



九龍倉

始創於一八八六年

九龍倉集團有限公司

二零零八年中期報告書

股份代號：4

創建明天

*Building for Tomorrow*

## 集團業績概覽

- 地產投資的營業額及營業盈利皆錄得18%增加，分別至港幣三十六億七千四百萬元(二〇〇七年：港幣三十一億一千五百萬元)及港幣二十七億一千萬元(二〇〇七年：港幣二十二億八千八百萬元)。
- 然而期內確認較低銷售導致地產發展的營業額下降至港幣五億八千七百萬元(二〇〇七年：港幣十九億一千六百萬元)，營業盈利則下降至港幣三億三千萬元(二〇〇七年：港幣九億零三百萬元)。
- 物流的營業額增加8%至港幣十八億三千二百萬元(二〇〇七年：港幣十六億八千九百萬元)，現代貨箱碼頭的應佔盈利增加12%至港幣七億二千二百萬元(二〇〇七年：港幣六億四千七百萬元)。
- 通訊、媒體及娛樂的營業額減少2%至港幣十八億七千一百萬元(二〇〇七年：港幣十九億零三百萬元)，但營業盈利增加5%至港幣一億九千一百萬元(二〇〇七年：港幣一億八千二百萬元)。
- 整體而言，集團營業額減少7%至港幣七十九億九千九百萬元(二〇〇七年：港幣八十六億零九百萬元)，而營業盈利則減少5%至港幣四十一億四千一百萬元(二〇〇七年：港幣四十三億七千一百萬元)。
- 集團的投資物業重估盈餘為港幣六十五億六千五百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億三千七百萬元)。
- 若計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利增加89%至港幣八十三億九千三百萬元(二〇〇七年：港幣四十四億三千萬元)。
- 若不計入此項盈餘(扣除遞延稅項後)，股東應佔盈利則減少13%至港幣二十二億八千一百萬元(二〇〇七年：港幣二十六億三千一百萬元)。
- 按經已於二〇〇八年一月完成供股後的二十七億五千四百萬股股份來計算，每股盈利為港幣3.05元(二〇〇七年：按二十五億四千三百萬股股份來計算為港幣1.74元)。
- 宣布派發中期股息每股港幣0.36元(二〇〇七年：每股港幣0.36元)。
- 資產淨值增加6.4%至每股港幣37.54元(二〇〇七年十二月三十一日：每股港幣35.28元)。
- 綜合負債淨額減少至港幣二百一十六億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣二百三十六億元)。若不包括持有部分權益的附屬公司現代貨箱碼頭有限公司和海港企業有限公司(該兩間公司的負債皆對本集團無追索權)，負債淨額則減少至港幣九十二億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣一百二十七億元)。
- 負債淨額與總權益比率為19.6%(二〇〇七年十二月三十一日：25.6%)。

## 集團業績

截至二〇〇八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八十三億九千三百萬元，較去年同期的港幣四十四億三千萬元增加89%。按供股後的二十七億五千四百萬股股份來計算，每股盈利為港幣3.05元(二〇〇七年(按因供股重新編列的二十五億四千三百萬股股份來計算)：港幣1.74元)。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇八年九月三十日(星期二)，派發截至二〇〇八年六月三十日止半年度的中期股息每股港幣0.36元(二〇〇七年：港幣0.36元)，予在二〇〇八年九月二十四日名列股東登記冊內的股東，按經二〇〇八年一月完成的供股擴大後的二十七億五千四百萬股股份來計算，此項股息總額為港幣九億九千一百萬元(二〇〇七年(按二十四億四千八百萬股股份來計算)：港幣八億八千一百萬元)。

## 常務董事報告書

### 業務評議

#### 海港城

集團的核心投資物業資產海港城於是期內的營業額為港幣二十四億六千萬元，較二〇〇七年同期增加20%，營業盈利則激增23%至港幣十八億一千五百萬元。

期內經濟平穩增長及家庭收入上漲，持續刺激本地消費意欲，加上政府推出退稅等優惠措施，以及訪港旅客數目穩健增長，零售銷售的勢頭得到支持。海港城商場部分的營業額增長24%至港幣十億五千四百萬元。海港城商場的平均承租率維持於幾近100%的水平，並錄得理想的租金增長。期內海港城租戶的銷售表現持續令人鼓舞，平均銷售額按年增長26%。頂級時裝品牌Hermès將於二〇〇八年十二月加盟海港城，進一步鞏固海港城作為國際高級時裝品牌集中地的地位。

受續租租金增長帶動，寫字樓部分的營業額上升19%至港幣七億五千九百萬元。海港城寫字樓的承租率於二〇〇八年六月底時為96%，期內新承租的樓面面積超過一半是源自蘇黎世人壽保險及美國友邦保險等租戶的內部擴充。新承租交易錄得非常理想的租金，近期一宗涉及港威二期六座的交易更錄得破紀錄的每平方呎逾港幣55元的租金。瑞穗實業銀行於二〇〇七年十二月從傳統核心地區遷往港威大廈後，再有更多從事金融業的租戶加入，包括中國建設銀行等，海港城的租戶組合獲進一步加強。一間日資航空公司全日空航空公司亦已確定將其辦事處遷往港威大廈，與國泰航空、聯合航空及日本航空聚集成航空公司租戶群。期內續租率為78%，帶來理想的租金增長。

受期內租金較去年為高所帶動，服務式住宅的營業額上升20%至港幣一億三千七百萬元。於二〇〇八年六月底，港威豪庭的承租率增長至超過90%。

#### 時代廣場

集團另一項核心投資物業資產時代廣場於期內的營業額為港幣六億一千八百萬元，較上年同期增加15%，營業盈利增長15%至港幣五億三千四百萬元。

由於本地消費意欲持續，時代廣場商場部分的營業額較去年增加12%至港幣四億零五百萬元。商場平均出租率維持於幾近100%，租金錄得理想增長。時代廣場的租戶組合經一連串改革後得以進一步加強，期間有Gucci及Burberry開幕，以及Bottega Venetta和YSL加盟。

由於續訂租金增長強勁，寫字樓部分的營業額激增22%至港幣二億一千三百萬元。寫字樓承租率高企，於二〇〇八年六月底為98%。期內續租率維持於63%，租戶包括日立、Avaya及靚殼。

## 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的平台商場，全皆表現理想。期內總收入增長28%，營業盈利則增長10%。

集團在二〇〇八年上半年內成功出售／預售多項中國物業，包括上海匯寧花園、武漢時代廣場、成都天府時代廣場及大連時代8號。為符合集團的會計政策，成都和大連項目的相關盈利會在項目落成時方被確認。這導致集團期內物業發展盈利減少。

上海匯寧花園是一個高級住宅及商住項目。兩座住宅大樓已售罄，商住大樓則於二〇〇七年十二月開售，直至目前為止已經以極佳的單位價格售出39%單位。武漢時代廣場四座住宅大樓已售出98%，而商住大樓已推出市場的單位亦已售出26%。

成都天府時代廣場首三座住宅大樓已經以城內創紀錄新高的單位價格成功預售超過98%。

大連時代廣場於二〇〇八年六月下旬推出一幢住宅大樓預售，並以極佳單位價格成功預售85%單位，其中一個精選豪華複式單位的成交價更創下每平方米逾人民幣二萬一千元的紀錄新高。

### 其它發展中項目

大連時代廣場的十八萬平方呎平台商場計劃於二〇〇八年十一月下旬開幕，該高級商場已獲多家頂級品牌承租，包括Louis Vuitton(逾一萬平方呎)、Zara(一萬七千平方呎)、Dior、Fendi、Giorgio Armani、Gucci、Hermès、Prada、Versace等，勢必成為大連的購物地標。整個項目是一幢零售及住宅綜合大樓，按地積比率的應佔總樓面面積為一百五十萬平方呎，預計於二〇〇八年年底落成。

大上海會德豐廣場是優質甲級寫字樓連商場項目，按地積比率的應佔總樓面面積為一百二十萬平方呎，預計於二〇〇九年第三季落成。兩個位於上海的高級住宅項目，即新華路一號及靜安花園，正按計劃進行。

成都高新區十號計劃發展為住宅連商業項目，按地積比率的應佔總樓面面積為四百四十萬平方呎。建築工程正分階段進行，預計於二〇〇九至二〇一一年完成。

集團第三幅成都地塊座落於雙流發展區，位置優越，將發展成包括一個名牌廠貨場、寫字樓及住宅的多用途綜合項目，按地積比率的應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。名牌廠貨場的建築工程已於二〇〇七年十二月展開，並預計於二〇〇九年第一季完成。

集團位於無錫南長區的地塊由兩幅地塊組成，分別計劃發展成高尚住宅項目(按地積比率的應佔總樓面面積為八百九十萬平方呎)和摩天商業項目(按地積比率的應佔總樓面面積為三百萬平方呎)。在第一幅地塊上興建的住宅大樓預期將於二〇一〇年至二〇一四年間分期完成。太湖廣場內的商業項目包括一間酒店及一幢高三百三十九米的超級高樓，該高樓將會成為無錫市內最高的地標，其建築工程預計於二〇一二年完成。

集團第四幅成都地塊位於錦江區紅星路，是成都市商業中心的心臟地帶，地盤總面積逾五十九萬平方呎(與香港海港城相若)，提供按地積比率的應佔總樓面面積逾四百七十萬平方呎，將發展成集甲級寫字樓、五星級酒店及高級零售於一身的綜合發展項目，其中零售部分佔總樓面面積三分之一。現正對該項目進行規劃。

集團首幅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高爾夫球會所，將發展成低密度豪宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為二百二十萬平方呎。建築工程將於二〇〇八年下半年展開，預計於二〇一〇年完成。

集團第二幅蘇州地塊位處優越的蘇州工業園區，毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部。集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例共同發展該地塊。該地塊將發展成按地積比率的應佔總樓面面積九十萬零八千平方呎的住宅項目，現正進行規劃，預計於二〇一二年落成。

集團首幅杭州地塊位於西湖區轉塘鎮內的優越地段，鄰近宋城，毗鄰西湖國際高爾夫俱樂部，由四幅地塊組成。集團與杭州主要地產發展商金都房產集團各佔項目五成權益。四幅相連地塊的地盤總面積合共逾二百萬平方呎，共提供按地積比率的應佔總樓面面積二百萬平方呎。項目預計至二〇一二年分期完成。

重慶南岸區地塊將由集團與中國海外發展集團按分別佔四成及六成擁有權的比例共同發展。地塊位於南岸區內彈子石的優越地段，毗鄰長江，地盤總面積約六百一十萬平方呎，提供按地積比率的應佔總樓面面積九百萬平方呎，計劃發展成一高級商住項目。項目預計於二〇一四年落成。

南京棲霞區／仙林新區的地塊乃於二〇〇七年十二月透過合營公司在公開拍賣會上購入，集團與招商地產集團各佔合營公司五成權益。該地塊的地盤面積約三百六十萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積二百三十萬平方呎。

集團於二〇〇七年內亦透過海港企業有限公司(「海港企業」)購入了五幅分別位於重慶、蘇州、杭州及常州的優質地塊。首四幅地塊乃透過影射當地實力雄厚的地產發展商購入，而餘下的一幅常州地塊則由海港企業全資擁有。這些項目的詳情如下：

一幅位於重慶江北區江北城的地塊乃於二〇〇七年九月在土地拍賣會上購入。海港企業與中國海外發展有限公司將按分別佔五成五及四成五擁有權的比例共同發展該地塊為一高級住宅項目。該地塊位於江北城東的優越地段，東北向長江，南向嘉陵江，地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積二百五十萬平方呎。項目預計於二〇一二年落成。

海港企業於二〇〇七年九月透過一間海港企業與蘇州工業園區建屋發展集團有限公司分別佔八成及兩成擁有權的合營公司購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊。兩幅地塊的地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積一千三百五十萬平方呎。星湖街地塊上將興建樓高四百二十米，為蘇州市最高的摩天地標大廈，而現代大道地塊則將發展為住宅項目。項目預計於二〇一三年落成。

海港企業於二〇〇七年十月與綠城中國控股有限公司簽訂協議，共同發展一幅杭州地塊，海港企業與綠城中國控股有限公司分別佔四成及六成權益。該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越，地盤總面積約九十萬零七千平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積一百三十萬平方呎，將發展成包括高級住宅、服務式住宅及酒店的綜合項目，預計於二〇一二年落成。

海港企業亦於二〇〇七年十月在公開拍賣會上購入一幅位於常州市新北區的地塊，地盤總面積約四百四十萬平方呎，提供按地積比率的總樓面面積八百七十萬平方呎。地塊位於新北區的優越地段，距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，包括常州民航機場及滬寧高速鐵路。現正對地塊進行規劃，計劃發展成高級住宅及酒店項目，預計於二〇一四年落成。

### **新購入地塊**

集團於二〇〇八年一月在公開拍賣會上購入了三幅位於無錫的地塊。三幅地塊的地盤總面積為四百八十萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積七百萬平方呎。集團全資擁有其中兩幅地塊(地盤面積：二百七十萬平方呎；按地積比率的總樓面面積：五百二十萬平方呎)，以人民幣十五億七千七百萬元購入。集團與復地將按各佔五成擁有權的比例共同發展餘下一幅地塊(地盤面積：二百一十萬平方呎；按地積比率的總樓面面積：三百五十萬平方呎)。該合營公司為該地塊作出了人民幣八億三千二百萬元的承擔。該三幅地塊位於無錫南長區的優越地段，旁臨有二千五百年歷史的京杭運河，計劃發展成商住項目，預計於二〇一三年落成。

集團於二〇〇八年七月與新鴻基地產及恒基兆業訂立了一項合營協議，按分別佔三成、四成及三成擁有權的比例，聯合發展一幅位於成都東大街約一百九十萬平方呎(172,719平方米)的商業地王為綜合商業項目，該項目將包括一座高逾二百八十米的辦公室大樓、一間五星級酒店、一個匯聚環球品牌的高級購物中心及住宅公寓。該地塊位於成都錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、二環路以東及沙河以西片區的黃金地段。一幅約三十五萬三千平方呎(32,795平方米)的相連地塊將於稍後階段以相同單位價格售予該合營公司，此地塊將納入該項目的整體規劃當中。整個發展項目的按地積比率的總樓面面積預計超過一千三百萬平方呎。

## 現代貨箱碼頭

在亞洲區內服務及南美服務持續增長的帶動下，及被跨太平洋及歐洲貨量下跌抵銷所影響，在二〇〇八年首六個月內，香港的吞吐量增長8%至二百九十四萬個標準箱。現代貨箱碼頭在葵青的市場佔有率由二〇〇七年同期的33.0%微升至33.7%。深圳方面，現代貨箱碼頭持有8%應佔權益的赤灣集裝箱碼頭共處理二百萬個標準箱，而現代貨箱碼頭持有27%權益的蛇口集裝箱碼頭(在二〇〇八年二月二十七日完成蛇口集裝箱碼頭第二階段重組後自30%攤薄至27%，並在完成全部重組階段後，最終將攤薄至20%)則處理了二百萬個標準箱，較去年同期上升46%，主要是由於在二〇〇七年七月新增一個泊位及推出新服務所帶動。

綜合收入增長9%至港幣十六億二千七百萬元，而營業盈利則下跌6%至港幣七億三千七百萬元。營業盈利較低主要是在二〇〇七年十二月開始運作的大鏟灣碼頭一期的初期虧損及折舊支出所致。

現代貨箱碼頭分別持有太倉港(第一期)51%權益及太倉國際門戶70%權益。港口集裝箱泊位由兩個擴充至六個，處理能力達三百五十萬個標準箱。期內吞吐量較去年同期增長31%至四十九萬二千個標準箱。在二〇〇八年下半年推出新的國際性服務後，預期是年餘下時間的吞吐量會持續強勁增長。

於二〇〇七年十二月底，深圳大鏟灣碼頭一期(現代貨箱碼頭持有65%權益)首兩個泊位的興建已完成，餘下三個泊位的興建工程亦正如期進行，預計於二〇〇八年年底投入使用。在過去數月積極與中央及省政府協調後，大鏟灣碼頭一期的海關出入境關口已自今年七月起全面運作。上半年的吞吐量僅一萬三千個標準箱，但在大鏟灣碼頭一期的海關出入境關口全面運作後，預期二〇〇八年下半年將逐步推出新服務。

至二〇一一年，現代貨箱碼頭預計目前於其國內的碼頭項目處理的貨櫃吞吐量將超越香港所處理的吞吐量。

另外，現代貨箱碼頭與大連港股份有限公司、大連市政府(遼寧)以及舟山港務局(浙江)簽訂了策略性框架協議，並可能進一步擴充目前在太倉及大鏟灣的碼頭。大中華仍然是世界貿易增長的動力，該等協議及擴充令現代貨箱碼頭在大中華的強勢定位將再獲肯定。

## 其它業務

### 其它香港物業

在租金於期內獲可觀增長的支持下，荷里活廣場的營業額錄得5%的增長，至港幣一億五千五百萬元。二〇〇八年上半年整個期間內的平均出租率維持於幾近100%。

碧堤半島是一個位於深井的住宅項目，眺望青馬大橋。截至二〇〇八年六月底，全數3,345個單位中已累積售出共3,320個單位(或99%)。

山頂物業組合的租務活動於期內持續強勁。Mountain Court、種植道一號及Chelsea Court於二〇〇八年六月底的承租率分別維持於93%、96%及99%。全部新租約及續租租約皆錄得可觀的租金增長。在對山頂豪宅單位需求殷切的帶動下，Mountain Court創下每平方呎港幣70.5元的單位租金紀錄新高。種植道一號一個頂樓單位的租金亦於二〇〇八年六月錄得大幅增長。

集團繼續積極尋求出售非核心資產的機會，以符合集團的政策。

### **馬哥孛羅酒店**

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共管理八家酒店。

三間位於海港城的酒店在期內均表現穩健。酒店及會所總收入為港幣五億一千萬元，平均房租增長15.8%。雖然平均房租有穩定增長，惟期內整體入住率由上年的87.1%下降至83.6%。

武漢新建的豪華馬哥孛羅酒店(位於武漢時代廣場)預計於二〇〇八年九月開幕。集團目前計劃於無錫及常州興建多兩家馬哥孛羅酒店。

### **有線寬頻**

有線寬頻針對競爭激烈的市場環境調整業務，影響了二〇〇八年上半年的表現。營業額減少10%至港幣十億六千九百萬元(二〇〇七年：港幣十一億八千五百萬元)，除稅後淨盈利減少至港幣二千六百萬元(二〇〇七年：港幣一億一千六百萬元)，部分因為非經常性及非營業項目所致。然而，該公司的流動資金狀況仍然穩健，於二〇〇八年六月三十日的淨現金維持於穩健的港幣五億四千五百萬元。在持久戰中，有線寬頻亦受惠於其明顯地較為低的固定資產和經營支出的成本基礎。

收費電視方面，有線寬頻繼續以強化的節目內容，配合進取的服務計劃組合，推動了訂戶數目增長。該公司犧牲短期盈利，投資在持續性的競爭力上，故營業額及營業盈利分別減少至港幣六億九千九百萬元(二〇〇七年：港幣八億二千七百萬元)及港幣六千一百萬元(二〇〇七年：港幣一億元)。除了鞏固其新聞和娛樂節目已經奠定的市場地位外，有線寬頻亦購入了多個重要的體育節目。

寬頻上網服務方面，業務繼續在成熟的市場中整固。雖然訂戶人數微跌，收入和盈利皆得以維持。是期營業額為港幣二億九千五百萬元，大致不變，而營業盈利則增加至港幣九千三百萬元(二〇〇七年：港幣八千六百萬元)。寬頻服務加收費電視及電話的網綁式服務計劃既維持了訂戶人數，亦維持了利潤。

### **九倉電訊**

在美國經濟開始衰退、全球通脹危機和中國政府溫和增長政策的大環境下，市場情緒逐步轉壞。資訊科技和電訊的採購狀況仍然穩固，但經濟衰退憂慮開始對購買決定造成負面影響。固網業務繼續復甦，市場穩定舒緩了爭取及挽留客戶的負擔，並加促了改善利潤的進程。雖然面對流動固網整合服務的威脅，整體市場，尤其是商業部分，仍保持輕微增長。

已安裝固網線數為607,000條，大致不變，整體市場佔有率為13%。商業線數為418,000條(市場佔有率為18%)，而住宅線數則為189,000條(市場佔有率為9%)。國際直撥電話總撥出通話量縮減4%至三億三千三百萬分鐘(二〇〇七年：三億四千六百萬分鐘)。

二〇〇八年首六個月的總營業額增長11%至港幣七億八千九百萬元(二〇〇七年：港幣七億零八百萬元)，而營業盈利則飆升至港幣五千七百萬元(二〇〇七年：港幣四百萬元)。淨現金流量增加至港幣一億零七百萬元(二〇〇七年：港幣一千八百萬元)。



## 財務評議

### (I) 二〇〇八年中期業績評議

#### 營業額

集團於二〇〇八年上半年的營業額為港幣七十九億九千九百萬元，較上年同期減少港幣六億一千萬元或7%，主要由於地產發展分部(包括香港及中國)所確認的物業銷售較低所致。這間歇性的盈利變化完全抵銷了地產投資分部按雙位數字增加的收入。

地產投資收入按年增長18%至港幣三十六億七千四百萬元。若不計酒店收入，集團的總租金收入增加19%至港幣三十一億六千四百萬元，由香港物業租金收入增加18%至港幣二十九億零七百萬元及國內物業租金收入增加28%至港幣二億五千七百萬元所組成。

地產發展分部收入減少69%至港幣五億八千七百萬元(二〇〇七年：港幣十九億一千六百萬)。是期收入主要來自中國的匯寧花園及武漢時代廣場的住宅單位銷售。同期上半年錄得較高的發展收入，主要由於該等中國項目落成後確認較高銷售以及香港三個Gough Hill獨立屋銷售所致。

物流分部錄得收入港幣十八億三千二百萬元，較上年同期增加港幣一億四千三百萬元或8%，主要反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加。

通訊、媒體及娛樂的收入為港幣十八億七千一百萬元(二〇〇七年：港幣十九億零三百萬元)。在市場競爭激烈的情況下，收費電視收入減少16%至港幣六億九千九百萬元，而互聯網及多媒體收入則為港幣二億九千五百萬元，大致不變。其它通訊、媒體及娛樂的收入增加，大大緩和了這不利變化。

#### 營業盈利

受到地產發展分部(包括香港及中國)所確認的物業銷售較低所影響，集團的營業盈利下跌港幣二億三千萬元或5%，至港幣四十一億四千一百萬元(二〇〇七年：港幣四十三億七千一百萬元)。

受惠於續租租金持續增長及出租率高企，地產投資分部依然強勁，依然是集團增長的動力，營業盈利大幅增加港幣四億二千二百萬元或18%，至港幣二十七億一千萬元。

地產發展分部的營業盈利為港幣三億三千萬元(二〇〇七年：港幣九億零三百萬元)，主要來自確認中國匯寧花園及武漢時代廣場的收入。二〇〇七年上半年的盈利貢獻來自中國的匯寧花園及武漢時代廣場的單位較高的銷售以及香港的三個Gough Hill獨立屋。

物流分部的營業盈利下降5%至港幣八億零八百萬元，主要因為現代貨箱碼頭的中國附屬公司在運作初期錄得營業虧損所致，然而其香港業務則錄得盈利增長。

通訊、媒體及娛樂分部的營業盈利增加5%至港幣一億九千一百萬元，其中來自九倉電訊的盈利貢獻增加至港幣五千七百萬元(二〇〇七年：港幣四百萬元)及來自互聯網及多媒體分部的盈利貢獻增加至港幣九千三百萬元(二〇〇七年：港幣八千六百萬)。收費電視的營業盈利下跌39%至港幣六千一百萬元(二〇〇七年：港幣一億元)，主要受到較低利潤的服務計劃影響而導致收入減少所致。

投資分部錄得較高營業盈利港幣三億二千七百萬元(二〇〇七年：港幣二億九千萬元)，主要由於期內較高利息收入所致。

#### **投資物業公平價值增加**

集團的投資物業已由一名獨立估值師進行重估，產生重估盈餘港幣六十五億六千五百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億三千七百萬元)。

扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣十一億四千四百萬元(二〇〇七年：港幣七億三千八百萬元)後，應佔盈餘淨額港幣五十四億二千一百萬元(二〇〇七年：港幣十七億九千九百萬元)已計入集團的損益賬內。

#### **其它扣除淨額**

其它扣除淨額乃經內部審議後為若干中國項目(由集團的共同發展公司持有)作出的撥備港幣三億二千六百萬(二〇〇七年：無)。

#### **財務成本**

期內從損益賬內扣除的財務成本為港幣六億零四百萬元(二〇〇七年：港幣四億八千萬元)。財務成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣八千四百萬元(二〇〇七年：港幣六千五百萬元)。集團的平均實際借貸年利率為3.1%，二〇〇七年上半年則為4.6%。

#### **所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)**

所佔聯營公司業績增加港幣三千五百萬元至港幣一億七千五百萬元(二〇〇七年：港幣一億四千萬)，反映出已包括來自現代貨箱碼頭於蛇口Mega SCT的港口投資所作出的盈利貢獻。來自共同發展公司的貢獻港幣一千二百萬元主要涉及中國的碼頭業務，該等業務已初見成果。

#### **稅項**

是期稅項支出為港幣十二億四千萬元(二〇〇七年：港幣十七億七千九百萬元)，包括投資物業重估盈餘遞延稅項港幣十一億一千四百萬元(二〇〇七年：港幣七億三千三百萬元)，以及香港利得稅稅率調低1%導致的一項遞延稅項撥備下調港幣七億六千八百萬元(二〇〇七年：無)，這項下調乃涉及以往集團主要就投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項負債撥備。若不計入上述稅務影響，稅項支出為港幣八億九千四百萬元，包括就與稅務局的若干利息扣減稅務糾紛所作出之準備港幣一億八千三百萬元(二〇〇七年：港幣二億三千六百萬)。

#### **少數股東權益**

少數股東權益減少港幣四千萬元至港幣三億三千萬元，反映若干非全資附屬公司(包括有線寬頻)的淨盈利減少。

#### **股東應佔盈利**

股東應佔集團盈利增加港幣三十九億六千三百萬元或89%，至港幣八十三億九千三百萬元(二〇〇七年：港幣四十四億三千萬元)。按供股後的二十七億五千四百萬股股份來計算，每股盈利為港幣3.05元(二〇〇七年(按因供股重新編列的二十五億四千三百萬股股份來計算)：港幣1.74元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣五十四億二千一百萬元(二〇〇七年：港幣十七億九千九百萬元)，以及因稅率調低1%而導致的相關遞延稅項抵免港幣六億九千一百萬元(二〇〇七年：無)，股東應佔集團純利則為港幣二十二億八千一百萬元(二〇〇七年：港幣二十六億三千一百萬元)，較二〇〇七年減少港幣三億五千萬或13%。

## (II) 流動資金與財務資源

### 供股

本公司於二〇〇八年一月完成其供股計劃，按每股港幣30.00元發行三億零六百萬股新普通股，獲淨收益港幣九十一億元。

### 股東權益

於二〇〇八年六月三十日，集團的資產淨值增加20%至港幣一千零三十三億六千八百萬元，或每股港幣37.54元(按供股後的二十七億五千四百萬股來計算)，於二〇〇七年十二月三十一日為港幣八百六十三億六千四百萬元，或每股港幣35.28元(按二十四億四千八百萬股來計算)。

集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣一千一百億零一千四百萬元(二〇〇七年：港幣九百二十億零二百萬元)，增加20%。

### 集團的經營業務及投資活動的淨現金收入／支出

是期集團的經營業務的淨現金流出為港幣三十九億元，主要用於為中國的銷售物業支付地價及建築費用，而二〇〇七年上半年則為淨現金流入港幣二十二億元。用於投資活動的淨現金達港幣二十六億元，主要包括投資於參與中國地產發展項目的共同發展公司港幣二十億元。

### 資本性開支及承擔

茲將期內集團的核心業務所引致的資本性開支及於二〇〇八年六月三十日的相關資本承擔分析如下：

業務單位／公司	於二〇〇八年六月三十日的 資本承擔		
	二〇〇八年 一月至六月 的資本性開支 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	261	196	84
九倉電訊	148	126	143
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	1,359	1,756	2,507
有線寬頻(擁有73.8%權益)	129	921	108
	1,897	2,999	2,842
二〇〇七年上半年	1,681		
於二〇〇七年十二月三十一日		3,531	2,651

地產投資分部的資本性開支包括正在發展中的大上海會德豐廣場的建築費用。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與購置製作和廣播設備及增購備用節目有關，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第二期港口。集團分別擁有73.8%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等公司自行承擔融資。

除上述資本性開支外，集團於國內的發展中銷售物業承付了港幣九十四億元，包括透過合營公司進行的項目承付的港幣二十億元。

除上述資本承擔外，於二〇〇八年六月三十日，集團為其主要於中國的發展中物業(由集團的附屬公司及透過聯營公司及共同發展公司)作出承擔，合共港幣六百六十一億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣六百一十五億元)，包括須於二〇〇八年及二〇〇九年分期支付的地價港幣一百四十六億元。各項發展將於未來數年分階段進行，資金由集團的內部財務資源撥付，這些財務資源包括餘裕現金港幣一百六十億元及銀行和其它融資。其它可挪用資源包括可供出售投資港幣十七億元及來自銷售及預售物業的收益。

### 負債比率

集團於二〇〇八年六月三十日的負債淨額減少了港幣二十億元至港幣二百一十六億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣二百三十六億元)，此乃由港幣三百七十六億元的債務及港幣一百六十億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括其非全資附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業有限公司分別的港幣一百零三億元及港幣二十一億元(二〇〇七年十二月三十一日：分別為港幣九十六億元及港幣十三億元)，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。若不計該等無追索權負債，負債淨額則減少至港幣九十二億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣一百二十七億元)。

於二〇〇八年六月三十日，負債淨額與股東權益比率為20.9%，而負債淨額與總權益比率則為19.6%(二〇〇七年十二月三十一日：分別為27.3%及25.6%)。

### 財務及可用信貸

集團可用備用信貸及債券合共港幣五百七十六億元，於二〇〇八年六月三十日，已提取及尚未償還的貸款總額為港幣三百七十六億元，茲將相關詳情分析如下：

	二〇〇八年六月三十日			
	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／全資附屬公司</b>				
承諾信貸	323	223	59%	100
非承諾信貸	22	8	2%	14
	345	231	61%	114
<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	165	107	29%	58
—海港企業有限公司	43	29	7%	14
—有線寬頻通訊有限公司	6	—	0%	6
—其它	17	9	3%	8
	576	376	100%	200

於二〇〇八年六月三十日，集團有為數港幣七十二億四千五百萬元的負債(二〇〇七年十二月三十一日：港幣四十一億八千九百萬元)及若干銀行信貸以賬面值合共港幣一百五十三億二千二百萬元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣一百一十二億五千三百萬元)的若干發展中物業、固定資產、可供出售投資及銀行存款作抵押。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於集團在國內的地產發展項目及港口有關的權益投資融資。

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及外匯波動。

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人民幣為本位。於二〇〇八年六月三十日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，市值為港幣十七億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣二十九億元)，該投資組合可即時變現以應付集團日後的投資承擔。於二〇〇八年六月三十日，累積應佔投資盈餘為港幣四億元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣八億元)，並保留於儲備中直至相關投資出售為止。

### (III) 人力資源

於二〇〇八年六月三十日，集團旗下僱員約12,900人(二〇〇七年十二月三十一日：12,600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。截至二〇〇八年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十二億五千一百萬元，二〇〇七年同期則為港幣十一億二千五百萬元。

### 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(其中相當大比例乃獨立非執行董事)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

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/06/2008 港幣百萬元	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元
營業額	2	7,999	8,609
其它收入淨額	4	89	84
直接成本及營業費用		(2,441)	(3,028)
銷售及推銷費用		(363)	(347)
行政及公司費用		(485)	(321)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		4,799	4,997
折舊及攤銷		(658)	(626)
營業盈利	2及3	4,141	4,371
投資物業之公平價值增加		6,565	2,537
其它扣除淨額	5	(326)	–
		10,380	6,908
財務成本	6	(604)	(480)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		175	140
共同發展公司		12	11
除稅前盈利		9,963	6,579
稅項	7	(1,240)	(1,779)
<b>是期盈利</b>		<b>8,723</b>	<b>4,800</b>
<b>應佔是期盈利</b>			
公司股東		8,393	4,430
少數股東權益		330	370
		8,723	4,800
於結算日後擬派發中期股息	8	991	881
<b>每股盈利</b>			
基本	9	港幣3.05元	港幣1.74元
攤薄後	9	港幣3.05元	港幣1.74元
每股中期股息	8	36.0仙	36.0仙

## 綜合資產負債表

二〇〇八年六月三十日

	附註	未經審核 30/06/2008 港幣百萬元	經審核 31/12/2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		102,808	95,782
租賃土地		5,717	3,775
其它物業、機器及設備		14,477	15,056
		<b>123,002</b>	114,613
商譽及其它無形資產		307	302
聯營公司		3,508	3,661
共同發展公司		6,921	5,076
可供出售投資		1,695	2,858
長期應收款項		358	362
備用節目		180	184
界定福利退休計劃資產		237	239
遞延稅項資產		328	360
衍生金融工具資產		20	17
		<b>136,556</b>	127,672
<b>流動資產</b>			
待沽物業		16,690	9,235
存貨		105	97
應收貿易及其它賬項	10	1,517	1,396
衍生金融工具資產		41	54
銀行存款及現金		16,032	7,717
		<b>34,385</b>	18,499
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	11	(5,575)	(5,678)
短期貸款及透支		(6,105)	(6,720)
衍生金融工具負債		-	(107)
應付稅項		(1,404)	(1,420)
		<b>(13,084)</b>	(13,925)
<b>淨流動資產</b>		<b>21,301</b>	4,574
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>157,857</b>	132,246

	附註	未經審核 30/06/2008 港幣百萬元	經審核 31/12/2007 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
長期借款		<b>(31,527)</b>	(24,562)
遞延稅項		<b>(15,802)</b>	(15,325)
其它遞延負債		<b>(265)</b>	(261)
衍生金融工具負債		<b>(249)</b>	(96)
		<b>(47,843)</b>	(40,244)
<b>淨資產</b>		<b>110,014</b>	92,002
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	<b>2,754</b>	2,448
儲備	13	<b>100,614</b>	83,916
<b>股東權益</b>		<b>103,368</b>	86,364
<b>少數股東權益</b>	13	<b>6,646</b>	5,638
<b>總權益</b>		<b>110,014</b>	92,002



## 簡明綜合確認收支報表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2008 港幣百萬元	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元
未確認在綜合損益賬的收益淨額	676	432
是期盈利	8,723	4,800
是期確認之總收入		
公司股東權益	9,095	4,758
少數股東權益	304	474
總額	9,399	5,232

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇〇八年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2008 港幣百萬元	未經審核 30/06/2007 港幣百萬元
營業業務(所用)／所得的現金淨額(附註乙)	<b>(3,922)</b>	2,213
投資活動所用的現金淨額	<b>(2,632)</b>	(6,205)
融資活動所得的現金淨額	<b>14,954</b>	3,434
現金及現金等價項目增加／(減少)淨額	<b>8,400</b>	(558)
於一月一日現金及現金等價項目結存	<b>7,031</b>	3,769
於六月三十日現金及現金等價項目結存	<b>15,431</b>	3,211
現金及現金等價項目結存分析		
銀行存款及現金(附註甲)	<b>15,431</b>	3,211

附註：

甲) 現金及現金等價項目

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
綜合資產負債表內銀行存款及現金	<b>16,032</b>	3,211
減：已抵押銀行存款	<b>(601)</b>	—
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	<b>15,431</b>	3,211

乙) 包括由於增加待沽發展中物業港幣七十三億一千三百萬元

## 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二〇〇七年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

在二〇〇八年，本集團採納下列與其業務相關的《香港財務報告準則》之新詮釋。

《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋14      香港會計準則第19號—「界定福利資產的限額，  
最低資金規定及相互之間的關係」

本集團已評估採納該新詮釋後之影響，認為對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的編製均無任何重大改變。

## 2. 分部資料

### 甲) 業務分部

收入及業績	收入		業績	
	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
地產投資	<b>3,674</b>	3,115	<b>2,710</b>	2,288
香港	<b>2,907</b>	2,464	<b>2,428</b>	2,036
中國	<b>257</b>	201	<b>110</b>	100
酒店	<b>510</b>	450	<b>172</b>	152
通訊、媒體及娛樂	<b>1,871</b>	1,903	<b>191</b>	182
收費電視	<b>699</b>	827	<b>61</b>	100
互聯網及多媒體	<b>295</b>	295	<b>93</b>	86
電訊	<b>789</b>	708	<b>57</b>	4
其它	<b>88</b>	73	<b>(20)</b>	(8)
物流	<b>1,832</b>	1,689	<b>808</b>	854
碼頭	<b>1,627</b>	1,495	<b>737</b>	787
其它	<b>205</b>	194	<b>71</b>	67
地產發展	<b>587</b>	1,916	<b>330</b>	903
香港	<b>—</b>	554	<b>—</b>	336
中國	<b>587</b>	1,362	<b>330</b>	567
	<b>7,964</b>	8,623	<b>4,039</b>	4,227
投資及其它	<b>179</b>	142	<b>327</b>	290
內部分部收入(附註)	<b>(144)</b>	(156)	<b>—</b>	—
	<b>7,999</b>	8,609	<b>4,366</b>	4,517
未能分部項目			<b>(225)</b>	(146)
營業盈利			<b>4,141</b>	4,371
投資物業之公平價值增加			<b>6,565</b>	2,537
其它扣除淨額				
地產發展			<b>(326)</b>	—
			<b>10,380</b>	6,908
財務成本			<b>(604)</b>	(480)
聯營公司			<b>175</b>	140
地產發展			<b>25</b>	45
碼頭			<b>150</b>	95
共同發展公司			<b>12</b>	11
地產發展			<b>(6)</b>	—
碼頭			<b>18</b>	11
除税前盈利			<b>9,963</b>	6,579

## 2. 分部資料(續)

### 甲) 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：

	<b>30/06/2008</b>	30/06/2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	<b>53</b>	52
通訊、媒體及娛樂	<b>91</b>	104
	<b>144</b>	156

### 乙) 經營地域分部

是期分部收入及營業盈利總額按地域分析如下：

收入及業績	收入		營業盈利	
	<b>30/06/2008</b>	30/06/2007	<b>30/06/2008</b>	30/06/2007
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	<b>7,017</b>	6,994	<b>3,763</b>	3,741
中國	<b>958</b>	1,615	<b>311</b>	630
新加坡	<b>24</b>	-	<b>67</b>	-
	<b>7,999</b>	8,609	<b>4,141</b>	4,371

資產負債表結算日的分部資產總額及期內分部資產之資本性支出和聯營公司及共同發展公司權益之增加按地域分析如下：

	資產		資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加	
	<b>30/06/2008</b>	31/12/2007	<b>30/06/2008</b>	30/06/2007	<b>30/06/2008</b>	30/06/2007
	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
香港	<b>122,970</b>	110,495	<b>401</b>	511	-	-
中國	<b>46,972</b>	34,348	<b>1,496</b>	1,212	<b>2,040</b>	2,956
新加坡	<b>999</b>	1,328	-	-	-	-
	<b>170,941</b>	146,171	<b>1,897</b>	1,723	<b>2,040</b>	2,956

### 3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
已扣除／（計入）：		
折舊		
– 用作經營租賃的資產	41	45
– 其它固定資產	508	500
	549	545
攤銷		
– 備用節目	64	59
– 租賃土地	43	20
– 其它無形資產	2	2
總折舊及攤銷	658	626
員工成本包括退休計劃成本港幣五千萬 元（二〇〇七年：港幣四千三百萬元）	1,251	1,125
是期出售買賣物業之成本	261	943
淨匯兌收益，包括遠期外匯合約（附註甲）	(81)	(96)
租金收入減直接支出	(2,603)	(2,174)
包括：		
– 或有租金	(301)	(192)
利息收入	(145)	(74)
上市投資股息收入	(30)	(68)
非上市投資股息收入	(52)	(54)
出售固定資產之盈利	–	(16)

附註：

（甲）於是期內，集團錄得匯兌盈餘總額港幣十二億二千九百萬元（二〇〇七年：港幣二億五千四百萬元），該匯兌盈餘乃由折算集團若干於中國的附屬公司，聯營公司及共同發展公司的投資淨額所產生，並已計入權益變動內。

### 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港幣八千九百萬元（二〇〇七年：港幣八千四百萬元），當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣一億二千六百萬元（二〇〇七年：港幣八千四百萬元）。

### 5. 其它扣除淨額

其它扣除淨額為集團之共同發展公司所持的若干國內項目準備港幣三億二千六百萬元（二〇〇七年：港幣零元）。

## 6. 財務成本

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支攤還年期在五年內	363	409
其它攤還年期在五年內之借款	32	99
其它攤還年期超過五年之借款	115	30
貨幣掉期合約之公平價值成本	152	—
其它財務成本	26	7
	<b>688</b>	545
減：撥作資產成本	(84)	(65)
	<b>604</b>	480

是期本集團平均實質借貸息率的年息率為3.1%(二〇〇七年：4.6%)。

## 7. 稅項

於綜合損益賬內扣除的稅項包括如下：

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅	492	469
以往年度稅項準備之低估	163	252
海外稅項	97	147
	<b>752</b>	868
<b>中國土地增值稅</b>	<b>60</b>	131
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	1,114	733
源自及撥回暫時差異	84	47
減低稅率對遞延稅項結餘之影響	(768)	—
以往未確認稅項虧損現在確認	(2)	—
	<b>428</b>	780
	<b>1,240</b>	1,779

(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16.5%(二〇〇七年：17.5%)稅率計算。

香港特別行政區政府於二〇〇八年二月通過二〇〇八/〇九財政年度的利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

(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。

## 7. 稅項(續)

(丁) 於截至二〇〇八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二千四百萬元(二〇〇七年：港幣一千六百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

## 8. 股息

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
於結算日後擬派中期股息		
每股36仙(二〇〇七年：每股36仙)	991	881

(甲) 擬派發二〇〇八年之中期股息是根據於二〇〇八年一月已完成的供股已擴大後的二十七億五千四百萬股(二〇〇七年：二十四億四千八百萬股)股份計算。擬派發中期股息並沒有在結算日確認為負債。

(乙) 二〇〇七年之末期股息港幣十二億一千二百萬元於二〇〇八年批准及派發。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據是期之公司股東應佔盈利港幣八十三億九千三百萬元(二〇〇七年六月三十日：港幣四十四億三千萬元)及期內已發行之加權平均數二十七億五千四百萬股(二〇〇七年六月三十日：二十五億四千三百萬股為二〇〇八年一月供股後之調整)普通股而計算。

普通股加權平均數

	30/06/2008 港幣百萬元	30/06/2007 港幣百萬元
於一月一日已發行之普通股	2,448	2,448
供股之影響	306	95
於六月三十日普通股加權平均數	2,754	2,543

是期及上一個比較期間各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

## 10. 應收貿易及其它賬項

於二〇〇八年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下：

	30/06/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	476	505
三十一日至六十日	210	222
六十一日至九十日	73	35
九十日以上	27	59
	786	821
其它應收賬項	731	575
	1,517	1,396



## 10. 應收貿易及其它賬項(續)

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。除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

## 11. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇八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：

	30/06/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	145	194
三十一日至六十日	81	76
六十一日至九十日	25	13
九十日以上	58	52
	309	335
租金及客戶按金	1,598	1,476
其它應付賬項	3,668	3,867
	5,575	5,678

## 12. 股本

	30/06/2008 股數(百萬)	31/12/2007 股數(百萬)	30/06/2008 港幣百萬元	31/12/2007 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				
一月一日結存	2,448	2,448	2,448	2,448
供股	306	—	306	—
六月三十日/十二月三十一日結存	2,754	2,448	2,754	2,448

於二〇〇八年一月十六日，本公司完成其供股並以每股面值港幣三十元發行三億零六百萬股的新普通股。

### 13. 資本及儲備

	股東權益							少數股東權益	總權益
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東權益		
	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
<b>集團</b>									
二〇〇八年一月一日結存	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002
可供出售投資重估盈餘	-	-	-	(271)	-	-	(271)	(114)	(385)
因出售可供出售投資而轉撥至 綜合損益賬中	-	-	-	(87)	-	-	(87)	(39)	(126)
匯兌差額	-	-	-	-	947	-	947	124	1,071
應佔聯營公司/共同發展公司之儲備	-	-	-	-	136	-	136	22	158
其它	-	-	-	-	(17)	(6)	(23)	(19)	(42)
直接於權益中確認之收入/(支出)淨額	-	-	-	(358)	1,066	(6)	702	(26)	676
是期盈利	-	-	-	-	-	8,393	8,393	330	8,723
已確認收入及支出總額	-	-	-	(358)	1,066	8,387	9,095	304	9,399
供股	306	8,815	-	-	-	-	9,121	-	9,121
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	953	953
已批准之去年股息(附註8乙)	-	-	-	-	-	(1,212)	(1,212)	-	(1,212)
少數股東借出款項	-	-	-	-	-	-	-	(47)	(47)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(202)	(202)
二〇〇八年六月三十日結存	2,754	16,566	7	405	1,857	81,779	103,368	6,646	110,014

### 14. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇八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聯營公司貸款共港幣八千八百萬元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣一億二千萬元)。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) 在截至二〇〇八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被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二億一千九百萬元(二〇〇七年：港幣一億七千三百萬元)。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。

### 15. 或然負債

於二〇〇八年六月三十日，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四百億零三千四百萬元(二〇〇七年十二月三十一日：港幣三百三十六億一千六百萬元)。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。

## 16. 承擔

於二〇〇八年六月三十日，本集團未支付的支出承擔如下：

	30/06/2008			31/12/2007		
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
(甲) 資本性支出						
已授權及簽約者	486	1,644	2,130	243	2,544	2,787
已授權但未簽約者	667	2,089	2,756	704	1,870	2,574
	<b>1,153</b>	<b>3,733</b>	<b>4,886</b>	947	4,414	5,361
(乙) 節目及其它						
已授權及簽約者	869	-	869	744	-	744
已授權但未簽約者	86	-	86	77	-	77
	<b>955</b>	-	<b>955</b>	821	-	821
(丙) 發展中物業						
已授權及簽約者	8	11,788	11,796	-	15,272	15,272
已授權但未簽約者	-	38,923	38,923	-	32,155	32,155
	<b>8</b>	<b>50,711</b>	<b>50,719</b>	-	47,427	47,427
(丁) 集團應佔聯營公司及 共同發展公司發展中物業						
已授權及簽約者	-	6,293	6,293	-	5,759	5,759
已授權但未簽約者	-	9,085	9,085	-	8,290	8,290
	-	<b>15,378</b>	<b>15,378</b>	-	14,049	14,049
(戊) 經營租賃支出						
一年以內	67	-	67	72	-	72
一年後但五年內	39	-	39	56	-	56
五年後	69	-	69	68	-	68
	<b>175</b>	-	<b>175</b>	196	-	196

- (ii) 本集團附屬公司或透過聯營公司及共同發展公司的發展中物業承擔包括二〇〇八年及二〇〇九年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百四十五億六千八百萬元。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (iii) 於中國的資本性支出承擔主要與現代貨箱碼頭於大鏟灣和太倉項目的港口開支有關。
- (iiii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常每年上調，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

## 17. 未經審核中期財務報表審閱

本公司截至二〇〇八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

茲將本公司董事於二〇〇八年六月三十日佔有本公司、本公司的母公司會德豐有限公司(「會德豐」)和一間同母系附屬公司會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)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」)和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)，以及涉及的股份分別佔該五間公司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
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海先生	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	200,268 (0.0073%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
吳光正先生	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股 個人權益、 200,865,142股 法團權益及 995,221,678股 其它權益
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海先生	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,065,005 (0.0529%)	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 (5.40%)	法團權益

附註：(i) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。

(ii) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

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內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，於二〇〇八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，以及該等股份所佔本公司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	193,879,157	(7.04%)
(乙) Star Attraction Limited	193,879,157	(7.04%)
(丙) 會德豐地產有限公司	193,879,157	(7.04%)
(丁) Myers Investments Limited	193,879,157	(7.04%)
(戊) 隆豐國際發展有限公司	193,879,157	(7.04%)
(己) WF Investment Partners Limited	1,183,652,306	(42.98%)
(庚) 會德豐有限公司	1,377,531,463	(50.02%)
(辛) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,377,531,463	(50.02%)

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，而於二〇〇八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

本公司將於二〇〇八年九月二十二日(星期一)至二〇〇八年九月二十四日(星期三)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司股份登記過戶手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇八年九月十九日(星期五)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  
公司秘書  
陳永生

香港 二〇〇八年八月二十七日

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、徐耀祥先生和吳梓源先生，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。