

九龍倉集團有限公司
二零零一年致股東中期報告書



九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com

摘要

「穩固根基、創優增值」

業績

- 未經審核的集團盈利為港幣十一億四千五百萬元，較去年上升百分之一點五。
- 每股盈利為港幣四角七仙。
- 中期股息每股二角八仙。
- 負債對總資產比率為百分之二十三。
- 集團的通訊、媒體及娛樂部門在收入及盈利兩方面皆繼續取得顯著增長。

集團業務簡介

- 集團約半數資產集中於海港城，其它物業則佔百分之二十五。
- 集團主要的物業投資為樓面面積達八百二十五萬平方呎的海港城和樓面面積達二百萬平方呎的時代廣場。
- 集團另外兩個部門為「通訊、媒體及娛樂」（九龍倉通訊投資有限公司屬下機構）及「物流」（貨箱碼頭、海運碼頭／空運貨站）。

地產

- 集團核心寫字樓物業組合的出租率逾百分之九十，商場出租率逾百分之九十八，而服務式住宅的出租率則超過百分之八十五。港威大廈二期第六座吸引了不少優質跨國公司租戶，在短期內已取得約百分之四十的出租率。

李唯仁
主席兼行政總裁



- 在星河明居、韻濤居及賀賢居三個發展項目落成後，九龍倉購入會德豐在油塘財團持有的百分之十五點六權益，以補充其土地儲備。Bellagio、擎天半島及山頂物業組合等大型住宅項目的工程正如期進行。
- 雖然全球經濟疲弱，香港三間馬哥孛羅酒店仍保持約百分之八十五的入住率。集團亦已取得北京馬哥孛羅酒店的管理權。預期該酒店將於二零零一年年底啟業。
- 寬頻用戶數目在六個月內倍增，現已超越十萬戶大關，估計市場佔有率為百分之三十三。預期寬頻用戶數目及盈利率將於下半年加速增長。

● 新電訊

- 該公司在短時間內成功由低價值的國際直撥電話線業務，轉型為以高價值的固網業務作為其主要業務。已安裝的固網線路在期內增加了四萬條，現已超越十八萬條，而收入則上升近倍至港幣二億六千萬。

通訊、媒體及娛樂

- 有線寬頻
 - 收費電視的經營盈利增長兩倍，達港幣一億八千五百萬元，互聯網及多媒體業務收入則增長三倍，達港幣一億三千二百萬元，為集團帶來盈利增長的動力。總營業額增加百分之二十一，至港幣九億三千四百萬元，純利則為港幣七千七百萬元。
 - 收費電視訂戶數目相對一年前增長百分之十一至五十三萬七千戶，鞏固了該公司在市場上的領導地位。該公司推行的反盜看措施將於下半年度開始見效。
- 總收入增長百分之四十三至港幣四億六千三百萬元。邊際毛利率由百分之四十三增至百分之五十，提供毛利達港幣二億三千二百萬元。淨虧損亦由二零零零年的港幣九千一百萬元縮減至二零零一年的港幣四千四百萬元。
- 預期安裝的線路、收入及EBITDA盈利均會在下半年度加速增長，而使新電訊可首次錄得純利。

物流

- 現代貨箱在上半年度共處理一百五十三萬個標準箱，較去年同期增長百分之十三。
- 雖然九號貨櫃碼頭在初期遭遇若干延誤，惟現時施工進度令人滿意。該公司正作出進一步投資，將現有碼頭的處理能力再增加四十萬個標準箱，以應付九號碼頭於二零零三年下半年投入運作前不斷上升的吞吐量。
- 現代貨箱在華南地區的貨箱碼頭發展項目正取得進展。凱豐貨箱碼頭的投資現已帶來正面貢獻。該公司繼續負責蛇口一號貨箱碼頭的管理工作。蛇口二號貨箱碼頭的建築工程經已展開。

集團業績

截至二零零一年六月三十日止六個月內未經審核的股東應佔集團盈利為港幣十一億四千五百萬元，較去年同期港幣十一億二千八百萬

元增加百分之一點五。營業盈利為港幣二十四億七千三百萬元（二零零零年 — 港幣二十四億四千二百萬元）。每股盈利則為四角七仙。

中期股息

董事會已宣布將於二零零一年十一月二日，派發截至二零零一年十二月三十一日止財政年度的中期股息每股二角八仙（二零零零年

一二角八仙），予在二零零一年十月十九日名列股東登記冊內的股東。

綜合損益賬

截至二零零一年六月三十日止六個月

		未經審核 30/06/2001 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/06/2000 港幣百萬元
營業額	2	5,803	5,769
其他收入淨額／(虧損)		(39)	189
		<u>5,764</u>	<u>5,958</u>
直接成本及營業費用		(2,247)	(2,527)
銷售及推銷費用		(233)	(189)
行政及公司費用		(284)	(298)
		<u>3,000</u>	<u>2,944</u>
未扣除折舊、攤銷、利息及 稅項前的營業盈利		3,000	2,944
折舊及攤銷		(527)	(502)
		<u>2,473</u>	<u>2,442</u>
營業盈利	2	2,473	2,442
借貸成本	3	(632)	(844)
所佔聯營公司盈利減虧損		(158)	22
		<u>1,683</u>	<u>1,620</u>
除稅前盈利		1,683	1,620
稅項	4 (丙)	(191)	(172)
		<u>1,492</u>	<u>1,448</u>
除稅後盈利		1,492	1,448
少數股東權益		(347)	(320)
		<u>1,145</u>	<u>1,128</u>
股東應佔集團盈利		1,145	1,128
擬派中期股息	5	685	685
每股盈利			
基本	6	港幣0.47元	港幣0.46元
攤薄後	6	港幣0.47元	港幣0.46元
擬派每股中期股息		港幣0.28元	港幣0.28元

簡明綜合已確認損益報表

截至二零零一年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2001 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/06/2000 港幣百萬元
股東應佔集團盈利		
— 以往呈報		1,120
— 前期調整		8
		<hr/>
股東應佔集團盈利 (二零零零年 — 重新編列)	1,145	1,128
未確認在綜合損益賬的虧損淨額	(123)	(1,041)
出售非買賣證券時之重估儲備		
轉撥至損益賬／由損益賬		
轉撥至重估儲備	103	(262)
所佔聯營公司出售非買賣證券時		
由損益賬轉撥至重估儲備	(4)	—
出售聯營公司時轉撥至損益賬		
之商譽繳銷	301	—
	<hr/>	<hr/>
已確認收益／(虧損) 總額	1,422	(175)
記入儲備的商譽變動淨額	—	96
	<hr/>	<hr/>
	1,422	(79)
	<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表

二零零一年六月三十日

		未經審核 30/06/2001 港幣百萬元	(重新編列) 經審核 31/12/2000 港幣百萬元
	附註		
非流動資產			
固定資產		77,418	77,237
聯營公司權益		4,028	4,972
長期投資		1,628	1,901
長期存款		156	—
遞延賬項		482	433
遞延項目		564	570
商譽	7	430	—
		<u>84,706</u>	<u>85,113</u>
流動資產			
存貨		2,830	3,257
應收賬項	8	1,065	728
有抵押存款		1,242	981
存款及現金		2,147	2,213
		<u>7,284</u>	<u>7,179</u>
流動負債			
應付賬項	9	(4,719)	(6,570)
短期貸款及透支		(2,616)	(5,846)
稅項		(306)	(266)
		<u>(7,641)</u>	<u>(12,682)</u>
淨流動負債		<u>(357)</u>	<u>(5,503)</u>
資產總額減流動負債		<u>84,349</u>	<u>79,610</u>

綜合資產負債表(續)

二零零一年六月三十日

		未經審核 30/06/2001 港幣百萬元	(重新編列) 經審核 31/12/2000 港幣百萬元
	附註		
資本及儲備			
股本	10	2,446	2,446
儲備	11	55,018	54,281
擬派股息		685	1,223
		<u>58,149</u>	<u>57,950</u>
少數股東權益			
		3,722	4,026
非流動負債			
長期借款		21,709	16,852
其他遞延借款		300	304
遞延稅項		469	478
		<u>22,478</u>	<u>17,634</u>
資本及非流動負債總值			
		<u>84,349</u>	<u>79,610</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零一年六月三十日止六個月

	未經審核 30/06/2001 港幣百萬元	(重新編列) 未經審核 30/06/2000 港幣百萬元
來自營業的現金流入淨額	1,250	2,638
投資回報及財務支出的現金流出淨額	(2,345)	(987)
已付稅項	(160)	(69)
投資業務的現金流出淨額	(27)	(2,259)
	<hr/>	<hr/>
融資前現金流出淨額	(1,282)	(677)
融資現金流入／(流出) 淨額	1,209	(4,154)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目減少	(73)	(4,831)
匯率變動的影響	(2)	14
於一月一日現金及現金等價項目結存	2,211	6,404
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日現金及現金等價項目結存	2,136	1,587
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	2,147	1,593
銀行借款、透支及其他借款	(11)	(6)
	<hr/>	<hr/>
	2,136	1,587
	<hr/>	<hr/>

賬項附註

1. 主要會計政策

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。除如下所述有關商譽／負商譽、預算維修費用、擬派股息及分部報告的會計方法之外，編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二零零零年十二月三十一日止年度的賬項一致。

(甲) 商譽／負商譽

在過往年度，綜合時產生的商譽／負商譽代表投資在附屬公司及聯營公司的成本超逾／少於收購日的應佔有形資產淨值的公允價值的數額。該等商譽／負商譽在其產生之年度內撥入儲備賬內。於出售附屬公司或聯營公司時，出售損益的計算包括其所涉及的商譽／資本儲備數額。

根據二零零一年一月一日起採用的一項會計政策，本集團將商譽列為資產，及根據其估計可用期按直線法於損益賬內攤銷，以符合會計實務準則第三十條「企業合併」的規定。在收購計劃內所涉及未曾確認的可預期的未來虧損及支出，而已能可靠地計算的負商譽者，將於此等未來虧損及支出確認時，於損益賬內入賬。餘下的任何負商譽，如不超逾收購時非金錢性資產的公允價值，則按照該等可折舊／可攤銷的資產的可用期以加權平均數於損益賬內攤銷。惟負商譽超逾收購的非金錢性資產的公允價值之部分須立即確認於損益賬內。而出售附屬公司及聯營公司時，以往未攤銷的已購入商譽部分將包括於出售損益的計算內。

鑑於採用會計實務準則第三十條的規定，為數港幣四億四千一百萬元的商譽已撥入截至二零零一年六月三十日的資產負債表內為資產值，而為數港幣一千一百萬元的商譽已攤銷在截至二零零一年六月三十日止期間的損益賬內。本集團根據會計實務準則第三十條的過渡期條款，毋須重新編列在二零零一年一月一日前所撥入儲備賬內的商譽或負商譽，因此，對本集團以往期間並無任何財務影響。惟該等商譽的減值必須追溯性入賬，以符合新頒佈之會計實務準則第三十一條「資產減值」的規定。鑑於此項變動，就調整往年數字而言，二零零零年一月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並縮減了港幣二億零四百萬元（其他資本儲備則按此數額相應增加），此乃代表商譽減值於以往年度的綜合損益賬內撇銷的數額。

1. 主要會計政策 (續)

(乙) 預算維修費用

在過往年度，本集團為旗下的酒店訂下了一個維修計劃，計劃中預算了未來一段為期若干年的期間的維修要求，以每四年為一週期，根據集團估計隨後四年內的實際支出及／或預算支出，每年從損益賬內撥出均等金額之撥備。由二零零一年一月一日起，維修費用須依照該年內的實際支出由損益賬撇銷，以符合會計實務準則第二十八條「撥備、或然負債及或然資產」的規定。該會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言，二零零一年一月一日的盈餘儲備已予以重新編列，並增加了港幣一億二千萬元，此乃代表有關的預算維修費用撥備的撥回數額。

鑑於採用會計實務準則第二十八條而重新編列往年的業績及儲備，是期內股東應佔本集團盈利增加港幣九百萬元（二零零零年 — 港幣八百萬元），而本集團於二零零一年六月三十日的股東權益則增加了港幣九百萬元（二零零零年 — 港幣一千一百萬元），此乃由於是期內就預算的維修費用不作任何撥備及期內的維修費用實際支出撇銷兩者所產生的淨影響所致。

(丙) 擬派股息

在過往年度，集團將結算日後擬派的股息於結算日確認為負債。由二零零一年一月一日起，結算日後擬派股息會被視作股東權益中的一個獨立部分，以符合香港會計師公會所頒佈的會計實務準則第九條（經修訂）「結算日後事項」的規定。新會計政策的採用具追溯性。就調整往年數字而言，二零零一年一月一日的股東權益已予以重新編列，並增加了港幣十二億二千三百萬元，此乃代表於二零零零年十二月三十一日之擬派末期股息。

鑑於採用會計實務準則第九條而重新編列往年的儲備，集團於二零零一年六月三十日的股東權益增加了港幣六億八千五百萬元（二零零零年 — 港幣六億八千五百萬元）。

(丁) 分部報告

分部是將集團內從事於提供產品或服務（業務分部），或在既定的經濟環境內提供產品或服務（經營地域分部）作分類，其所承受的風險及回報因而與其它分部皆有所不同。集團內各分部互相之間的價格標準與本集團給予其他客戶的條件相若。

本集團已根據會計實務準則第二十六條「分部報告」的規定，在簡明中期賬項附註2披露分部收入及業績。根據本集團內部財務報告之形式，本集團決定以業務分部的表達方式為主要報告格式，而經營地域分部則視為輔助報告格式。

2. 營業額及營業盈利

(甲) 分部資料

業務分部	分部收入		分部業績	
	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
地產投資	1,911	1,767	1,339	1,325
地產銷售	581	862	9	75
通訊、媒體及娛樂	1,463	1,169	97	(102)
收費電視	802	744	185	61
電訊	463	324	(44)	(91)
互聯網、多媒體及其他	198	101	(44)	(72)
物流	1,598	1,581	846	843
碼頭	1,421	1,407	806	803
其他	177	174	40	40
酒店	344	351	82	83
其他收入	137	232	—	—
	<u>6,034</u>	<u>5,962</u>	<u>2,373</u>	<u>2,224</u>
內部分部收入 (見附註)	(231)	(193)	—	—
	<u>5,803</u>	<u>5,769</u>	<u>2,373</u>	<u>2,224</u>
未能分部收入及支出			100	218
營業盈利			<u>2,473</u>	<u>2,442</u>

2. 營業額及營業盈利 (續)

附註：

綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
地產投資	148	116
通訊、媒體及娛樂	39	33
收費電視	15	12
電訊	14	9
互聯網、多媒體及其他	10	12
物流	8	9
酒店	19	18
其他收入	17	17
	<u>231</u>	<u>193</u>

經營地域分部

是期內按營業額及營業盈利計算，本集團所經營的業務逾百分之九十乃於香港進行。

2. 營業額及營業盈利 (續)

(乙) 營業盈利已扣除下列各項:

	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
折舊	451	440
遞延支出的攤銷	65	62
商譽攤銷	11	—
員工成本	1,001	917
核數師酬金	4	4
是期出售物業的成本	546	772
出售投資的虧損	58	—
	<hr/>	<hr/>
及計入:		
租金收入減支出	1,525	1,423
利息收入	110	151
上市投資股息收入	18	74
非上市投資股息收入	10	10
出售投資的盈利	—	189
	<hr/>	<hr/>

3. 借貸成本

	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
利息:		
銀行借款及透支	402	677
其他攤還年期在五年內的借款	236	202
其他攤還年期超過五年的借款	92	98
其他借貸成本	13	14
	<hr/>	<hr/>
	743	991
減:撥作資產成本	(111)	(147)
	<hr/>	<hr/>
是期借貸成本淨額	632	844
	<hr/>	<hr/>

4. 稅項

(甲) 香港利得稅撥備乃按是期內為課稅而作出調整的盈利以百分之十六(二零零零年—百分之十六)稅率計算。

(乙) 海外稅項則按對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

(丙) 稅項支出的組成如下：

	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
公司及附屬公司		
是期香港利得稅	199	179
是期海外稅項	1	1
遞延稅項	(9)	(9)
	<u>191</u>	<u>171</u>
應佔聯營公司的香港利得稅	—	1
	<u>191</u>	<u>172</u>

5. 擬派中期股息

	30/06/2001 港幣百萬元	30/06/2000 港幣百萬元
中期股息每股28.0仙 (二零零零年—每股28.0仙)	<u>685</u>	<u>685</u>

6. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣十一億四千五百萬元(二零零零年一經重新編列的港幣十一億二千八百萬元)及是期內已發行普通股加權平均數二十四億四千六百萬股(二零零零年一二十四億四千六百萬股)計算。

每股攤薄盈利乃按是期盈利港幣十一億四千五百萬元(二零零零年一經重新編列的港幣十一億二千八百萬元)及按所有具攤薄影響的潛在普通股作出調整後的普通股的加權平均數二十四億四千六百萬股(二零零零年一二十四億四千六百萬股)計算。

截至二零零一年六月三十日止期間,未行使認股權並無對截至二零零一年六月三十日止期間的每股攤薄盈利計算產生任何攤薄效應。

7. 商譽

	30/06/2001 港幣百萬元	31/12/2000 港幣百萬元
二零零一年一月一日結存	—	—
透過購入附屬公司之增添	441	—
攤銷	(11)	—
	<hr/>	<hr/>
二零零一年六月三十日結存	430	—

是期內商譽之增添為增加收購現代貨箱碼頭有限公司(現代貨箱)百分之四點五權益,本集團在現代貨箱的持股量由百分之五十點八增至百分之五十五點三,上述商譽以直線法攤銷,為期二十年。

8. 應收賬項

於二零零一年六月三十日的應收賬項包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬撥備)及其賬齡的分析如下:

	30/06/2001 港幣百萬元	31/12/2000 港幣百萬元
零至三十日	250	251
三十一日至六十日	168	59
六十一日至九十日	27	17
九十日以上	82	82
	<u>527</u>	<u>409</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。預售物業的應收樓價則於實際落成當日收取。

9. 應付賬項

於二零零一年六月三十日的應付賬項包括應付貿易賬項及其賬齡的分析如下:

	30/06/2001 港幣百萬元	31/12/2000 港幣百萬元
零至三十日	297	226
三十一日至六十日	91	101
六十一日至九十日	41	132
九十日以上	362	247
	<u>791</u>	<u>706</u>

10. 股本

是期內本公司的股本並沒有變動。

11. 儲備

截至二零零一年六月三十日止六個月的儲備變動如下：

	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
(甲) 公司及附屬公司			
二零零一年一月一日結存	(390)	(538)	6,946
前期調整 (附註1)	—	207	(84)
重新編列	(390)	(331)	6,862
兌匯儲備	—	2	—
出售聯營公司的商譽繳銷	—	301	—
因出售非買賣證券而 轉撥至損益賬中	103	—	—
重估虧絀 — 非買賣證券	(119)	—	—
是期盈利	—	—	1,358
擬派股息	—	—	(685)
二零零一年六月三十日結存	(406)	(28)	7,535
(乙) 聯營公司			
二零零一年一月一日結存	13	—	(127)
因出售非買賣證券而 轉撥至損益賬中	(4)	—	—
重估虧絀 — 非買賣證券	(6)	—	—
是期分攤的虧損	—	—	(213)
二零零一年六月三十日結存	3	—	(340)
二零零一年六月三十日	(403)	(28)	7,195
二零零零年十二月三十一日 (重新編列)	(377)	(331)	6,735

12. 重大連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二零零一年六月三十日止，本集團及本公司並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- (甲) 本集團向參與深井及九龍站二期發展項目(如下文(乙)所詳述)的若干聯營公司貸款港幣四十二億六千七百萬元(二零零零年一 四十六億二千二百萬元)。該等貸款被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九四年及一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定(進一步資料列於下文(乙))。是年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) 如賬項附註13(乙)所披露，本公司及其附屬公司，連同本公司的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九龍站二期項目所訂立的協議內的條款執行及履約而作出擔保。

另外，相同人士就以上聯營公司旗下若干附屬公司的借款作出個別擔保，該等借款乃作為一物業發展項目的融資用途。本公司及其附屬公司承擔港幣十三億六千萬元(二零零零年一 十三億六千萬元)。

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。

13. 或然負債

於二零零一年六月三十日：

- (甲) 本公司為附屬公司具結有關透支、短期借款、信貸、債券和票據之保證為港幣二百三十九億四千九百萬元(二零零零年一 港幣二百七十七億六千萬元)。
- (乙) 本公司及其附屬公司與本公司的主要股東及其兩間附屬公司，共同及個別具結由一聯營公司的附屬公司按照所簽訂的物業發展計劃合約條款下的執行及履約作出保證。同樣地所有成員就該聯營公司旗下若干附屬公司的借款作出個別擔保，該等借款乃作為一物業發展項目的融資用途。本公司承擔港幣十三億六千萬元(二零零零年一 港幣十三億六千萬元)。

13. 或然負債 (續)

(丙) 本公司及若干附屬公司以及本公司一名董事被一聲明有權投資本集團有線電視專營權的第三者提出違約索償，索償包括未明確的損失。於二零零一年五月二十一日，美國最高法院確認丹佛市地區法院及上訴法院就該項由United International Holdings, Inc. 及UIH Asia Investment Company向九龍倉集團有限公司及其餘人士興訟所作的判決。

該等判決乃根據United International Holdings, Inc. 指稱涉及九龍倉有線電視業務違反合約所採取的法律行動。上述地區法院的陪審團裁定九龍倉集團有限公司須付一筆為數六千七百萬美元 (港幣五億二千三百萬元) 的補償性賠償金，另加一筆為數五千九百萬美元 (港幣四億五千六百萬元) 的警戒性 (或懲罰性) 賠償金。上述上訴法院已於二零零零年五月確認該地區法院的有關判決。九龍倉集團已於過往年度的集團賬項內就該筆所須支付的金額作出全數準備。直至現在，本集團已繳付全數賠償並包括有關的利息，及部分訴訟費賠償，預期全數將於短期內繳清。

(丁) 外匯期貨合約共價值港幣六十億八千四百萬元 (二零零零年一 港幣五十三億四百萬元)，分別為港幣四十九億一千四百萬元及港幣十一億七千萬元於二零零一年及二零零二年到期。

14. 承擔

	30/06/2001 港幣百萬元	31/12/2000 港幣百萬元
(甲) 資本承擔		
賬項內並未撥出準備以應付預計的 資本性支出	<u>6,176</u>	<u>5,913</u>
其中簽約者	<u>1,945</u>	<u>1,783</u>

(乙) 本公司的附屬公司現代貨箱碼頭有限公司，連同若干第三者簽訂合作發展協議，共同建造九號貨箱碼頭。總建築費預計為港幣四十八億元，將會由各公司按協定分擔。建築費的融資對公司及其它附屬公司並無追索權。

15. 比較數字

由於商譽／負商譽、預算維修費用、擬派股息及分部報告的會計政策出現變動，故若干比較數字已作出調整，以符合會計實務準則詮釋第三十、二十八、九及二十六條的規定。有關詳情已於附註1內詳述。

16. 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二零零一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審閱。

業務回顧及展望

集團透過在九龍角的旗艦投資物業帶動的穩健經常性收益及創優增值機會，在地產、通訊、媒體及娛樂以及物流等三大核心業務領域奠定深厚根基。鑑於中港兩地均為集團策略上的發展重心，故中國即將加入世界貿易組織，將可進一步提升集團的業務價值。

地產

海港城的典型租戶大部分與中國有業務往來，其中包括貿易行、進出口商和製造商等。為把握中國即將開放內地市場所帶來的商機，外資紛紛流入，而本地商人亦乘勢擴展業務，海港城投資物業組合因而大大受惠。

雖然市道疲弱，但海港城的寫字樓（未計算港威大廈二期第六座在內）出租率仍逆市上升，於今年首六個月內穩定地增長至百分之九十以上。剛推出的第六座招租反應理想，符合管理層的預期。海港城寫字樓爭取到日本航空、新加坡電信及葛蘭素史克等優質租戶，足以彰顯其吸引跨國公司租用的優勝之處。時代廣場的寫字樓物業組合於今年首六個月內的出租率維持在百分之九十二的水平。

董事會行政人員

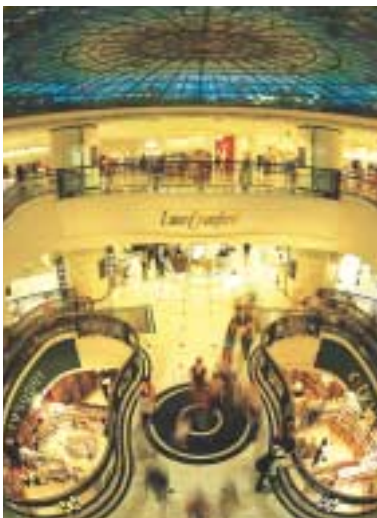


前排 (左起)：副主席兼常務董事吳天海、執行董事洪承禧
後排 (左起)：董事羅義坤、執行董事徐耀祥、董事吳梓源及
梁啟亨

憑著出色的質素及服務，港威豪庭於六月底取得百分之八十五的出租率，租戶中超過百分之五十是跨國公司租戶，其中超過一半的租期為十二個月或以上。

海港城、時代廣場及荷里活廣場的商舖的平均出租率長期維持在百分之九十八的水平，反映了租戶需求殷切。繼Gucci租用廣東道面積九千二百平方呎的地舖，開設其在九龍的旗艦店後，Cova亦在海港城新翼租用佔地二千二百七十五平方呎的地舖，開設其在九龍的首間零售店。集團正就海運大廈的翻新計劃展開廣泛研究。

位於窩打老道的賀賢居已於二零零一年初推出預售，反應非常理想，大部分單位在數小時內經已售出。九龍倉在星河明居、韻濤居及賀賢居等樓面面積共達一百一十萬平方呎的發展項目落成後，在七月向會德豐購入其在油塘財團的百分之十五點六權益，以補充其土地儲備。其他住宅項目如Bellagio、擎天半島及山頂物業組合等，工程正按計劃進行。



時代廣場

集團在中國的第三個時代廣場項目——重慶時代廣場於二零零零年底完成地盤搬遷清理後，已於二零零一年三月底批出總建築合約。預期地庫工程將於二零零一年九月初竣工。集團現正計劃在上海發展另一個綜合商住項目，並命名為「Wheelock Square」。

新加坡的Glencaird住宅發展因施工標準及裝修質素皆表現優異，其總承建商最近獲新加坡建築及工程管理局 (Building and Construction Authority) 頒發「優秀建築獎2001」的殊榮。該項目的十二座洋房已全數獲發法定完工證。

雖然全球經濟放緩，且酒店業在今年首六個月內競爭激烈，香港三間馬哥孛羅酒店的整體入住率仍能維持在百分之八十四點三的水平。

通訊、媒體及娛樂

集團高瞻遠矚，及早投資品牌定位、訂戶推展、網絡和服務基建以及媒體內容發展，加上管理層過去七年的努力，集團已在香港擁有規模龐大、舉足輕重的通訊、媒體及娛樂業務組合。通訊、媒體及娛樂部門在今年上半年共錄得營業盈利港幣九千七百萬元。

有線寬頻繼二零零零年首次達至損益平衡，錄得純利港幣二千萬元後，今年上半年仍保持強勁的盈利增長動力。由於該公司的營業額增長強勁，尤其是互聯網及多媒體的營業額大幅上

升，該公司在截至二零零一年六月止半年度錄得純利港幣七千六百五十萬元。收費電視收入上升百分之八，互聯網及多媒體業務的收入更飆升百分之三百二十七，現佔有線寬頻總營業額百分之十四。

雖然市道低迷，而且非法盜看問題猖獗，惟收費電視訂戶數目仍較去年增長百分之十一，達五十三萬七千戶。然而，該公司為進一步滲透市場，難免吸納了部分較低收益的訂戶，以致每戶每月平均收入輕微下跌。該公司確定了非法盜看為今年第二季訂戶流失率上升的根源後，現已優先處理這個問題，並採取了多項打擊非法盜看的措施。最近香港政府亦加強執法，開始檢控涉嫌出售非法機頂盒的人士。

互聯網及多媒體業務的表現遠超預期，寬頻訂戶數目在今年首六個月倍增，現已超越十萬戶大關。該公司在住宅寬頻市場的佔有率由百分之二十五增至百分之三十三，因此，與原本佔據了市場的營辦商的距離已見持續縮窄。由於五間最近獲發牌照的無線寬頻服務營辦商均未能在市場上發揮重大影響力，市場普遍認同電訊盈科和有線寬頻為業內僅有的兩個具競爭實力的營辦商。寬頻服務在推出一年後，已錄得EBITDA盈利港幣一千三百萬元。

該公司繼續推行擴展網絡的計劃。至今年六月底，該網絡已覆蓋全港約一百八十四萬戶家庭，其中超過一百五十萬戶使用光纖網絡，並有接近一百三十萬戶可安裝有線數據機。為了打擊非法解碼行為，該公司決定提早於今年第三季引進其數碼電視廣播之計劃。

除了致力解決非法盜看的問題，該公司已取得二零零二年世界盃的播映權，加上最近與衛視集團達成英格蘭聯賽等主要盃賽及其他非體育節目的轉播權，因此，管理層相信收費電視業務的增長動力將會再度回升，擺脫今年上半年所遇到的阻滯。利用混合光纖同軸線傳送的互聯網話音服務測試結果非常成功，預期此項服務將於明年正式推出。此外，該公司正在考慮多個海外投資機會，以奠定有線寬頻長遠增長的基礎。



有線電視大樓

在今年首六個月，新電訊繼續快速並成功地由低價值的國際直撥電話業務，轉型至高價值的固網業務。由於該公司專注發展固網話音及數據服務，這方面的收入上升近倍，達港幣二億六千萬元。截至六月底，此項業務佔總收入的比率為百分之五十六，與此相比，一年前則佔百分之四十一，而在一九九八年全年僅佔百分之十。

新電訊安裝的固網線路由年底的十四萬條增至逾十八萬條，相等於在過去五年內錄得百分之八十的複式年增長率，並帶動總收入增長百分之四十三，達港幣四億六千三百萬元。營業毛利為港幣二億三千二百萬元，盈利率則由百分之四十三增至百分之五十。EBITDA由二零零零年虧損港幣三百萬元扭轉至二零零一年錄得盈利港幣五千七百萬元，EBITDA盈利率則升至百分之十二。淨虧損由去年的港幣九千一百萬元縮減至今年上半年的港幣四千四百萬元。

該公司在首六個月作出淨額港幣二億三千一百萬元的投資，主要用於繼續提高處理容量。新電訊成為香港首家及唯一與國內三家持牌經營商聯網的固網服務經營商後，於二零零一年六月在深圳開設代表辦事處。新電訊最近順利完成其港島網絡擴展計劃，現覆蓋整個港島

北，佔港島商業電話線路總數超過百分之三十。此外，新電訊的光纖網絡已連接新的海底電纜登岸站，以提供回程傳輸服務。

新電訊已獲批合約為香港中央結算公司的中央結算系統建立一個新的IP廣域網絡，以及為香港證券及期貨事務監察委員會興建高能社區網絡，反映了新電訊備受香港商界，特別是金融業的認同。該公司在商業通訊市場的佔有率正不斷提升，現時佔整體市場的百分之十及可接駁市場的百分之二十。新電訊的固網服務將繼續是現有經營商電訊盈科最有力的競爭對手。預期安裝的線路、收入及EBITDA盈利均會在下半年度加速增長，而使新電訊可首次錄得純利。



新電訊「i數據中心」

物流

集團擁有百分之五十五點三權益的附屬公司現代貨箱在今年上半年度共處理一百五十三萬個標準箱，較去年同期增長百分之十三，增長率更高於業內的平均水平。

為把握中國即將加入世貿組織所帶來的商機，該公司繼續投資多個發展項目，力求在急速轉變的營商環境中鞏固其在業內的主導地位。該公司已採購了若干新的碼頭處理設備，並於最近推出ModernPorts.com (第二期)，作為輔助整個物流流程的電子平台。

雖然九號碼頭在初期遭遇若干延誤，但現時施工的進度令人滿意。集團正作出進一步投資，將現有碼頭的處理能力額外增加四十萬個標準箱，以應付九號碼頭於二零零三年下半年投入運作前不斷上升的吞吐量。

現代貨箱在華南地區的貨箱碼頭發展項目正取得進展。凱豐貨箱碼頭的投資現已帶來正面貢獻。該公司繼續負責蛇口一號貨箱碼頭的管理工作。蛇口二號貨箱碼頭的建築工程經已開展。



現代貨箱碼頭

管理層討論和分析

1. 二零零一年中期業績回顧

集團截至二零零一年六月三十日止期間股東應佔盈利為港幣十一億四千五百萬元，二零零零年同期則為港幣十一億二千八百萬元，增幅為百分之一點五。每股盈利為港幣四角七仙，上年同期則為港幣四角六仙。

期內營業額為港幣五十八億零三百萬元，二零零零年同期則為港幣五十七億六千九百萬元，集團的通訊、媒體及娛樂業務分部持續增長，二零零一年上半年度錄得總收入港幣十四億六千三百萬元，相對一年前增加百分之二十五，達港幣二億九千四百萬元，此乃由於收費電視、互聯網多媒體及電訊服務收入增長所致。由於有線寬頻旗下與收費電視及互聯網有關的訂戶數目持續增長，令該集團的收入上升百分之二十一至港幣九億三千四百萬元。新電訊的固網電話服務收入增長近一倍至港幣二億六千萬元。令其電訊收入增加百分之四十三至港幣四億六千三百萬元，該服務佔其總收入百分之五十六。儘管近期物業市場交投淡靜，地產投資分部收入仍上升百分之八至港幣十九億一千一百萬元。物流項目亦溫和增長至港幣十五億九千八百萬元，增幅為百分之一，此乃主要由於來自碼頭營運的吞吐量上升所致。物業銷售收益較去年減少，阻礙了集團是期總收入的增長。

是期末扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利（「EBITDA」）為港幣三十億元，較二零零零年上半年的港幣二十九億四千四百萬元增加了港幣五千六百萬元或百分之二。期內折舊及攤銷（包括為數港幣一千一百萬元的商譽攤銷）為港幣五億二千七百萬元，較比較期間輕微上升百分之五。

是期營業盈利為港幣二十四億七千三百萬元，較二零零零年上半年的港幣二十四億四千二百萬元增加百分之一，此乃由於集團各業務分部的表現不一所致。通訊、媒體及娛樂的營業業績轉虧為盈，由二零零零年上半年的虧損港幣一億零二百萬元扭轉至是期獲得盈利港幣九千七百萬元，此乃由於有線寬頻旗下收費電視的營業盈利增長兩倍至港幣一億八千五百萬元，而新電訊的營業虧損則減少了港幣四千七百萬元所致。地產投資及物流兩個分部的營業盈利皆錄得輕微升幅。受物業銷售所得的盈利薄弱，以及是期缺少了出售投資而獲利的負面影響（上年期間出售投資盈利為港幣一億八千九百萬元），因此，集團營業盈利總額較比較期間僅輕微上升百分之一。

是期內淨借貸成本為港幣六億三千二百萬元，較二零零零年上半年港幣八億四千四百萬元出現大幅減少，此乃由於集團的平均借貸下降以及利率下調所致。淨借貸成本已包括撥作資產成本的港幣一億一千一百萬元，上年期間則為港幣一億四千七百萬元。

集團應佔聯營公司虧損為港幣一億五千八百萬元，與此相比，上年同期則錄得盈利港幣二千二百萬元。是期的虧損主要由於集團旗下一聯營公司就一項物業發展項目作出減值撥備所致。

是期內稅項支出為港幣一億九千一百萬元，與此相比，去年同期則為港幣一億七千二百萬元。

少數股東權益為港幣三億四千七百萬元，上年同期則為港幣三億二千萬元。

進一步的分部資料編列於第11及12頁的賬項附註第2條內。

2. 流動資金與資本資源

是期集團的經營業務提供港幣十三億元的淨現金收入。其他投資活動則包括港幣十一億元的支出，其中主要為購買固定資產的支出和購買現代貨箱碼頭有限公司百分之四點五的額外權益，以及港幣十一億元的收入，其中主要來自出售港通控股有限公司百分之二十六點七權益所得的收入及集團旗下一聯營公司償還的貸款款項。

於二零零一年六月三十日，集團的負債淨額與資產總值比率為百分之二十三，二零零零年底則為百分之二十二。集團的負債淨額由二零零零年底的港幣一百九十五億元增至二零零一年六月三十日的港幣二百零八億元，此乃為數港幣二百四十三億元的負債減為數港幣三十五億元的存款和現金的所得數額。集團負債中包括屬於非全資擁有的附屬公司現代貨箱碼頭有限公司及海港企業有限公司為數港幣十六億四千萬元的借款，該等借款對本公司及旗下其他附屬公司並無追索權。

二零零一年首六個月借貸市場維持高流動資金水平。集團掌握此良機，以大幅下調的利息成本及更優惠的條款安排了總數為港幣六十五億元的信貸，為多項信貸作出再融資，該等優惠條款中包括延長還款期、更為寬限的合同及加入周轉條款。此外，集團已經按較低的息率，就擎天半島（機鐵九龍站二期）發展項目完成了一筆為數港幣三十四億元的項目信貸，以取代以前一項為數港幣二十二億元的信貸，集團佔該項目百分之四十權益。

茲將集團於二零零一年六月三十日的借款還款期分析如下：

借貸還款期	港幣億元							
一年內償還	26	11%						
一至兩年內償還	48	20%						
二至三年內償還	85	35%						
三至四年內償還	55	22%						
四至五年內償還	2	1%						
五年後償還	27	11%						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">— 有抵押</td> <td style="width: 25%;">49</td> <td style="width: 25%;">20%</td> </tr> <tr> <td>— 無抵押</td> <td>194</td> <td>80%</td> </tr> </table>			— 有抵押	49	20%	— 無抵押	194	80%
— 有抵押	49	20%						
— 無抵押	194	80%						
總數	243	100%						

茲將集團於二零零一年六月三十日的借貸總額，按貨幣劃分的分析列述如下：

	港幣億元
港元	194
美元	43
其他貨幣	6
	243

由於集團的借貸主要以港元和美元為本位，而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，故此集團並無任何重大的外幣匯價波動風險。

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現金盈餘，主要以港元和美元為主。

於二零零一年六月三十日，集團繼續持有以藍籌股為主的長期投資組合，市值為港幣十五億元，較二零零零年年底減少港幣三億元。

於二零零一年六月三十日，集團的銀行備用信貸以賬面值港幣二百零四億三千萬元的投資物業作按揭。於二零零零年十二月三十一日，銀行備用信貸則以港幣二百零四億一千三百萬元的投資物業和港幣九億一千萬元的土地及樓宇作按揭。

於二零零一年六月三十日，集團的綜合資產淨值為港幣五百八十一億元或每股港幣23.77元，與此相比，二零零零年十二月三十一日則為每股港幣23.69元。

3. 僱員

集團旗下僱員約九千人，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，以推動及獎勵個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二零零一年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣十億零一百萬元，二零零零年上半年度則為港幣九億一千七百萬元。

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二零零一年六月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。

董事的股份權益

於二零零一年六月三十日，本公司董事佔有本公司及本公司旗下兩間名為有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）及Wharf International Finance Limited（「Wharf International Finance」）的附屬公司的證券的實質權益如下：

	持有數量	權益性質
本公司 — 普通股		
李唯仁先生	686,549	個人權益
羅拔賓士先生	17,000	個人權益
吳天海先生	230,057	個人權益
吳梓源先生	128,016	個人權益
有線寬頻 — 普通股		
吳天海先生	750,000	個人權益
Wharf International Finance		
— 於二零零七年到期的甲類美元擔保票據		
馬樂思先生	300,000美元	個人權益

於二零零一年六月三十日，本公司董事個人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股份的認購權的權益如下：

董事名稱		普通股 股數	賦授日期 (日/月/年)	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：	(甲)	210,000	22/6/1993	17/6/1997至 16/6/2003	19.00元	1元
羅義坤先生：	(甲)	100,000	22/6/1993	17/6/1996至 16/6/2003	19.00元	1元
吳天海先生：	(甲)	200,000	13/8/1991	13/8/1994至 12/8/2001	9.50元	1元
	(乙)	500,000	16/4/1992	13/4/1995至 12/4/2002	12.00元	1元
	(丙)	200,000	22/6/1993	17/6/1996至 16/6/2003	19.00元	1元
吳梓源先生：	(甲)	250,000	16/4/1992	13/4/1995至 12/4/2002	12.00元	1元
	(乙)	100,000	22/6/1993	17/6/1996至 16/6/2003	19.00元	1元

除上文披露外，根據本公司按證券(披露權益)條例(「披露權益法」)第29條而存置的登記冊所載錄，就涉及依據該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) 本公司董事及行政總裁於二零零一年六月三十日並無持有本公司及其相聯法團(披露權益法所指的相聯法團)的證券權益，及
- (乙) 在本財政期間內，本公司並無董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，持有權利或行使該等權利以認購本公司股本證券或債務證券。

主要股東權益

茲將本公司遵照披露權益法第16(1)條規定而存置的登記冊內所載，於二零零一年六月三十日直接或間接就10%（按面值計算）或以上的本公司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) Deakin Limited	416,859,122
(乙) Diplock Holdings Limited	633,227,929
(丙) WF Investment Partners Limited	1,069,456,184
(丁) 會德豐有限公司	1,241,430,213
(戊) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	1,241,430,213

附註：

為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為分別列於上述（甲）及（乙）項名下的股份均與上述列於（丙）項名下的有關股份全數重疊或包括在後者之內，（丙）與（丁）項之間亦出現相同的重疊情況，而列於上述（丁）與（戊）項名下的股份乃涉及同一批股份。根據披露權益法，名列於上者在二零零一年六月三十日全部皆被視為佔有該等有關股份的權益。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二零零一年十月十六日（星期二）至二零零一年十月十九日（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。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二零零一年十月十五日（星期一）下午四時正前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港中環夏慤道十號和記大廈四樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

謹啟

香港 二零零一年八月二十七日