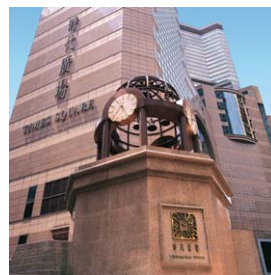




九龍倉

始創於一八八六年



九龍倉集團有限公司 二零零七年致股東中期報告書

股份代號: 4

集團業績概覽

- 集團營業額上升33%至港幣八十六億零九百萬元(二〇〇六年：港幣六十四億四千九百萬元)，主要來自地產投資及發展分部。
- 集團營業盈利上升45%至港幣四十三億七千一百萬元(二〇〇六年：港幣三十億一千八百萬元)。
- 集團的投資物業重估盈餘為港幣二十五億三千七百萬元(二〇〇六年：港幣五十三億二千八百萬元)。
- 若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利則增加38%至港幣二十六億三千一百萬元(二〇〇六年：港幣十九億元)。
- 若計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利則減少29%至港幣四十四億三千萬元(二〇〇六年：港幣六十二億五千九百萬元)。
- 每股盈利為港幣1.81元(二〇〇六年：港幣2.56元)。
- 董事會已宣布於二〇〇七年十月十八日(星期四)，派發中期股息每股港幣0.36元(二〇〇六年：港幣0.36元)，予在二〇〇七年十月十二日名列股東登記冊內的股東。
- 地產投資：營業額上升15%至港幣三十一億一千五百萬元，營業盈利則上升19%至港幣二十二億八千八百萬元。
- 地產發展：營業額為港幣十九億一千六百萬元，盈利為港幣九億零三百萬元，主要來自中國的匯寧花園及武漢時代廣場以及香港的Gough Hill Residences。
- 物流：營業額增加5%至港幣十六億八千九百萬元，營業盈利亦增加3%至港幣八億五千四百萬元，主要受現代貨箱碼頭的吞吐量有9%的增加所支持。
- 通訊、媒體及娛樂：營業額減少3%至港幣十九億零三百萬元，營業盈利則增加29%至港幣一億八千二百萬元。
- 淨借貸成本為港幣四億八千萬元(二〇〇六年：港幣四億一千二百萬元)。平均實際借貸年利率為4.6%(二〇〇六年：4.7%)。
- 資產淨值增加至每股港幣32.21元(二〇〇六年十二月三十一日：每股港幣30.70元)。
- 負債淨額為港幣二百二十一億元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣一百六十九億元)，包括現代貨箱碼頭所借為數港幣九十億元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣五十五億元)的借款，該等借款對本集團無追索權。負債淨額與股東權益比率為28.1%，而負債淨額與總權益比率則為26.4%(二〇〇六年十二月三十一日：分別為22.5%及21.1%)。

常務董事報告書

業務評議

海港城

海港城於二〇〇七年上半年期間的營業額為港幣二十億五千一百萬元，較二〇〇六年同期增加15%，營業盈利增長19%至港幣十四億七千七百萬元。海港城於二〇〇七年六月三十日重新估值(按成本減累積折舊列報價值的三家酒店不計在內)為港幣五百零二億七千八百萬元，佔集團總資產39%。

商場

本地市場氣氛持續好轉及訪港旅客數目穩健增長，均促進零售銷售增長。二〇〇七年上半年期間，海港城商場的營業額增長20%至港幣八億四千九百萬元。平均出租率維持於98%的水平，錄得理想的租金增長。期內，海港城租戶的銷售表現持續理想，每平方呎平均銷售額錄得20%的增加。海洋中心四樓改建為三萬七千平方呎可出租樓面的工程正進行得如火如荼，料將於二〇〇七年年底竣工。

Louis Vuitton位於廣東道的單層店舖將擴充為多層店舖，工程預計於二〇〇八年第一季完成。租務依然活躍，多家國際知名品牌，包括Berluti、Emporio Armani和Juicy Couture，以及新引入香港的品牌Agnès b. Delices和Pinko均已簽訂租約。進駐海運大廈SportX及KidX的著名品牌進一步增加，為顧客提供更多選擇。

寫字樓

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的營業額增長21%至港幣六億三千八百萬元。於二〇〇七年六月底，海港城寫字樓的出租率維持於94%。新承租的樓面面積達190,736平方呎，當中半數是源自City'Super、Hugo Boss及馬莎百貨等租戶的內部擴充。由於非商業中心區有大量新寫字樓供應，續租談判的難度增加，二〇〇七年上半年的續租率為63%。然而，海港城位置優越、交通便利，加上鄰近配套設施完善，故依然是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。

服務式住宅

因期內出租率大幅上升，服務式住宅的營業額增加11%至港幣一億一千四百萬元。

於二〇〇七年六月底，港威豪庭的出租率為89%（二〇〇六年：平均出租率為75%），是自一九九九年落成以來的紀錄新高。出租率增長乃市場需求日增所致。經翻新的頂層單位以增加20%租金租出，其餘頂層單位亦正進行翻新工程，以針對高檔次市場及提升其競爭力。

時代廣場

時代廣場於二〇〇七年上半年期間的營業額為港幣五億三千六百萬元，較二〇〇六年同期增加13%。

商場

時代廣場商場的營業額達港幣三億六千二百萬元，較二〇〇六年同期增加8%。

商場平均出租率維持於99%，租金錄得理想增長。期內租務依然活躍，多家著名潮流品牌，包括Furla、Juicy Couture及Kate Spade已簽訂了租約，Gucci亦已承租了二樓超過三千平方呎的樓面，這有助刺激商場氣氛及人流。食通天則有全新的國際及特色餐廳加盟，例如具紐約特色的798 Unit & Co。時代廣場的成功，有賴持續進行租戶組合改革、有效採用分區設計及強勢的品牌推廣計劃。

寫字樓

由於續訂租金增長強勁，寫字樓的營業額上升25%至港幣一億七千四百萬元。寫字樓出租率於二〇〇七年六月底維持於97%。期內新承租樓面面積近七萬平方呎，當中部分是內部擴充。六月錄得一宗主要租賃交易—MVICI Asia Pacific (Hong Kong) Pte Ltd承租了超過一萬七千平方呎全層樓層。續租率為78%，租戶包括Cosmopolitan Cosmetics、DHC及麥當勞。

中國物業

三項已落成的投資物業，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。二〇〇七年上半年期間，租金收入增長28%，營業盈利則上升56%。

期內中國物業的發展盈利大幅增長至港幣五億六千七百萬元，主要來自出售兩個項目的住宅單位的業績。位於上海的高檔次住宅項目匯寧花園，於二〇〇七年六月底，推出單位中已售出94%；武漢時代廣場部分大樓的銷售反應熱烈，於二〇〇七年六月底，此二百四十萬平方呎綜合項目的推出單位中已售出87%，該項目的其餘部分，包括商場、公寓及酒店，預計於二〇〇七年年底完成。

其它發展中項目

一百九十萬平方呎的大連時代廣場將發展為商場及住宅物業，現正進行上蓋工程，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地塊，總樓面面積達一百六十萬平方呎，是優質甲級寫字樓連商場，現正進行上蓋工程，預計於二〇〇九年年中竣工。

兩個位於上海的住宅項目，即新華路一號及靜安花園，正如期進行。

位於成都的東大街十一號是一個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。現正進行地庫工程，項目預計於二〇一〇年完工。

位於成都的高新區十號，總樓面面積達六百一十萬平方呎，計劃發展為豪宅連寫字樓項目。地基工程已於二〇〇七年四月展開，項目預計於二〇一一年落成。

集團第三幅成都地塊，座落於雙流發展區，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。

集團位處無錫南長區的地塊由兩幅地組成，分別計劃發展成高尚住宅(一千零七十萬平方呎)和摩天商業項目(三百六十萬平方呎)，現正對這兩個項目進行規劃。

集團首塊蘇州地塊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，將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，現正進行規劃。

新購入地塊

於二〇〇七年七月，集團成功透過一合營項目，經公開拍賣，以人民幣十億一千萬元，投得一幅地塊的50%權益，該地塊位於蘇州工業園區-蘇地2007-B-24號，面積為二百萬平方呎。該地塊將發展為住宅項目，總樓面面積將為二百三十萬平方呎(包括五十萬平方呎停車場面積)。

現代貨箱碼頭

是年上半年期間，現代貨箱碼頭的收入及營業盈利分別增長6%及5%。

在出口蓬勃的帶動下，期內華南地區的吞吐量增長15%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量錄得17%的增長，而葵涌的增長則為12%。在二〇〇七年六月底，深圳貨櫃碼頭的市場佔有率由二〇〇六年年底的51%微升至52%，葵涌貨櫃碼頭的市場佔有率則由49%微跌至48%。

期內現代貨箱碼頭在香港的吞吐量增長9%至二百七十二萬個標準箱。於二〇〇七年六月底，現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃碼頭的市場佔有率維持於32.9%。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，於二〇〇七年上半年期間共處理一百八十六萬個標準箱。現代貨箱碼頭在二〇〇七年二月完成蛇口集裝箱碼頭重組後實質擁有30%權益(在完成整項重組安排餘下部分後，最終將攤薄至20%)的Mega Shekou Container Terminals(「Mega SCT」)，期內吞吐量達一百四十萬個標準箱。

現代貨箱碼頭持有51%權益的太倉項目第一期共處理三十萬四千個標準箱，較二〇〇六年同期高35%。至於現代貨箱碼頭實質擁有70%權益的太倉項目第二期，已於二〇〇六年十一月開始投入運作。期內吞吐量達七萬個標準箱。

現代貨箱碼頭持有65%權益的深圳西部大鏟灣項目第一期，正如期進行。碼頭及相關大樓的興建工程以及設備的購置亦正如期進行。大鏟灣首兩個泊位將於二〇〇七年年底開始投入運作。

其它業務

其它香港物業

在租金有理想增長的支持下，荷里活廣場期內的營業額錄得8%的增長，至港幣一億四千八百萬元。二〇〇七年上半年的平均出租率維持於接近100%。

位於深井的碧堤半島的第一、二、三及五座共1,641個單位已於二〇〇六年年初落成。於二〇〇七年六月底，已累積售出1,478個單位(或90%)，獲得收入港幣六十二億元。

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持續強勁。Mountain Court及種植道一號於二〇〇七年六月底全數租出。Chelsea Court的出租率維持於91%。

由五幢豪華洋房組成的Gough Hill Residences銷售反應熱烈，售價非常理想。由於位置及建築質素優越，餘下三幢洋房已於期內以每平方呎逾港幣三萬元售出，最後一幢更是以接近每平方呎港幣三萬五千元售出。五幢洋房銷售的累積收入港幣十億元已獲變現。

於二〇〇七年五月，九龍倉於沙田一貨倉大廈偉達中心的餘下存量(共376,180平方呎)已經以理想售價售予一個物業基金。集團正積極尋求出售非核心資產的機會。位於沙田的工貿大廈匯達大廈將會是下一個放售目標。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共經營十一家酒店。

三家位於海港城的酒店在期內均表現理想。酒店及會所總收入維持於港幣四億五千萬，平均房租增長6%，被較低入住率所抵銷。雖然平均房租有穩定增長，整體入住率為87%，較二〇〇六年同期的90%稍低。

北京中奧馬哥孛羅大酒店已於二〇〇七年六月開幕，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，而且鄰近北京地鐵系統及各種主要交通工具。

兩間新建於武漢及成都的豪華馬哥孛羅酒店預計分別於二〇〇八年年初及二〇一〇年開幕。前者為一間五星級豪華酒店，位於武漢時代廣場，後者則座落成都東大街十一號地塊。

有線寬頻

市場競爭激烈，有損是年上半年業務表現，然而有線寬頻在競爭中仍能保持良好狀態。雖然總營業額下跌7%至港幣十一億八千五百萬元，除稅後盈利却上升了83%至港幣一億一千六百萬元，此乃轉播二〇〇六世界盃所致。

在迅速而有效調整吸納及挽留客戶的策略下，儘管部分利潤受損，六月底收費電視的訂戶增長6%至八十三萬戶。雖然訂戶增長，但營業額卻因網綁式服務計劃陸續分拆及商業廣告銷售在二〇〇六世界盃賽事後回復至正常水平而下跌。收費電視的營業額下降14%至港幣八億二千七百萬元，營業盈利卻維持於港幣一億元(二〇〇六年：港幣九千八百萬元)。在競爭日趨劇烈的環境下，有線電視成功打造成一站式電視台，提供專業新聞、各類娛樂節目、大量本地及國際電影選擇和豐富的體育節目。有線寬頻亦繼續強化顧客服務，以新客戶服務熱線中心鞏固售後服務的質素。

寬頻市場整體增長空間受到局限，寬頻業務的訂戶及營業額均維持穩定。於二〇〇七年六月底，訂戶數目維持於三十二萬四千戶。在成熟的市場下市場佔有率穩定，審慎控制成本及擴展批發話音服務確保了此分部的盈利。期內營業額維持於港幣二億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣二億九千六百萬元)。營業盈利增加27%至港幣八千六百萬元。

九倉電訊

在競爭放緩下，九倉電訊集團在期內的財務表現稍為好轉，九倉電訊集團於二〇〇七年上半年期間的營業額因此上升4%至港幣七億零八百萬元，並由二〇〇六年的營業虧損港幣四百萬元，大幅改善為營業盈利港幣四百萬元。現金流量狀況穩健，錄得港幣一千八百萬元的現金流入(二〇〇六年：港幣一千四百萬元的現金流出)。

已安裝固網線數增加一萬七千條至五十七萬九千條，整體市場佔有率為13%。國際直撥電話總撥出通話量(包括批發及零售)上升12%至三億四千六百萬分鐘(二〇〇六年：三億零八百萬分鐘)。

財務評議

二〇〇七年中期業績評議

營業額

是期集團營業額增長港幣二十一億六千萬元或33%，至港幣八十六億零九百萬元，二〇〇六年則為港幣六十四億四千九百萬元。收入顯著增長主要由於地產投資分部收入有雙位數字增加及地產發展分部(包括香港及中國)所確認的較高物業銷售所帶動。

地產投資收入上升15%至港幣三十一億一千五百萬元，此乃主要來自各分部錄得租金及相關收入增長。國內的地產投資收入於二〇〇七年上半年亦錄得雙位數字增長。

地產發展錄得收入港幣十九億一千六百萬元(二〇〇六年：港幣一億七千八百萬元)，此乃主要來自確認二〇〇七年上半年期間中國的匯寧花園及武漢時代廣場落成後住宅單位的銷售以及香港三個Gough Hill單位的銷售。

物流分部錄得總收入港幣十六億八千九百萬元(二〇〇六年：港幣十六億零九百萬元)，主要反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量有9%的增加。

通訊、媒體及娛樂的收入減少3%至港幣十九億零三百萬元(二〇〇六年：港幣十九億五千九百萬元)。市場競爭激烈及二〇〇六年的非經常性收入令收費電視的收入減少港幣一億三千九百萬元，收入減少局部被其它通訊、媒體及娛樂的收入所緩和。

營業盈利

集團的營業盈利增加港幣十三億五千三百萬元或45%，至港幣四十三億七千一百萬元(二〇〇六年：港幣三十億一千八百萬元)，此乃主要由地產投資及地產發展分部的理想表現所帶動。

地產投資分部依然是集團的增長動力，營業盈利大幅增加港幣三億七千三百萬元或19%，至港幣二十二億八千八百萬元。

地產發展分部的盈利貢獻達港幣九億零三百萬元(二〇〇六年：虧損港幣一千萬元)，盈利貢獻主要來自期內確認匯寧花園及武漢時代廣場住宅單位的銷售以及三個Gough Hill單位的銷售。

物流分部的營業盈利增加3%至港幣八億五千四百萬元，此乃主要由於現代貨箱碼頭的吞吐量增加9%而令其收入增加所致。

通訊、媒體及娛樂分部收入儘管輕微減少，營業盈利卻增加29%至港幣一億八千二百萬元。雖然收費電視的收入下跌，其營業盈利仍輕微增長2%至港幣一億元，此乃主要由於其透過減少節目製作、網絡、銷售及其它營運成本以有效控制成本及調配資源所致。互聯網及多媒體的盈利增加港幣一千八百萬元至港幣八千六百萬元。此外，集團的電訊業務單位錄得營業盈利港幣四百萬元，去年同期則錄得虧損港幣四百萬元。

投資物業公平價值增加

是期集團盈利計入了一項因重估集團的投資物業價值而產生的重估盈餘港幣二十五億三千七百萬元(二〇〇六年：港幣五十三億二千八百萬元)。

借貸成本

是期的淨借貸成本增加港幣六千八百萬元至港幣四億八千萬元(二〇〇六年：港幣四億一千二百萬元)。淨借貸成本增加乃主要由於現代貨箱碼頭擴展港口投資活動而導致借貸增加所致。淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣六千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千八百萬元)。集團是期的平均實際借貸年利率為4.6%，二〇〇六年上半年則為4.7%。

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損

所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損(除稅後)為港幣一億五千一百萬元，增加了港幣一億一千四百萬元(二〇〇六年：港幣三千七百萬元)，反映出已包括現代貨箱碼頭增加其於Mega SCT的港口投資所作出的盈利貢獻。

稅項

是期稅項支出由去年同期的港幣十四億一千四百萬元，增加港幣三億六千五百萬元或26%，至港幣十七億七千九百萬元。若不計入是期投資物業重估盈餘的遞延稅項港幣七億三千三百萬元(二〇〇六年：港幣九億四千一百萬元)，稅項支出則為港幣十億四千六百萬元，去年則為港幣四億七千三百萬元。稅項支出增加主要由於就中國物業銷售收益作出所得稅及土地增值稅準備，以及就與稅務局的若干利息扣減稅務糾紛作出額外準備港幣二億三千六百萬元所致。

少數股東權益

少數股東權益增加港幣七千二百萬元至港幣三億七千萬元，此乃主要由於參與中國物業銷售的非全資附屬公司的淨盈利錄得增加所致。

股東應佔盈利

股東應佔未經審核集團盈利為港幣四十四億三千萬元，減少港幣十八億二千九百萬元或29%(二〇〇六年：港幣六十二億五千九百萬元)。每股盈利為港幣1.81元(二〇〇六年：港幣2.56元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣十七億九千九百萬元(即重估盈餘港幣二十五億三千七百萬元減相關遞延稅項及少數股東權益港幣七億三千八百萬元)，股東應佔集團純利則為港幣二十六億三千一百萬元(二〇〇六年：港幣十九億元)，較二〇〇六年增加港幣七億三千一百萬元或38%。

流動資金與財務資源

股東權益

於二〇〇七年六月三十日，集團的資產淨值增加至港幣七百八十八億四千三百萬元，或每股港幣32.21元，於二〇〇六年十二月三十一日則為港幣七百五十一億六千二百萬元，或每股港幣30.70元。

於二〇〇七年六月三十日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣八百三十八億八千八百萬元，較諸於二〇〇六年十二月三十一日的港幣七百九十九億一千八百萬元，增加港幣三十九億七千萬元或5%。

資產淨值附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將對根據香港財務報告準則（「財報準則」）編製的賬面資產淨值所作出的調整臚列如下：

	股東應佔資產淨值	
	總額 港幣百萬元	每股 港幣元
於二〇〇七年六月三十日的賬面資產淨值（根據財報準則編製）	78,843	32.21
經調整：		
現代貨箱碼頭（67.6%）		
— 根據最新交易價格	7,408	3.03
有線寬頻（73.6%）		
— 根據二〇〇七年六月三十日的市值（每股港幣1.66元）	792	0.32
酒店物業		
— 根據獨立估值師於二〇〇七年六月三十日進行的估值	3,787	1.55
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	10,996	4.49
於二〇〇七年六月三十日經調整相關資產淨值	101,826	41.60
於二〇〇六年十二月三十一日經調整相關資產淨值	98,198	40.11

* 因香港並無徵收資本增值稅，如上述投資物業在目前稅制下以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債總額港幣一百一十億元（相等於每股港幣4.49元）將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據會計準則第40號及會計準則詮釋第21號而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

集團的經營業務及投資活動帶來／所用的淨現金收入／支出

是期集團的經營業務帶來的淨現金流入，由二〇〇六年上半年的港幣十七億元增加港幣五億元，至港幣二十二億元，此乃主要來自地產投資分部及中國物業銷售的營業盈利增加。用於投資活動的淨現金達港幣六十二億元，主要包括現代貨箱碼頭支付的港幣三十二億元以重組其於Mega SCT的權益及用於其它投資的港幣二十九億元。

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及於二〇〇七年六月三十日的相關資本承擔分析如下：

業務單位／公司	於二〇〇七年六月三十日的 資本承擔		
	二〇〇七年 一月至六月 資本性開支 港幣百萬元	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	62	903	122
海港城	82	137	9
其它物業／其它	9	16	—
	153	1,056	131
九倉電訊	104	83	104
	257	1,139	235
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	1,353	3,496	2,421
有線寬頻(擁有73.6%權益)	71	14	85
	1,681	4,649	2,741
二〇〇六年上半年	1,157		
於二〇〇六年十二月三十一日		4,967	3,695

地產投資分部的資本性開支主要包括若干裝修及翻新支出以提升集團的投資物業(主要為海港城)質素及增加其價值。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與添置電視製作及廣播設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉項目第二期港口。集團分別擁有73.6%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆分別由該兩公司自行融資。

除上述外，二〇〇七年上半年期間，集團於國內的發展中待沽物業有港幣十九億元的開支。現代貨箱碼頭根據於二〇〇六年十二月與招商局集團有限公司(「招商局」)簽訂的協議，在蛇口集裝箱碼頭的權益完成重組時，於二〇〇七年二月支付了現金港幣三十二億元。在重組完成時，現代貨箱碼頭與招商局把其分別於蛇口集裝箱碼頭的權益，注資入新成立的合營項目Mega SCT，現代貨箱碼頭現持有Mega SCT 30%的權益。

集團於二〇〇七年六月三十日的計劃開支及其它承擔約為港幣一百四十九億元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣一百六十億元)，主要用於國內的發展中待沽物業，另外港幣七億元用於有線寬頻的節目製作開支，以及港幣二億元用於通訊、媒體及娛樂的若干物業及通訊網絡設備的租賃承擔。

負債比率

集團的負債淨額由二〇〇六年十二月三十一日的港幣一百六十九億元，增加至二〇〇七年六月三十日的港幣二百二十一億元，此乃由為數港幣二百五十三億元的債務減為數港幣三十二億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括由非全資附屬公司現代貨箱碼頭所借為數港幣九十億元的借款(二〇〇六年十二月三十一日：港幣五十五億元)，而該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

於二〇〇七年六月三十日，負債淨額與股東權益比率為28.1%，而負債淨額與總權益比率則為26.4%，於二〇〇六年十二月三十一日則分別為22.5%及21.1%。

財務及可用信貸

由於集團的經常性營業現金流入強勁，及市場的流動資金充裕，集團持續於本地市場以具競爭力的利率籌集資金。二〇〇七年上半年期間，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，並以較優惠條件的借貸取代，集團亦因此得以進一步減少其平均借貸利息毛利率。

集團可挪用的貸款信貸及債券達港幣三百八十六億元。茲將於二〇〇七年六月三十日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣二百五十三億元分析如下：

	二〇〇七年六月三十日		
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元	未提取信貸 港幣億元
本公司／全資附屬公司			
承諾信貸	186	157	62%
非承諾信貸	22	3	1%
	208	160	63%
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	169	90	36%
—有線寬頻通訊有限公司	6	—	—%
—其它	3	3	1%
	386	253	100%

於二〇〇七年六月三十日，集團借貸中有為數港幣十二億零一百萬元的債務乃以賬面值為港幣四十七億零七百萬元的若干固定資產作按揭(二〇〇六年十二月三十一日：港幣三十五億二千七百萬元)。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。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。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融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，該等現金主要以港元和美元為本位。於二〇〇七年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售的投資組合，市值為港幣五十八億元。累積應佔投資盈餘為港幣十三億元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣十三億元)，並保留於儲備中直至相關投資出售為止。投資組合的表現理想，與市場相符。

人力資源

於二〇〇七年六月三十日，集團旗下僱員約11,842人(二〇〇六年十二月三十一日：12,000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。截至二〇〇七年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十一億二千五百萬元，二〇〇六年同期則為港幣十一億五千八百萬元。

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(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，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乃被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中包括頗多的獨立非執行董事)的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元
營業額	2	8,609	6,449
其它收入淨額	4	84	84
直接成本及營業費用		(3,128)	(2,292)
銷售及推銷費用		(347)	(359)
行政及公司費用		(221)	(274)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,997	3,608
折舊及攤銷		(626)	(590)
營業盈利	2及3	4,371	3,018
投資物業之公平價值增加		2,537	5,328
		6,908	8,346
借貸成本	5	(480)	(412)
所佔聯營公司盈利減虧損		140	38
所佔共同發展公司盈利減虧損		11	(1)
除稅前盈利		6,579	7,971
稅項	6(戊)	(1,779)	(1,414)
是期盈利		4,800	6,557
應佔是期盈利			
股東		4,430	6,259
少數股東權益		370	298
		4,800	6,557
於結算日後擬派發中期股息	7	881	881
每股盈利			
基本	8	港幣1.81元	港幣2.56元
攤薄後	8	港幣1.81元	港幣2.56元
每股中期股息	7	36.0仙	36.0仙

綜合資產負債表

二〇〇七年六月三十日

	附註	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元	經審核 31/12/2006 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產			
投資物業		88,739	86,684
租賃土地		3,672	3,662
其它物業、機器及設備		12,996	11,852
		105,407	102,198
商譽及其它無形資產		304	306
聯營公司		3,695	781
共同發展公司		799	788
可供出售投資		5,773	2,921
長期應收款項		365	371
備用節目		170	186
遞延稅項資產		403	429
界定福利退休計劃資產		296	230
衍生金融工具資產		10	17
		117,222	108,227
流動資產			
存貨		4,784	5,288
應收貿易及其它賬項	9	3,251	1,981
衍生金融工具資產		3	12
存款及現金		3,211	3,769
		11,249	11,050
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(4,158)	(4,926)
短期貸款及透支		(6,082)	(4,667)
衍生金融工具負債		(2)	(3)
應付稅項		(957)	(390)
		(11,199)	(9,986)
淨流動資產			
		50	1,064
資產總額減流動負債			
		117,272	109,291

		未經審核 30/06/2007 港幣百萬元	經審核 31/12/2006 港幣百萬元
非流動負債			
長期借款		(19,243)	(16,003)
遞延稅項		(13,870)	(13,116)
其它遞延負債		(251)	(254)
衍生金融工具負債		(20)	—
		(33,384)	(29,373)
淨資產		83,888	79,918
資本及儲備			
股本	11	2,448	2,448
儲備		76,395	72,714
股東權益	12	78,843	75,162
少數股東權益	12	5,045	4,756
總權益		83,888	79,918

簡明綜合確認收支報表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元
未確認在綜合損益賬的收益淨額	432	395
是期盈利	4,800	6,557
是期確認之總收入及支出		
股東權益	4,758	6,592
少數股東權益	474	360
	5,232	6,952

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇七年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元	未經審核 30/06/2006 港幣百萬元
營業業務所得的現金淨額	2,213	1,724
投資活動所用的現金淨額	(6,205)	(655)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	3,434	(284)
現金及現金等價項目(減少)／增加	(558)	785
於一月一日現金及現金等價項目結存	3,769	2,352
於六月三十日現金及現金等價項目結存	3,211	3,137
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	3,211	3,137

財務報表附註

1. 財務報表的編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「會計準則」)第34號「中期財務報告」及所有適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定編製。

管理層需在編製符合會計準則第34號的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

編製本中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇〇七年，本集團採納下列與其業務相關新準則、修訂和詮釋。

《香港會計準則》第1號(修訂)	財務報表之呈報：資本披露
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋9	重估內含衍生工具
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋10	中期財務報告及減值
《香港財務報告準則》第7號	金融工具：披露

本集團已評估採納該等新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變；而年報之披露則會因應採納會計準則第1號(修訂)及財務報告準則第7號而作出增加。

2. 分部資料

甲) 業務分部

收入及業績	分部收入		分部業績	
	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
地產投資	3,115	2,718	2,288	1,915
香港	2,464	2,110	2,036	1,694
中國	201	157	100	64
酒店	450	451	152	157
通訊、媒體及娛樂	1,903	1,959	182	141
收費電視	827	966	100	98
互聯網及多媒體	295	296	86	68
電訊	708	681	4	(4)
其它	73	16	(8)	(21)
物流	1,689	1,609	854	830
碼頭	1,495	1,407	787	749
其它	194	202	67	81
地產發展	1,916	178	903	(10)
香港	554	177	336	(2)
中國	1,362	1	567	(8)
	8,623	6,464	4,227	2,876
投資及其它	142	148	290	274
內部分部收入(附註)	(156)	(163)	-	-
	8,609	6,449	4,517	3,150
未能分部收入及支出			(146)	(132)
營業盈利			4,371	3,018
投資物業之公平價值增加			2,537	5,328
			6,908	8,346
借貸成本			(480)	(412)
聯營公司			140	38
地產發展			45	(5)
碼頭			95	43
共同發展公司				
碼頭			11	(1)
除稅前盈利			6,579	7,971

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	30/06/2007	30/06/2006
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	52	44
通訊、媒體及娛樂	104	119
	156	163

乙) 經營地域分部

是期分部收入及業績總額按地域分析如下：

	收入		業績	
	30/06/2007	30/06/2006	30/06/2007	30/06/2006
收入及業績	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	6,994	6,247	3,741	2,950
中國	1,615	202	630	68
	8,609	6,449	4,371	3,018

於資產負債表結算日，分部資產總額及期內分部資產之資本性支出按地域分析如下：

	資產		資本性支出	
	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2007	30/06/2006
資產及資本性支出	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	109,954	102,504	511	623
中國	18,517	16,773	4,168	603
	128,471	119,277	4,679	1,226

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
已扣除：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	45	43
— 其它固定資產	500	490
	545	533
攤銷		
— 備用節目	59	45
— 租賃土地	20	12
— 其它無形資產	2	—
總折舊及攤銷	626	590
員工成本包括退休計劃成本港幣四千三百萬元 (二〇〇六年：港幣四千七百萬元)	1,125	1,158
核數師酬金		
— 核數服務	6	5
— 其它服務	—	1
是期出售買賣物業之成本	943	167
及計入：		
租金收入減直接支出，包括： 或有租金	2,174 192	1,832 152
匯兌收益	96	21
利息收入	74	71
上市投資股息收入	68	48
非上市投資股息收入	54	60
出售固定資產之盈利	16	9

4. 其它收入淨額

其它收入淨額主要為出售可供出售投資的收入淨額，當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣八千四百萬元（二〇〇六年：港幣三百萬元）。

5. 借貸成本

	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	409	229
其它攤還年期在五年內之借款	99	163
其它攤還年期超過五年之借款	30	31
其它借貸成本	7	7
	545	430
減：撥作資產成本	(65)	(18)
是期借貸成本淨值	480	412

是期本集團平均借貸成本的年息率為 4.6% (二〇〇六年：4.7%)。

6. 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% (二〇〇六年：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) 在根據一九九五年一月二十七日頒布的中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，由一九九四年一月一日起生效，由轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- 丁) 於二〇〇七年三月十六日，中華人民共和國第十屆全國人民代表大會常務委員會已通過所得稅法，該法令若干於中國營運的附屬公司之稅率由二〇〇八年一月一日起由33%改為25%。遞延稅項結餘已予以調整，以反映預期於資產變現或清償負債期間適用之稅率。

戊) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅	469	368
以往年度稅項準備之低估	252	54
	721	422
海外稅項	147	1
	868	423
中國土地增值稅	131	—
遞延稅項		
投資物業之價值變動	733	941
源自及撥回暫時差異	47	50
	780	991
	1,779	1,414

己) 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。

庚) 截至二〇〇七年六月三十日止六個月所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣一千六百萬元(二〇〇六年：港幣二百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司盈利減虧損。

7. 股息

甲) 是期股息

	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
於結算日後擬派中期股息		
每股36仙(二〇〇六年：每股36仙)	881	881

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

	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2006 港幣百萬元
去年的末期股息於是期批准及派發		
每股44仙(二〇〇六年：每股44仙)	1,077	1,077

8. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之股東應佔盈利港幣四十四億三千萬元(二〇〇六年：港幣六十二億五千九百萬元)及是期已發行之加權平均數二十四億四千八百萬股(二〇〇六年：二十四億四千八百萬股)普通股而計算。

每股攤薄盈利乃根據是期之股東應佔盈利港幣四十四億三千萬元(二〇〇六年：港幣六十二億五千九百萬元)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加權平均數二十四億四千八百萬股(二〇〇六年：二十四億四千八百萬股)普通股而計算。

於二〇〇七年六月三十日，並沒有未行使之認購權。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇〇七年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡的分析如下：

	30/06/2007 港幣百萬元	31/12/2006 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	399	331
三十一日至六十日	207	229
六十一日至九十日	72	70
九十日以上	69	72
	747	702
其它應收賬項	2,504	1,279
	3,251	1,981

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇七年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下：

	30/06/2007 港幣百萬元	31/12/2006 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	115	332
三十一日至六十日	72	88
六十一日至九十日	9	18
九十日以上	32	169
	228	607
租金及客戶按金	1,333	1,249
其它應付賬項	2,597	3,070
	4,158	4,926

11. 股本

	30/06/2007 股數(百萬)	31/12/2006 股數(百萬)	30/06/2007 港幣百萬元	31/12/2006 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	2,448	2,448	2,448	2,448

12. 資本及儲備

	股東權益								
	資本						總股東	少數	
	股本	股份溢價	贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	權益	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
集團									
二〇〇七年一月一日結存	2,448	7,751	7	1,272	252	63,432	75,162	4,756	79,918
可供出售投資重估盈餘	-	-	-	120	-	-	120	58	178
因出售可供出售投資而轉撥至									
綜合損益賬中	-	-	-	(70)	-	-	(70)	(14)	(84)
界定福利退休計劃精算盈餘	-	-	-	-	-	41	41	20	61
匯兌差額	-	-	-	-	230	-	230	24	254
其它	-	-	-	-	7	-	7	16	23
直接於權益中確認之收入淨額	-	-	-	50	237	41	328	104	432
是期盈利	-	-	-	-	-	4,430	4,430	370	4,800
總確認收入及支出	-	-	-	50	237	4,471	4,758	474	5,232
已批准之去年股息 (附註7乙)	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)	-	(1,077)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(185)	(185)
二〇〇七年六月三十日結存	2,448	7,751	7	1,322	489	66,826	78,843	5,045	83,888

13. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團及本公司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二億三千九百萬元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣三億五千二百萬元)。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) 在截至二〇〇七年六月三十日止六個月，本集團由各個相關的租戶(該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司)所得的租金收入為港幣一億七千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億三千二百萬元)。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。

14. 或然負債

於二〇〇七年六月三十日，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二百四十二億七千萬元(二〇〇六年十二月三十一日：港幣二百三十三億三千四百萬元)。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

15. 承擔

	30/06/2007 港幣百萬元	31/12/2006 港幣百萬元
甲) 資本承擔		
已授權及簽約者	4,649	4,967
已授權但未簽約者	2,741	3,695
	7,390	8,662
乙) 節目及其它承擔		
已授權及簽約者	652	538
已授權但未簽約者	85	57
	737	595
丙) 待沽發展中物業		
已授權及簽約者	2,495	3,149
已授權但未簽約者	12,455	12,824
	14,950	15,973
丁) 經營租賃		
一年以內	75	78
一年至五年內	77	104
五年以內	70	78
	222	260

本集團以經營租賃形式租入物業和電訊網絡設施。租約期起初一般為兩年至十五年，並有權選擇在約滿後續約及重新協議所有條款。租約付款金額通常每年調整以反映市場租金走勢。所有租約並不包括或有租金。

16. 未經審核中期財務報表審閱

本公司截至二〇〇七年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

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（「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

茲將本公司董事於二〇〇七年六月三十日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），和涉及的股份分別佔本公司、有線寬頻及現代貨箱碼頭已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
李唯仁先生	686,549 (0.0280%)	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
有線寬頻		
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
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢先生	3,787 (5.40%)	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標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於本財政期間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，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利被行使。

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，於二〇〇七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，以及該等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	(7.09%)
(丁) Myers Investments Limited	173,652,029	(7.09%)
(戊) Wheelock Corporate Services Limited	173,652,029	(7.09%)
(己) WF Investment Partners Limited	1,051,765,051	(42.97%)
(庚) 會德豐有限公司	1,222,896,080	(49.96%)
(辛) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,222,896,080	(49.96%)
(壬) JPMorgan Chase & Co.	146,448,525	(5.98%)

附註：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。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇七年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

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

本公司將於二〇〇七年十月五日(星期五)至二〇〇七年十月十二日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇七年十月四日(星期四)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，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇七年八月十五日

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、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。