



九龍倉集團有限公司

截至二〇〇五年六月三十日止半年度中期業績通告

集團業績概覽

- 未經審核股東應佔盈利為港幣九十億三千五百萬元，增長 442%。
- 為符合新財報準則，本集團已對投資物業作出重估，投資物業在扣除遞延稅項後所出現的淨盈餘港幣七十一億一千二百萬元已計入股東應佔盈利內。集團的投資物業組合的價值在是期內上升了 13%。
- 若不計入此項來自重估的淨盈餘，本集團的股東應佔盈利則為港幣十九億二千三百萬元，增加港幣二億五千五百萬元，增幅為 15%(二〇〇四年：港幣十六億六千八百萬元)。
- 每股盈利為港幣 3.69 元(二〇〇四年：港幣 0.68 元)。
- 中期股息每股 36 仙。
- 營業額為港幣六十一億七千九百萬元，增加 8% (二〇〇四年：港幣五十七億三千九百萬元)。
- 未計入投資物業公平價值增加的營業盈利為港幣二十九億零八百萬元，增長 16% (二〇〇四年：港幣二十五億零三百萬元)。
- 地產投資：總收入增加 10%至港幣二十四億七千五百萬元，營業盈利則增加 12%至港幣十七億二千八百萬元。
- 通訊、媒體及娛樂：總收入增加 3%至港幣十九億九千萬元，營業盈利則增加 16%至港幣二億五千八百萬元。
- 物流：總收入增加 15%至港幣十七億三千六百萬元，營業盈利亦增長 14%至港幣九億四千九百萬元。
- 淨借貸成本增加港幣四千九百萬元至港幣一億八千萬元(二〇〇四年：港幣一億三千一百萬元)，主要乃利率上升所致。平均實際借貸的年利率為 2.6%(二〇〇四年：年利率為 1.6%)。
- 於二〇〇五年六月三十日的綜合資產淨值為每股港幣 25.66 元(截至二〇〇四年十二月三十一日：每股港幣 22.45 元)。

- 負債比率：截至二〇〇五年六月三十日，負債淨額與股東權益比率為 21.7%，而負債淨額與總權益比率則為 20.5%(截至二〇〇四年十二月三十一日：分別為 25.6%及 24.0%)。

集團業績

截至二〇〇五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九十億三千五百萬元，較去年同期的港幣十六億六千八百萬元(重新編列)增加 442%。每股盈利為港幣 3.69 元(二〇〇四年：68 仙)。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇五年十月二十日(星期四)，派發截至二〇〇五年六月三十日止半年度的中期股息 36 仙(二〇〇四年：32.75 仙)，予在二〇〇五年十月十三日名列股東登記冊內的股東。

管理層討論及分析

分部業務評議

九龍倉置業有限公司

海港城

九龍倉置業有限公司的核心投資物業資產海港城於期內所帶來的營業額為港幣十六億二千二百萬元，較二〇〇四年上半年增加港幣一億四千六百萬元或 9.9%。是期商場、寫字樓、住宅及酒店營運的租金收入均錄得增長。

根據獨立估值師於二〇〇五年六月三十日進行的重估，海港城的總物業價值(按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內)為港幣四百三十七億六千八百萬元，相比二〇〇四年十二月三十一日的價值上升了 14%。

商場(1,913,000 平方呎 – 估值為港幣一百五十四億六千九百萬元)

由於租務交投活躍及零售租戶的銷售表現令人鼓舞，海港城錄得總商場租金收入港幣六億三千七百萬元，較二〇〇四年同期增加港幣六千一百萬元或 11%。

是期六個月內，海港城的商場出租率維持 99%。因本地境況持續好轉，訪港旅客亦不斷增加，商場租務市道維持暢旺。於是期六個月期間，海港城租戶的平均每平方呎銷售額較去年同期增加 18%。多家著名品牌，其中包括 Agatha、香港唱片、ItsImagical、Jovell、Marc Jacobs、Michael Kors、Offerman、Patchi、Schiesser、Thomas Sabo、Woods of Windsor、Zara 等，均已簽約在海港城開設門市，所有新租約及續租租約均錄得理想的租金增長。是期海港城內的食肆亦錄得穩健的業務增長，座落於海運大廈全新裝修的海港場的新食肆均大受歡迎。天星小輪旁已增建另一個主要出入口直通海運大廈地下，人流穩步增加。

寫字樓(4,435,000 平方呎 – 估值為港幣二百二十四億九千九百萬元)

由於續訂租約令租金出現顯著增長，寫字樓部份錄得 6%的租金增長，達港幣四億九千三百萬元。

於二〇〇五年六月底，海港城寫字樓的出租率增至 96.5%。整體寫字樓市場承租強勁，加上寫字樓供應量有限，帶動是期的寫字樓租金上升，導致香港大部分業主在續訂租約時獲得租金增長。海港城於六月新簽訂的寫字樓租約錄得強勁的租金增長。涉及 580,000 平方呎寫字樓面積的租約於二〇〇五年上半年期滿，其中 510,000

平方呎已獲續租，續租率為 88%。

酒店(1,360,000 平方呎 - 按攤銷成本列報價值；估值為港幣四十億五千八百萬元)

由於平均酒店房租有雙位數字的增長，酒店收入於二〇〇五年上半年增加港幣四千三百萬元或 13%，達港幣三億八千五百萬元。

海港城三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率處於 88%水平，較整體酒店業入住率的平均 83%高出 5%，此實有賴該三間酒店位置理想，座落於尖沙咀旅遊中心，毗連市內最大型的購物、飲食及娛樂商場海港城所致。

服務式住宅(670,000 平方呎 – 估值為港幣五十八億元)

服務式住宅錄得總收入港幣一億零七百萬元，較去年同期增加港幣一千五百萬元或 16%。收入增加乃由於期內出租率較高及租金有正面增長所致。

由於各企業傾向於連傢具和租期靈活而毋須費神的租住安排，加上酒店入住率高企帶來的外溢情況，服務式住宅的需求依然殷切。在激烈的競爭下，港威豪庭的平均出租率由去年的 75%增加至 85%。

時代廣場

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四億三千七百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣四億零五百萬元，增加港幣三千二百萬元或 8%。

根據獨立估值師於二〇〇五年六月三十日進行的重估，時代廣場的總物業價值為港幣一百六十七億四千四百萬元，相比二〇〇四年十二月三十一日的價值上升了 13%。

商場(936,000 平方呎 – 估值為港幣一百零四億六千二百萬元)

來自時代廣場商場的租金貢獻，較去年同期的港幣二億九千萬，增加港幣一千八百萬元或 6%，至港幣三億零八百萬元。商場租金貢獻增加乃主要由於期內新訂租約及續租的租金大幅增長所致。

時代廣場位於全港最受歡迎的銅鑼灣購物中心區，其購物商場期內的平均出租率維持 99.6%。由於不斷加強商戶組合和進行市場推廣及宣傳，大部份零售租戶的銷售表現錄得雙位數字的按年增長。新羅致的品牌包括 Aquascutum、Coach、Longchamp、Madison's Ink、Nannini Eyewear、Orbis 及 Patrizia Pepe。位於地庫二樓的化妝品區

則有 Biotherm、Kose、THEFACESHOP 及 Nippi 的加入，陣容獲得進一步的加強。九樓的時尚中心主要租戶有葉壹堂書店、Il Colpo 及星巴克，並已獲多家優質零售商加入，使租戶組合更為強勁。廣受歡迎的西班牙時裝零售店 Zara 亦已承諾租用 14,000 平方呎的樓面面積，並預期於二〇〇五年十月開業，而高檔食肆小南國將於同月加盟食通天。

寫字樓 (1,033,000 平方呎 – 估值為港幣六十二億八千二百萬元)

與去年同期相比，寫字樓出租率有顯著改善，因此寫字樓收入錄得港幣一千四百萬元或 12% 的增長，至港幣一億二千九百萬元。

於二〇〇五年六月底，時代廣場寫字樓的出租率維持 94%，二〇〇五年的上半年內已出租的總樓面面積達 18,733 平方呎。涉及 152,320 平方呎寫字樓面積的租約於二〇〇五年上半年期滿，其中 114,947 平方呎已獲續租，續租率為 75%。除新羅致租戶包括旅遊俱樂部及 Zara 外，目前的租戶例如 Daido Kogyo、Nowaday International、連卡佛及 DHC 均已在期內擴充。

九龍倉置業發展有限公司

集團亦透過九龍倉置業發展有限公司擁有多項位於香港的發展及投資物業。藉著豪華住宅市道暢旺，山頂物業組合於二〇〇五年上半年表現持續理想，並錄得該公司全部物業資產當中最高的租金增長。與二〇〇四年同期相比，期內其它投資物業亦錄得租金增長。

荷里活廣場 (562,000 平方呎 – 估值為港幣三十七億九千萬)

荷里活廣場的總收入，較二〇〇四年上半年的港幣一億二千二百萬元，增加港幣八百萬元或 7%，至港幣一億三千萬元。總收入增加乃主要因為期內的平均出租率較二〇〇四年上半年為高，達 99%。平均租金維持於去年同期的相若水平。

根據獨立估值師於二〇〇五年六月三十日進行的重估，荷里活廣場的總物業價值為港幣三十七億九千萬元，相比二〇〇四年十二月三十一日的價值上升了 13%。

地產發展

由於二〇〇五年上半年只有非常少量的銷售活動，因此九龍倉置業發展有限公司錄得的物業銷售收入及營業盈利甚低。由聯營公司發展的擎天半島及碧堤半島住宅單位的銷售業績乃計入集團所佔聯營公司盈利內，而不會計入集團的營業額及營業盈利內。

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。第三及第四期正進行建築工程，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推出預售，市場反應理想。於二〇〇五年六月底，已累積銷售 791 個單位(即已售出百分之九十四)，銷售收益約為港幣二十九億元。第一及第三座預計於二〇〇五年第三季推出市場預售。

擎天半島

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。該五間公司包括九龍倉、海港企業、會德豐、會德豐地產及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。於二〇〇五年六月底，第二期已累積銷售 844 個單位(即已售出百分之九十九)，銷售收益約為港幣五十八億元。

通訊、媒體及娛樂

通訊、媒體及娛樂分部的總收入，較二〇〇四年上半年的港幣十九億三千一百萬元，增加 3%至港幣十九億九千萬元。營業盈利較去年同期增加 16%至港幣二億五千八百萬元。

於二〇〇五年六月，集團分別向會德豐及會德豐地產的附屬公司購入 107,623,761 股及 17,619,827 股有線寬頻股份，總代價為港幣三億二千二百五十萬元，集團現持有有線寬頻 73.3%權益。

有線寬頻

儘管競爭加劇，收費電視及寬頻服務分部的訂戶數目均有持續增長，加上有線寬頻成功推出創新的網綁式服務及其他市場推廣策略，使有線寬頻於是期的總收入達港幣十二億二千三百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣十一億五千四百萬元增加 6%。未扣除未能劃分項目的營業盈利增加 9%至港幣二億二千六百萬元。有線寬頻股東應佔淨盈利亦增加 5%至港幣一億五千五百萬元。

期內有線寬頻面對激烈的競爭，主要戰場是「三合一」電視、話音及數據網綁式服務。雖然競爭甚為激烈，網綁式服務計劃仍然繼續推動有線寬頻的寬頻訂戶增長，且證明甚具競爭力，自去年中開始的增長勢頭亦因此得以延續。

收費電視

是期收費電視的營業額為港幣九億四千八百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣九億二千萬元增加 3%，營業盈利則減少 17%至港幣一億九千五百萬元，此乃由於經營成本較高所致。

儘管二〇〇五年上半年競爭激烈，藉著推出各項新市場推廣活動和節目，包括把基本服務計劃分拆，推出較廉宜的組合服務等，收費電視分部的訂戶數目得以較二〇〇四年上半年增長 5%。截至二〇〇五年六月底，收費電視訂戶數目達 718,000 戶，去年同期則為 682,000 戶。因有較高的訂戶數目，收費電視部份的營業額錄得 3%增長。收費電視繼續加強節目平台，以保持領先位置。

互聯網及多媒體服務

是期互聯網及多媒體服務收入較去年同期增加 20%，創出港幣二億七千九百萬元的新高。此分部亦創出港幣三千一百萬元的紀錄性營業盈利，去年同期則錄得經營虧損港幣二千七百萬元。此復蘇乃主要由訂戶數目有顯著增長所帶動。

在服務質素提升、網綁式服務策略及不斷推出增值服務的帶動下，此項核心業務的復蘇勢頭在是年上半年得以持續。截至二〇〇五年六月底，寬頻訂戶總數在過去一年來增加了 14%至 301,000 戶，二〇〇五年上半年每戶每月平均收入增長港幣二元至港幣一百四十四元。寬頻分部繼續加強其多媒體內容服務，帶來額外的收入來源，而其網綁式服務計劃亦證明在市場上甚具競爭力。

九倉電訊

九倉電訊的收入增加 1%至港幣六億八千四百萬元。其營業盈利亦增加三倍至港幣四千六百萬元。

儘管經營環境困難，九倉電訊於上半年能取得合理業績，使其安裝線數獲得保障和增長。對應第二類互連機制完結後的業務重組正按計劃如期進行。住宅市場方面，由於推銷隊伍擴展，並與有線寬頻的收費電視及寬頻上網服務合作推出「三合一」網綁式服務，已安裝線數續有理想增長。商業客戶市場方面，加速鋪設網絡至更多樓宇的工程正如期進行。

截至二〇〇五年六月底，已安裝的固網線數較去年同期增加 52,000 條至 500,000 條，整體市場佔有率為 12%。

固網線路收入(佔二〇〇五年上半年總收入 80%)增加 5%至港幣五億四千九百萬元，而國際直撥電話收入則上升 3%至港幣一億三千五百萬元。國際直撥電話總撥出通話量(包括批發及零售)增加 12%至二億六千五百萬分鐘。一如二〇〇四年的情況，在二〇〇五年上半年內，總收入的 70%來自商業客戶市場。

九龍倉中國有限公司

九龍倉中國置業有限公司

與去年同期相比，九龍倉中國置業有限公司於二〇〇五年上半年的總收入及營業盈利均錄得理想增長。該公司現擁有三項國內投資物業，即北京首都時代廣場及大上海時代廣場(與去年同期相比，該兩項物業是期的出租率均錄得理想改善)及新開業的重慶時代廣場商場平台。

九龍倉中國置業有限公司旗下一間全資附屬公司於七月二十八日透過公開拍賣，以人民幣七億七千八百萬元的作價購入成都一個 70,000 平方米的地塊。該商業/住宅用地位於錦江區東大街以南水井街以北，其可建築樓面面積逾 440,000 平方米。

物流

是期物流分部(其貢獻大部份來自現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」))錄得總收入港幣十七億三千六百萬元，較二〇〇四年上半年的港幣十五億一千五百萬元，增加港幣二億二千一百萬元或 15%。營業盈利較去年同期增加港幣一億一千八百萬元或 14%，至港幣九億四千九百萬元。

於二〇〇五年五月二十日，太古股份有限公司(現代貨箱碼頭其中一名股東)向現代貨箱碼頭遞交了一份轉讓通知書，以出售其於現代貨箱碼頭所持有的權益。根據現代貨箱碼頭的組織章程細則，本公司及現代貨箱碼頭另一名股東行使彼等的優先認股權，依照彼等持有現代貨箱碼頭的股份權益的比例按購買價每股港幣 214,006 元以現金購入太古的股份。本公司支付的總代價為港幣二十億七千二百萬元。該交易於八月十五日完成，而現代貨箱碼頭(之前集團持有其 55.3%權益)自此成為集團擁有其 67.9%權益的附屬公司。

現代貨箱碼頭

由於吞吐量大幅增長，現代貨箱碼頭是期的總收入及營業盈利分別較去年同期增加 16%及 15%。是期現代貨箱碼頭來自透過聯營公司於國內進行的投資的盈利貢獻增加，因此其除稅後純利較去年同期增加 15%。

儘管來自華南的貨櫃業務競爭激烈，葵涌的整體吞吐量仍較二〇〇四年增加 11%。現代貨箱碼頭於二〇〇五年上半年的吞吐量較二〇〇四年同期增加 27%或 524,000 個標準箱。吞吐量增加乃主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃市場的市場佔有率升至 36.3%，去年同期則錄得 32%。受是期深圳西部吞吐量強勁增長所支持，現代貨箱碼頭較早前於國內所作的投資表現維持強勁，因而對集團有較高的盈利貢獻。赤灣集裝箱碼頭(現代貨箱碼頭持有 8%實質權益)於二〇〇五年上半年的吞吐量錄得 37%增長，至 1,260,000 個標準箱。蛇口集裝箱碼頭(第一及第二期)已於二〇〇五年三月底取得股權平衡重組的批准，據此，現代貨箱碼頭現分別實際持有蛇口集裝箱碼頭第一及第二期 10%及 9.8%權益。是期蛇口集裝箱碼頭(第一及第二期)共處理 927,000 個標準箱，較去年同期增加 15%。

於二〇〇五年三月底，大鏟灣第一期項目(現代貨箱碼頭持有 65%實質權益)已獲國家發展及改革委員會批准。現代貨箱碼頭與深圳大鏟灣港口投資及發展公司於七月十九日簽署第一階段項目(包括五個泊位，估計處理能力將有 2,500,000 個標準箱)的正式合營發展協議。預計於二〇〇七年底開始營運。

財務評議

(I) 業績評議

二〇〇五年上半年，集團錄得未經審核股東應佔集團盈利港幣九十億三千五百萬元，較二〇〇四年中期的港幣十六億六千八百萬元，增長港幣七十三億六千七百萬元或 442%。每股盈利為港幣 3.69 元，二〇〇四年同期則為港幣 0.68 元。

為編製是期財務報表，本集團已採用於二〇〇五年一月一日生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》(《財報準則》)，包括所有《香港會計準則》及相關的詮釋。採用新《財報準則》後對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第 1 條。

為符合該等新《財報準則》，集團於二〇〇五年六月三十日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨額港幣七十一億一千二百萬元計入是期損益賬內，該數額代表重估盈餘港幣八十六億九千一百萬元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣十五億七千九百萬元。在過往年度，物業重估的變動計入重估儲備內。二〇〇四年六月三十日並無對投資物業組合進行重估，因此並無對去年同期作出相應的重估調整。若不把此項重估盈餘淨額計入業績內，集團的股東應佔純利則為港幣十九億二千三百萬元，較二〇〇四年的中期業績港幣十六億六千八百萬元，增加港幣二億五千五百萬元或 15%。

上述的盈利增加主要乃集團的地產投資分部表現卓越(寫字樓租金重拾正面增長，商場租金收入亦持續增長)，以及物流分部的營業盈利迅速回復增長所推動。此外，通訊、媒體及娛樂分部的營業盈利亦錄得雙位數字的增長。

集團是期營業額為港幣六十一億七千九百萬元，較去年同期的港幣五十七億三千九百萬元增加港幣四億四千萬元，增幅為 8%。營業額大幅增加乃主要由於地產投資及物流分部的收入分別增加港幣二億三千四百萬元及港幣二億二千一百萬元所致。通訊、媒體及娛樂分部的收入亦錄得穩定增長。

是期末計入投資物業公平價值增加的集團營業盈利由二〇〇四年上半年的港幣二十五億零三百萬元，增加港幣四億零五百萬元或 16%，至港幣二十九億零八百萬元。營業盈利增加乃集團所有主要業務分部皆錄得理想業績所致。

集團的業務分部表現詳述於分部業務評議一節。

從業績扣除的淨借貸成本由去年同期的港幣一億三千一百萬元，增加港幣四千九百萬元或 37%至二〇〇五年上半年的港幣一億八千萬元。淨借貸成本增加主要乃由於利率上升所致(雖然集團的借貸已經微減少)。是期淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣六百萬元，去年同期已撥作資產成本的數額則為港幣一千二百萬元。集團的平均實際借貸年利率為 2.6%，二〇〇四年上半年則為 1.6%。

集團應佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損為港幣九千五百萬元，較二〇〇四年上半年的盈利港幣一億三千四百萬元減少港幣三千九百萬元。應佔聯營公司及共同發展公司盈利減少主要由於銷售擎天半島住宅單位(大部份已於過往年度售出)所帶來的盈利貢獻較去年為低所致。

是期稅項支出為港幣二十億二千七百萬元，較去年同期的港幣四億五千三百萬元增加港幣十五億七千四百萬元或 347%。若不計入二〇〇五年上半年投資物業重估盈餘的遞延稅項港幣十五億四千四百萬元，稅項支出則較去年同期增加港幣三千萬元。

少數股東權益由去年同期的港幣三億八千五百萬元，增加港幣六千七百萬元至港幣四億五千二百萬元。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現代貨箱碼頭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六億五千九百萬元(二〇〇四年六月：港幣五億五千三百萬元)，該等公司分別為集團於期內擁有其 55.3%權益的現代貨箱碼頭，以及集團持有 73.3%權益的有線寬頻及持有 66.8%權益的海港企業有限公司。是期已收取或應收取該等附屬公司的總股息達港幣三億八千九百萬元(二〇〇四年六月：港幣五億元)。

(II) 流動資金與財務資源

股東權益

為符合最新及經修訂的《財報準則》，截至二〇〇五年一月一日，集團的股東應佔權益總額由以前列報的港幣六百五十一億六千八百萬元，重新編列為港幣五百四十九億四千九百萬元，減少港幣一百零二億一千九百萬元。就每股公司股份而言，股東應佔綜合權益因此由港幣 26.63 元減少港幣 4.18 元至港幣 22.45 元，此乃主要由於就投資物業重估盈餘而作出的遞延稅項撥備港幣七十三億八千萬元、將酒店物業重估盈餘港幣二十六億二千九百萬元轉回，及就酒店物業作出累積折舊撥備港幣二億二千一百萬元所致。該等調整已詳列於賬項附註第 1 條。

集團的綜合資產淨值由二〇〇四年十二月三十一日重新編列的港幣五百四十九億四千九百萬元或每股港幣 22.45 元，分別增長至截至二〇〇五年六月三十日的港幣六百二十八億一千一百萬元或每股港幣 25.66 元。綜合資產淨值增加港幣七十八億六千二百萬元乃主要由於獨立估值師於二〇〇五年六月三十日對集團投資物業組合進行重估而確定應佔升值港幣七十一億一千二百萬元(扣除遞延稅項後之淨額)所致。

截至二〇〇五年六月三十日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣六百六十四億七千八百萬元，較截至二〇〇四年十二月三十一日的港幣五百八十六億二千四百萬元增加 13%。

附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將具客觀基準的調整臚列如下：

	每股
於二〇〇五年六月三十日的賬面資產淨值	港幣 25.66 元
經調整：	
現代貨箱碼頭	
— 根據最新交易價格	2.82 元
酒店物業	
— 根據獨立估值師進行的價值重估	1.30 元
有線寬頻	
— 根據二〇〇五年六月三十日的市值 (每股港幣 2.575 元)	<u>0.99 元</u>
於二〇〇五年六月三十日經調整每股股東應佔資產淨值	<u>港幣 30.77 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流入達港幣二十八億元，集團的投資物業及物流業務繼續提供強勁穩定的營業現金流入。用於投資活動的淨現金達港幣十一億元，此乃主要與資本性開支及投資若干附屬公司有關，包括於二〇〇五年六月支付港幣三億二千四百萬元的代價購入額外 6.2% 有線寬頻權益。

資本性開支

茲將期內集團的核心業務所引致的資本性開支(包括庫存節目)及於二〇〇五年六月三十日的相關資本承擔分析如下：

業務單位/公司	二〇〇五年 一月至六月 的資本性開支 港幣百萬元	資本承擔 於二〇〇五年六月三十日	
		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	32	52	936
海港城	47	275	27
其它物業/其它	219	151	-
	<u>298</u>	<u>478</u>	<u>963</u>
九倉電訊	125	128	89
	<u>423</u>	<u>606</u>	<u>1,052</u>
現代貨箱碼頭 (擁有 55.3% 權益)*	87	632	1,359
有線寬頻 (擁有 73.3% 權益)	155	607	166
	<u>665</u>	<u>1,845</u>	<u>2,577</u>
二〇〇四年上半年	<u>774</u>		
於二〇〇五年十二月三十一日		<u>1,931</u>	<u>1,494</u>

*於二〇〇五年八月持有的現代貨箱碼頭權益增至 67.9%。

有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與添置其網絡設備有關，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 73.3%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兩者各自撥付。此外亦支付了若干裝修及翻新開支，以提升集團投資物業的質素及增加價值。

除上文所述外，集團於二〇〇五年六月底的已計劃開支約為港幣十六億元(二〇〇四年十二月三十一日：港幣十八億元)，主要為國內的待沽發展中物業。

負債比率

集團的負債淨額由二〇〇四年十二月三十一日的港幣一百四十一億元，減少至二〇〇五年六月三十日的港幣一百三十六億元，此乃由為數港幣一百五十九億元的債務減為數港幣二十三億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十三億元的借款(二〇〇四年十二月三十一日：港幣十六億元)，該項借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

截至二〇〇五年六月三十日，負債淨額與股東權益比率為 21.7%，而負債淨額與總權益比率則為 20.5%，分別較截至二〇〇四年十二月三十一日的 25.6%及 24.0%為佳。

可用的承諾及非承諾信貸

二〇〇五年上半年，由於集團的經常性營業現金流入改善，及市場的流動資金充裕，集團已取消其若干較高利息毛利率及/或較短還款期的備用信貸。集團亦因此得以進一步減少其平均借貸利息毛利率並延長其平均債務還款期。

集團可挪用的貸款信貸及債券為數港幣二百二十三億元。茲將於二〇〇五年六月三十日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣一百五十九億元分析如下：

	二〇〇五年六月三十日		
	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	157	132	83%
非承諾信貸	24	12	8%
	<u>181</u>	<u>144</u>	<u>91%</u>
<u>非全資附屬公司</u>			
承諾及非承諾信貸			
—現代貨箱碼頭有限公司	31	13	8%
—有線寬頻通訊有限公司	7	-	-%
—其它	4	2	1%
	<u>223</u>	<u>159</u>	<u>100%</u>

以貨幣劃分分析

港幣	134
美元(已交換為港元)	25
	<u>159</u>

截至二〇〇五年六月三十日，集團借貸中僅有為數港幣六千一百萬元的債務乃以一項賬面值港幣二億九千六百萬元的發展中物業作按揭。(二〇〇四年十二月三十一日：港幣二億七千一百萬元)。

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主要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。於二〇〇五年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的長期投資組合，市值為港幣十六億元。

(III)會計政策的變動

香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《香港財務報告準則》，包括所有《香港會計準則》及相關的詮釋，適用於二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間。採用新財報準則後對會計處理及呈報構成的重大轉變已詳列於下文賬項附註第 1 條。

(IV)人力資源

集團旗下僱員約 12,238 人，於二〇〇四年底則有 10,904 人。增加 1,334 名員工乃主要由於有線寬頻及九倉電訊於國內招聘客戶服務員所致。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。截至二〇〇五年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十億八千六百萬元，二〇〇四年上半年則為港幣十億四千八百萬元。

遵從企業管治常規守則

於本財政期間內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四內載的企業管治常規守則所列的於本期間內適用於本公司的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。

綜合損益賬

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元	未經審核 30/06/2004 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	6,179	5,739
直接成本及營業費用		(2,089)	(1,975)
銷售及推銷費用		(290)	(271)
行政及公司費用		(285)	(280)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利		3,515	3,213
折舊及攤銷		(607)	(710)
未計入投資物業之公平價值增加的營業盈利	2	2,908	2,503
投資物業之公平價值增加		8,691	-
已計入投資物業之公平價值增加的營業盈利		11,599	2,503
借貸成本	3	(180)	(131)
所佔聯營公司盈利減虧損	4	102	134
所佔共同發展公司虧損		(7)	-
除稅前盈利		11,514	2,506
稅項	5(丁)	(2,027)	(453)
是期盈利		9,487	2,053
應佔是期盈利			
股東		9,035	1,668
少數股東權益		452	385
		9,487	2,053
於結算日後擬派發中期股息	6	881	802
每股盈利			
基本	7	港幣 3.69 元	港幣 0.68 元
攤薄後	7	港幣 3.69 元	港幣 0.68 元
每股中期股息	6	36.00 仙	32.75 仙

綜合資產負債表

二〇〇五年六月三十日

	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元	經審核 31/12/2004 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產		
固定資產		
投資物業	75,043	66,262
其他物業、機器及設備	11,090	11,186
	<u>86,133</u>	<u>77,448</u>
租賃土地	1,452	1,468
商譽	297	297
長期存款	156	156
聯營公司	1,517	1,583
共同發展公司	341	348
可供出售投資	1,668	1,654
長期應收款項	416	426
備用節目	121	127
界定福利計劃資產	29	31
遞延稅項資產	147	118
衍生金融工具資產	101	-
	<u>92,378</u>	<u>83,656</u>
流動資產		
存貨	3,084	3,025
應收貿易及其他賬項	1,013	1,248
衍生金融工具資產	12	-
存款及現金	2,151	2,209
	<u>6,260</u>	<u>6,482</u>
流動負債		
應付貿易及其他賬項	(3,906)	(4,618)
短期貸款及透支	(2,174)	(3,236)
應付稅項	(984)	(750)
	<u>(7,064)</u>	<u>(8,604)</u>
淨流動負債	<u>(804)</u>	<u>(2,122)</u>
資產總額減流動負債	<u>91,574</u>	<u>81,534</u>

綜合資產負債表（續）

二〇〇五年六月三十日

	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元	經審核 31/12/2004 港幣百萬元 (重新編列)
非流動負債		
長期借款	(13,765)	(13,206)
遞延稅項	(11,069)	(9,447)
其他遞延借款	(257)	(257)
衍生金融工具負債	(5)	-
	<u>(25,096)</u>	<u>(22,910)</u>
淨資產	<u>66,478</u>	<u>58,624</u>
資本及儲備		
股本	2,447	2,447
儲備	<u>60,364</u>	<u>52,502</u>
股東權益	62,811	54,949
少數股東權益	<u>3,667</u>	<u>3,675</u>
總權益	<u>66,478</u>	<u>58,624</u>

賬項附註

1. 主要會計政策及呈報基準

未經審核的綜合中期賬項是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「會計準則」)第三十四條「中期財務報告」及所有適用的香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六披露規定編制。

按照會計準則第三十四條編製中期財務報告，管理層需於採用政策及以截至結算日的方法列報資產、收入及支出時，作出評估、估計及假設。實際的業績有可能與這些估計不同。

就編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法而言，除了本集團因採用最新及經修訂之《香港財務報告準則》「財報準則」，包括於二〇〇五年一月一日起生效的會計準則及有關之詮釋(「香港會計準則詮釋」及「香港詮釋」)而涉及的變化外，概與截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬項一致。現將對賬項構成重大影響的會計政策變動概述如下：

甲) 會計準則第 40 號「投資物業」

在以往年度，除了地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業外，均以公平價值列報，其重估盈餘則計入投資物業重估儲備內。而重估所產生的虧損，則以之前產生的重估盈餘抵銷，不足之數則計入損益賬內。重估僅於財務年度結算日作出。地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業按賬面值減累計折舊及減值虧損準備(如有)報值。

由二〇〇五年一月一日起，本集團採納了會計準則第 40 號，集團所有的投資物業，包括地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業，以公平價值列報，而所有按公平基準的價值的變動則在綜合損益賬列報。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日的盈餘儲備分別增加港幣四百二十八億七千萬元及港幣三百二十一億零九百萬元，該等數額乃轉移以往於投資物業重估儲備的應佔累計盈餘。於二〇〇五年一月一日的股東權益增加港幣一千一百萬元，是由於反映以公平價值重新編列若干地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業以符合會計準則第 40 號所致。

由於該項變動，截至二〇〇五年六月三十日止期間股東及少數股東應佔盈利分別增加港幣八十六億四千七百萬元及港幣四千四百萬元。於二〇〇四年六月三十日，本集團並沒有重估投資物業，因此對截至二〇〇四年六月三十日止期間的業績並無重大影響。

乙) 香港會計準則詮釋第 21 號「所得稅項 — 已重估非折舊性資產的收回」

在以往年度，集團的投資物業之重估變動並無確認遞延稅項，此乃假設投資物業的賬面金額最終可於出售時收回，並按適用於最終出售時的資本增值稅率計算，而此稅率在香港為零。

由二〇〇五年一月一日起，香港會計準則詮釋第 21 號規定重估投資物業所產生變化而確認的遞延稅項均須根據物業持作使用時可收回的賬面金額以適用的利得稅率計算，並將之計入損益賬內。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日的股東權益已重新列報，並分別減少港幣七十三億八千萬元及港幣五十五億四千五百萬元，而於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日的少數股東權益則分別減少港幣四千八百萬元及港幣三千九百萬元。該項調整乃重估本集團的投資物業而產生的遞延稅項負債。

由於該項變動，截至二〇〇五年六月三十日期間的遞延稅項增加港幣十五億四千四百萬元。於二〇〇四年六月三十日，本集團並沒有重估投資物業，因此對截至二〇〇四年六月三十日止期間的業績並無重大影響。

丙) 香港詮釋第 2 號「酒店物業的適用會計政策」

在以往年度，集團的酒店與會所物業乃根據每年進行專業估值評定的公開市值列報。由於本集團對酒店物業持續進行維修，以酒店物業的預計可用年限及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，本集團並無就酒店及會所物業作出任何折舊準備。

由二〇〇五年一月一日起，本集團採納了香港詮釋第 2 號。本集團的酒店及會所物業將以成本值減累計折舊及減值虧損報值。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日的股東權益已重新列報，並分別減少港幣二十八億五千萬元及港幣二十五億二千七百萬元，而於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日的少數股東權益則分別減少港幣六億三千二百萬元及港幣五億六千九百萬元。

截至二〇〇五年六月三十日期間，該項變動增加折舊支出並分別減少股東應佔盈利港幣一千二百萬元及少數股東權益港幣五百萬元(截至二〇〇四年六月三十日止期間: 港幣一千二百萬元及港幣五百萬元)。

丁) 會計準則第 17 號「租賃」

在以往年度，本集團的自用租賃土地及建築物界定為財務租賃，並以成本減去累計折舊入賬。酒店物業則以重估數額列報。

由二〇〇五年一月一日起採納了會計準則第17號後，集團的自用土地租賃權益需按經營租賃入賬，任何於租賃土地上的建築物權益需在租賃開始時、由前業主接管時或該建築物的動工日之後者與土地租賃權益的公平價值可靠地劃分。若該兩項原素未能可靠地分配，該租賃全數則視為財務租賃並以成本減去累計折舊入賬。經營租賃將不再重估，已付可區別土地租賃權益的補土地價需按經營租賃入賬，並以直線法在租賃期內攤銷。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年一月一日，並重新編列及轉移若干固定資產下為數港幣十四億六千八百萬元的物業權益至租賃土地以符合是期的呈列方法。此項改動對本集團的業績及權益並無重大影響。

戊) 財報準則第 3 號「業務合併」

在以往年度，除了於二〇〇一年一月一日前產生的商譽已按會計實務準則第 30 號「業務合併」的過渡性條文的規定計入資本儲備，於二〇〇一年一月一日或以後產生的正商譽(即業務合併成本超逾應佔所收購淨資產公平價值)予以資本化，並按其預計可用年限或二十年之較短者，以直線法在綜合損益賬內攤銷，當有顯示有減值時需作減值測試。

由二〇〇五年一月一日起，按照新財報準則第 3 號「業務合併」及會計準則第 36 號「資產減值」，本集團的商譽不再作攤銷。此商譽每年，連同最初確認之年度及當有顯示有減值時，需作測試以確定是否出現減值。當已分配商譽的現金產生單位的賬面值超逾該收回數額時需確認減值虧損。負商譽，即業務合併所收購淨資產公平價值超逾已付數額，該超出數額即時於損益賬確認。

該項會計政策變動並沒有追溯性，由二〇〇五年一月一日起開始採用，商譽亦停止攤銷，截至二〇〇五年六月三十日止六個月本集團的除稅後盈利因此增加港幣二千五百萬元。此外，本集團以往計入其他資本儲備為數港幣三億三百萬元之負商譽，已轉移至盈餘儲備。由於在二〇〇一年一月一日前產生及在其他資本儲備沖銷為數港幣三十四億一千五百萬元的商譽不能在資產負債表中重新編列或包括在出售有關附屬公司、聯營公司損益的計算，該數額已轉移至盈餘儲備。此項變動減少盈餘儲備及增加其他資本儲備相同數額港幣三十一億一千二百萬元，對本集團的權益並無影響。

己) 會計準則第 32 號「金融工具:披露及呈報」及會計準則第 39 號「金融工具:確認及計量」

本集團採納了會計準則第32號及第39號後，金融資產及金融負債的分類及計量的會計政策已轉變，其主要變動及影響摘要如下:

i. 金融資產及金融負債的分類及計量

由二〇〇五年一月一日起，本集團按照會計準則第 39 號的規定，就金融資產及金融負債進行分類及計量。會計準則第 39 號將金融資產分類為包括買賣證券的「於損益賬按公平價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日金融資產」或包括非買賣投資的「可供出售金融資產」。於損益賬按公平價值處理的金融資產乃按公平價值初始確認及重新計量於損益賬。其他金融資產以有效利率法按攤銷成本計量。「可供出售金融資產」乃按公平價值列報，其未變現的盈虧於權益確認。

金融負債基本上分類為「於損益賬按公平價值處理的金融負債」或以有效利率法按攤銷成本列報的「其他金融負債」。

該項變動引至若干金融資產及金融負債的相應比較數字需重新分類，但對本集團的業績及權益並無重大影響。

ii. 衍生工具及對沖

由二〇〇五年一月一日起，所有衍生工具於訂立衍生工具合約當日按公平價值初始確認，其後於每個結算日按公平價值重新計量。確認所得盈虧方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具，如是，則取決於被對沖項目性質。任何不符合對沖會計的衍生工具的公平價值變動，會即時於損益賬確認。

會計準則第 39 號將對沖關係分為三類，包括公平價值對沖，現金流量對沖及投資淨額對沖。

- 公平價值對沖

被界定及符合為公平價值對沖的衍生工具的公平價值變化，連同被對沖資產或負債的公平價值變化記入損益賬中。

- 現金流量對沖

被界定及符合為現金流量對沖的衍生工具的公平價值變化，其有效部分於權益中確認，失效部分相關的盈虧，即時於損益賬中確認。如對沖工具期滿或出售，或該對沖不再符合對沖會計的準則，則在權益呈報的累積盈虧即時轉撥至損益賬。如一項預測交易已預計不能進行，則在權益呈報的累積盈虧即時轉撥至損益賬。

- 投資淨額對沖

對沖工具的有效公平價值變化於權益初始確認，失效部分的公平價值變化直接於損益賬中確認。在權益累積的數額會在出售海外業務時，在權益累積有關的盈虧於出售期內轉撥至損益賬。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團主要利用利率及貨幣掉期之衍生金融工具來管理本集團的利率及匯率波動。以往衍生工具的名義數額不記入資產負債表，但其利息流量以應計其基準入賬。

二〇〇五年一月一日起，本集團已應用會計準則第 39 號之有關過渡條文及採用該準則之對沖會計法。由於該變動，本集團於二〇〇五年六月三十日已確認合共港幣一億一千三百萬元的衍生金融工具資產(包括非流動資產港幣一億零一百萬元及流動資產港幣一千二百萬元)及港幣五百萬元的非流動衍生金融工具負債，而對沖貸款同時增加港幣九千六百萬元及已在資產負債表反映。該項變動對本集團的業績及權益並沒有重大影響。

庚) 呈報方式變動

新財報準則的應用具有追溯性，引至賬項呈報及比較數字重新編列以符合是期呈報方式，其變動概述如下：

- i. 於以往年度，少數股東權益在綜合資產負債表內與負債分別呈報及從資產淨額減除。在計算股東應佔盈利，少數股東權益亦在損益賬內分別呈報及從集團期內盈利減除。

二〇〇五年一月一日起，為符合會計準則第 1 號「財務報表呈報」及會計準則第 27 號「綜合與個別財務報表」的要求，於結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內於總權益內列示，但與股東佔權益分開，少數股東權益佔集團期內盈利總額在綜合損益賬賬面以分配為少數股東權益及股東權益形式呈報。

- ii. 於以往年度，應佔聯營公司及共同發展公司的稅項於損益賬內的稅項內呈報。採納會計準則第 1 號後，應佔聯營公司及共同發展公司的稅項，於所佔聯營公司及共同發展公司盈利呈報及減除。

辛) 簡明會計政策變動的影響

i. 於二〇〇五年一月一日及二〇〇四年一月一日之期初總權益所屬影響(重新編列)

	股東權益			少數股東權益	總權益
	盈餘儲備	其他儲備	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇五年一月一日結存					
前期調整					
會計準則第 40 號	42,881	(42,870)	11	-	11
香港會計準則詮釋					
第 21 號	(7,380)	-	(7,380)	(48)	(7,428)
香港詮釋第 2 號	(221)	(2,629)	(2,850)	(632)	(3,482)
	<u>35,280</u>	<u>(45,499)</u>	<u>(10,219)</u>	<u>(680)</u>	<u>(10,899)</u>
期初調整					
財報準則第 3 號	(3,112)	3,112	-	-	-
	<u>(3,112)</u>	<u>3,112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總權益增加/(減少)	<u>32,168</u>	<u>(42,387)</u>	<u>(10,219)</u>	<u>(680)</u>	<u>(10,899)</u>
二〇〇四年一月一日結存					
前期調整					
會計準則第 40 號	32,109	(32,109)	-	-	-
香港會計準則詮釋					
第 21 號	(5,545)	-	(5,545)	(39)	(5,584)
香港詮釋第 2 號	(194)	(2,333)	(2,527)	(569)	(3,096)
	<u>(5,739)</u>	<u>(2,333)</u>	<u>(8,072)</u>	<u>(608)</u>	<u>(8,680)</u>
總權益增加/(減少)	<u>26,370</u>	<u>(34,442)</u>	<u>(8,072)</u>	<u>(608)</u>	<u>(8,680)</u>

ii. 截至二〇〇五年六月三十日止六個月除稅後盈利所屬影響

	股東		
	應佔盈利	少數股東	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
會計準則第 40 號	8,647	44	8,691
香港會計準則詮釋第 21 號	(1,535)	(9)	(1,544)
香港詮釋第 2 號	(12)	(5)	(17)
財報準則第 3 號	25	-	25
	<u>7,125</u>	<u>30</u>	<u>7,155</u>
增加總除稅項後盈利	<u>7,125</u>	<u>30</u>	<u>7,155</u>

2. 營業額及營業盈利

甲) 分部資料

i. 業務分部

	分部收入		分部業績	
	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	2,475	2,241	1,728	1,537
香港	1,946	1,793	1,561	1,406
中國	144	106	49	35
酒店	385	342	118	96
通訊、媒體及娛樂	1,990	1,931	258	223
收費電視	948	920	195	235
互聯網及多媒體	279	232	31	(27)
有線寬頻(未計入 未能分部項目)	1,227	1,152	226	208
電訊	684	674	46	11
其他	79	105	(14)	4
物流	1,736	1,515	949	831
碼頭	1,555	1,335	891	774
其他	181	180	58	57
	6,201	5,687	2,935	2,591
地產發展	4	73	(6)	12
投資及其他	109	118	83	20
內部分部收入(附註)	(135)	(139)	-	-
	6,179	5,739	3,012	2,623
未能分部收入及支出			(104)	(120)
未計入投資物業之公平 價值增加的營業盈利			2,908	2,503
投資物業之公平價值增加 已計入投資物業之公平 價值增加的營業盈利			8,691	-
			11,599	2,503
借貸成本			(180)	(131)
聯營公司				
地產發展			45	101
碼頭			55	33
其他			2	-
共同發展公司				
碼頭			(7)	-
除稅前盈利			11,514	2,506

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	30/06/2005	30/06/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	40	40
通訊、媒體及娛樂	94	95
物流	-	1
投資及其他	1	3
	135	139

ii. 經營地域分部

是期內按以上各項計算，本集團的運作逾 90% 乃源自香港。

乙) 營業盈利的計算：

	30/06/2005	30/06/2004
	港幣百萬元	港幣百萬元 (重新編列)
已扣除：-		
折舊		
- 用作經營租賃的資產	37	40
- 其他資產	516	546
	553	586
預付支出、備用節目及租賃土地的攤銷	54	99
攤銷商譽	-	25
總折舊及攤銷	607	710
員工成本，包括退休金計劃成本		
港幣四千三百萬元（二〇〇四年：		
港幣三千八百萬元）	1,086	1,048
核數師酬金		
核數服務	4	4
其他服務	1	1
是期出售物業之成本	3	53
及計入：-		
租金收入減直接支出，包括或有租金		
港幣一億元（二〇〇四年：		
港幣七千三百萬元）	1,697	1,517
利息收入	25	23
上市投資股息收入	39	38
非上市投資股息收入	50	49

3. 借貸成本

	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	75	41
其他攤還年期在五年內之借款	112	51
其他攤還年期超過五年之借款	7	-
其他借貸成本	(8)	51
	<u>186</u>	<u>143</u>
減：撥作資產成本	(6)	(12)
是期借貸成本淨值	<u>180</u>	<u>131</u>

是期本集團平均借貸成本的年息率為百分之二點六（二〇〇四年：年息率為百分之一點六）。

4. 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利主要包括所佔出售擎天半島及碧堤半島住宅單位及碼頭營運之盈利。

5. 稅項

- 甲) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以百分之十七點五(二〇〇四年：百分之十七點五)稅率計算。
- 乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。
- 丙) 以往年度香港利得稅項準備出現低估主要乃由於與稅務局就若干利息支出能否扣除的爭議仍未解決所致。

丁) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元
是期稅項		
香港利得稅	372	339
以往年度香港利得稅項準備之低估(附註丙)	61	66
	<u>433</u>	<u>405</u>
遞延稅項		
海外稅項	1	1
以往年度海外利得稅項準備之高估	-	(9)
	<u>1</u>	<u>(8)</u>
投資物業之價值變動	1,544	-
源自及撥回暫時差異	49	56
	<u>1,593</u>	<u>56</u>
	<u>2,027</u>	<u>453</u>

戊) 截至二〇〇五年六月三十日止六個月聯營公司之稅項為港幣四百萬元(二〇〇四：港幣一千二百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損。

6. 擬派中期股息

甲) 是期股息

	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元
於結算日後擬派中期股息： 每股 36 仙(二〇〇四年：32.75 仙)	<u>881</u>	<u>802</u>

上述中期股息乃於結算日後擬派及並未在結算日確認為負債。

乙) 去年之股息於是期批准及派發

	30/06/2005 港幣百萬元	30/06/2004 港幣百萬元
去年的末期股息於是期批准及派發 每股 36 仙(二〇〇四年：每股 28 仙)	<u>881</u>	<u>685</u>

7. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之盈利港幣九十億三千五百萬元（二〇〇四年：重新編列的港幣十六億六千八百萬元）及是期內已發行普通股之加權平均數二十四億四千七百萬股（二〇〇四年：普通股二十四億四千七百萬股）而計算。

每股攤薄盈利乃根據是期之盈利港幣九十億三千五百萬元（二〇〇四年：重新編列的港幣十六億六千八百萬元）及是期內就所有可攤薄盈利的潛在普通股的影響作出調整後的普通股的加權平均數二十四億四千七百萬股（二〇〇四年：普通股二十四億四千七百萬股）而計算。

截至二〇〇五年六月三十日止期間，未行使的認購權並未對每股盈利造成攤薄影響。

8. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇五年六月三十日止六個月的未經審核中期賬項，已經由本公司的審核委員會作出審閱。

購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇五年十月六日(星期四)至二〇〇五年十月十三日(星期四)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇五年十月五日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啓

香港 二〇〇五年八月三十日

於本通告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、祈天順先生、羅義坤先生、李玉芳女士和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。

「請同時參閱本公布於二〇〇五年八月三十一日的南華早報及信報刊登的內容。」