

九龍倉集團有限公司  
二零零三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

- ◆ 未經審核股東應佔集團盈利為港幣十三億零九百萬元，增長11%。期內並無為物業及投資作出撥備。
- ◆ 每股盈利為港幣0.53元，去年同期則為港幣0.48元。
- ◆ 未計撥備的股東應佔集團盈利較去年同期的港幣十五億五千五百萬元下降16%。
- ◆ 集團將會派發中期現金股息每股12仙(二〇〇二年：28仙)。
- ◆ 股東持有每十股本公司股份亦將獲分派一股有線寬頻股份。本公司須最遲於二〇〇三年十一月二十三日將有線寬頻的公眾持股量回復至不少於25%的水平，此水平乃由香港上市規則所規定。有線寬頻股份於二〇〇三年八月十九日的收市價為每股港幣2.075元，而在過去五十二個星期，其市價則徘徊於每股港幣1.64元至港幣4.525元的範圍內。

### 業務及財務概覽：

- ◆ 集團營業額為港幣五十四億六千三百萬元，下降2%。
- ◆ 地產投資：收入減少6%至港幣二十億九千二百萬元，營業盈利則減少10%至港幣十四億四千八百萬元。雖然海港城及時代廣場所帶來的零售收入上升1.5%，但此等旗艦物業所貢獻的寫字樓收入卻錄得5.5%的減幅。
- ◆ 由於受到非典型肺炎爆發的衝擊，酒店收入由港幣二億九千九百萬元下降34%至港幣一億九千七百萬元，導致營業虧損港幣一千萬元，去年同期則為盈利港幣九千五百萬元。
- ◆ 通訊、媒體及娛樂：總收入減少1%至港幣十七億四千八百萬元，營業盈利則微跌2%至港幣一億九千九百萬元。
- ◆ 物流：總收入增長4%至港幣十五億三千二百萬元，營業盈利亦增加9%至港幣八億五千四百萬元。
- ◆ 借貸成本淨額由港幣三億八千三百萬元，減少港幣七千八百萬元至港幣三億零五百萬元，減幅為20%。平均借貸成本由二〇〇二年上半年的年利率3.8%下降至是期的3.1%。
- ◆ 稅項支出增加港幣一億六千四百萬元，此乃主要由於香港利得稅率上調對是期稅項及遞延稅項負債均構成影響所致。
- ◆ 綜合集團資產淨值為每股港幣19.78元。
- ◆ 負債淨額由二〇〇二年十二月三十一日的港幣二百零五億元下降至二〇〇三年六月三十日的港幣一百九十四億元(負債淨額與股東權益比率由42.9%下降至40.0%)。

## 綜合損益賬

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2003 港幣百萬元	未經審核 30/06/2002 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	5,463	5,576
其他虧損淨額	3	(5)	(1)
		<u>5,458</u>	<u>5,575</u>
直接成本及營業費用		(1,984)	(1,910)
銷售及推銷費用		(244)	(225)
行政及公司費用		(264)	(254)
		<u>2,966</u>	<u>3,186</u>
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		(598)	(647)
折舊及攤銷			
營業盈利	2	2,368	2,539
借貸成本	4	(305)	(383)
		<u>2,063</u>	<u>2,156</u>
盈利淨額			
其他扣除淨額	5	-	(247)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	54	(112)
		<u>2,117</u>	<u>1,797</u>
除稅前盈利			
稅項	7 (丙)	(470)	(306)
		<u>1,647</u>	<u>1,491</u>
除稅後盈利			
少數股東權益		(338)	(310)
		<u>1,309</u>	<u>1,181</u>
股東應佔集團盈利			
於結算日後擬派的中期股息	8	802	685
		<u>802</u>	<u>685</u>
每股盈利			
基本	9	港幣0.53元	港幣0.48元
攤薄後	9	港幣0.53元	港幣0.48元
		<u>港幣0.53元</u>	<u>港幣0.48元</u>
每股中期股息	8	32.75仙	28.00仙
		<u>32.75仙</u>	<u>28.00仙</u>

# 綜合資產負債表

二〇〇三年六月三十日

	附註	未經審核 30/06/2003 港幣百萬元	重新編列 31/12/2002 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
<b>固定資產</b>			
投資物業		52,385	52,373
其他物業、機器及設備		16,738	16,671
		<u>69,123</u>	<u>69,044</u>
商譽		386	397
長期存款		156	156
聯營公司		2,643	3,367
長期投資		1,170	1,178
遞延賬項		447	459
遞延項目		450	468
		<u>74,375</u>	<u>75,069</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,802	2,885
應收貿易及其他賬項	10	883	1,017
有抵押存款		—	293
上市債券		—	525
存款及現金		1,500	1,225
		<u>5,185</u>	<u>5,945</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬項	11	(3,964)	(4,768)
短期貸款及透支		(4,228)	(6,272)
稅項		(647)	(380)
		<u>(8,839)</u>	<u>(11,420)</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(3,654)</u>	<u>(5,475)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>70,721</u>	<u>69,594</u>

## 綜合資產負債表 (續)

二〇〇三年六月三十日

	附註	未經審核 30/06/2003 港幣百萬元	重新編列 31/12/2002 港幣百萬元
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	2,447	2,447
儲備	13	<u>45,970</u>	<u>45,287</u>
		<b>48,417</b>	<b>47,734</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>3,631</b>	<b>3,681</b>
<b>非流動負債</b>			
長期借款		16,805	16,381
遞延稅項		1,590	1,516
其他遞延借款		<u>278</u>	<u>282</u>
		<b>18,673</b>	<b>18,179</b>
<b>資本及非流動負債</b>		<b><u>70,721</u></b>	<b><u>69,594</u></b>

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2003 港幣百萬元	未經審核 30/06/2002 港幣百萬元
來自營業業務的現金流入淨額	2,755	2,239
投資業務現金流入／(流出) 淨額	512	(2,589)
融資現金流出淨額	<u>(2,992)</u>	<u>(581)</u>
現金及現金等價項目增加／(減少)	275	(931)
匯率變動的影響	-	(3)
於一月一日現金及現金等價項目結存	<u>757</u>	<u>2,852</u>
於六月三十日現金及現金等價項目結存	<u>1,032</u>	<u>1,918</u>
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	<u>1,032</u>	<u>1,918</u>
現金及現金等價項目與資產負債表中存款及現金之對賬		
現金及現金等價項目如上	1,032	1,918
於二〇〇三年到期的長期存款	<u>468</u>	<u>-</u>
	<u>1,500</u>	<u>1,918</u>

## 簡明綜合權益轉變報表

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2003 港幣百萬元	未經審核 30/06/2002 港幣百萬元 (重新編列)
於一月一日總權益		
以往呈報	48,713	54,645
遞延稅項會計政策轉變的前期調整 (附註1)	(979)	(886)
	<u>47,734</u>	<u>53,759</u>
重新編列	47,734	53,759
未確認在綜合損益賬的收益／(虧損)淨額 (二〇〇二年六月三十日：以往呈報虧損 港幣一億二千八百萬元，現在重新編列) (附註1)	55	(152)
股東應佔集團盈利 (二〇〇二年六月三十日：以往呈報 港幣十二億零二百萬元，現在重新編列) (附註1)	1,309	1,181
因非買賣證券減值而將投資重估儲備轉撥至損益賬 －公司及附屬公司	-	5
出售非買賣證券時將投資重估儲備轉撥至損益賬 －公司及附屬公司	4	3
已批准派發去年的末期股息	(685)	(1,223)
	<u>628</u>	<u>(34)</u>
行使認股權	-	9
於六月三十日總權益	<u>48,417</u>	<u>53,582</u>

## 賬項附註

### 1. 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港《會計實務準則》第二十五條「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十六而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的賬項一致。

#### 《會計實務準則》第十二條(經修訂)「所得稅項」

在以往年度，遞延稅項的負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見未來實現的稅項影響，以負債法計算。未來的遞延稅項的資產只會在合理保證可實現時才會確認。

由二〇〇三年一月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第十二條(經修訂)的規定，本集團採納了遞延稅項的新會計政策。除在有限的特別情況外，遞延稅項是就財務報表的資產及負債賬面金額，與計算應課稅溢利的相應稅基金額之間的暫時差異，以資產負債表的方法確認。由於該項新政策有追溯性，於二〇〇三年一月一日及二〇〇二年一月一日的股東權益已重報並分別減少港幣九億七千九百萬元(包括盈餘儲備港幣六億九千萬元及投資物業重估儲備港幣二億八千九百萬元)，及港幣八億八千六百萬元(包括盈餘儲備港幣六億四千六百萬元及投資物業重估儲備港幣二億四千萬元)。該項調整的性質為確認固定資產所產生的暫時差異的遞延稅項負債，扣除由稅項虧損所產生的遞延稅項資產於預期日後有應課稅溢利，且能用於抵扣的部份。由於該項政策的轉變，截至二〇〇三年六月三十日止六個月的稅項增加港幣九千五百萬元(二〇〇二年六月三十日：港幣二千一百萬元)。



## 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	
	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元 (重新編列)	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元
地產投資	2,092	2,217	1,448	1,608
香港	1,805	1,846	1,430	1,489
中國	90	72	28	24
酒店	197	299	(10)	95
通訊、媒體及娛樂	1,748	1,762	199	203
收費電視	844	877	210	154
互聯網及多媒體	193	246	(48)	31
有線寬頻	1,037	1,123	162	185
電訊	615	572	19	3
其他	96	67	18	15
物流	1,532	1,478	854	786
碼頭	1,367	1,260	820	709
其他	165	218	34	77
	5,372	5,457	2,501	2,597
地產發展	102	99	(13)	3
投資及其他	114	142	15	65
內部分部收入(附註)	(125)	(122)	-	-
	5,463	5,576	2,503	2,665
未能分部收入及支出			(135)	(126)
營業盈利			2,368	2,539
借貸成本			(305)	(383)
其他扣除淨額				
地產發展			-	(204)
投資及其他			-	(43)
聯營公司				
地產發展			44	(119)
投資及其他			10	7
除稅前盈利			2,117	1,797

## 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：

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	49	54
通訊、媒體及娛樂	68	44
收費電視	19	18
互聯網及多媒體	1	1
有線寬頻	20	19
電訊	22	20
其他	26	5
物流	6	8
投資及其他	2	16
	<u>125</u>	<u>122</u>

#### 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。

## 2. 營業額及營業盈利(續)

(乙) 營業盈利已扣除下列各項：

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元
折舊		
— 用作經營租賃的資產	40	30
— 其他資產	494	496
預付支出及備用節目的攤銷	53	110
攤銷商譽	11	11
員工成本，包括退休金計劃成本港幣四千五百萬元 (二〇〇二年：港幣五千八百萬元)	989	991
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	104	88
及計入：		
租金收入減直接支出，包括或有租金 港幣四千七百萬元(二〇〇二年：港幣二千六百萬元)	1,516	1,536
利息收入	60	86
上市證券股息收入	31	24
非上市證券股息收入	29	63

## 3. 其他虧損淨額

其他虧損淨額代表出售投資的虧損淨額。

## 4. 借貸成本

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支	207	175
其他攤還年期在五年內之借款	75	147
其他攤還年期超過五年之借款	—	62
其他借貸成本	55	64
	337	448
減：撥作資產成本	(32)	(65)
是期借貸成本淨值	305	383

是期本集團平均借貸成本的年息率為百分之三點一(二〇〇二年：年息率為百分之三點八)。

## 5. 其他扣除淨額

去年同期其他扣除淨額包括為發展及作出售用途的物業作出港幣二億零四百萬元撥備及為投資作出港幣四千三百萬元的減值撥備。是期內並無該等項目。

## 6. 所佔聯營公司盈利減虧損

是期內所佔聯營公司盈利為港幣五千四百萬元。去年同期則為虧損港幣一億一千二百萬元，主要包括就所佔碧堤半島物業發展的虧損作出的減值撥備。

## 7. 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(二〇〇二年：百分之十六)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) 綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元 (重新編列)
<b>是期稅項</b>		
香港利得稅	377	235
以往年度香港利得稅項準備之低估	18	47
海外稅項	—	8
	395	290
<b>遞延稅項</b>		
有關源自及撥回暫時差異	(25)	14
稅率增加對遞延稅項的影響	99	—
	74	14
是期應佔聯營公司之香港利得稅	1	2
	470	306

(丁) 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。

## 8. 股息

### (甲) 是期股息

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元
於結算日後擬派中期股息：		
每股12仙(二〇〇二年：28仙)	294	685
以有線寬頻通訊有限公司股份(「有線寬頻股份」) 形式所作的實物分派，相等於每股20.75仙	508	—
	<u>802</u>	<u>685</u>

於結算日後擬派發的中期股息並未有於結算日確認為負債。

所作的實物分派涉及向本公司股東分派二億四千四百七十萬股有線寬頻股份，其價值為港幣五億零八百萬元，此乃按於二〇〇三年八月十九日的收市價計算。

該等二億四千四百七十萬股有線寬頻股份的賬面成本值為港幣一億八千九百萬元。與上文所述彼等的市值比較，為數約港幣三億一千九百萬元會被視作為盈利。

### (乙) 去年之股息於是期批准

	30/06/2003 港幣百萬元	30/06/2002 港幣百萬元
去年的末期股息於是期批准每股28仙 (二〇〇二年：每股50仙)	<u>685</u>	<u>1,223</u>

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之盈利港幣十三億零九百萬元(二〇〇二年：重新編列的港幣十一億八千一百萬元)及是期內已發行普通股之加權平均數為二十四億四千七百萬股(二〇〇二年：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十三億零九百萬元(二〇〇二年：重新編列的港幣十一億八千一百萬元)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(二〇〇二年：普通股二十四億四千七百萬股)而計算。

截至二〇〇三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。

## 10. 應收貿易及其他賬項

於二〇〇三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：

	30/06/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
零至三十日	292	398
三十一日至六十日	216	164
六十一日至九十日	53	34
九十日以上	68	43
	<u>629</u>	<u>639</u>

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。

## 11. 應付貿易及其他賬項

於二〇〇三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：

	30/06/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
零至三十日	146	218
三十一日至六十日	59	100
六十一日至九十日	40	64
九十日以上	146	153
	<u>391</u>	<u>535</u>

## 12. 股本

	30/06/2003 股數(百萬)	31/12/2002 股數(百萬)	30/06/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	<u>3,600</u>	<u>3,600</u>	<u>3,600</u>	<u>3,600</u>
已發行及實收股本				
一月一日結存	2,447	2,447	2,447	2,447
行使認股權	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
六月三十日及 十二月三十一日結存	<u>2,447</u>	<u>2,447</u>	<u>2,447</u>	<u>2,447</u>

## 13. 儲備

	股份溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其他 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(甲) 公司及附屬公司</b>							
二〇〇三年							
一月一日結存							
－以往呈報	7,742	7	30,298	(229)	(482)	9,895	47,231
－前期調整(附註1)	—	—	(289)	—	—	(690)	(979)
	<u>7,742</u>	<u>7</u>	<u>30,009</u>	<u>(229)</u>	<u>(482)</u>	<u>9,205</u>	<u>46,252</u>
已批准之去年股息 因出售非買賣證券而 轉撥至損益賬中	—	—	—	—	—	(685)	(685)
重估溢價	—	—	—	4	—	—	4
－非買賣證券	—	—	—	50	—	—	50
兌匯儲備／其他	—	—	—	—	4	—	4
是期保留盈利	—	—	—	—	—	1,256	1,256
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,256</u>	<u>1,256</u>
二〇〇三年 六月三十日結存	<u>7,742</u>	<u>7</u>	<u>30,009</u>	<u>(175)</u>	<u>(478)</u>	<u>9,776</u>	<u>46,881</u>
<b>(乙) 聯營公司</b>							
二〇〇三年							
一月一日結存	—	—	—	(1)	—	(964)	(965)
重估溢價	—	—	—	1	—	—	1
－非買賣證券	—	—	—	—	—	—	—
是期保留盈利	—	—	—	—	—	53	53
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53</u>	<u>53</u>
二〇〇三年 六月三十日結存	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(911)</u>	<u>(911)</u>
<b>儲備總額</b>							
二〇〇三年							
六月三十日	<u>7,742</u>	<u>7</u>	<u>30,009</u>	<u>(175)</u>	<u>(478)</u>	<u>8,865</u>	<u>45,970</u>
二〇〇二年							
十二月三十一日 (重新編列)	<u>7,742</u>	<u>7</u>	<u>30,009</u>	<u>(230)</u>	<u>(482)</u>	<u>8,241</u>	<u>45,287</u>

## 14. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇三年六月三十日止期間，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

(甲) 本集團向參與擎天半島(如下文(乙)所詳述)及碧堤半島發展項目的若干聯營公司貸款共港幣三十四億二千六百萬元(二〇〇二年十二月三十一日：港幣四十三億三千二百萬元)。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(有關擎天半島進一步資料列於下文(乙))。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15(乙)所披露，本公司及其附屬公司，連同本公司之控股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執行及履約而作出擔保。

## 15. 或然負債

於二〇〇三年六月三十日：

(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二百七十八億二千萬元(二〇〇二年十二月三十一日：港幣二百六十二億五千六百萬元)。

(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五十六億一千六百萬元(二〇〇二年十二月三十一日：港幣五十六億一千六百萬元)。

## 16. 承擔

	30/06/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
(甲) <b>資本承擔</b>		
賬項內並未撥出準備以應付預計之資本性支出	<u>3,856</u>	<u>4,408</u>
其中簽約者	<u>1,227</u>	<u>1,763</u>



## 16. 承擔(續)

(乙) 本公司之附屬公司現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)與香港國際貨櫃碼頭有限公司(「國際貨櫃」)及亞洲貨櫃碼頭有限公司(「亞洲貨櫃」)簽訂了合作發展協議，共同建造九號貨箱碼頭。董事預計總建築費為港幣四十八億元，目標完成日期為二〇〇五年。現代貨箱碼頭、亞洲貨櫃及國際貨櫃已同意按所協定的比率分擔建築費。

此外，根據與亞洲貨櫃訂下的碼頭互換協議，在九號貨箱碼頭全面完工後，現代貨箱碼頭便把其西八號貨箱碼頭的權益轉給亞洲貨櫃，來換取亞洲貨櫃所佔九號貨箱碼頭的權益。

## 17. 比較數字

若干比較數字已經作出調整，以符合《會計實務準則》第十二條(經修訂)「所得稅項」的規定。有關詳情已於附註1內詳述。

## 18. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇三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。

## 業績回顧及展望

### 海港城

在二〇〇三年首六個月，**海港城**錄得總收入港幣十三億元。

### 寫字樓

包括港威大廈二期的最後一座(即第六座)在內，**海港城**寫字樓維持百分之八十五的整體出租率。國際金融中心的落成導致港島的甲級寫字樓供應過量的問題仍然嚴重，是年首六個月多個主要地區的租金普遍下調百分之十至二十。然而，由於尖沙咀及鄰近地區的寫字樓供應相對較穩定，**海港城**寫字樓的租金叫價平均跌幅僅為單位數字。在二〇〇三年上半年陸續約滿的租約中，續租率約為百分之八十。迄今，超過五成於二〇〇三年續租的租約已成功達成協議。

### 酒店及服務式住宅

由於爆發非典型肺炎，位於**海港城**的三間馬哥孛羅酒店的綜合入住率下降至百分之四十八，去年同期則為百分之八十四。緊接三月爆發非典型肺炎後，抵港遊客人數全面下跌，商務及消閒旅客量均大幅放緩，房租備受壓力。為應付此前所未遇的情況，集團採取了多項特殊的成本控制措施及推廣活動，力求保持利潤及市場佔有率。

在目前的經濟狀況下，港威豪庭要在市場中維持以往的出色表現非常困難。自一九九九年年底首次推出以來，港威豪庭已連續超過三年超越業內的平均表現，是年上半年港威豪庭的平均出租率逐漸回落至百分之七十的市場水平。由於更多服務式住宅投入市場，預期競爭將更趨激烈。

### 零售

儘管爆發非典型肺炎，**海港城**商場維持約百分之九十六至九十七的出租率，在這危機時期中顯現了無比的回復力。集團採取了特別措施，進一步提升**海港城**素已十分優異的衛生水平，有關措施廣受所有購物人士、商戶及公眾的支持。集團管理層並無消極地向商戶提供租務優惠或寬減，反而積極及迅速地於市務及宣傳推廣方面投放資源。由於**海港城**將衛生控制提升至更高水平，並進行積極的推廣活動，令購物及信心水平均得以回復。人流在數星期內迅即回升，反映非典型肺炎對市民購物的活動僅造成短暫的直接「干擾」，五月及六月的週末平均人流分別較去年同期增長百分之二十六及百分之二十一。

## 時代廣場

在二〇〇三年首六個月，時代廣場錄得總收入港幣四億一千五百萬元。

### 寫字樓

時代廣場寫字樓的出租率在連續兩年穩企於百分之九十二水平後，由於一個租戶決定搬遷至大埔，令時代廣場是年上半年的出租率下降至僅低於百分之八十四。除了此個別事件外，預期短期至中期內並無其它重大的寫字樓退租個案。上半年陸續約滿的寫字樓租約的續租率處於百分之七十的正常水平。由於爆發非典型肺炎及供求失衡，市場普遍認為租金將持續下調，大部分租戶均嘗試將租賃的決定盡量延遲。是期六個月內，香港的甲級寫字樓市場仍以合併整固及租務重整的活動為主。

### 零售

作為銅鑼灣最具代表性的建築物，時代廣場購物商場於非典型肺炎期間再次顯現出非凡的回復力。由於九龍倉管理層作出及時和果斷的行動，人流實質數字於數星期內迅即回升至非典型肺炎前的水平，甚至較去年同期錄得的人流增長約百分之十。與海港城的情況一樣，時代廣場推出的多項推廣活動及大規模的衛生措施非常成功，亦同樣地並無因非典型肺炎而給予任何租戶減租。是期六個月內，商場出租率高企於百分之九十七的水平，所有陸續約滿的租約均已續租或轉租予更具吸引力的商戶。雖然已調升續租租金，但仍有更多國際品牌及零售連鎖商舖包括L'Oreal Paris、Swiss Balance、Offermann、Fruits & Passion及Pedder Red繼續進駐時代廣場。

## 現代貨箱碼頭

儘管美國政府實施貨櫃安全措施規定、中東戰事及爆發非典型肺炎帶來大量不明朗因素，現代貨箱碼頭在二〇〇三年首六個月仍處理了一百九十三萬個標準箱，吞吐量較去年增長百分之二十三。

現代貨箱碼頭在葵涌的市場佔有率增長至百分之三十三點二，去年同期則為百分之二十八點七。雖然葵涌及其它華南港口之間的收費差幅已收窄，但現代貨箱碼頭的平均處理費繼續受到壓力。

香港九號貨箱碼頭的四個泊位將於二〇〇三年十月開始移交予現代貨箱碼頭。鑑於近年珠江三角洲的製造業及出口表現持續錄得強勁增長，九號貨箱碼頭新增的處理能力將在未來數年令現代貨箱碼頭受惠。

所有項目目前正按原訂時間表進行，進展順利。現代貨箱碼頭持有百分之二十權益的深圳蛇口二號集裝箱碼頭預期將於月內投入運作。

## 通訊、媒體及娛樂

### 有線寬頻

雖然香港於是年上半年受到非典型肺炎爆發的衝擊，令已經疲弱的經濟進一步受到打擊，有線寬頻在收費電視及寬頻上網業務的訂戶人數仍錄得增長。然而，消費意慾極度審慎，致使寬頻上網業務的需求雖然有所增長，仍不足以抵銷價格疲弱所帶來的影響。是期六個月內，有線寬頻的營業額較去年減少百分之八，錄得港幣十億三千七百萬元，部分原因乃由於二〇〇二年上半年轉播世界盃令營業額處於高水平所致。主要由於折舊支出及稅率增加，純利較去年同期下降百分之七，錄得港幣九千五百萬元。成本控制措施收效及世界盃效應消失，令有線寬頻的未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的盈利 (EBITDA) 比率由二〇〇二年六月的百分之三十三上升至百分之三十六，EBITDA則增加百分之三，達港幣三億七千八百萬元，超越以往各期。

### 收費電視

儘管期內經濟疲弱及缺乏去年所轉播的世界盃的大型焦點節目，憑藉多項創新的市務及節目推廣計劃，收費電視部門的訂戶人數仍較去年同期錄得百分之四的穩健增長，達六十二萬五千戶。目前約半數有線寬頻的收費電視訂戶正使用數碼電視服務，採用數碼技術已證明不單能有效遏止盜看活動，並能擴大網絡容量。是期六個月內，收費電視平台已增加五個新頻道。更多的節目內容及選擇不單能令觀眾收看有線電視的習慣更加牢固，亦能增加收入。

除收費電視業務的基本月費外，有線寬頻亦已積極開拓其它收入來源，「按次收費」的體育節目為其中一項全新試點。在上半年引入的體育節目包括木球世界盃、美國大學男子籃球賽決賽週及美國職業冰上曲棍球聯賽賽事。與此同時，有線寬頻正尋求將其數碼內容售予其它服務供應商，包括流動電話營辦商及海外電視台。

二〇〇三年上半年的每戶平均收入為港幣二百一十九元，去年同期受世界盃所帶動，每戶平均收入為港幣二百四十四元，二〇〇二年下半年則為港幣二百二十二元。

### 互聯網及多媒體

在寬頻服務方面，公司在改善服務質素及挽留客戶上的努力已見成果。期內寬頻上網訂戶總數增加二萬二千戶至二十四萬七千戶。

然而，有線寬頻採取進取的價格策略，以求在競爭激烈的市場中爭取更多客戶，導致寬頻上網服務的營業額實際上較去年下跌百分之二十一，至港幣一億九千三百萬元，每戶平均收入亦下降至港幣一百二十五元才得以穩定下來。營業額下降令EBITDA下降至港幣七千一百萬元，加上因擴大用戶人數導致折舊增加港幣二千二百萬元，令寬頻上網部門錄得營業虧損淨額港幣四千八百萬元，二〇〇二年首六個月則錄得盈利港幣三千一百萬元。

### 九倉電訊

經濟疲弱導致出現公司倒閉及縮減規模的情況，電訊市場的商業客戶市場亦面臨進一步收縮。儘管上半年的營運環境困難，九倉電訊仍能在多個產品分部中擴大市場佔有率。然而，疲弱的經濟及激烈的競爭持續，預期下半年將面對更大的挑戰。

是年首六個月內，已安裝的固網總線數增加約三萬九千條，達三十七萬八千條，即代表固網的整體市場佔有率達百分之十。淨收入總額較去年同期增長百分之八至港幣六億一千五百萬元，所錄得的純利為港幣一千九百萬元，去年上半年則為純利港幣三百萬元。由於EBITDA增長百分之二十二，達港幣一億七千二百萬元，EBITDA盈利率亦由去年的百分之二十五增長至是期的百分之二十八。

按市場界別分類計算，截至二〇〇三年六月底來自商業客戶及住宅客戶的收入分別佔總收入的百分之七十六及百分之二十四，去年則為百分之七十九及百分之二十一。由於住宅市場的規模相比之下較為不受經濟低迷的影響，公司因而已於該分部投放更多資源，以爭取更多客戶。

## 九龍倉置業發展有限公司

### 擎天半島

擎天半島乃一個位於機鐵九龍站上蓋的合營發展項目，由五間佔等額權益的公司共同擁有，包括九龍倉、海港企業、會德豐、新亞置業及聯邦地產(目前為新亞置業的全資附屬公司)。第二期單位於二〇〇二年十一月推出預售。截至二〇〇三年六月底，第一及第二期已分別累積售出了一千零六十一個單位及三百四十六個單位，銷售收益分別約為港幣四十九億三千萬元及港幣二十三億一千萬元。

五間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有擎天半島的項目公司提供財務資本及注入資金。整個發展項目的總面積為二百五十萬平方呎，兩期合共興建二千一百二十六個單位。第一期共一千二百七十二個單位已於二〇〇二年十月落成，第二期餘下八百五十四個單位則預期於其後一年完成。

### 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、會德豐及新亞置業各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期於二〇〇二年九月推出預售。截至二〇〇三年六月底，第一及第二期合共已累積售出了一千三百五十六個單位，銷售收益約為港幣三十一億一千萬元。

三間持股公司皆按各自的攤佔比例向持有碧堤半島的項目公司提供財務資本及注入資金。碧堤半島的總面積為三百一十萬平方呎，將分四期提供共三千三百五十四個單位。第一及第二期已分別於二〇〇二年五月及八月落成，合共提供一千七百零四個單位。第三及第四期餘下共一千六百五十個單位的建築工程剛於二〇〇三年三月展開。

### 集團

於本財政年度上半年，由於借貸市場維持高流動資金水平，集團繼續得享低借貸成本。是期六個月的借貸成本總額為港幣三億零五百萬元，較上年同期的借貸成本總額減少港幣七千八百萬元。集團已以較低的息率及更優惠的條款為合共港幣三十億元的信貸作出再融資。成功預售所帶來的現金流入亦有助銷減或全數提前償還尚未清償的項目貸款。截至二〇〇三年六月，集團的負債淨額為港幣一百九十四億元。若不計入現代貨箱碼頭的債務（對母公司並無追索權），集團的負債淨額則處於港幣一百八十一億元的更低水平。

## 中期業績評議

### (I) 二〇〇三年中期業績及分部表現回顧

#### 二〇〇三年中期業績回顧

##### 股東應佔盈利

截至二〇〇三年六月三十日止六個月內集團錄得股東應佔盈利為港幣十三億零九百萬元，較去年同期的港幣十一億八千一百萬元增長港幣一億二千八百萬元，增幅為11%。每股盈利為港幣0.53元，去年同期則為港幣0.48元。

盈利增長主要由於期內並無為物業及投資作出撥備，而二〇〇二年上半年集團業績則已扣除總額為港幣三億七千四百萬元的應佔減值撥備，其中為物業及發展中物業(包括由聯營公司持有的發展項目碧堤半島)所作撥備為數港幣三億三千一百萬元，而為投資減值所作撥備則為港幣四千三百萬元。

若不計入撥備，截至二〇〇三年六月三十日止上半年的股東應佔集團盈利為港幣十三億零九百萬元，較去年同期的港幣十五億五千五百萬元(此為所錄得盈利港幣十一億八千一百萬元回加以上所述港幣三億七千四百萬元的減值撥備後的所得數額)減少港幣二億四千六百萬元，減幅為16%。盈利減少主要由於非典型肺炎對酒店業務造成災難性的影響，及甲級寫字樓供應過量，導致寫字樓租金重訂時出現下調而令收入減少，因而令營業盈利減少港幣一億七千一百萬元；加上香港利得稅率上調對是期稅項支出及遞延稅項負債構成影響，引致稅項增加港幣一億六千四百萬元，遞延稅項負債在本財政年度開始之日採納新的會計準則時已進一步增加。

##### 集團營業額

集團是期營業額為港幣五十四億六千三百萬元，較去年同期的港幣五十五億七千六百萬元減少港幣一億一千三百萬元，減幅為2%。營業額減少主要乃由於酒店收入及寫字樓租金收入減少所致，惟物流業務持續強勁令收入有所改善，抵銷了營業額減少的影響。

##### 集團營業盈利

是期末扣除借貸成本的集團營業盈利由二〇〇二年上半年的港幣二十五億三千九百萬元減少7%至港幣二十三億六千八百萬元。營業盈利減少主要由於寫字樓的租金貢獻減少及酒店業務因受到非典型肺炎爆發的負面影響而令業績不佳所致。

**盈利淨額**

由於借貸成本下降了港幣七千八百萬元所帶來的舒緩，盈利淨額較二〇〇二年上半年下降4%至港幣二十億六千三百萬元。

**分部業務表現****地產投資**

地產投資分部的收入減少6%至港幣二十億九千二百萬元。營業盈利則減少10%至港幣十四億四千八百萬元。

**九龍倉置業有限公司****海港城**

由於酒店、寫字樓及服務式住宅的收入均出現下降，是期九龍倉置業有限公司的主要投資物業資產海港城所帶來的收入為港幣十三億二千六百萬元，較去年同期為低。由於二〇〇三年第二季爆發非典型肺炎，酒店業務的銷售收入減少34%，至港幣一億九千七百萬元。期內酒店平均入住率銳減至接近48%，去年同期則為84%。由於甲級寫字樓供應過量，導致寫字樓重訂租金時出現下調。至於商場部分，由於整體租金呎價較去年同期為高及出租率亦維持於高水平，致其收入錄得穩定增長。

**時代廣場**

是期九龍倉置業有限公司的另一項主要投資物業資產時代廣場帶來總收入港幣四億一千五百萬元，較上年同期為低。二〇〇三年初期所錄得的出租率較去年同期為低，對寫字樓的收入貢獻構成負面影響。商場的收入則較去年同期輕微下降。

**九龍倉中國置業有限公司**

是期國內投資物業包括北京首都時代廣場及大上海時代廣場的總收入及營業盈利均較去年同期錄得雙位數字的增長。

**通訊、媒體及娛樂**

儘管收費電視、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仍下降港幣一千四百萬元至港幣十七億四千八百萬元，減幅為1%，營業盈利則較二〇〇二年上半年微跌港幣四百萬元至港幣一億九千九百萬元，減幅為2%。



## 有線寬頻

### 收費電視

雖然收費電視的訂戶人數達625,000戶，分別較去年同期的600,000戶及二〇〇二年年底的605,000戶增長25,000戶及20,000戶，然而，去年同期的世界盃效應消失卻導致其營業額較去年減少4%至港幣八億四千四百萬元。每戶平均收入為港幣219元，與此相比，去年上半年及下半年則分別為港幣244元及港幣222元。另一方面，由於持續對備用節目及其它營運成本進行嚴格控制，其營業盈利錄得港幣五千六百萬元的增長至港幣二億一千萬元，增幅為37%。

### 互聯網及多媒體服務

儘管寬頻上網訂戶達247,000戶，分別較去年同期的192,000戶及二〇〇二年年底的225,000戶增長55,000戶及22,000戶，是期互聯網及多媒體服務的收入仍減少港幣五千三百萬元，至港幣一億九千三百萬元，減幅為21%。營業業績錄得為數港幣四千八百萬元的虧損，二〇〇二年上半年則為盈利港幣三千一百萬元。業績虧損主要乃由於面對競爭激烈的經營環境，集團採取了積極進取的價格策略，令每戶平均收入較去年大幅下降41%至港幣125元所致。每戶平均收入近月已趨穩定。

與二〇〇二年上半年相比，收費電視和互聯網及多媒體業務的合併業績令有線寬頻的收入減少港幣八千六百萬元，至港幣十億三千七百萬元，減幅為8%，而扣除企業費用前的營業盈利則減少港幣二千三百萬元至港幣一億六千二百萬元，減幅為12%。

### 九倉電訊(電訊服務)

與二〇〇二年上半年相比，九倉電訊的電訊業務收入增長8%至港幣六億一千五百萬元。於二〇〇三年六月三十日已安裝的固網線數達378,000條，分別較去年同期的270,000條及二〇〇二年底的340,000條增加40%及12%，而固網的整體市場佔有率則增長至10%。該公司的固網電話服務的收入增加9%至港幣四億六千八百萬元，佔其總收入76%，長途電話收入則增長6%至港幣一億四千七百萬元。加上受惠於高營運效率，九倉電訊的營業盈利達港幣一千九百萬元，去年同期盈利則為港幣三百萬元。

## 物流

### 現代貨箱碼頭

擁有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)的物流分部的總收入為港幣十五億三千二百萬元，較去年同期的港幣十四億七千八百萬元增長港幣五千四百萬元或4%。營業盈利亦錄得港幣六千八百萬元的增長，達港幣八億五千四百萬元，增幅為9%。

珠江三角洲的工廠數目增加帶動強勁的貿易量，令現代貨箱碼頭的吞吐量上升，因此，儘管收費因應市場發展而下調，現代貨箱碼頭的收入亦有所增加。現代貨箱碼頭的營業盈利亦錄得令人滿意的增長。

### 地產發展

期內，九龍倉置業發展有限公司的物業銷售處於低水平。集團聯營公司所發展的擎天半島及碧堤半島項目均按彼等的發展計劃進行，彼等的銷售收益均未列作營業額而計入集團的賬項內。

### 折舊及攤銷

是期的折舊及攤銷支出合共港幣五億九千八百萬元(包括商譽攤銷港幣一千一百萬元)，較去年同期減少港幣四千九百萬元或8%。支出減少乃由於是期並無去年同期轉播世界盃的節目成本，令有線寬頻的節目庫的攤銷減少，及集團由二〇〇二年年底起，部分機械及設備(包括現代貨箱碼頭)的估計可使用年期得以延長，令折舊支出減少港幣三千九百萬元所致。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支增加，令折舊支出增加，因而抵銷了折舊及攤銷支出減少的部分影響。

### 借貸成本

期內淨借貸成本由去年同期的港幣三億八千三百萬元，減少港幣七千八百萬元或20%至港幣三億零五百萬元，此乃由於利率持續處於低水平及集團的再融資活動成功地降低息率所致。是期淨借貸成本中已扣除撥作相關資產的成本港幣三千二百萬元，去年同期已撥作資產成本的數額則為港幣六千五百萬元。集團的平均借貸成本的年利率由二〇〇二年上半年的3.8%下調至是期的3.1%。

### 其它扣除淨額

二〇〇二年上半年的其它扣除淨額包括為物業作出撥備港幣二億零四百萬元及為投資作出減值撥備港幣四千三百萬元。是期並無錄得此等項目。

### 應佔聯營公司盈利減虧損

是期集團應佔聯營公司盈利為港幣五千四百萬元，與此相比，去年同期則為虧損港幣一億一千二百萬元。二〇〇二年上半年錄得的虧損主要反映集團應佔碧堤半島(集團擁有33-1/3%權益的物業發展項目)的減值虧損。

### 其它項目

集團的除稅前盈利為港幣二十一億一千七百萬元，較去年同期的港幣十七億九千七百萬元增加港幣三億二千萬元。

是期稅項支出為港幣四億七千萬，較去年同期的港幣三億零六百萬元增加港幣一億六千四百萬元。稅項支出大幅增加主要由於是期稅項及遞延稅項負債均應用了新且較高的香港利得稅率17.5% (二〇〇二年：16%) 計算，遞延稅項負債在本財政年度開始之日採納新的會計準則《會計實務準則》第十二條「所得稅項」時已進一步增加。

少數股東權益為港幣三億三千八百萬元，去年同期則為港幣三億一千萬元。

股東應佔集團盈利包括來自三間主要的非全資附屬公司的盈利港幣四億七千萬 (二〇〇二年六月：港幣四億四千三百萬元)，此分別為集團擁有55.3%權益的現代貨箱碼頭、擁有79.2%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」)。是期已收或應收該等附屬公司的總股息達港幣五億零四百萬元 (二〇〇二年六月：港幣四億九千四百萬元)。

## (II) 流動資金與財務資源

### 股東權益

於二〇〇三年六月三十日，集團的股東權益總額為港幣四百八十四億一千七百萬元，較二〇〇二年十二月三十一日的港幣四百七十七億三千四百萬元增加港幣六億八千三百萬元。於二〇〇二年十二月三十一日的股東權益已重報並列作前期的項目而下調港幣九億七千九百萬元，以符合由二〇〇三年一月一日起追溯採用的新《會計實務準則》第十二條「所得稅項」(經條訂) 所規定為遞延稅項負債淨額作出額外的撥備。按此基準，集團於二〇〇三年六月三十日的綜合資產淨值為每股港幣19.78元，二〇〇二年十二月三十一日經重新編列的資產淨值則為每股港幣19.50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
於二〇〇三年六月三十日的賬面資產淨值	港幣19.78元
經調整：	
現代貨箱碼頭	
— 根據以往平均交易價格	2.26元
有線寬頻	
— 根據二〇〇三年六月三十日的市值 (每股1.97元)	0.77元
於二〇〇三年六月三十日經調整每股資產淨值	<u>港幣22.81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港幣二十七億元的淨現金收入，其中包括出售上市債券收益港幣五億元，去年同期則為港幣二十二億元。投資活動錄得港幣五億元的淨現金收入，其中包括主要借予聯營公司發展物業項目碧堤半島及擎天半島的貸款所得的償還淨額港幣八億元，及減少為數港幣三億元的有抵押存款扣除購買固定資產的港幣六億元的所得數額。

### 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(包括有線寬頻的庫存節目)及其於二〇〇三年六月三十日的資本承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇三年 一月至六月 的資本性開支 港幣百萬元	資本承擔 於二〇〇三年六月三十日	
		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	98	96	1,211
現代貨箱碼頭	196	847	172
有線寬頻	210	66	113
九倉電訊	150	186	87
	<u>654</u>	<u>1,195</u>	<u>1,583</u>
於二〇〇二年十二月三十一日		<u>1,700</u>	<u>1,606</u>

有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與網絡設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建九號貨箱碼頭。

除上文所述外，集團於二〇〇三年六月底與待沽發展中物業相關的已計劃開支約為港幣十一億元(二〇〇二年十二月三十一日：港幣十一億元)。

### 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)物業發展項目的預售進度持續理想。期內，擎天半島共售出106個單位，碧堤半島則售出103個單位。於二〇〇三年六月三十日，擎天半島第一期已累積銷售83%共1,061個單位，第二期則已累積銷售42%共346個單位。碧堤半島已累積銷售1,356個單位，佔第一及第二期共1,704個單位的79%。第三及第四期的工程已於二〇〇三年三月開始動工並按計劃進行。

於二〇〇三年六月三十日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款達港幣七億元，足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。在完成第一及第二期單位後，於二〇〇三年三月三十一日碧堤半島的託管賬戶內的現金存款達港幣十二億元，該筆款項已於二〇〇三年四月按相關的持股比例分發予項目公司的股東。兩間項目公司於二〇〇三年六月三十日並無任何銀行借款。

#### 負債比率

於二〇〇三年六月三十日，集團的負債淨額與資產總值比率為24.9%，較二〇〇二年十二月三十一日的26.0%有所下降，而負債淨額與股東權益比率則為40.0%，與此相比，於二〇〇二年十二月三十一日則為42.9%。集團的負債淨額由二〇〇二年十二月三十一日的港幣二百零五億元下降至二〇〇三年六月三十日的港幣一百九十四億元，此乃由為數港幣二百一十億元的債務減為數港幣十六億元的存款和現金的所得數額所組成。集團的債務包括屬於兩間非全資附屬公司現代貨箱碼頭及有線寬頻分別為數港幣十二億七千三百萬元及港幣三億零四百萬元的借款（二〇〇二年十二月三十一日：現代貨箱碼頭的借款為港幣九億四千一百萬元，有線寬頻則為港幣三億八千六百萬元），該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆並無追索權。

#### 可用的承諾及非承諾信貸

二〇〇三年上半年借貸市場維持高流動資金水平。集團以大幅下調的息率及更優惠的條款安排了總數為港幣三十億元的信貸，為多項信貸作出再融資，其中主要為於二〇〇三年五月先行償還的有資產抵押的票據。

集團可用的備用信貸及債券為數港幣二百八十八億元。茲將於二〇〇三年六月三十日可用信貸中尚未償還的貸款總額港幣二百一十億元分析如下：

債務還款期	二〇〇三年六月三十日			
	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>				
<b>承諾信貸</b>				
一年內償還	33	31	15%	2
一至兩年內償還	53	50	24%	3
兩至三年內償還	34	27	13%	7
三至四年內償還	53	53	25%	—
四至五年內償還	49	23	12%	26
	222	184	89%	38
<b>非承諾信貸</b>	23	5	2%	18
	245	189	91%	56
<b>非全資附屬公司</b>				
<b>— 承諾及非承諾</b>				
現代貨箱碼頭有限公司	29	13	6%	16
有線寬頻通訊有限公司	9	3	1%	6
其它	5	5	2%	—
	288	210	100%	78
<b>— 有抵押</b>				
	10	8	4%	2
<b>— 無抵押</b>				
	278	202	96%	76
<b>總數</b>	<b>288</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>	<b>78</b>

於二〇〇三年六月三十日，集團的銀行備用信貸乃以賬面值港幣三十六億八千一百萬元（二〇〇二年十二月三十一日：港幣一百七十九億二千三百萬元）的若干投資物業作按揭。

茲將集團於二〇〇三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	158
美元(已交換成以港元為本位)	46
人民幣	6
	<hr/>
	210

集團的借貸主要以港元和美元為本位，而所有以美元為本位的借貸已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。於二〇〇三年六月三十日，集團繼續持有一個以藍籌證券為主的長期投資組合，市值為港幣十一億元。

### (III) 僱員

集團旗下僱員約9,667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。截至二〇〇三年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣九億八千九百萬元，二〇〇二年上半年則為港幣九億九千一百萬元。

### 遵從最佳應用守則

本公司並無任何董事得悉任何資料，會令彼等有理由認為本公司在截至二〇〇三年六月三十日止六個月期間內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。惟關於在二〇〇三年二月十七日已公布的有關本集團向會德豐有限公司(「會德豐」)旗下一全資附屬公司購入City Super Limited 39.08%實質權益的事宜，乃與本公司的主要股東會德豐涉及利益衝突者，則並未根據上述最佳應用守則第十一條文的條文呈予本公司董事會會議予以議決批准，惟已呈予本公司董事會予以書面議決批准。

## 董事的股份權益

於二〇〇三年六月三十日，本公司董事個人佔有本公司及本公司旗下一附屬公司有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）的普通股實質權益（全部皆為好倉）如下：

	股數
本公司	
李唯仁先生	686,549
吳天海先生	650,057
祈天順先生	25,000
吳梓源先生	178,016
有線寬頻	
吳天海先生	1,000,000

茲將於本財政期間內本公司董事擁有根據本公司行政人員認股獎勵計劃而獲賦予可認購本公司普通股股份的認購權（全皆為個人權益）的資料及其變動臚列如下：

董事名稱	賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇三年 一月一日尚未行使 的認購權所涉及 的普通股數量 (該等認購權全皆 已於二〇〇三年 六月十六日失效)	可行使認購權 的期間 (日/月/年)	於行使 認購權時就每股 須付的認購價 (港幣)	就認購權的 賦授而已付 的代價 (港幣)
李唯仁先生	22/06/1993	210,000	17/06/1997至 16/06/2003	19.00元	1.00元
羅義坤先生	22/06/1993	100,000	17/06/1996至 16/06/2003	19.00元	1.00元
吳天海先生	22/06/1993	200,000	17/06/1996至 16/06/2003	19.00元	1.00元
吳梓源先生	22/06/1993	100,000	17/06/1996至 16/06/2003	19.00元	1.00元



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公司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二〇〇三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、相關股份及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，皆無持有權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份及債權證。

### 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所載，於二〇〇三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，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

名稱	普通股股數
(甲) Woodenfield Limited	140,136,675
(乙) Lynchpin Limited	171,974,029
(丙) Star Attraction Limited	171,974,029
(丁) 新亞置業信託有限公司	191,343,162
(戊) Myers Investments Limited	191,343,162
(己) 會德豐發展有限公司	191,343,162
(庚) Diplock Holdings Limited	1,050,087,051
(辛) WF Investment Partners Limited	1,069,456,184
(壬) 會德豐有限公司	1,241,430,213
(癸) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,241,430,213
(甲甲) J.P. Morgan Chase & Co.	147,113,218

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(癸)項名下的股份均有重疊，而上述列於(甲)項名下的股份則與上述列於(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)、(庚)與(辛)、(辛)與(壬)及(壬)與(癸)之間亦出現相同的重疊情況。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇三年六月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

## 認股權計劃

已賦授予本公司董事的股份認購權的詳細資料載列於上文標題為「董事的股份權益」一節內。

茲將本公司賦予而尚未行使的認股權(該等認股權已賦授予與本公司簽訂了根據僱傭條例被稱為「持續合約」的僱傭合約的有關僱員(包括獲賦予股份認購權的董事,而彼等所獲賦授的認股權全皆並無超逾各自的個人限額))及本財政期間內認股權變動的資料刊列如下:

賦授日期 (日/月/年)	於二〇〇三年 一月一日尚未 行使的認購權 所涉及的 普通股數量	於本財政 期間內失效/ 已行使的認購權 所涉及的 普通股數量	於二〇〇三年 六月三十日 尚未行使的 認購權所涉及的 普通股數量	可行使 認購權的期間 (日/月/年)	於行使 認購權時 就每股須付 的認購價 (港幣)
(i) 22/06/2003	1,781,000	(1,781,000)	-	17/06/1996至 16/06/2003	19.00元
(ii) 01/08/1996	330,000	-	330,000	01/08/2002至 31/07/2003	25.00元
(iii) 01/08/1996	440,000	-	440,000	01/08/2005至 31/07/2006	25.00元
	<u>2,551,000</u>	<u>(1,781,000)</u>	<u>770,000</u>		

除上文披露外,本財政期間內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、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。

## 現金及實物派發中期股息

董事會已宣布派發截至二〇〇三年六月三十日止半年度的中期股息港幣八億零二百萬元(「中期股息」),該項中期股息乃以(甲)總值港幣二億九千四百萬元的現金(「現金股息」)(即相等於每股12仙),及(乙)分派本公司在有線寬頻通訊有限公司股本中所持有的每股面值港幣一元的該公司股份(「有線寬頻股份」)244,747,663股(「股份分派」)(該等有線寬頻股份價值為每股港幣2.075元,此乃每股有線寬頻股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)於二〇〇三年八月十九日的收市價)的形式派付。按此等基準,中期股息總額將為每股32.75仙(二〇〇二年:每股現金中期股息為28仙)。

根據該項股份分派，於二〇〇三年九月十九日（即用以確定股東領取中期股息的資格的記錄日期（「記錄日期」））持有每十股本公司股份將獲分派一股有線寬頻股份。本公司將不會分派有線寬頻股份的不足一股之零碎數額，所涉及的零碎數額皆將彙集出售，所得收益全歸本公司所有。

該項股份分派將不會派發予於記錄日期彼等於本公司股東登記冊內登記的地址乃在香港以外地區的股東（「海外股東」）。彼等有資格領取的有線寬頻股份將不予分派，而所涉及的有線寬頻股份將安排盡快於市場上出售。在扣除支出後所得的任何銷售淨收入，將按該等海外股東所攤佔的份額按比例分派予彼等。

根據該項股份分派而予以分派的有線寬頻股份，將與所有其它已發行的有線寬頻股份享有同等權益。現金股息將於二〇〇三年九月二十九日（星期一）派發予股東，而有線寬頻股份的股票亦將於二〇〇三年九月二十九日以郵遞方式寄發予有關股東。

在完成該項股份分派時，本公司所持有的有線寬頻通訊有限公司已發行股本（「有線寬頻股本」）的百分率將由79.24%減至67.12%，與此同時，公眾持有的有線寬頻股本的百分率則將由20.56%增至26.62%，因而將達到了聯交所證券上市規則內指定的25%最低公眾持股量的規定。

### 暫停過戶登記

本公司將於二〇〇三年九月十九日（星期五）至二〇〇三年九月二十六日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述現金中期股息及股份分派而尚未登記過戶者，須於二〇〇三年九月十八日（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 二〇〇三年八月十九日