加劇，但餘裕現金流量增長511%至港幣九千四百萬元。

資產負債表(摘錄)

二〇〇五年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	2,838
淨流動負債	(166)
其它非流動負債	(39)
營業資產淨值(未扣除債項)	2,633

業務摘要

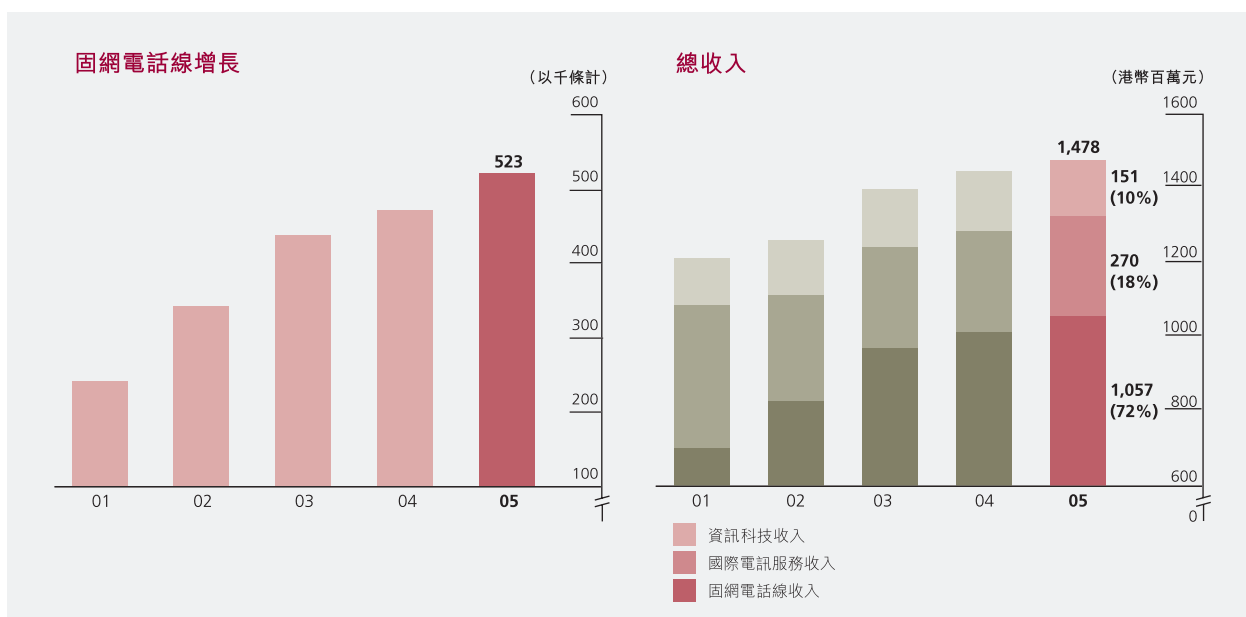
	二〇〇五年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	變化 %
營業額	1,478	1,448	2
銷售成本	(505)	(543)	7
毛利	973	905	8
營運開支	(533)	(487)	-9
EBITDA	440	418	5
折舊	(336)	(363)	7
營業盈利	104	55*	89

* 未扣除港幣二億九千八百萬元的非經常性固定資產的減值撥賬

已安裝的固網線數增加四萬八千條或10%至五十二萬三千條，整體市場佔有率為13%。商業線數增加一萬八千條或6%至三十三萬七千條(市場佔有率為18%)，而住宅線數則增加二萬九千條或19%至十八萬六千條(市場佔有率為9%)。

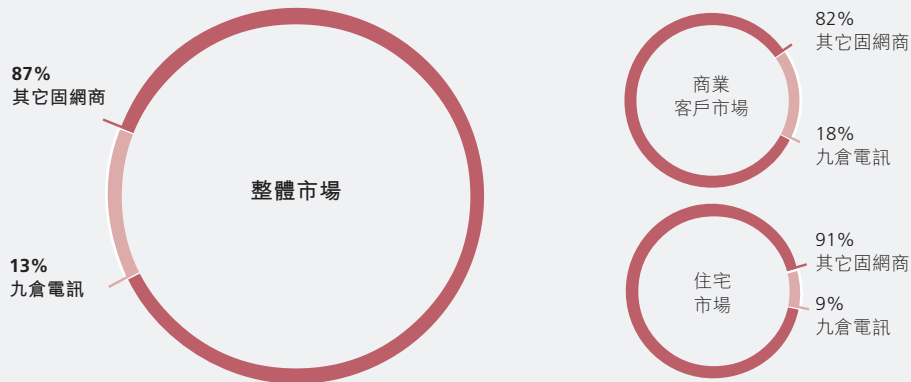
二〇〇五年國際直撥電話總撥出通話量為五億五千八百萬分鐘，較二〇〇四年的五億零五百萬分鐘增加11%。附屬公司EC Telecom憑藉專注國際直撥電話服務，不斷提升服務質素，在年內開始重建家居007業務。EC Telecom計劃發揮雙重品牌策略，以重建九倉電訊在市場上的領導地位。

為了在高度商品化的市場上提升競爭力，以及凝聚新增長動力，九倉電訊在下半年對業務組織進行了兩項革新。住宅服務方面，固網業務已撥歸本集團全資附屬公司有線寬頻電訊有限公司負責，以有線寬頻品牌在市場上出現。此舉可為住宅客戶提供結合話音與寬頻服務的網綁式套餐，以即時提升銷售和營運表現。

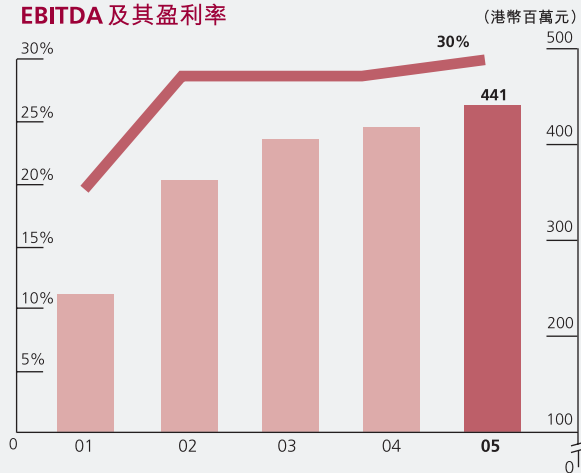


商業服務方面，電腦按連已成為九倉電訊旗下的全資附屬公司，讓雙方得以定位為綜合資訊科技及電訊解決方案與服務供應商，從而大大提升核心能力，以滿足客戶對資訊科技和電訊服務，尤其是數據服務與日俱增的需要。

固網電話線市場佔有率



EBITDA 及其盈利率



餘裕現金流量

