

分部業務評議

物業

碧堤半島(擁有74%實質權益)

碧堤半島是一個位於深井的住宅項目，眺望青馬大橋。截至二〇〇七年十二月底，全數3,345個單位中已累積售出共3,266個單位(或98%)。

卡佛大廈(全資擁有)

卡佛大廈寫字樓及商場部分的出租率分別為90%及89%，租金水平令人滿意。

會德豐地產有限公司(擁有74%權益的上市附屬公司)(「會德豐地產」)

若計入投資物業重估盈餘淨額，於九個月期間的集團盈利為港幣十五億四千萬元(二〇〇六/〇七：港幣十四億五千萬元)。每股盈利為港幣0.74元(二〇〇六/〇七：港幣0.70元)。若不計入重估盈餘，集團盈利則為港幣五億七千萬元(二〇〇六/〇七：港幣十一億六千九百萬元)。盈利減少主要由於是期所呈報的期間較短，以及於去年出售Hamptons Group Limited(「Hamptons」)及Oakwood Residence Azabujuban(「Oakwood」)後不再出現非經常性收益所致。

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積達一百萬平方呎的住宅項目。截至二〇〇七年十二月，全數700個單位中已售出99%(即690個單位)。

半山巴丙頓道6D至6E號及香港仔香葉道2號的重建項目現正進行。前者將包括47個豪華住宅單位，後者則將重建為高聳的工業大廈。該集團於二〇〇七年十一月已預售了香葉道項目九個樓層。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年十二月底的出租率分別為92%和95%，租金水平令人滿意。

該集團已於是期內售出南洋中心的寫字樓單位及永安中心的數個單位、萬能閣及都會坊多個工業單位以及若干車位，以符合該集團出售非核心資產的政策。

截至二〇〇七年十二月底，該集團已以港幣三億三千萬元購入了位於太子道西211至215C號的住宅單位的96%權益，計劃重建為住宅項目。

於二〇〇七年，該集團連同招商地產集團在公開拍賣會上購入廣東省佛山市兩幅住宅用地。第一幅地塊位於新城區，地盤面積為二百八十八萬平方呎，按地積比率的總樓面面積為四百八十六萬平方呎(會德豐地產按地積比率的應佔總樓面面積為二百四十三萬平方呎)。而第二幅地塊則位於禪城，地盤面積為一百一十五萬平方呎，按地積比率的總樓面面積為二百八十九萬平方呎(會德豐地產按地積比率的應佔總樓面面積為一百四十五萬平方呎)。為發展該兩幅地塊，該集團與招商地產集團成立了兩間各佔五成權益的合營公司。第一個項目預計於二〇一二年落成，而第二個項目則預計於二〇一一年落成。

在本財政期間內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億五千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣一億三千八百萬元)。

會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產佔其76%權益的新加坡上市附屬公司)

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於期內九個月的盈利達二億七千三百五十萬新加坡元(二〇〇六/〇七：二億九千七百九十萬新加坡元)。

於本財政期間內，會德豐地產新加坡購入了新加坡上市公司SC Global Developments Ltd(「SC Global」)的12%權益。SC Global的主要業務為地產發展、投資控股及提供項目管理和市場服務。

發展物業

共管式公寓項目海景華庭共有六座大樓，提供546個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇〇八年上半年落成。截至二〇〇七年十二月，全數546個單位皆以理想價格成功預售。

共管式公寓項目都市名苑位於前時報大廈地塊，提供228個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇〇八年年中落成。截至二〇〇七年十二月，全數228個單位皆以理想價格成功預售。

高檔次共管式公寓雅茂二期提供118個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一〇年落成。截至二〇〇七年十二月，全數118個單位皆以理想價格成功預售。

烏節景園位於Orchard Turn側安哥烈園內，翠綠環抱寧靜悠閒，是一個36層高的豪華住宅項目，提供30個四房單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇〇九年落成。預期烏節景園將於二〇〇九年開始預售。

Scotts Square是一個高檔次共管式公寓，提供338個住宅單位連商場，商場將被持有作長線投資用途。住宅單位預售反應良好，截至二〇〇七年十二月已預售了67%。項目現正進行打樁工程，預計於二〇一〇年落成。

Ardmore 3計劃重建及出售。項目現正進行打樁工程，預計於二〇一二年落成。預期Ardmore 3將於二〇〇九年開始預售。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇七年十二月底獲全數承租，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有50%權益的上市附屬公司) (「九龍倉」)

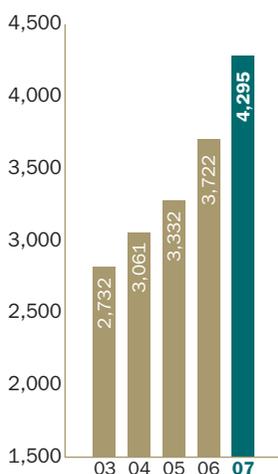
九龍倉於本財政期間內成為本集團的附屬公司，故九龍倉於二〇〇七年一月一日至十二月三十一日年度的財務報表已全數綜合於本集團的財務報表內。

二〇〇七年九龍倉的集團營業額增加港幣二十八億四千四百萬元或21%，至港幣一百六十二億零八百萬元(二〇〇六年：港幣一百三十三億六千四百萬元)，而營業盈利則上升46%至港幣九十四億六千六百萬元(二〇〇六年：港幣六十四億七千一百萬元)。若不計入重估盈餘淨額，股東應佔盈利淨額飆升39%至港幣五十九億四千七百萬元(二〇〇六年：港幣四十二億八千五百萬元)。按包括計入較上年為高的未變現投資物業重估盈餘來計算，股東應佔盈利淨額則為港幣一百三十一億四千三百萬元(二〇〇六年：港幣一百零七億五千七百萬元)。

海港城：

總收入

(港幣百萬元)



海港城(九龍倉全資擁有)

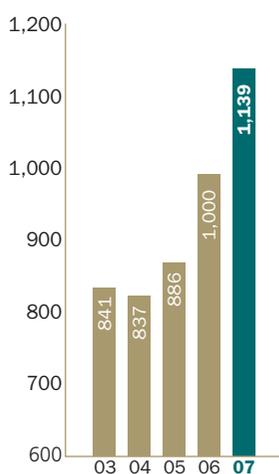
九龍倉集團的核心投資物業資產海港城於是年內的營業額為港幣四十二億九千五百萬元，較二〇〇六年增加15%，營業盈利則增長19%至港幣三十億六千七百萬元。

本地消費意欲向好，加上訪港旅客數目穩健增長，推動零售銷售的勢頭。海港城商場的營業額上升18%至港幣十七億四千二百萬元。海港城商場的平均出租率維持於幾近100%的水平，並錄得理想的租金增長。二〇〇七年內，海港城租戶維持驕人的銷售表現，每平方呎平均銷售額按年增長27%。二〇〇七年十二月的每平方呎平均銷售額亦攀升至超過港幣1,800元的紀錄新高。

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓界別的營業額跳升21%至港幣十三億三千六百萬元。海港城寫字樓的承租率於二〇〇七年十二月底時維持於95%。海港城的新承租交易錄得可觀的租金增長，其中包括港威二期六座近期交易錄得每平方呎逾港幣40元的租金。商業中心從核心地區向外分散的趨勢逐漸上升，港威物業組合亦從中受惠，成為若干商業銀行的理想營商地點，包括瑞穗實業銀行於二〇〇七年十二月承租了超過47,000平方呎。

受年內出租率及租金均較去年為高所支持，服務式住宅的營業額增長21%至港幣二億四千五百萬元，港威豪庭於二〇〇七年十二月底的承租率飆升至超過90%。

時代廣場：
總收入
(港幣百萬元)



時代廣場 (九龍倉全資擁有)

九龍倉集團另一項核心投資物業資產時代廣場於二〇〇七年內的營業額為港幣十一億三千九百萬元，較二〇〇六年增加14%，營業盈利增加15%至港幣九億六千八百萬元。

時代廣場商場的營業額增長10%至港幣七億七千四百萬元。商場平均出租率維持於99%，租金錄得理想增長。年內租務依然活躍，Gucci已承租了二樓超過3,700平方呎的可出租零售樓面，將為商場帶來更多新鮮感，刺激人流。時代廣場將繼續積極邀請國際新品牌在商場開店，以鞏固時代廣場的優勢。

由於續訂租金增長強勁，寫字樓界別的營業額上升24%至港幣三億六千五百萬元。寫字樓承租率高企，於二〇〇七年年底維持於98%。

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平台，全皆表現理想。年內總收入上升21%，營業盈利則上升52%。

年內中國物業的發展盈利錄得穩健增長。兩個已推出市場的項目的銷售所得有關發展盈利跳升至港幣七億一千八百萬元(二〇〇六年：港幣二百萬元)。位於上海的高檔次住宅及寫字樓項目匯寧花園自二〇〇六年年中推出其第一期兩座住宅大樓，於二〇〇七年年底時，推出的單位全部已經以城中極佳單位價格售出。武漢時代廣場第一期兩座住宅大樓於年終時亦已經以城中創紀錄新高的單位價格成功售出98%。該兩個項目的第二期自二〇〇七年十二月中已推出市場，反應理想。

位於成都的天府時代廣場於二〇〇七年九月開始預售兩座住宅大樓，全部單位於數日內火速售罄。第二期第三座住宅大樓亦已於二〇〇八年一月中開始預售，反應熱烈。該三座住宅大樓整體上以城內創新高的單位價格成功預售出97%。

其它發展中項目

大連時代廣場是一個商場及住宅綜合項目，按地積比率的應佔總樓面面積為一百五十萬平方呎，項目預計於二〇〇八年第四季落成。十八萬平方呎的商場預期於二〇〇八年第四季開幕，並已獲多家頂級品牌承租，包括Louis Vuitton (逾10,000平方呎)、Dior、Fendi、Giorgio Armani、Gucci、Hermès、Prada、Versace等。於商場平台頂的兩座住宅大樓可建樓面總面積約一百三十二萬平方呎，預計於二〇〇八年分兩期預售。

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。項目預計於二〇〇九年完成。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。

除了於二〇〇八年一月購入的地塊(詳情見下文新購入地塊)之外，由九龍倉擁有的其它發展項目包括三幅於成都的地塊 — 高新區十號、雙流發展區及紅星路、兩幅於無錫南長區的地塊(包括樓高三百三十九米的超級高樓及住宅項目)、兩幅於蘇州的地塊(一幅位於金雞湖與獨墅湖之間，另一幅則位於蘇州工業園區)、杭州西湖區的地塊、重慶南岸區的地塊，及南京市棲霞區/仙林新區的地塊皆正按計劃如期進行。九龍倉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市(江北城)、蘇州市(星湖街及現代大道)、杭州市(上城區錢江新城)及常州市的優質地塊。首四幅地塊乃透過夥拍當地實力雄厚的地產公司購入，而餘下的一幅常州地塊則由海港企業全資擁有。

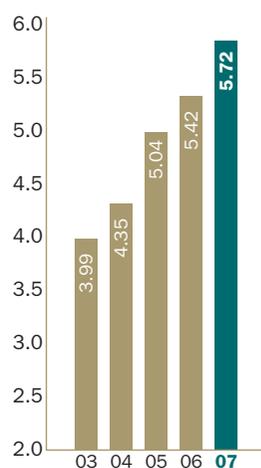
新購入地塊

於二〇〇八年一月，九龍倉集團購入了一幅位於無錫的優質地塊(由三幅地塊組成)，詳情如下。

九龍倉集團於二〇〇八年一月在公開拍賣會上購入了另外三幅於無錫市的地塊。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古運河，地盤總面積約四百八十萬平方呎，提供按地積比率的應佔總樓面面積八百七十四萬平方呎，計劃發展成商住項目，現正與有意參與發展項目的地產商磋商，尚未有任何定案。

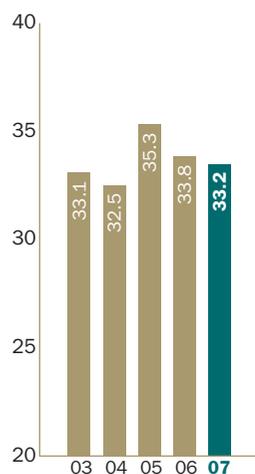
**現代貨箱碼頭：
吞吐量(香港)**

(以百萬個標準箱計)



**現代貨箱碼頭：
市場佔有率(香港)**

(百分比)



現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭於二〇〇七年的總收入及營業盈利分別上升4%及5%。

香港方面，在亞洲區內服務增長的帶動下，現代貨箱碼頭於二〇〇七年的吞吐量增長6%至五百七十二萬個標準箱。於二〇〇七年年底，現代貨箱碼頭在葵青的市場佔有率維持於33.2%。華南方面，現代貨箱碼頭實質擁有8%權益的赤灣集裝箱碼頭，年內共處理四百萬個標準箱。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])，在二〇〇七年的吞吐量達三百三十一萬個標準箱。

現代貨箱碼頭分別持有51%及70%權益的太倉港第一期及第二期，共處理一百萬個標準箱，較去年的吞吐量高出77%。

現代貨箱碼頭持有65%權益的深圳西部大鏟灣一號碼頭第一期，正按計劃進行。碼頭的興建工程亦正如期進行，而首兩個泊位已於二〇〇七年年底開始運作。

其它香港物業

有賴年內租金的可觀增長，荷里活廣場的營業額錄得9%的增長，至港幣三億零二百萬元。二〇〇七年全年的平均出租率維持於99%。

山頂物業組合的租務活動於二〇〇七年持續強勁。Chelsea Court 於二〇〇七年年底全數租出。Mountain Court及種植道一號的出租率分別維持於96%及98%。全部新租約及續租租約皆錄得可觀的租金增長。

繼九龍倉於二〇〇七年五月成功售出在沙田偉達中心的餘下單位後，該集團繼續積極尋求出售非核心資產的機會，以符合該集團的政策。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共管理九家酒店。三間位於海港城的酒店在年內均表現穩健。酒店及會所總收入為港幣九億七千二百萬元，平均房租增長6%。雖然平均房租有穩定增長，年內整體入住率維持於90%的穩健水平，與去年相同。

有線寬頻

有線寬頻於二〇〇七年針對新的競爭環境成功調整了業務，降低成本以維持盈利，抵禦了收益遇上的沉重壓力，新業務投資亦初見成果，因而現處於有利的狀況，可再作進一步發展。全年的除稅後淨盈利維持於港幣一億八千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億八千一百萬元)，營業額卻減少至港幣二十三億零四百萬元(二〇〇六年：港幣二十五億四千八百萬元)。有賴豐富的節目內容及對市場策略作出調整，收費電視成功保留客戶，年內訂戶數目增長12%至八十八萬二千戶。然而，訂購及廣告收入減弱，合共令此界別的總營業額及營業盈利分別減少至港幣十五億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣十八億九千五百萬元)及港幣一億七千九百萬元(二〇〇六年：港幣二億四千八百萬元)。第四季的營業額和營業盈利卻因季度因素而較第三季高。

寬頻上網服務方面，由於有線寬頻著重維持收入及盈利多於爭取市場佔有率，訂戶人數及營業額均作出了整固。訂戶人數下跌至三十萬六千戶(二〇〇六年：三十二萬八千戶)，令營業額亦微跌至港幣五億八千八百萬元(二〇〇六年：港幣五億九千六百萬元)。然而，此部分的營業盈利卻增加了40%，創下港幣一億八千萬元(二〇〇六年：港幣一億二千九百萬元)的新紀錄。

九倉電訊

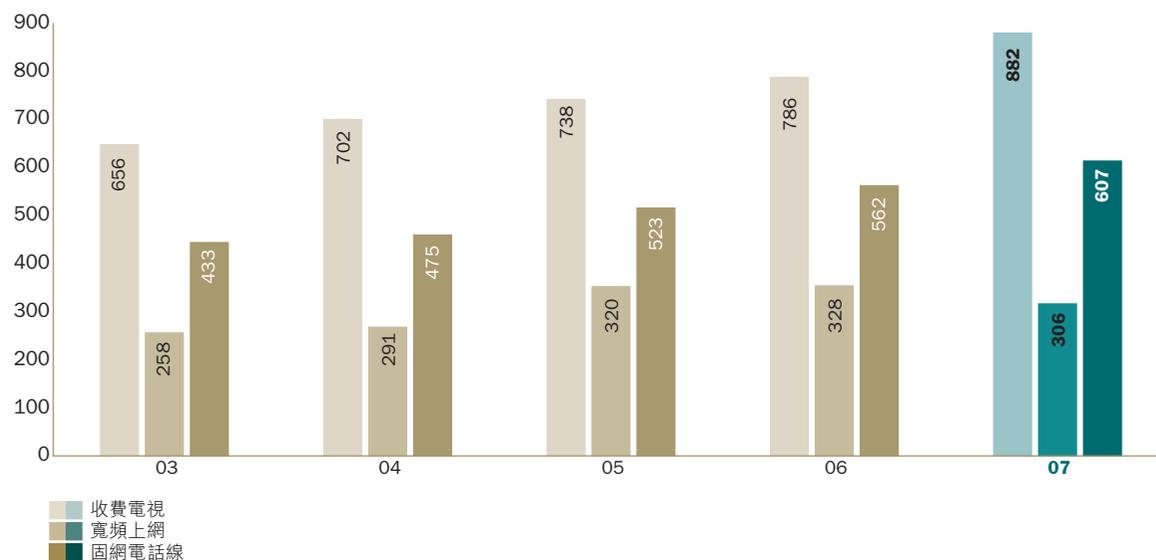
經濟復甦令整體市場改善、數據網絡及資訊科技業務需求急升，二〇〇七年對九倉電訊來說是利好的一年。

已安裝固網線數增長45,000條或8%至607,000條，整體市場佔有率為13%。商業線數增長53,000條或15%至408,000條(市場佔有率為18%)，而住宅線數則下跌8,000條或4%至199,000條(市場佔有率為10%)。國際直撥電話總撥出通話量(包括批發及零售)上升11%至七億零六百萬分鐘(二〇〇六年：六億三千八百萬分鐘)。

是年營業額上升5%至港幣十四億六千萬元(二〇〇六年：港幣十三億八千四百萬元)，並由營業虧損港幣六千四百萬元，改善為營業盈利港幣四千七百萬元。正數的自由現金流量增加至港幣八千萬元(二〇〇六年：港幣五千二百萬元)。

收費電視／寬頻上網用戶數目及固網電話增長圖

(以千計)



財務評議

(I) 業績評議

綜合九龍倉的財務報表之重要事項

自集團增加其於九龍倉的控股權益至50.00003%、本公司的財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日以及作出有關綜合財務報表的會計政策變動(已於財務報表附註中作出解釋)後，集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的財務報表已綜合九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的財務報表。截至二〇〇七年三月三十一日止十二個月的比較數字已綜合九龍倉截至二〇〇六年十二月三十一日止十二個月的財務報表，並已作出調整或重新分類以符合是期採用的呈報方式。

於過往年度，集團根據九龍倉刊發截至每年十二月三十一日止期間的綜合財務報表，把九龍倉作為聯營公司列報，並把其於九龍倉的權益按權益法入賬。

營業額

集團持續經營業務於是期的營業額增加港幣十八億一千九百萬元或11%至港幣一百七十九億一千五百萬元(二〇〇六/〇七：港幣一百六十億九千六百萬元)，主要反映九龍倉在地產投資分部收入錄得雙位數字增長以及香港和中國物業銷售作出較高貢獻所帶動下，其收入較二〇〇六年顯著增長21%。會德豐地產集團於香港及新加坡的投資物業及物業銷售亦提供穩定收入。

營業盈利

集團營業盈利大幅增加港幣二十六億九千七百萬元或35%至港幣一百零三億四千七百萬元(二〇〇六/〇七：港幣七十六億五千萬元)。九龍倉不只在地產投資和地產發展分部表現理想，其出售若干長線投資亦錄得可觀盈利，這有助提升集團的基礎營業盈利。

地產投資

地產投資分部錄得較高的收入港幣六十八億三千萬元(二〇〇六/〇七：港幣六十一億三千五百萬元)及營業盈利港幣四十九億三千二百萬元(二〇〇六/〇七：港幣四十二億六千萬元)，較去年分別增加11%及16%。九龍倉受惠於持續的續租租金增加及出租率高企，其物業投資收入增加15%至港幣六十五億零六百萬元，營業盈利相對增加18%至港幣四十七億零一百萬元。若不計入酒店收入，九龍倉的投資物業，主要包括香港的海港城、時代廣場和荷里活廣場以及中國的三個時代廣場，分別錄得17%及21%的雙位數字的租金增長，至港幣五十一億一千八百萬元及港幣四億一千六百萬元。集團的其它投資物業，主要包括香港的會德豐大廈和卡佛大廈以及新加坡的會德豐廣場，在是期內亦錄得較高租金。

地產發展

地產發展分部的收入為港幣三十二億八千三百萬元(二〇〇六/〇七：港幣二十二億三千五百萬元)，營業盈利則為港幣十四億一千二百萬元(二〇〇六/〇七：港幣五億五千四百萬元)。盈利增加主要因為九龍倉確認其於中國的匯寧花園及武漢時代廣場的住宅單位銷售盈利港幣七億一千八百萬元及餘下的三間Gough Hill Residences豪華獨立屋銷售盈利港幣四億零九百萬元。其它物業銷售收入及盈利則主要來自會德豐及會德豐地產在香港的碧堤半島單位及若干非核心寫字樓和工業單位銷售。

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利，本集團則根據香港財務報告準則編製其綜合財務報表，在有關物業竣工後方確認有關物業的收入及預售盈利，因此，會德豐地產新加坡確認有關海景華庭、都市名苑和雅茂二期單位的預售盈利，在本集團的綜合業績內已予以撥回和剔除。於二〇〇七年十二月三十一日，累計的集團應佔盈利撥回約為港幣六億五千萬元。於二〇〇七年十二月三十一日，會德豐地產新加坡已售出海景華庭、都市名苑和雅茂二期全部單位，以及Scotts Square的225個住宅單位(售出67%)。由於Scotts Square仍在興建初期，故會德豐地產新加坡按照其會計政策，並無確認該項目的預售盈利。

通訊、媒體及娛樂

通訊、媒體及娛樂的收入下跌4%至港幣三十七億九千七百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十九億四千七百萬元)。由於有效控制其開支，通訊、媒體及娛樂的營業盈利增加35%至港幣三億六千五百萬元(二〇〇六/〇七：港幣二億七千萬元)。在競爭激烈的市場上，有線寬頻收入減少港幣二億四千四百萬元或10%至港幣二十三億零四百萬元，然而有線寬頻成功減低成本以鞏固盈利，收費電視分部和互聯網及多媒體分部分別錄得營業盈利港幣一億七千九百萬元及港幣一億八千萬元。九倉電訊表現理想，作出營業盈利貢獻港幣四千七百萬元(二〇〇六/〇七：虧損港幣六千四百萬元)。

物流

物流分部的收入及營業盈利分別錄得輕微增加至港幣三十六億二千五百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十五億零六百萬元)及港幣十九億一千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十八億八千七百萬元)，主要反映現代貨箱碼頭處理的吞吐量增加6%。

投資及其它

投資及其它分部的收入增加至港幣七億九千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣六億九千六百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。此分部錄得的業績尤為強勁，並錄得營業盈利港幣二十一億四千一百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十億三千九百萬元)，當中包括來自期內出售長期投資所得盈利港幣十七億九千萬元(二〇〇六/〇七：港幣一億一千四百萬元)，該盈利主要來自九龍倉(註：根據集團的會計政策，出售投資所得盈利並不計入營業額內)。

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業已由獨立估值師進行重估，產生重估盈餘港幣一百零八億七千八百萬元(二〇〇六/〇七：港幣八十二億四千八百萬元)。

扣除相關遞延稅項及少數股東權益共港幣六十六億二千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣四十九億四千六百萬元)後，應佔盈餘淨額港幣四十二億五千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十三億零二百萬元)已計入綜合損益賬內。

財務支出

財務支出增加港幣一億九千九百萬元至港幣十二億一千二百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十億一千三百萬元)，這主要是由於現代貨箱碼頭增加借款以應付其擴展港口投資開支所致。財務支出中已扣除撥作集團相關資產的成本港幣二億四千二百萬元(二〇〇六/〇七：港幣一億五千一百萬元)。集團的平均實際借貸年息率約為4.6%(二〇〇六/〇七：4.6%)。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利增加至港幣二億六千九百萬元(二〇〇六/〇七：港幣一億四千六百萬元)，已包括現代貨箱碼頭於Mega SCT作出的額外港口投資及會德豐地產的聯營公司銷售君頤峰單位所產生的盈利貢獻。來自共同發展公司的貢獻港幣二千七百萬元亦涉及國內的碼頭業務，該等業務已初見成果。

稅項

是期稅項支出為港幣四十六億三千九百萬元(二〇〇六/〇七：港幣二十五億六千萬元)，包括了投資物業重估盈餘遞延稅項港幣二十三億八千六百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十三億六千七百萬元)。若不計入此遞延稅項，稅項支出則為港幣二十二億五千三百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十一億九千三百萬元)。稅項支出增加乃由於就中國物業銷售收益而增加撥備的中國所得稅及土地增值稅，以及就九龍倉與稅務局的若干利息扣減稅務糾紛所作出額外撥備港幣三億三千六百萬元所致。

已終止經營業務

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售Hamptons。於過往Hamptons被視為本集團一項主要業務分部，其業績乃以一項已終止經營業務呈報。會德豐地產新加坡出售Hamptons而於上年確認的盈利為港幣四億七千五百萬元(集團應佔港幣二億六千八百萬元)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣八十二億三千九百萬元(二〇〇六/〇七：港幣六十八億二千九百萬元)，此乃主要來自九龍倉及會德豐地產的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加港幣十三億零五百萬元或21%至港幣七十六億一千五百萬元(二〇〇六/〇七：港幣六十三億一千萬元)。每股盈利為港幣3.75元(二〇〇六/〇七：港幣3.11元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣四十二億五千四百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十三億零二百萬元)，股東應佔集團盈利則為港幣三十三億六千一百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十億零八百萬元)，較二〇〇六/〇七年增加港幣三億五千三百萬元或12%。股東應佔集團盈利增加主要由於九龍倉作出較高的盈利貢獻，卻又因會德豐地產於二〇〇六/〇七年出售Hamptons及Oakwood後缺乏非經常性盈利導致盈利貢獻減少而被局部抵銷。

茲將來自九龍倉、會德豐地產和本公司及其它附屬公司的股東應佔集團盈利分析如下。

盈利來自	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/3/2007 止年度 港幣百萬元
九龍倉集團	2,864	2,062
會德豐地產集團(不計入其持有的九龍倉7%股權的股息)	321	767
本公司及其它附屬公司	176	179
未計入投資物業盈餘前盈利	3,361	3,008
投資物業盈餘(扣除遞延稅項及少數股東權益後)	4,254	3,302
股東應佔盈利	7,615	6,310

九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的盈利為港幣一百三十一億四千三百萬元(二〇〇六年：港幣一百零七億五千七百萬元)。若不計入投資物業重估盈餘，九龍倉的淨盈利為港幣五十九億四千七百萬元(二〇〇六年：港幣四十二億八千五百萬元)。

會德豐地產截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的盈利為港幣十五億四千萬元(二〇〇六/〇七：港幣十四億五千萬元)。若不計入投資物業重估盈餘，會德豐地產的淨盈利為港幣五億七千萬元(二〇〇六/〇七：港幣十一億六千九百萬元)。期內會德豐地產從九龍倉收取的股息為港幣一億三千八百萬元(二〇〇六/〇七：港幣一億三千八百萬元)。

(II) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇七年十二月三十一日，集團的股東權益增加15%至港幣五百六十六億五千一百萬元或每股港幣27.88元，於二〇〇七年三月三十一日則為港幣四百九十二億六千二百萬元或每股港幣24.25元。

於二〇〇七年十二月三十一日，集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣一千一百四十一億五千九百萬元，較諸於二〇〇七年三月三十一日的港幣九百九十五億四千二百萬元增加15%。

資產淨值補充資料

為更佳地反映潛在的股東應佔資產淨值，九龍倉已對根據財報準則編製的賬面資產淨值作出若干調整，並在其二〇〇七年年報的財務評議一節內作為補充資料予以披露。茲按相同原則把已調整的潛在集團股東應佔資產淨值作為附加資料摘要如下：

	每股 港元
於二〇〇七年十二月三十一日的賬面資產淨值(根據財報準則編製)	27.88
所佔九龍倉的調整：	5.71
現代貨箱碼頭(根據二〇〇五年最新交易價格)	1.68
有線寬頻(根據年終市場價格每股港幣1.59元)	0.16
酒店物業(根據年終獨立估值)	1.00
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	2.87
會德豐對香港及新加坡的投資物業重估盈餘作出的遞延稅項*	0.40
於二〇〇七年十二月三十一日經調整的潛在資產淨值	33.99
於二〇〇七年三月三十一日經調整的潛在資產淨值	30.01

* 因香港和新加坡並無對出售投資物業徵收資本增值稅，在兩地目前稅制下，若上述投資物業以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債撥備(集團應佔港幣六十六億元或每股約港幣3.27元)將無須繳付。因此，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在上述計算中已作出調整，以更清晰地反映潛在的股東應佔資產淨值。

集團的營業業務及投資業務帶來的現金淨額收入／支出

是期集團的營業業務帶來的現金淨額為港幣五十九億元，較二〇〇六／〇七年的港幣六十億元輕微減少了港幣一億元，此乃主要由於九龍倉在中國購入多幅地塊導致增加了作買賣用途的物業及會德豐地產在香港購入若干物業以致淨現金流出，但大都被來自營業盈利增加的現金相抵。用於投資業務的現金淨額達港幣一百一十五億元，主要包括現代貨箱碼頭支付港幣三十二億元以重組其於Mega SCT的權益及集團支付港幣五十二億元於涉及中國地產發展項目的共同發展公司的投資。

資本性開支及承擔

茲將期內大致上由九龍倉的核心業務所引致的資本性開支及於二〇〇七年十二月三十一日的相關資本承擔分析如下：

	二〇〇七年 的資本性開支 港幣百萬元	於二〇〇七年十二月三十一日 的資本承擔	
		已批准 及簽約 港幣百萬元	已批准 但未簽約 港幣百萬元
九龍倉集團			
地產投資／其它	589	88	57
九倉電訊	276	108	141
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	2,757	2,613	2,318
有線寬頻(擁有73.6%權益)	305	722	135
	3,927	3,531	2,651
會德豐地產集團(擁有74.3%權益)	39	—	—
總額	3,966	3,531	2,651
於二〇〇七年三月三十一日	4,724	4,573	3,635

上述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73.6%、67.6%及74.3%權益的有線寬頻、現代貨箱碼頭和會德豐地產的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除上文所述資本性開支外，期內集團於國內作買賣用途的發展中物業產生港幣一百一十五億元(九龍倉及會德豐地產分別承擔港幣九十億元及港幣二十五億元)的開支，包括用於透過合營公司進行的發展項目的港幣五十二億元。現代貨箱碼頭根據於二〇〇六年十二月與招商局國際有限公司(「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分別把其於蛇口集裝箱碼頭的權益，注入新成立的合營項目Mega SCT，而現代貨箱碼頭現持有Mega SCT 30%的權益。

除上文所述資本性開支外，於二〇〇七年十二月三十一日，九龍倉為其於國內發展中物業（該等物業由其附屬公司及共同發展公司所發展）承擔的總額為港幣六百一十五億元（二〇〇七年三月三十一日：港幣一百七十億元），當中包括須於二〇〇八年和二〇〇九年分期支付的地價約港幣一百八十億元。各項發展將於未來數年分階段進行。於二〇〇七年十二月三十一日，會德豐地產為其發展中物業作出的承擔為港幣四十二億元。

上述承擔將由各集團的內部財務資源、銀行和其它借款以及其它可挪用資源（包括可供出售投資及來自銷售及預售物業的收益）各自承擔。

負債淨額及負債比率

於二〇〇七年十二月三十一日，集團的負債淨額為港幣二百一十九億一千二百萬元，此乃由港幣三百四十九億九千一百萬元的債務減港幣一百三十億七千九百萬元的銀行存款和現金所得。總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣三百一十二億八千二百萬元及港幣二十七億二千九百萬元，而該等借款對本公司及其全資附屬公司皆無追索權。茲將集團的負債淨額分析如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
負債／(現金)淨額		
會德豐集團(不包括九龍倉)	(1,653)	(1,330)
會德豐／全資附屬公司	932	1,966
會德豐地產	(2,291)	(2,919)
會德豐地產新加坡	(294)	(377)
九龍倉集團	23,565	16,901
九龍倉(不包括下列附屬公司)	13,331	14,376
現代貨箱碼頭	9,602	4,951
海港企業	1,274	(1,840)
有線寬頻	(642)	(586)
集團	21,912	15,571
集團的負債比率：		
負債淨額與股東權益比率	38.7%	31.6%
負債淨額與總權益比率	19.2%	15.6%

於二〇〇八年一月，九龍倉已完成其供股計劃，並獲得供股款項約港幣九十一億元（本公司及會德豐地產分別為其認購的股份支付港幣四十億元及港幣六億元），供股所得款項將主要應用於上文提及其於中國正進行擴展的地產投資。

財務及可用的信貸

集團可用的備用信貸及債券為數共港幣五百八十三億元，於二〇〇七年十二月三十一日已提取及尚未償還的借款總額為港幣三百五十億元，茲將相關詳情列述如下：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	%	未提取信貸 港幣十億元
會德豐集團(不包括九龍倉)	8.6	3.7	11%	4.9
會德豐／全資附屬公司	3.5	1.0	3%	2.5
會德豐地產	0.2	—	0%	0.2
會德豐地產新加坡	4.9	2.7	8%	2.2
九龍倉集團	49.7	31.3	89%	18.4
九龍倉(不包括下列附屬公司)	30.0	19.7	56%	10.3
現代貨箱碼頭	17.1	9.7	28%	7.4
海港企業	2.0	1.9	5%	0.1
有線寬頻	0.6	—	0%	0.6
	58.3	35.0	100%	23.3

於二〇〇七年十二月三十一日，集團為數港幣六十二億九千五百萬元的負債乃以賬面值共港幣一百六十四億一千九百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣一百一十五億二千二百萬元)的若干發展中物業、固定資產、投資及銀行存款作抵押。

集團的債務主要以港元、美元、人民幣和新加坡元為本位。人民幣和新加坡元借款主要分別用於為集團在國內的地產發展項目及與港口有關的權益投資及在新加坡的物業作融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的使用，集團大部分的金融衍生工具均主要用以管理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，集團持有合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元、人民幣和新加坡元為本位。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇〇七年十二月三十一日的總市值為港幣七十六億元，該投資組合可即時變現以應付集團日後的投資承擔。於二〇〇七年十二月三十一日，累積應佔投資盈餘為港幣十五億元(二〇〇七年三月三十一日：港幣二十億元)，並保留於儲備中直至相關投資出售為止。投資組合表現理想，與市場相符。

或然負債

於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇七年三月三十一日，集團並無重大的或然負債。

(III) 人力資源

於二〇〇七年十二月三十一日，集團旗下僱員為13,384人(二〇〇七年三月三十一日：12,787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。是期總職工成本為港幣二十五億九千三百萬元(二〇〇六/〇七：港幣二十七億二千一百萬元)。