

# 常務董事報告書

## 業務概覽

### 海港城及時代廣場

佔集團總資產近60%，兩者的營業額合共港幣四十七億二千二百萬元(+12%)，營業盈利港幣三十四億一千四百萬元(+14%)



### 中國業務

於中國內地的土地儲備接近五千萬平方呎(二〇〇六年年初為一千七百萬平方呎)，部分項目料可於二〇〇七年起作出盈利貢獻



### 現代貨箱碼頭

國內港口的投資步伐加快，大鏟灣首兩個泊位將於二〇〇七年年底開始運作；簽訂了有關發展大連碼頭的框架協議



### 其它業務









# 海港城



## 資產負債表(摘錄)

二〇〇六年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	48,765
酒店及會所(成本值扣除折舊)	308*
淨流動負債	(1,140)
其它非流動負債	(713)
<hr/>	
** 營業資產淨額(未扣除債項)	47,220
* 包括租賃土地	
** 不包括投資物業重估的遞延稅項	

## 總收入

	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元
商場	1,472	1,287
寫字樓	1,104	1,002
服務式住宅	202	220
酒店及會所	944	823
<hr/>		
	3,722	3,332

## 營業盈利

	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元
商場	1,160	997
寫字樓	934	843
服務式住宅	135	155
酒店及會所	345	256
<hr/>		
	2,574	2,251

海港城(不包括三家酒店)於二〇〇六年年底重新估值為港幣四百八十七億六千五百萬元,佔集團總資產41%

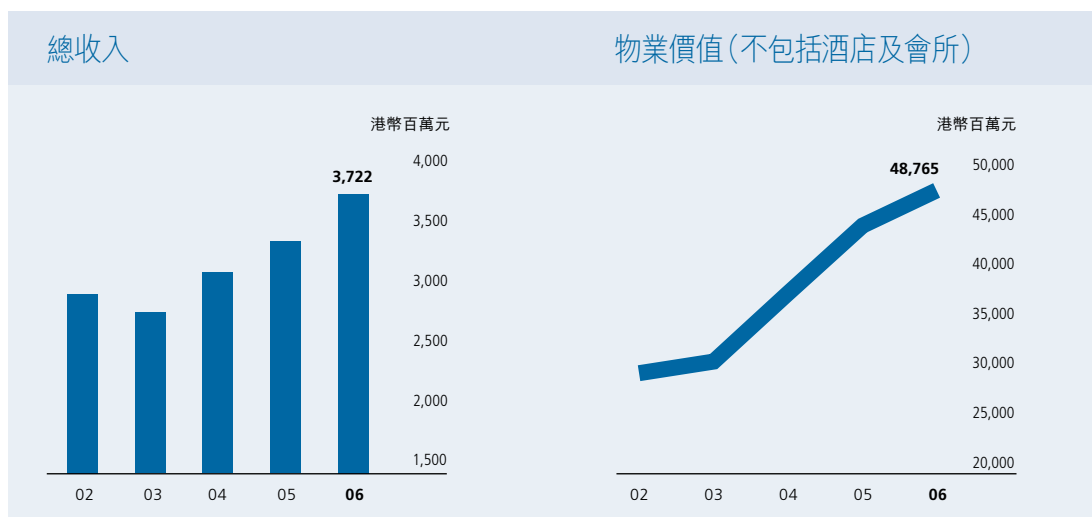
# 海港城

集團核心投資物業資產海港城於二〇〇六年期間的營業額為港幣三十七億二千二百萬元，較二〇〇五年增加12%，營業盈利增加14%至港幣二十五億七千四百萬元。

集團核心投資物業資產海港城於二〇〇六年期間的營業額為港幣三十七億二千二百萬元，較二〇〇五年增加12%，營業盈利增加14%至港幣二十五億七千四百萬元。海港城於二〇〇六年年底重新估值（按成本減累積折舊列報價值的三家酒店不計在內）為港幣四百八十七億六千五百萬元，佔集團總資產41%。

## 商場

本地市場氣氛向好，訪港旅客數目增加，均為零售市場注入動力。海港城商場的營業額增長14%至港幣十四億七千二百萬元。



## 海港城商場租戶組合 (按租金及面積計)

二〇〇六年十二月三十一日

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	38.8	26.3
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	18.0	8.4
百貨公司、糖果糕餅店	10.9	21.7
珠寶飾物、美容及精品	8.4	5.5
酒樓、快餐及其它餐飲	6.6	14.0
運動服裝	4.9	4.1
兒童時裝、相關業務及玩具	4.8	8.7
電子及影音設備	3.2	3.0
其它	4.4	8.3
	100.0	100.0

經濟數據良好、工資持續上升，令本地市場信心加強，而訪港旅客數目於二〇〇六年增至超過二千五百萬，亦支持香港零售業取得強勁表現。

海港城的商場組合於二〇〇六年錄得理想的租金增長，平均出租率維持在96%。海港城持續成為香港頂尖的購物娛樂熱點，於二〇〇六年錄得逾六千萬人流。年內，海港城租戶維持驕人的銷售表現，每平方呎平均銷售額增長16%，十二月份更創下超過港幣一千四百元的新高。表現最佳的零售類別為珠寶首飾、皮革用品和配飾，以及影音產品。

海港城依然是全港最受零售商歡迎的商場之一。於二〇〇六年內，海港城租務活躍，多個著名品牌，包括Chanel、Coach、Fendi、Loewe和Loro Piana，均已簽訂租約。年內有多間新食府開業，包括Cadero Grill & Oyster Bar及The Quarterdeck Kowloon，令海港城提供的國際和特色美食更形豐富。

海洋中心一樓三萬平方呎全新零售樓面已於二〇〇六年六月啟用。租戶包括Burberry、Jean Paul Gaultier、Jil Sander及Marni等，使海港城的高級名店陣容更加鼎盛。這部分的零售樓面前身為停車場，是次改建成功地創優增值。另外，海洋中心四樓的改建工程現正進行，將提供三萬七千平方呎的可出租樓面，工程料於二〇〇七年第三季竣工。

海港城的成功，有賴優質的商場管理，而租戶與業主緊密合作的夥伴概念更深受租戶歡迎。不斷優化租戶組合及檢討租戶分區和佈局，以及推行強勢宣傳推廣活動，均有助海港城在競爭愈趨激烈的市場上保持領先優勢。海港城的多項推廣活動，包括聖誕節日裝飾、農曆新年慶祝活動等，已成為不少本地市民每年翹首以待的節日活動，並使海港城成為內地及海外旅客的觀光熱點。

## 寫字樓

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入上升10%至港幣十一億零四百萬元。

甲級寫字樓在二〇〇六年持續表現強勁。不少企業有擴充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持續，這些情況皆對寫字樓單位的需求帶來支持。然而，租金增長於二〇〇六年下半年出現增長放緩的跡象。

海港城寫字樓的平均出租率維持在95%。租戶續租率持續強勁，於二〇〇六年到期的租約有72%成功續租。於二〇〇六年續租的主要租戶包括友邦保險、APL、日本航空、MGB Metro Group及英國保誠保險。由於過去兩年的租金大幅上升，於二〇〇六年所訂租約的平均租金較已到期的租約增加60%。

由於位置優越、交通便利，加上鄰近配套設施完善，海港城成為不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城的租務及管理團隊將盡力進一步改善海港城物業，以於競爭激烈的市場上保持領先地位。

### 海港城寫字樓出租率

	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
平均出租率	98.3%	95.5%	90.8%

## 服務式住宅

由於競爭加劇使出租率下降，服務式住宅的營業額下跌8%至港幣二億零二百萬元。

新落成的服務式住宅供應大幅上升，使港威豪庭的平均出租率由去年的84%降至75%。為了維持競爭力，港威豪庭正在進行改善工程並已展開盛大的宣傳活動，以強化港威豪庭在跨國公司高級行政人員心目中的品牌形象。

## 酒店

關於海港城三家馬哥孛羅酒店的表現，詳見第28頁「其它業務」一章。

### 海港城：組合資料

	面積 (平方米)	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	1,472	96	17,022	Agnès b.、百老匯、Burberry、Chanel、City'Super、Coach、Dolce & Gabbana、GigaSports、住好啲、Gucci、Hugo Boss、Joyce、連卡佛、LCX、Louis Vuitton、馬莎百貨、Prada、Salvatore Ferragamo、玩具反斗城、Yves Saint Laurent、Zara 餐廳：Cova、Habitue The Pier、夜上海
寫字樓	4,435,000	1,104	95	25,743	友邦保險、APL、杜邦中國、Fenix Group、葛蘭素史克、孩之寶、日立、日本航空、Karstadt Quelle、馬莎百貨、美泰、MGA Entertainment、MGB Metro Group、Nike、NYK Logistics、Polo Ralph Lauren Sourcing Co.、英國保誠保險、Simba-Toys、Sony、永明金融、蘇黎世保險
服務式住宅	670,000	202	75	6,000	
酒店及會所 (於財務報表按攤銷成本列賬)	1,360,000	944	90	4,640	



時代廣場

TIMES SQUARE



時代廣場

1 Matheson Street, 香港中環



# 時代廣場



## 資產負債表(摘錄)

二〇〇六年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	19,200
淨流動負債	(278)
其它非流動負債	(280)
*營業資產淨額(未扣除債項)	18,642
*不包括投資物業重估的遞延稅項	

## 總收入

	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元
商場	706	630
寫字樓	294	256
	1,000	886

## 營業盈利

	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇五年 港幣百萬元
商場	598	531
寫字樓	242	213
	840	744

時代廣場於二〇〇六年年底重新估值為港幣一百九十二億元，佔集團總資產16%

## 時代廣場

集團另一核心投資物業資產時代廣場於二〇〇六年的營業額超過港幣十億元，較二〇〇五年增加13%，營業盈利則增加13%至港幣八億四千萬元。

集團另一核心投資物業資產時代廣場於二〇〇六年的營業額超過港幣十億元，較二〇〇五年增加13%，營業盈利則增加13%至港幣八億四千萬元。時代廣場於二〇〇六年年底重新估值為港幣一百九十二億元，佔集團總資產16%。

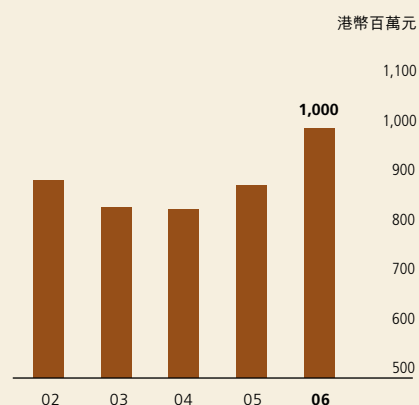
## 商場

時代廣場商場的營業額為港幣七億零六百萬元，較二〇〇五年增加12%。

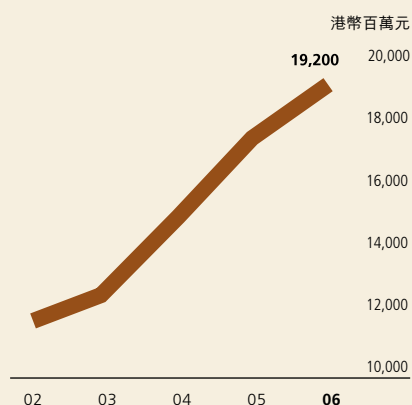
年內商場平均出租率維持於近100%，所有新訂及續租租約均錄得理想的租金增長。租戶的銷售額亦有穩健增長，二〇〇六年十二月份的每平方米平均銷售額上升了12%。

時代廣場商場採用的主題及分區設計，成功鎖定購物人士的注意力，使商場人流均勻分配。於二〇〇六年年內，集團繼續調整租戶組合，加入多個著名時裝品牌，包括A/X Armani Exchange、Daks、Lancel及Vivienne Westwood等。地庫二層的美容化妝店樓層亦加入更多受歡迎的化妝品牌，以吸引來自地鐵的人流。全新的國際及特色美食亦相繼進駐食通天。

### 總收入



### 物業價值





時代廣場的成功，有賴強勢的品牌及宣傳推廣計劃。每年一度的蘋果倒數活動已成為數以萬計的本港市民及訪港遊客一個最嚮往的精彩體驗。時代廣場依然是舉辦城中焦點活動的首選，包括各式各樣的社區及文化活動。

### 時代廣場商場租戶組合 (按租金及面積計)

二〇〇六年十二月三十一日

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	30.5	18.5
珠寶飾物、美容及精品	19.9	9.5
酒樓、快餐及其它餐飲	13.7	27.0
百貨公司、糖果糕餅店	13.6	20.7
電子及影音設備及娛樂	11.2	13.4
運動服裝	7.2	5.2
其它	3.9	5.7
	100.0	100.0

## 寫字樓

於二〇〇六年內，由於續約租金增長強勁，寫字樓的營業額上升15%至港幣二億九千四百萬元。寫字樓出租率於二〇〇六年年底維持於93%，全年租金水平穩步上升。

時代廣場寫字樓仍為從事服務或消費品業務的跨國企業首選的營商據點。新訂租約的租戶既有外來新租客，亦有擴充規模的原租戶。於二〇〇六年到期的寫字樓租約錄得63%的續租率，續租的跨國租戶包括AT&T Global、Hudson Global及L'Oreal。

### 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	706	99	12,157	Agnès b.、Anna Sui、Anteprima-Plastiq、Bally、百老匯、City/Super、Club Monaco、Coach、D-mop、豐澤、Gucci、i.t、連卡佛、馬莎百貨、Max Mara、Montblanc、Moussy、葉壹堂書店、Salvatore Ferragamo、UA戲院、Vivienne Westwood、Zara
寫字樓	1,033,000	294	93	7,043	荷蘭銀行、友邦保險、Apple Computer、AT&T Global、國衛保險、Boston Consulting、可口可樂、和路迪士尼、L'Oreal、Richemont Luxury、蜆殼石油





MAISON MODE TIMES

M  
美美時代百貨

Angelo Zegna

THE BOUTIQUE



# 中國業務



中國內地的土地儲備由二〇〇六年年初的一千七百萬平方呎增加至近五千萬平方呎。部分起步較早的項目料可於二〇〇七年開始作出盈利貢獻。

中國經濟增長為香港和海外公司提供了具吸引力的投資良機，集團亦購入更多地塊增加其於中國的投資。集團於內地的土地儲備及投資物業現已逾五千萬平方呎，覆蓋北京、上海、重慶、武漢、大連、成都、蘇州和無錫等八個城市。

此外，三項已落成的物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場的商場群樓，全皆表現理想。二〇〇六年期間租金收入上升15%，營業盈利則上升53%。

## 資產負債表(摘錄)

二〇〇六年十二月三十一日

	港幣百萬元
投資物業	5,143
其它物業及固定資產	1,148
	6,291
物業存貨及發展中物業	4,122
淨流動負債	(434)
其它非流動負債	(808)
營業資產淨額(未扣除債項)	9,171

## 投資物業

總樓面面積達一百三十萬平方呎的北京首都時代廣場，位於西單區西長安街。在二〇〇六年全年的寫字樓平均出租率維持於超過90%，商場群樓現正進行商戶組合重整。

總樓面面積達一百二十萬平方呎的大上海時代廣場座落浦西淮海中路，位置便利優越，毗鄰各種運輸系統。在二〇〇六年全年，寫字樓、商場和公寓的平均出租率維持於接近或超過90%的水平。

重慶時代廣場位於解放碑廣場地段。住宅大廈A、B、C及D座於二〇〇六年年底已售出約90%。商場群樓為一面積達五十七萬八千平方呎的百貨公司，已於二〇〇四年十二月開幕。

## 發展中項目

二百四十萬平方呎的武漢時代廣場座落漢口沿江大道，前臨長江，現正發展為商場、住宅、公寓和酒店物業，預計於二〇〇七年年底落成。第三及第四座的預售情況理想，於二〇〇六年年底已預售了72%。

位置優越的大連時代廣場座落於大連市中山區人民路。一百九十萬平方呎的綜合物業包括商場(二十萬平方呎)、住宅(一百三十萬平方呎)及停車場設施。現正進行上蓋工程，項目預計於二〇〇八年年中前落成。

上海南京西路一七一七號的總樓面面積達一百六十萬平方呎，將建成優質甲級寫字樓。該項目採用高規格設計和先進設施，其商場並有通道連接主要地鐵站。現正進行地庫工程，項目預計於二〇〇九年年中竣工。

東大街十一號位於成都市中心心臟地帶的錦江區，將發展成六百一十萬平方呎的綜合項目，包括商場、寫字樓、酒店及住宅，並將連接主要地鐵站。現正進行地庫工程，項目預計於二〇一〇年完工。

另一位於成都的地塊為高新區十號，計劃發展為六百一十萬平方呎的豪宅連商場項目。該地塊於二〇〇六年四月以人民幣八億二千九百萬元購入，與一個新建地鐵站相距僅一百米。該項目現已展開規劃工作，預計工程於二〇一〇年完成。隨著市政府即將遷移至鄰近地區，預期該地區將成為成都新的市中心。



其它物業方面，上海匯寧花園286個單位已開始預售，於二〇〇六年年底已預售了57%。預計匯寧花園將於二〇〇七年上半年落成。其它兩個位於上海的發展項目，即新華路一號及靜安花園，正如期進行。

## 新購入地塊

於二〇〇六年十二月及二〇〇七年一月，集團分別於蘇州、無錫和成都購入了三個座落黃金地段的地塊。

蘇州地塊以人民幣十二億六千八百萬元透過公開拍賣購入，地盤面積約三百七十萬平方呎，地段位於城東金雞湖與獨墅湖之間，位置優越，毗鄰一個擁有二十七洞的哥爾夫球會所，集團現正計劃發展成低密度豪宅項目，總樓面面積將為三百一十萬平方呎。

無錫地段毗鄰南長區太湖廣場，以人民幣十五億三千一百萬元購入，由兩幅地塊組成，集團計劃將之分別發展成高尚住宅（一千零七十萬平方呎）和超級商業項目（三百六十萬平方呎）。總地盤面積約三百六十萬平方呎，總樓面面積為一千四百三十萬平方呎。待特快鐵路及地鐵線分別於二〇〇八年及二〇一〇年完成後，發展項目將享有完善的接駁基礎設施。

集團第三塊成都地塊，座落於雙流發展區，距離市中心僅十一公里，前往成都機場十分便利。該地塊以人民幣三億一千一百萬元購入，總地盤面積約三百九十萬平方呎，將發展成包括商場、酒店及住宅的綜合項目，總樓面面積逾一千零二十萬平方呎。發展項目計劃加入內地一些最時尚的零售概念，包括名牌廠貨場。

### 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 #	564,000***	施工中	2007
武漢時代廣場	商場／酒店／住宅 #	2,377,000***	施工中	2007
大連時代廣場	商場／住宅	1,867,000	施工中	2008
新華路一號(上海)	住宅##	264,000	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
東大街十一號(成都)	寫字樓／商場／酒店／住宅 #	6,067,000	施工中	2010
靜安花園(上海)	住宅 #	972,000	規劃中	2010
工業園區68210號地塊(蘇州)	住宅	3,118,000	規劃中	2010
高新區10號地塊(成都)	商場／住宅 #	6,054,000	規劃中	2011
雙流發展區(成都)	商場／酒店／住宅 #	10,216,000	規劃中	2012
太湖廣場項目(無錫)	寫字樓／商場／酒店／住宅 #	14,357,000	規劃中	2013

# 住宅包括商住樓宇 \* 包括停車場面積 \*\* 部分已售出 \*\*\* 部分已預售  
## 根據符合現有策劃準則的設計方案





# 現代貨箱碼頭



現代貨箱碼頭於國內港口的投資步伐加快，深圳大鏟灣首兩個泊位將於二〇〇七年年底開始運作。二〇〇七年三月簽訂了有關發展位於大連大窩灣碼頭的策略性合作框架協議。

現代貨箱碼頭由經營單一個港口（香港），正快速地發展為包括多個策略性港口的組合。位於長江三角洲的太倉碼頭自二〇〇四年起開始營運。位於珠江三角洲的大鏟灣碼頭將於二〇〇七年年底投入運作。現代貨箱碼頭最近亦已簽署就策略性合作發展位於大連的大窩灣碼頭而訂的框架協議。

儘管吞吐量有7%的增長，現代貨箱碼頭的收入及營業盈利於二〇〇六年分別減少2%及4%，此乃主要由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運及中轉貨物以及香港和華南地區競爭日益增加所致。上半年表現尤其偏軟，吞吐量僅有輕微增長。下半年業務回復正常，卻未能全數彌補上半年的跌幅。

(主圖) 大鏟灣首兩個泊位將於二〇〇七年年底投入服務  
(落成效果圖所示為最高作業能力)  
(小圖) 位於蘇州的太倉項目



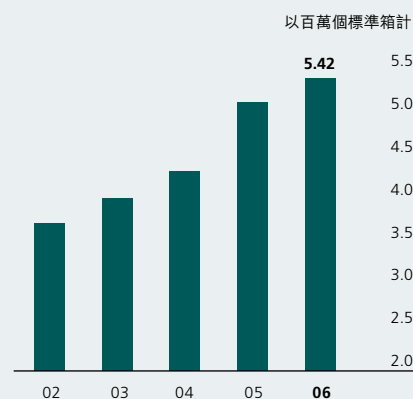
## 資產負債表(摘錄)

二〇〇六年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	8,852
所佔聯營公司／ 共同發展公司權益	1,200
淨流動負債	(607)
其它非流動負債	(183)
營業資產淨額(未扣除債項)	9,262

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)



華南地區方面，蓬勃的出口帶動二〇〇六年的吞吐量增長15%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量上升18%，而葵涌的增長則為12%。在華南地區，深圳貨櫃碼頭於二〇〇六年的市場佔有率由50%微升至51%，而葵涌貨櫃碼頭的市場佔有率則於二〇〇六年年底下降至49%。

環球貿易持續增長，中國是一個對美國以至多個歐洲及亞洲國家均具有影響力的貿易夥伴。貿易往來對貨櫃碼頭業務帶來穩定需求。

## 香港業務

二〇〇六年全年吞吐量上升7%至五百四十二萬個標準箱，吞吐量增長主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。

現代貨箱碼頭目前經營七個半泊位，總處理能力達七百萬個標準箱。一號、二號及五號貨櫃碼頭的設施改善工程正如期進行，旨在提升營運效率及處理能力。於二〇〇六年年底，現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃市場的佔有率維持於33.8%。

## 中國投資

珠江三角洲仍穩守中國最大貿易地區的地位，而現代貨箱碼頭現正增加在該區的投資。

現代貨箱碼頭實質擁有8%權益的赤灣集裝箱碼頭處理了三百九十萬個標準箱，而現代貨箱碼頭分別擁有10%及9.8%權益的蛇口集裝箱碼頭(「SCT」)第一及第二期共處理了二百萬個標準箱。

於二〇〇六年十二月，現代貨箱碼頭與招商局集團有限公司（「招商局」）就重組SCT第一、第二和第三期的股權簽訂一份協議。因此，於年結日後，現代貨箱碼頭以港幣三十一億六千八百萬元的代價增持 Mega SCT（擁有第一、第二和第三期100%股權）權益至30%，並將其於SCT第一和第二期的權益注入 Mega SCT，餘下權益則由招商局持有。招商局自行出資分階段完成提升SCT第三期處理能力後，現代貨箱碼頭於Mega SCT的權益將逐漸攤薄至20%。

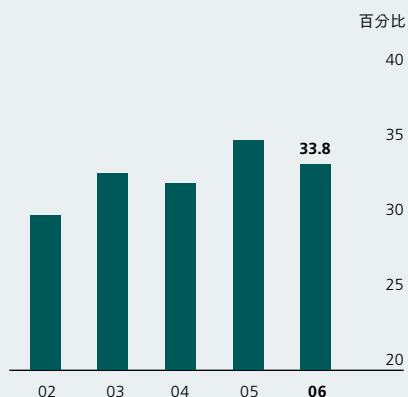
現代貨箱碼頭擁有65%權益的深圳西部大鏟灣項目第一期共有五個泊位，預計中的處理能力達二百五十萬個標準箱。大鏟灣位於泛珠江三角洲流域，當地有交通網絡吸納來自廣東省各製造業基地及鄰近省份城市的貨流。這將令現代貨箱碼頭本身於珠江三角洲的處理能力由七個半泊位增加至十二個半泊位。

碼頭平台及其它基建設施的建築工程已進入最終階段，主要設備亦已訂購。現代貨箱碼頭已開始調配在營運監控、規劃和資訊服務方面的資訊技術專才，人員招聘和培訓活動也已展開。大鏟灣的首兩個泊位將於二〇〇七年年末投入運作。

太倉項目是現代貨箱碼頭與蘇州政府和中遠的合營發展項目，標誌著現代貨箱碼頭開拓長江三角洲貨櫃碼頭市場的第一步。長三角現正急速發展成中國另一個國際運輸樞紐。太倉項目位於長江口，是理想的門戶城市，有便利的交通基建聯繫江蘇南部最發達的經濟地區。

現代貨箱碼頭擁有51%權益的太倉項目第一期已於二〇〇四年開始運作。第一期的吞吐量在二〇〇六年大幅增長86%至四十六萬七千個標準箱，反映亞洲區內相互間的貿易增長強勁。現代貨箱碼頭擁有70%權益的第二期第一個泊位已於二〇〇六年十一月開始運作，第二期有四個泊位，預計於二〇〇七年年末全面落成。

### 市場佔有率(香港)



### 主要營運及財務撮要(香港)

	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇五年	二〇〇六年
貨箱處理能力 (以百萬個標準箱計)	4.20	4.36	5.09	5.50	<b>7.00</b>
吞吐量 (以百萬個標準箱計)	3.61	3.99	4.35	5.04	<b>5.42</b>
員工人數	1,176	1,186	1,199	1,198	<b>1,215</b>
人均標準箱處理數目	3,072	3,365	3,630	4,212	<b>4,460</b>
市場佔有率	30.3%	33.1%	32.5%	35.3%	<b>33.8%</b>

# 其它業務

## 其它香港物業

由於新訂和續租租約的租金均錄得良好增長，荷里活廣場的營業額上升6%至港幣二億七千七百萬元。二〇〇六年全年平均出租率大致維持於接近100%。

由於售樓活動不多，年內的物業銷售收入並不顯著。

位於深井的碧堤半島的第一、二、三及五座，單位總數1,641個，已於二〇〇六年年初落成。於二〇〇六年年底，已累積售出1,378個單位（或84%），套現港幣五十七億元。擎天半島已經於二〇〇六年年底售罄，獲得收入港幣六十二億元。

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。建築工程已於二〇〇六年八月完成。全部73個單位已幾近售罄，獲得收入港幣二億七千八百萬元。

### 資產負債表（摘錄）

二〇〇六年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	14,371
所佔擎天半島及碧堤半島權益	354*
物業存貨及發展中物業	1,080
應收第二按揭貸款	24
淨流動資產	42
其它非流動負債	(144)
**營業資產淨額（未扣除債項）	15,727

- \* 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



## 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
九倉電訊廣場†	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
山頂道七十七號	住宅	32,000	100%	出租
紅莓閣之部分單位	住宅	22,300	100%	出租／出售
Gough Hill Residences	住宅	32,900#	100%	出售
碧堤半島第一、二、三及五座	住宅	1,591,800#	33%	出售
九龍貨倉	工貿／商場	1,575,200	100%	規劃中
有線電視大樓南翼	工業	584,600	100%	規劃中
油塘貨倉	商場／住宅	255,752	100%	規劃中
油塘合營項目	商場／住宅	5,823,000	15.6%	規劃中

† 前稱環貿商業中心 # 部分已售出

旅港工作的外籍行政人員日眾，在他們的強勁需求帶動下，山頂物業組合的租務活動於二〇〇六年持續強勁。Mountain Court、Chelsea Court及山頂種植道一號於二〇〇六年年底的平均出租率逾90%，續租租金達到理想水平。

Gough Hill Residences由五幢豪華洋房組成，已於二〇〇六年十月落成。由於位置及建築質素優越，其中兩幢洋房已於二〇〇六年迅速售出，平均每平方呎港幣二萬八千元，獲得收入港幣四億四千六百萬元。另外兩幢洋房則於二〇〇七年三月以每平方呎港幣三萬元售出。

集團正積極尋找出售非核心資產的機會。

### 馬哥孛羅酒店集團

目前，馬哥孛羅酒店集團於亞太區經營包括十一家酒店的業務組合。

三家位於海港城的酒店於二〇〇六年期間均表現強勁。由於平均房租增長20%，加上整體入住率增至90%，酒店及會所總收入上升15%至港幣九億四千四百萬元。

豪華五星級的深圳馬哥孛羅好日子酒店於二〇〇六年九月開業。這家酒店座落新開發的福田中央商務區的心臟地帶，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。廈門馬哥孛羅東方大酒店於二〇〇六年表現穩健，其品牌在其營運地區內廣為人知。

北京中奧馬哥孛羅大酒店位置優越，距離二〇〇八年北京奧林匹克村僅六百米，而且鄰近北京地鐵系統及各種主要交通工具。該酒店預計於二〇〇七年六月開幕。前北京馬哥孛羅西單酒店的管理合約已於二〇〇七年三月終止。

集團位於武漢時代廣場的五星級馬哥孛羅酒店現正進行裝修，預計於二〇〇八年年初開幕。另一家新落成的豪華馬哥孛羅酒店座落成都東大街十一號地塊，預計於二〇一〇年開幕。

位於菲律賓的宿霧馬哥孛羅酒店已於二〇〇六年四月開幕。越南奧麗西貢酒店及菲律賓達沃馬哥孛羅酒店均享負盛名，並在當地佔有明顯的領導地位。

#### 位於亞洲的馬哥孛羅酒店

國家	城市	酒店
中國	香港	馬哥孛羅香港酒店
		港威酒店
		太子酒店
	北京	中奧馬哥孛羅大酒店(於二〇〇七年開幕)
	成都	成都馬哥孛羅酒店(於二〇一〇年開幕)
	深圳	深圳馬哥孛羅好日子酒店
菲律賓	宿霧	宿霧馬哥孛羅酒店
	達沃	達沃馬哥孛羅酒店
越南	胡志明市	越南奧麗西貢酒店

## 有線寬頻

於二〇〇六年內，訂戶數目增長及業務表現均受到沉重的競爭壓力，有損盈利。總收入上升4%至港幣二十五億四千八百萬元，然而由於節目製作成本不斷上升，以及市場推廣和定價策略的競爭愈趨激烈，導致除稅前盈利下跌26%至港幣二億一千萬元。

有線電視的表現受到同業劇烈競爭的影響，收費電視的總收入增長1%，營業盈利則減少26%至港幣二億四千八百萬元。有線寬頻採取較有彈性的市場推廣策略，得以克服競爭對手的新挑戰，收費電視的訂戶人數增長7%，於二〇〇六年年底達七十八萬六千戶。

節目方面，新聞平台持續為大眾提供全城最強和最全面的新聞及公共事務資訊。有線寬頻正計劃進一步提升財經資訊台的水平。電影平台已增添HMC台，播放來自主要電影公司的荷里活猛片，加強了吸引力，而第二條頻道(HMC2)將於二〇〇七年首季推出，以提供更豐富的電影選擇。於二〇〇七年，有線寬頻將獨家播放高球盛事—美國職業高爾夫球巡迴賽，並獻上其它國際體育比賽，包括美國NBA賽事和頂級的歐洲足球賽事。

新市場方面，有線寬頻的附屬製片公司驕陽電影有限公司的三部電影已於二〇〇六年推出，票房收入理想。

隨著市場出現整固，互聯網及多媒體業務分部在訂戶數目及盈利方面持續錄得穩定增長。營業額上升7%至港幣五億九千六百萬元，營業盈利增長66%至港幣一億二千九百萬元。

有線寬頻的寬頻上網訂戶數目於二〇〇六年年底按年增長2%至三十二萬八千戶，原因是該公司透過網絡提升、網綁式策略和持續引入增值服務，提高了服務質素。話音電話線批發由去年的十二萬條攀升至十六萬八千條。



## 其它業務

### 九倉電訊

於二〇〇六年內，九倉電訊集團受市場佔有率增長放緩以及於二〇〇五年向客戶提供割喉式優惠所影響，因此於二〇〇六年的營業額下降6%至港幣十三億八千四百萬元，營業盈利下滑162%，導致營業虧損達港幣六千四百萬元。然而，現金流量狀況維持穩健，流入資金達港幣五千二百萬元（二〇〇五年：港幣九千四百萬元）。

儘管整體市場氣氛疲弱影響市場佔有率的增長，但九倉電訊和電腦按連的業務合併取得良好進展。集團開始受惠於其帶來的協同效益及新的資訊通訊科技價值理念。

已安裝固網線數增長三萬九千條或7%至五十六萬二千條，市場佔有率為13%。商業線數增加一萬八千條或5%至三十五萬五千條（市場佔有率為17%），而住宅線數則增加二萬一千條或11%至二十萬七千條（市場佔有率為10%）。國際直撥電話總撥出通話量（包括批發及零售線數）增加14%至六億三千八百萬分鐘（二〇〇五年：五億五千八百萬分鐘）。

收費電視／寬頻上網用戶數目及  
固網電話線增長圖

