

九龍倉集團有限公司  
二零零五年致股東中期報告書

[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)

---



九龍倉

---

始創於一八八六年

## 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《香港財務報告準則》(《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家酒店不計在內)為港幣四百三十七億六千八百萬元，較諸二〇〇四年十二月三十一日的估值上升了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理想，**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%。因本地市場氣氛持續好轉，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、Offermann、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塢的新食肆均大受歡迎。天星小輪碼頭旁已增建另一個主要出入口直達海運大廈地下，該位置人流正穩步上升。

#### 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顯著增長，寫字樓部分錄得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**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**三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率穩企於88%，較整體酒店業平均入住率83%高出五個百分點，此實有賴該三家酒店位置優越，座落於尖沙咀旅遊心臟地帶、市內最大型的購物、飲食及娛樂商場**海港城**之內所致。

### **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。

由於各企業傾向選擇連傢具、租期靈活兼且毋須費神的租住安排，再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。儘管面對激烈的競爭，港威豪庭的平均出租率仍由去年的75%上升至85%。

### **時代廣場**

九龍倉置業有限公司的另一項核心投資物業**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，較諸二〇〇四年十二月三十一日的估值上升了13%。

### **商場 (936,000平方呎－估值為港幣一百零四億六千二百萬元)**

**時代廣場**商場的租金收入，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。商場租金收入上升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，其商場期內的平均出租率維持於99.6%。由於不斷強化商戶組合和進行市場推廣，大部分商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專區則有Biotherm、Kose、Nippi及The Face Shop的加入，陣容獲得進一步的加強。九樓的生活時尚專區主要租戶有Il Colpo、葉壹堂書店及星巴克，並已獲多家優質零售商加入，使商戶組合更為強勁。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，而高級食肆小南國將於同月進駐食通天。

### **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，現有租戶例如Daido Kogyo、DHC、連卡佛及Nowaday International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。隨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元)

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估值上升了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。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94%)，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99%)，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**於本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」的電視、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%。營業盈利則由於經營成本較高，減少17%至港幣一億九千五百萬元。

儘管二〇〇五年上半年競爭激烈，憑着多項嶄新的推廣活動及節目安排，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。另外，互聯網及多媒體服務亦錄得港幣三千一百萬元的創紀錄營業盈利，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，**有線寬頻**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上升港幣二元至港幣一百四十四元。寬頻業務繼續加強多媒體內容服務，以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，使其安裝線數得以保持增長。因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，由於銷售隊伍擴大，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%。

固網服務收入(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。與二〇〇四年的情況相若，在二〇〇五年上半年內，**九倉電訊**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、大上海時代廣場及新開業的重慶時代廣場商場平台。與去年同期相比，北京及上海兩項物業是期的出租率均錄得理想增幅。

九龍倉中國置業有限公司旗下一間全資附屬公司於二〇〇五年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。

### 現代貨箱碼頭

是期物流分部(其收入大部分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二十一萬四千零六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。該交易於二〇〇五年八月十五日完成，而現代貨箱碼頭(交易前集團持有其55.3%的權益)自此成為集團擁有其67.9%權益的附屬公司。

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，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二〇〇五年七月簽署第一階段項目(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，增加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《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一條。

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（寫字樓租金回復正面增長，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（雖然集團的借貸已輕微減少）。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(大部分已於過往年度售出)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一條。

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：	
<b>現代貨箱碼頭</b>	
— 根據最新交易價格	2.82元
<b>酒店物業</b>	
— 根據獨立估值師進行的價值重估	1.30元
<b>有線寬頻</b>	
— 根據二〇〇五年六月三十日的市值(每股港幣2.575元)	0.99元
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	-
	298	478	963
九倉電訊	125	128	89
	423	606	1,052
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
	665	1,845	2,577
二〇〇四年上半年	774		
於二〇〇四年十二月三十一日		1,931	1,494

\*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去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
<b>本公司及全資附屬公司</b>				
承諾信貸	157	132	83%	25
非承諾信貸	24	12	8%	12
	181	144	91%	37
<b>非全資附屬公司</b>				
承諾及非承諾信貸				
— 現代貨箱碼頭有限公司	31	13	8%	18
— 有線寬頻通訊有限公司	7	—	—%	7
— 其它	4	2	1%	2
	223	159	100%	64
<b>以貨幣劃分分析</b>				
港幣		134		
美元(已交換為港元)		25		
		159		

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《財報準則》，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一條。

### (IV) 人力資源

集團旗下僱員約12,238人，於二〇〇四年年底則有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。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為具較高的效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由董事會(由有經驗及有才幹人士組成，其中包括頗多的獨立非執行董事)的運作，已足夠確保本公司的權力與職權兩者間的平衡。

# 綜合損益表

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

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		<b>75,043</b>	66,262
其他物業、機器及設備		<b>11,090</b>	11,186
		<b>86,133</b>	77,448
租賃土地		<b>1,452</b>	1,468
商譽		<b>297</b>	297
長期存款		<b>156</b>	156
聯營公司		<b>1,517</b>	1,583
共同發展公司		<b>341</b>	348
可供出售投資		<b>1,668</b>	1,654
長期應收款項		<b>416</b>	426
備用節目		<b>121</b>	127
界定福利計劃資產		<b>29</b>	31
遞延稅項資產		<b>147</b>	118
衍生金融工具資產		<b>101</b>	–
		<b>92,378</b>	83,656
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>3,084</b>	3,025
應收貿易及其他賬項	8	<b>1,013</b>	1,248
衍生金融工具資產		<b>12</b>	–
存款及現金		<b>2,151</b>	2,209
		<b>6,260</b>	6,482
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	9	<b>(3,906)</b>	(4,618)
短期貸款及透支		<b>(2,174)</b>	(3,236)
應付稅項		<b>(984)</b>	(750)
		<b>(7,064)</b>	(8,604)
<b>淨流動負債</b>		<b>(804)</b>	(2,122)
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>91,574</b>	81,534



## 綜合資產負債表(續)

二〇〇五年六月三十日

	附註	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)
<b>非流動負債</b>			
長期借款		<b>(13,765)</b>	(13,206)
遞延稅項		<b>(11,069)</b>	(9,447)
其他遞延借款		<b>(257)</b>	(257)
衍生金融工具負債		<b>(5)</b>	-
		<b>(25,096)</b>	(22,910)
<b>淨資產</b>		<b>66,478</b>	58,624
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	<b>2,447</b>	2,447
儲備	11	<b>60,364</b>	52,502
<b>股東權益</b>		<b>62,811</b>	54,949
<b>少數股東權益</b>		<b>3,667</b>	3,675
<b>總權益</b>		<b>66,478</b>	58,624

# 簡明綜合權益轉變報表

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

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)

於一月一日總權益以往呈報		
股東權益	65,168	51,628
少數股東權益(於十二月三十一日前與負債及權益分別呈報)	4,355	4,021
	69,523	55,649
會計政策轉變的前期調整(附註1)：	(10,899)	(8,680)
總權益重新編列	58,624	46,969
未確認在綜合損益賬的虧損淨額	(463)	(81)
出售非買賣投資時將投資重估儲備轉撥至損益賬	(2)	(22)
以往呈報之是期盈餘		2,070
酒店物業的前期調整(附註1丙)		(17)
是期盈利(二〇〇四：重新編列)	9,487	2,053
是期總確認盈利		
股東權益	8,743	1,575
少數股東權益	279	375
	9,022	1,950
已批准派發去年的末期股息	(881)	(685)
已付少數股東的股息	(287)	(378)
於六月三十日總權益	66,478	47,856
應佔：		
股東	62,811	44,446
少數股東權益	3,667	3,410
	66,478	47,856

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇五年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2005 港幣百萬元	未經審核 30/06/2004 港幣百萬元
來自營業業務的現金流入淨額	2,752	2,631
投資業務現金(流出)／流入淨額	(1,052)	25
融資業務現金流出淨額	(1,758)	(2,145)
現金及現金等價項目(減少)／增加	(58)	511
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,209	1,512
於六月三十日現金及現金等價項目結存	2,151	2,023
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	2,151	2,023

# 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、負債、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。

## 1. 主要會計政策及呈報基準(續)

### 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」(續)

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。

## 1. 主要會計政策及呈報基準(續)

### 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三億零三百萬元之負商譽，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。

## 1. 主要會計政策及呈報基準(續)

### 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」(續)

#### 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。

## 1. 主要會計政策及呈報基準(續)

### 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」(續)

#### ii. 衍生工具及對沖(續)

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。



## 1. 主要會計政策及呈報基準(續)

### 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 港幣 百萬元	總權益 港幣 百萬元
	盈餘儲備 港幣 百萬元	其他儲備 港幣 百萬元	總額 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)
	35,280	(45,499)	(10,219)	(680)	(10,899)
期初調整					
財報準則第3號	(3,112)	3,112	-	-	-
總權益增加/(減少)	32,168	(42,387)	(10,219)	(680)	(10,899)
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)
總權益增加/(減少)	26,370	(34,442)	(8,072)	(608)	(8,680)

#### 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 港幣百萬元	少數股東 港幣百萬元	總額 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
增加總除稅項後盈利	7,125	30	7,155

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

## 2. 營業額及營業盈利(續)

### 甲) 分部資料(續)

#### i. 業務分部(續)

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 港幣百萬元	30/06/2004 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
	<b>135</b>	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 港幣百萬元	30/06/2004 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
	<b>553</b>	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	<b>607</b>	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)	<b>1,086</b>	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)	<b>1,697</b>	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
	186	143
減：撥作資產成本	(6)	(12)
是期借貸成本淨值	180	131

是期本集團平均借貸成本的年息率為2.6% (二〇〇四年：年息率為1.6%)。

### 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17.5% (二〇〇四年：17.5%) 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。

## 5. 稅項(續)

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
<b>是期稅項</b>		
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
	<b>433</b>	405
<b>海外稅項</b>		
海外稅項	1	1
以往年度海外利得稅項準備之高估	–	(9)
	<b>1</b>	(8)
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	1,544	–
源自及撥回暫時差異	49	56
	<b>1,593</b>	56
	<b>2,027</b>	453

戊) 於資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。

己) 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)	881	802

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。

## 6. 擬派中期股息(續)

### 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)	881	685

## 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. 應收貿易及其他賬項

	30/06/2005 港幣百萬元	31/12/2004 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	250	159
三十一日至六十日	264	328
六十一日至九十日	44	124
九十日以上	52	32
	610	643
其他應收賬項	403	605
	1,013	1,248

本集團有一既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。預售物業之應收樓價則於實際落成當日收取。

## 9. 應付貿易及其他賬項

	30/06/2005 港幣百萬元	31/12/2004 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	143	229
三十一日至六十日	69	132
六十一日至九十日	90	93
九十日以上	139	193
	441	647
其他應付賬項及準備	3,465	3,971
	3,906	4,618

## 10. 股本

	30/06/2005 股數(百萬)	31/12/2004 股數(百萬)	30/06/2005 港幣百萬元	31/12/2004 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元	2,447	2,447	2,447	2,447

## 11. 資本及儲備

	股東權益									
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	其他 資本儲備	盈餘儲備	總額	少數 股東權益	總權益
	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	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
<b>(甲) 公司及附屬公司</b>										
二〇〇五年一月一日結存										
- 以往呈報	2,447	7,742	7	42,870	439	(358)	11,975	65,122	4,355	69,477
前期調整(附註1):										
投資物業及 有關之遞延稅項	-	-	-	(42,870)	-	-	35,501	(7,369)	(48)	(7,417)
酒店及會所	-	-	-	-	-	(2,629)	(221)	(2,850)	(632)	(3,482)
重新編列	2,447	7,742	7	-	439	(2,987)	47,255	54,903	3,675	58,578
期初調整										
商譽(附註1戊)	-	-	-	-	-	3,112	(3,112)	-	-	-
	2,447	7,742	7	-	439	125	44,143	54,903	3,675	58,578
重估虧絀										
- 非買賣投資	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
其他	-	-	-	-	-	(138)	(148)	(286)	(173)	(459)
是期保留盈利	-	-	-	-	-	-	8,940	8,940	452	9,392
已批准之去年股息	-	-	-	-	-	-	(881)	(881)	-	(881)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(287)	(287)
二〇〇五年六月三十日結存	2,447	7,742	7	-	435	(13)	52,054	62,672	3,667	66,339
<b>(乙) 聯營公司/共同發展公司</b>										
二〇〇五年一月一日結存	-	-	-	-	2	-	44	46	-	46
是期保留盈利	-	-	-	-	-	-	95	95	-	95
因出售非買賣投資而 轉撥至損益賬中	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
二〇〇五年六月三十日結存	-	-	-	-	-	-	139	139	-	139
<b>儲備總額</b>										
二〇〇五年六月三十日	2,447	7,742	7	-	435	(13)	52,193	62,811	3,667	66,478
二〇〇四年十二月三十一日 (重新編列)	2,447	7,742	7	-	441	(2,987)	47,299	54,949	3,675	58,624



## 12. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇五年六月三十日止期間，本公司及本集團並無參與任何與連繫人士的重大交易：

(甲) 本集團向參與碧堤半島發展項目的若干聯營公司貸款共港幣十三億三千一百萬元(二〇〇四年十二月三十一日：港幣十四億九千四百萬元)。該等貸款被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年及一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。是期本集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等賬項的比重不大。

(乙) 如附註13(乙)所披露，本公司及其附屬公司，連同本公司之主要股東及其兩間附屬公司，已共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照發展擎天半島項目所訂立的協議內的條款的執行及履約而作出擔保。

根據上市規則，由本公司作出上述之擔保構成關連交易，惟本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(丙) 截至二〇〇五年六月三十日止期間，本集團以約港幣三億元，從其主要股東的兩間附屬公司購買了一億二千五百二十萬股有線寬頻股票。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

## 13. 或然負債

於二〇〇五年六月三十日：

(甲) 本公司為附屬公司就有關透支、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣二百二十一億四千二百萬元(二〇〇四年十二月三十一日：港幣二百三十一億二千八百萬元)。

(乙) 本公司及其附屬公司與本公司之主要股東及其兩間附屬公司，共同及個別就一聯營公司的附屬公司按照所簽訂的擎天半島物業發展計劃合約條款下的執行及履約作出保證。

(丙) 外匯期貨合約合共港幣四十一億三千七百萬元(二〇〇四年十二月三十一日：港幣四十二億三千八百萬元)。

## 14. 承擔

	30/06/2005 港幣百萬元	31/12/2004 港幣百萬元
<b>(甲) 資本承擔</b>		
預計之資本性支出		
已授權及簽約者	<b>1,845</b>	1,931
已授權但未簽約者	<b>2,577</b>	1,494
	<b>4,422</b>	3,425
<b>(乙) 其他承擔</b>		
主要有關發展中的待沽物業之預計支出		
已授權及簽約者	<b>639</b>	332
已授權但未簽約者	<b>1,027</b>	1,497
	<b>1,666</b>	1,829

## 15. 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。

## 遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納一套董事證券交易的操守守則，其標準乃不低於上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則所列的所需者。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已遵守標準守則內列的所需標準及本公司董事證券交易的操守守則。

## 董事的股份權益

於二〇〇五年六月三十日，本公司董事佔有本公司及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）及現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）的股本實質權益（全部皆為好倉），及有關股份分別佔本公司、有線寬頻及現代貨箱碼頭已發行股本的百分比如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	686,549 (0.0281%)	個人權益
吳天海先生	650,057 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁先生	68,654 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,065,005 (0.0527%)	個人權益
祈天順先生	2,500 (0.0001%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢先生	3,787 (4.925%)	法團權益

附註：上述捷成漢先生名下作為「法團權益」的 3,787 股股份，乃捷成漢先生有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使該法團三分之一或以上的投票權的該法團所佔的權益。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇五年六月三十日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (乙) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

## 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇〇五年六月三十日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	
(甲) Lynchpin Limited	171,974,029	(7.03%)
(乙) Star Attraction Limited	171,974,029	(7.03%)
(丙) 會德豐地產有限公司	173,652,029	(7.10%)
(丁) Myers Investments Limited	173,652,029	(7.10%)
(戊) Wheelock Corporate Services Limited	173,652,029	(7.10%)
(己) WF Investment Partners Limited	1,051,765,051	(42.97%)
(庚) 會德豐有限公司	1,222,896,080	(49.97%)
(辛) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,222,896,080	(49.97%)
(壬) 摩根大通公司	146,448,525	(5.98%)

附註：(1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(甲)至(辛)項名下的股份均有重疊，上述列於(甲)項名下的股份與上述列於(乙)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(乙)與(丙)、(丙)與(丁)、(丁)與(戊)、(戊)與(己)、(己)與(庚)及(庚)與(辛)之間亦出現相同的重疊情況。

(2) 由於自二〇〇五年一月一日起，Bermuda Trust (Guernsey) Limited與HSBC Trustee (Guernsey) Limited合併，取名為HSBC Trustee (Guernsey) Limited，因此，於二〇〇五年一月一日前登錄於登記冊內的Bermuda Trust (Guernsey) Limited的名稱，已相應被更改為HSBC Trustee (Guernsey) Limited。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇五年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## 認股權計劃

是期內，本公司尚有早前於一九九六年八月一日根據本公司的行政人員認股獎勵計劃而賦予12名僱員（彼等所獲賦授的認股權皆無超逾各自的個人限額，且皆為與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的僱員）的若干認股權尚未行使。該等認股權可於二〇〇五年八月一日至二〇〇六年七月三十一日期間行使，而若全數行使則本公司需以每股港幣25.00元的行使價配發400,000股新股予獲賦授的僱員。

除上文披露外，是期內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、期滿失效或尚未行使。

## 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

香港 二〇〇五年八月三十日

於本中期報告書日期，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。