

管理層討論和分析

(I) 二〇〇四年中期業績及分部表現評議

二〇〇四年中期業績評議

股東應佔盈利

截至二〇〇四年六月三十日止六個月的未經審核股東應佔集團盈利為港幣十六億八千萬元，較二〇〇三年同期的港幣十三億零九百萬元，增長港幣三億七千一百萬元或 28%。每股盈利為港幣 0.69 元，二〇〇三年上半年則為港幣 0.53 元。

由於二〇〇三年上半年爆發非典型肺炎，令當時的香港經濟受到嚴重影響，隨而集團盈利於是期反彈性地錄得增長，其中主要為集團酒店業務的營業盈利較二〇〇三年上半年增加港幣一億二千三百萬元。此外，借貸成本減少港幣一億七千四百萬元及來自聯營公司中主要發展物業項目所攤佔的盈利增加港幣九千二百萬元，亦因而令業績得以增長。

集團營業額

集團是期營業額為港幣五十七億三千九百萬元，較去年同期的港幣五十四億六千三百萬元增加港幣二億七千六百萬元，增幅為 5%，營業額增加主要由於酒店收入增長港幣一億四千五百萬元所致。去年酒店收入受到非典型肺炎的嚴重影響，二〇〇三年上半年，酒店收入合共港幣一億九千七百萬元，與此相比，是期為港幣三億四千二百萬元，二〇〇二年上半年則為港幣二億九千九百萬元。隨著有線寬頻集團的訂戶增長及廣告收入增加，通訊、媒體及娛樂分部的收入亦錄得港幣一億八千三百萬元的增長。

集團營業盈利

是期末扣除借貸成本的集團營業盈利由二〇〇三年上半年的港幣二十三億六千八百萬元增加港幣一億五千二百萬元或 6%至港幣二十五億二千萬元。營業盈利增長主要由於如上文所述酒店及通訊、媒體及娛樂業務的業績理想所致。

分部業務表現

地產投資

地產投資分部的收入增長港幣一億四千九百萬元或 7%至港幣二十二億四千一百萬元，營業盈利則增長港幣一億零六百萬元或 7%至港幣十五億五千四百萬元。營業盈利的增長主要來自酒店業務。

九龍倉置業有限公司

海港城

由於酒店業務的收入增加，是期九龍倉置業有限公司的核心投資物業資產海港城所帶來的收入為港幣十四億七千六百萬元，較二〇〇三年上半年增加港幣一億五千萬元或 11%。是期酒店的平均入住率為 88%，去年同期則為 48%，此乃由於二〇〇三年第二季受到非典型肺炎爆發的嚴重影響所致。此外，酒店平均房租亦出現令人滿意的增長。酒店分部錄得盈利港幣一億一千三百萬元，去年同期則錄得虧損港幣一千萬元，與此相比，二〇〇二年首六個月則錄得盈利港幣九千五百萬元。

海港城商場受惠於租務交投活躍及因個人遊計劃擴展至國內其它省市，內地遊客不斷到香港旅遊，致令海港城商場的整體租金較去年同期為高，出租率亦維持高企，因此收入穩步增長。寫字樓及服務式住宅的租金已自二〇〇四年年初出現改善，惟是期貢獻仍錄得下降，反映過去兩年減租周期帶來平均租金下調的負面影響。

時代廣場

是期九龍倉置業有限公司的另一項核心投資物業資產時代廣場帶來總收入港幣四億零五百萬元，較前期水平減少港幣一千萬元或 2%。過去兩年寫字樓的平均租金因減租周期的影響而減少，導致寫字樓的租金貢獻較去年下降，惟租務交投活躍，寫字樓的出租率已回升至高水平。隨著旅遊環境興旺，時代廣場商場的出租率及平均租金均錄得令人滿意的增長，商場的租金因而上升，對時代廣場整體營業業績有所幫助。

荷里活廣場

由於平均出租率上升，是期九龍倉置業有限公司旗下的荷里活廣場的商場租金收入微升至港幣一億二千二百萬元。

於二〇〇四年六月三十日，據獨立估價師按二〇〇三年十二月三十一日的市值進行的物業重估計算，九龍倉置業有限公司旗下的海港城、時代廣場及荷里活廣場的物業總值為港幣五百零一億六千八百萬元。期內有關組合分別帶來總收入港幣二十億零三百萬元及營業盈利港幣十四億三千七百萬元，二〇〇三年上半年則分別錄得總收入港幣十八億六千二百萬元及營業盈利港幣十三億三千一百萬元。

九龍倉置業發展有限公司

九龍倉置業發展有限公司擁有多個位於香港的住宅、寫字樓及工業投資物業(包括山頂物業)，是期其總收入及營業盈利均有所下降，此乃主要由於位於油塘的工業大廈於二〇〇三年下半年拆卸而導致租金損失，以及若干工業及寫字樓大廈的出租率或租金較去年同期減少所致。然而，由於位於山頂的優質住宅物業供應量有限，因此，山頂投資物業表現理想，其總租金收入及營業盈利均錄得增長。

九龍倉中國置業有限公司

九龍倉中國置業有限公司旗下擁有的兩個主要國內投資物業，即北京首都時代廣場及大上海時代廣場，其出租率或租金均持續改善，該公司於是期總收入及營業盈利均錄得令人滿意的增長。

通訊、媒體及娛樂

受惠於收費電視、寬頻互聯網多媒體及電訊服務的客戶持續增長，通訊、媒體及娛樂分部的總收入較二〇〇三年上半年增加港幣一億八千三百萬元至港幣十九億三千一百萬元，增幅為 10%，營業盈利則增加港幣二千四百萬元至港幣二億二千三百萬元，增幅為 12%。

有線寬頻

是期有線寬頻集團的收入為港幣十一億五千四百萬元，較二〇〇三年上半年的港幣十億三千七百萬元增長 11%，未扣除未能劃分項目的營業盈利則增加港幣四千六百萬元或 28% 至港幣二億零八百萬元。有線寬頻股東應佔淨盈利亦增長港幣五千二百萬元或 55% 至港幣一億四千七百萬元。有線寬頻在收入及純利方面的表現均超逾以往各期。

收費電視

是期收費電視的營業額為港幣九億二千萬元，較二〇〇三年上半年增長港幣七千六百萬元，增幅為 9%，營業盈利則錄得港幣二千五百萬元的增長至港幣二億三千五百萬元，增幅為 12%。儘管有新的競爭者投入市場，是期仍錄得訂戶增長及廣告收入躍升，帶動理想的業績。由於節目內容的增強，包括播放二〇〇四年歐洲國家盃及於二〇〇三年下半年新開設足球台及有線娛樂新聞台，以及經濟較一年前好轉，二〇〇四年上半年訂戶數目的增幅由去年同期的 19,000 戶上升至約 27,000 戶，期末訂戶達 682,000 戶。每戶每月平均收入為港幣 222 元，二〇〇三年上半年則為港幣 219 元。

互聯網及多媒體服務

是期互聯網及多媒體服務收入增長港幣三千九百萬元或約 21% 至港幣二億三千二百萬元。按網絡成本全數分配的基準計算，經營虧損收窄至港幣二千七百萬元，二〇〇三年上半年則為虧損港幣四千八百萬元。營業虧損收窄主要由於訂戶於二〇〇四年上半年增長約 6,000 戶至 263,000 戶，惟因整體市場增長較去年放緩，訂戶增長步伐因而較去年同期緩慢。網絡升級成功提昇服務及開拓更多增值服務，使每戶每月平均收入較去年增長 14% 至港幣 142 元。

電訊

九倉電訊

與二〇〇三年上半年相比，九倉電訊的電訊業務收入增長 3% 至港幣六億三千四百萬元。於二〇〇四年上半年已安裝的固網線數增加 15,000 條至 448,000 條，市場佔有率為 12%。九倉電訊繼續由長途電話服務轉型至集中發展固網電話服務。該公司的固網電話服務的收入增加港幣五千七百萬元或 12% 至港幣五億二千五百萬元，長途電話收入則減少港幣三千八百萬元或 26% 至港幣一億零九百萬元。固網電話及長途電話的收入比率改善至四點八比一，與此相比，二〇〇三年上半年為三點二比一，二〇〇三年全年則為四比一。然而，主要由於折舊支出較去年同期為高，抵銷了未扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利或稱 EBITDA 的增長，營業盈利僅微升港幣一百萬元至港幣二千萬元。

結合其它電訊業務，該分部的營業額及營業盈利分別為港幣六億七千四百萬元及港幣一千一百萬元，去年同期則分別為港幣六億一千五百萬元及港幣一千九百萬元。

物流

主要由現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)(集團擁有 55.3% 權益的附屬公司)貢獻的物流分部的總收入為港幣十五億一千五百萬元，較二〇〇三年上半年的港幣十五億三千二百萬元減少港幣一千七百萬元或 1%，營業盈利亦減少港幣二千三百萬元至港幣八億三千一百萬元，減幅為 3%。

現代貨箱碼頭

儘管主要受強勁的集散及轉運業務所帶動，現代貨箱碼頭處理的吞吐量有所增長，惟是期現代貨箱碼頭因平均收費繼續受壓，收入及營業盈利均有所減少。由於現代貨箱碼頭經聯營公司於國內所進行的投資已逐步啓用，且於二〇〇四年上半年表現理想而補償性地帶來應佔盈利，加上利得稅及遞延稅項負債所涉及的稅項支出減少，因此，現代貨箱碼頭的除稅後純利較去年同期增長 3%。

地產發展

是期內九龍倉置業發展有限公司及九龍倉中國置業有限公司分別在香港及中國從事若干物業銷售活動，合共錄得港幣一千二百萬元的利潤，與此相比，二〇〇三年上半年則錄得虧損港幣一千三百萬元。是期內集團聯營公司所發展的擎天半島及碧堤半島住宅單位繼續進行銷售，彼等的銷售業績乃計入集團所佔聯營公司盈利內，並不會計入集團的營業額及營業盈利內。

借貸成本

由於利率持續處於低水平及集團的債務淨額水平持續下調，淨借貸成本由去年同期的港幣三億零五百萬元，減少港幣一億七千四百萬元或 57% 至是期的港幣一億三千一百萬元。是期淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣一千二百萬元，去年同期已撥作資產成本的數額則為港幣三千二百萬元。集團的平均借貸成本的年利率由二〇〇三年上半年的 3.1% 下調至是期的 1.6%。

應佔聯營公司盈利減虧損

是年集團應佔聯營公司盈利為港幣一億四千六百萬元，較二〇〇三年上半年的盈利港幣五千四百萬元增長港幣九千二百萬元。應佔聯營公司盈利增加主要由於擎天半島及碧堤半島住宅單位銷情有所增進及現代貨箱碼頭就其聯營公司在國內從事的集裝箱碼頭業務所帶來的盈利貢獻較去年同期為高所致。

除稅前盈利

綜合上文所述的營業盈利增長、借貸成本減少及聯營公司的盈利增加的效應，集團的除稅前盈利由去年同期的港幣二十一億一千七百萬元，增加港幣四億一千八百萬元至港幣二十五億三千五百萬元，增幅為 20%。

稅項

是期稅項支出為港幣四億六千五百萬元，較去年同期的港幣四億七千萬萬元減少港幣五百萬元。若不計入利得稅上調 1.5% 令去年上半年的遞延稅項負債總支出增加港幣九千九百萬元，是期稅項則增加港幣九千四百萬元。有關稅項增加與除稅前盈利的增長相符。

少數股東權益

是期少數股東權益為港幣三億九千萬元，去年同期則為港幣三億三千八百萬元。少數股東權益增加主要由於兩間非全資附屬公司海港企業有限公司及有線寬頻通訊有限公司的業績均較去年理想所致。

股東應佔集團盈利包括合共來自三間主要的非全資附屬公司的盈利港幣五億五千三百萬元(二〇〇三年六月：港幣四億七千萬元)，該等公司分別為集團擁有 55.3% 權益的現代貨箱碼頭、擁有 67.1% 權益的有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)及擁有 66.8% 權益的海港企業有限公司(「海港企業」)。是期已收取或應收取該等附屬公司的總股息達港幣五億元(二〇〇三年六月：港幣五億零四百萬元)。

(II) 流動資金與財務資源

股東權益

於二〇〇四年六月三十日，集團的股東權益總額為港幣五百二十五億三千萬元，較二〇〇三年十二月三十一日的港幣五百一十六億二千八百萬元增加港幣九億零二百萬元。於二〇〇四年六月三十日，集團的綜合資產淨值為每股港幣 21.46 元，二〇〇三年十二月三十一日則為每股港幣 21.09 元。

附加資料

為更佳地反映集團的資產淨值，茲將具客觀基準的調整臚列如下：

	每股
於二〇〇四年六月三十日的賬面資產淨值	港幣 21.46 元
經調整：	
現代貨箱碼頭	
－ 根據以往平均交易價格	2.15 元
有線寬頻	
－ 根據二〇〇四年六月三十日的市值(每股港幣 2.98 元)	1.17 元
於二〇〇四年六月三十日經調整每股資產淨值	<u>港幣 24.78 元</u>

集團的經營業務帶來的淨現金收入

期內集團的經營業務帶來的淨現金收入為港幣二十六億元，去年同期則為港幣二十七億元。在投資活動方面，集團的資本性開支為港幣八億元，幾乎相等於聯營公司發展物業項目碧堤半島及擎天半島就借予彼等的貸款而由彼等所償還的金額。

資本性開支及承擔

茲將期內集團的核心業務所引致的資本性開支(包括有線寬頻的庫存節目)及其於二〇〇四年六月三十日的資本承擔分析如下：

業務單位/公司	二〇〇四年 一月至六月 的資本性開支 港幣百萬元	資本承擔 於二〇〇四年六月三十日	
		已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
地產投資/其它			
中國	20	140	998
海港城	38	82	213
其它物業	17	23	—
	75	245	1,211
九倉電訊	118	105	74
	193	350	1,285
現代貨箱碼頭 (擁有 55.3% 權益)	290	610	841
有線寬頻 (擁有 67.1% 權益)	291	548	208
	774	1,508	2,334
於二〇〇三年十二月三十一日		1,099	1,419

有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與添置彼等的網絡設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建九號貨櫃碼頭。集團分別擁有 67.1% 權益的有線寬頻及擁有 55.3% 權益的現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆由彼等各自撥付。於二〇〇四年六月三十日，集團已批准及簽約的資本承擔較二〇〇三年十二月三十一日的資本承擔增加港幣四億元，此乃主要由於有線寬頻集團購買節目播放權所致。集團已批准但未簽約的資本承擔增加港幣九億元，此乃由於現代貨箱碼頭已計劃在國內進行集裝箱碼頭投資，而有關投資正等待法定批准。

除上文所述外，集團於二〇〇四年六月底的已計劃開支約為港幣十七億七千四百萬元(二〇〇三年十二月三十一日：港幣二十四億五千五百萬元)，主要為國內的待沽發展中物業。

聯營公司發展的主要物業項目

由聯營公司發展的擎天半島及碧堤半島(集團分別擁有 40%及 33-1/3%權益)物業發展項目的銷售正繼續進行。期內，擎天半島共售出 102 個單位，碧堤半島則售出 101 個單位。於二〇〇四年六月三十日，擎天半島第一期共 1,272 個單位已全數售出，第二期則已售出 94%共 809 個單位。碧堤半島第一及第二期共 1,704 個單位已累積售出 99%共 1,686 個單位。

於二〇〇四年六月三十日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣三億元，足以支付完成整個發展項目尚未完工的建築費用。碧堤半島第三及第四期的工程已開始動工並按計劃進行，預計完成該兩期而尚須支付的費用約為港幣七億元。兩間項目公司於二〇〇四年六月三十日並無任何外來借款。

負債比率

於二〇〇四年六月三十日，集團的負債淨額與資產總值比率為 19.5%，較二〇〇三年十二月三十一日的 21.4%有所下降，而負債淨額與股東權益比率則下降至 29.3%，於二〇〇三年十二月三十一日則為 32.9%。集團的負債淨額由二〇〇三年十二月三十一日的港幣一百七十億元減少至二〇〇四年六月三十日的港幣一百五十四億元，此乃由為數港幣一百七十六億元的債務減為數港幣二十二億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括由一間非全資附屬公司現代貨箱碼頭所借為數港幣十六億元的借款(二〇〇三年十二月三十一日：港幣十三億元)，該項借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

可用的承諾及非承諾信貸

由於市場的流動資金充裕，集團已於二〇〇四年首六個月按更優惠的條款安排了為數港幣八十二億元的信貸，為多項信貸作出再融資，信貸年期由一至七年不等。再融資項目已進一步減少借貸平均息差及延長集團在二〇〇四年上半年的債務還款期組合。

集團可用的備用信貸及債券為數港幣二百四十九億元。茲將於二〇〇四年六月三十日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣一百七十六億元分析如下：

二〇〇四年六月三十日

債務還款期	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元		未提取信貸 港幣億元
<u>本公司及全資附屬公司</u>				
承諾信貸				
一年內償還	35	35	20%	—
一至兩年內償還	24	24	14%	—
兩至三年內償還	35	35	20%	—
三至四年內償還	7	7	4%	—
四至五年內償還	45	35	20%	10
五年後償還	39	15	9%	24
	<u>185</u>	<u>151</u>	<u>87%</u>	<u>34</u>
非承諾信貸	23	4	2%	19
	<u>208</u>	<u>155</u>	<u>89%</u>	<u>53</u>
非全資附屬公司				
— 承諾及非承諾信貸				
現代貨箱碼頭有限公司	29	16	8%	13
有線寬頻通訊有限公司	6	—	—	6
其它	6	5	3%	1
	<u>249</u>	<u>176</u>	<u>100%</u>	<u>73</u>
— 有抵押	7	5	3%	2
— 無抵押	242	171	97%	71
總數	<u>249</u>	<u>176</u>	<u>100%</u>	<u>73</u>

於二〇〇四年六月三十日，集團的銀行備用信貸乃以賬面總值港幣三十七億三千二百萬元(二〇〇三年十二月三十一日：港幣三十七億三千二百萬元)的若干投資物業作按揭。

茲將集團於二〇〇四年六月三十日的借貸總額，以貨幣劃分分析列述如下：

	港幣億元
港幣	125
美元 (已交換成以港元為本位)	50
人民幣	1
	<u>176</u>

集團的借貸主要以港元和美元為本位，而全部以美元為本位的借貸皆已有效地透過遠期外匯合約方式交換成以港元為本位的借貸。

集團嚴格控制金融衍生工具的運用，集團購入的大部分衍生工具均用以應付集團所面對的利率波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，主要以港元和美元為主。於二〇〇四年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的長期投資組合，市值為港幣十二億元。

(III) 僱員

集團旗下僱員約 10,551 人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇四年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十億四千八百萬元，二〇〇三年上半年則為港幣九億八千九百萬元。