

Wheelock & COMPANY LIMITED ANNUAL REPORT 2007

股份代號:20 www.wheelockcompany.com

會德豐有限公司年報



會德豐

始創於一八五七年

目錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	財務撮要
7	集團盈利及資產成分剖析
8	管理層討論及分析
25	企業管治報告
33	董事會報告書
49	獨立核數師報告書
51	綜合損益賬
52	綜合資產負債表
54	公司資產負債表
55	綜合確認收支報表
56	綜合現金流量表
59	財務報表附註
113	主要會計政策
132	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
136	主要物業撮要表
144	五年財務摘要

董事會

吳光正 (主席)
李唯仁 (高級副主席)
吳天海 (副主席)
徐耀祥 (執行董事)

獨立非執行董事

歐肇基*
張培明*
丁午壽*

* 審核委員會委員

秘書

陳永生

註冊主任

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓

註冊辦事處

香港畢打街二十號
會德豐大廈二十三樓
電話：(852) 2118 2118
傳真：(852) 2118 2018
網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

於二〇〇七年，香港經濟穩健增長的勢頭持續，實質本地生產總值增加6.3%。在本地消費開支穩健、金融活動活躍及出口強勁的帶動下，本地經濟有活躍的表現。勞工市場繼續顯著改善，失業率跌至3.4%的十年來新低。家庭財富增加，工作得到更佳保障，以及資產市場表現好轉，均刺激消費開支，加上旅客在港消費增加，零售界別受到支持。憑藉高質素及優秀零售管理，集團的零售物業於二〇〇七年表現強勁。經濟持續好轉亦推動本地寫字樓界別，不少企業擴充業務和改善辦公室環境，因而刺激甲級寫字樓需求，這對集團的寫字樓物業組合有利。在利好息率和通脹壓力飆升的環境下，樓市進一步改善，銷售價格及交易均顯著好轉。

新加坡方面，在建造業表現強勁、服務業和製造業穩健發展的帶動下，二〇〇七年的經濟增長達7.7%。會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的表現與地產市場相符，根據新加坡市區重建局最新公布的數字，私人住宅物業價格增加約33%，寫字樓租金則增加56%。預期市場對高檔次住宅的需求持續，但會較為溫和。

為與本公司的主要附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的財政年度終結日一致，本公司的財政年結日已由三月三十一日改為十二月三十一日，故本財政期間涵蓋二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日的九個月期間(二〇〇六／〇七：二〇〇六年四月一日至二〇〇七年三月三十一日的十二個月)。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(二〇〇六／〇七：截至二〇〇六年十二月三十一日止的十二個月)。

若計入投資物業重估盈餘淨額，集團是期九個月的盈利增長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)，每股盈利增加至港幣3.75元(二〇〇六／〇七：港幣3.11元)。若不計入重估盈餘，集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間的盈利則上升12%至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)。盈利增加主要由九龍倉從地產投資分部、中國住宅物業銷售及投資分部所得盈利增加所帶動，然而卻因不再出現會德豐地產新加坡集團出售Hamptons Group Limited及Oakwood Residence Azabujuban的非經常性收入而被局部抵銷。

於二〇〇七年十二月三十一日，每股綜合資產淨值上升15%至港幣27.88元。集團的財務狀況穩健，負債淨額為港幣二百一十九億元。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，因而截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間股息合共每股12.5仙(二〇〇六／〇七：十二個月的股息合共為每股12.5仙)。本財政期間內收取來自公眾上市附屬公司九龍倉及會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十一億三千二百萬元(二〇〇六／〇七：港幣十一億一千六百萬元)。

業務表現

物業

於二〇〇七年十二月時，碧堤半島全部單位已售出了98%。卡佛大廈寫字樓部分的出租率為90%，租金水平令人滿意。國際知名零售商Hennes & Mauritz AB (H&M)租用了大部分商場平台。

會德豐地產有限公司

全部由該集團擁有及合營發展的住宅項目，包括碧堤半島及君頤峰在本財政期間內貢獻理想，售出的單位卻較去年為少。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。該集團於期內成功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。

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了兩幅位於廣東省佛山的住宅用地。該集團與招商地產集團已成立了兩間各佔五成權益的合營公司，以發展該兩幅地塊。第一幅位於新城區的地塊於二〇〇七年一月以人民幣九億五千萬元購入，而第二幅位於禪城的地塊則於二〇〇七年十月以人民幣十五億零五百萬元購入。

會德豐地產(新加坡)有限公司

該公司於期內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。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。於二〇〇七年十二月底時，都市名苑、海景華庭和雅茂二期全部單位以及Scotts Square的67%單位已成功預售。樓高36層的豪華住宅項目烏節景園以及計劃重建的Ardmore 3預期將於二〇〇九年開始預售。然而根據目前的會計原則，該集團會在有關項目竣工後方確認相關營業額和盈利。海景華庭和都市名苑預計於二〇〇八年落成，而雅茂二期和Scotts Square的盈利則將於較後階段予以確認。

九龍倉集團有限公司

該集團的核心資產海港城和時代廣場佔總資產幾近52%，兩項資產的營業額和營業盈利均錄得雙位數字的穩健增長。該集團繼續擴展於內地物業界別的業務，於二〇〇七年內及二〇〇八年年初在成都、杭州、蘇州、重慶、南京、常州及無錫購入了十二幅地塊進行發展。該集團於內地的土地儲備及投資物業按地積比率的應佔總樓面面積目前已超過九千萬平方呎。現代貨箱碼頭亦繼續擴展其於內地的業務，深圳西部大鏟灣項目首兩個泊位已於二〇〇七年十二月開始服務，而餘下三個泊位則將於二〇〇八年投入使用。待這些新項目完成後，連同太倉集裝箱碼頭和Mega Shekou集裝箱碼頭等優質項目，現代貨箱碼頭在珠江三角洲及長江三角洲區域的影響力將大大提升。

每個業務單位的表現在第8至15頁的分部業務評議一節內有全面報告。

展望

在內地經濟繁榮及亞洲其它市場穩健增長的勢頭持續的支持下，預期亞洲於二〇〇八年的表現將繼續超越全球經濟。內地經濟仍然急速發展，與之有著密切的經濟和金融連繫的香港正處於一個有利位置，可克服全球經濟問題。更緊密經貿關係安排框架及泛珠三角區域合作將進一步加深及擴闊香港與內地的整合，這將為雙方帶來大量商機及利益。

中港兩地投資機會處處，集團已作好準備於二〇〇八年爭取進一步增長，展現集團的活力。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在本財政期間內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席
吳光正

香港 二〇〇八年三月二十六日

財務撮要

	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 (重新編列)
業績		
營業額(持續經營業務)	17,915	16,096
營業盈利(持續經營業務)	10,347	7,650
未計入股東應佔物業重估盈餘的盈利	3,361	3,008
股東應佔的集團盈利	7,615	6,310
是期／是年股息	254	254
每股盈利	港幣3.75元	港幣3.11元
每股股息	12.5仙	12.5仙
收取主要附屬公司股息		
九龍倉	978	978
會德豐地產	154	138
財務狀況		
資產總額	179,125	149,027
負債淨額	21,912	15,571
股東權益	56,651	49,262
權益總額	114,159	99,542
每股資產淨值	港幣27.88元	港幣24.25元
負債淨額與股東權益比率	38.7%	31.6%
負債淨額與權益總額比率	19.2%	15.6%

股東應佔的集團盈利					
財政年度／期間	未計入 物業重估 港幣百萬元	已計入 物業重估 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 港幣仙	每股股息 港幣仙
1998/99	808	657	27,548	32.4	7.5
1999/00	1,821	864	27,242	42.6	7.5
2000/01	1,371	523	28,419	25.8	7.5
2001/02	1,452	547	26,485	26.9	7.5
2002/03	1,600	35	22,790	1.7	7.5
2003/04	2,276	2,303	26,544	113.3	9.0
2004/05	2,498	8,337	31,435	410.3	11.0
2005/06	3,203	10,316	41,016	507.7	12.5
2006/07	3,008	6,310	49,262	310.5	12.5
2007 (附註1)	3,361	7,615	56,651	374.8	12.5

附註：

1) 為與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(為本公司的主要附屬公司，見財務報表附註2(a))的財政年度終結日一致，本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。

2) 若干數字已依據財報準則而作出重新分類或調整。

集團盈利及資產成分剖析

	集團盈利淨額				股東權益			
	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	百分率	截至 31/3/2007 止年度 港幣百萬元	百分率	31/12/2007 港幣百萬元	百分率	31/3/2007 港幣百萬元 (重新編列)	百分率
九龍倉	2,864	85	2,062	69	41,621	72	36,161	71
會德豐地產 ⁽¹⁾	321	10	767	25	13,115	23	12,050	24
公司及其它 附屬公司	176	5	179	6	2,847	5	3,017	5
	3,361	100	3,008	100	57,583	100	51,228	100
企業項目 ⁽²⁾	—		—		(932)		(1,966)	
應佔的投資 物業重估 盈餘	4,254		3,302		—		—	
股東應佔	7,615		6,310		56,651		49,262	
每股	港幣3.75元		港幣3.11元		港幣27.88元		港幣24.25元	

附註：

1) 本集團應佔會德豐地產的盈利及股東權益數額，不包括分別來自會德豐地產所持有7%九龍倉權益所收取的股息及其持有7%九龍倉的權益。

2) 企業項目代表本公司及其全資附屬公司各自的債務淨額。

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

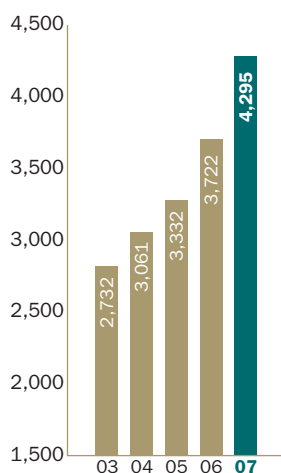
位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇七年十二月底獲全數承租，租金水平令人滿意。

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)

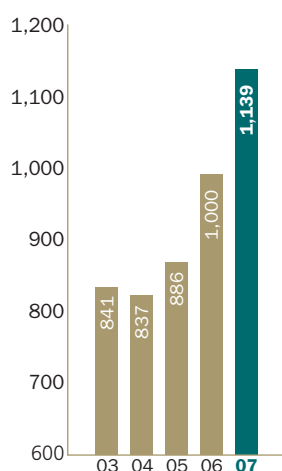
九龍倉集團的核心投資物業資產海港城於是年內的營業額為港幣四十二億九千五百萬元，較二〇〇六年增加15%，營業盈利則增長19%至港幣三十億六千七百萬元。

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。

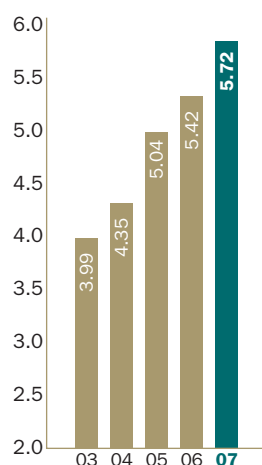
新購入地塊

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。

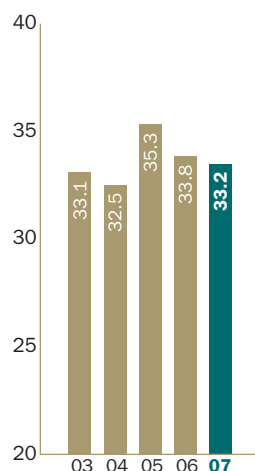
**現代貨箱碼頭：
吞吐量(香港)**

(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%權益的深圳西部大鵬灣一號碼頭第一期，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，該集團繼續積極尋找出售非核心資產的機會，以符合該集團的政策。

馬哥孖羅酒店

馬哥孖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

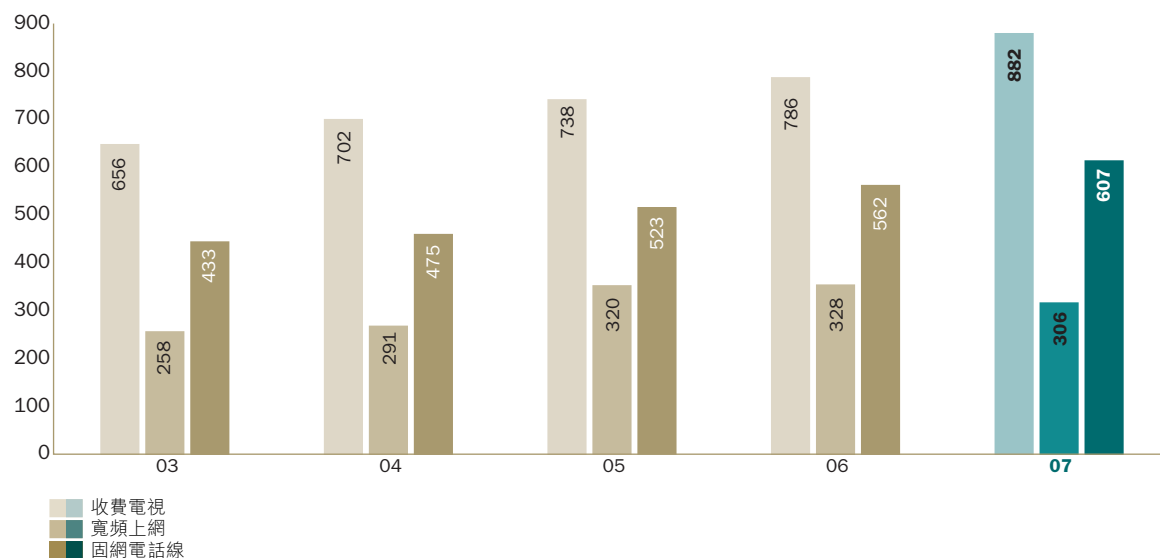
經濟復甦令整體市場改善、數據網絡及資訊科技業務需求急升，二〇〇七年對九倉電訊來說是利好的一年。

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：

負債／（現金）淨額	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
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)。

(甲)企業管治常規

在截至二〇〇七年四月一日至十二月三十一日止九個月內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文（丁）部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

(乙)董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的標準守則。本公司已向所有於截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政期間內遵守該標準守則。

(丙)董事會

(i) 董事會組成、董事會會議及董事出席會議次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內舉行了三次董事會會議。董事會組成及董事出席會議詳情如下：

董事	出席會議次數
主席	
吳光正	3
高級副主席	
李唯仁	3
副主席	
吳天海	3
執行董事	
徐耀祥	3
獨立非執行董事	
歐肇基	1
張培明	1
丁午壽	2

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(ii) 董事會運作

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資決定，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

(丁)主席及行政總裁

吳光正先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，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。

此外，主席由高級副主席李唯仁先生、副主席吳天海先生及執行董事徐耀祥先生協助。主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並直接對集團的若干主要業務單位負責。執行董事對彼負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席問責。

(戊)非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後期滿。

(己)董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於二〇〇七年四月一日至十二月三十一日止九個月內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
吳光正，主席	1
歐肇基	1
丁午壽	1

薪酬委員會的職權範圍與常規守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- (c) 透過參照董事會不時通過的企業目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- (e) 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

薪酬委員會在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內的工作摘要如下：

(a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；

(b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及

(c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金（目前為每名董事每年港幣60,000元）及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金（目前為每位成員每年港幣20,000元），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

(庚)董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責制定提名政策、向股東推薦應選連任的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對董事重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席連同兩位副主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼等亦物色及提名合資格人士以委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上卸任，並可於股東週年大會上應選連任。

(辛)核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供的核數及其它服務的費用分別為港幣二千萬元和港幣六百萬元。

(壬)審核委員會

本公司的審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，歐肇基先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內，審核委員會舉行過三次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
歐肇基，主席	3
張培明	1
丁午壽	3

(i) 審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
 - (1) 會計政策及實務的任何變動；
 - (2) 涉及重要判斷的地方；
 - (3) 因審核而出現的重大調整；
 - (4) 持續經營的假設；
 - (5) 遵守會計準則的情況；及
 - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規的情況；
- (d) 討論(如有需要，在管理層不在場的情況下)因審核工作產生的問題和保留意見，以及外聘核數師希望討論的任何事項；及
- (e) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調。

(ii) 審核委員會在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內的工作摘要如下：

- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (b) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i) (c)段有關審核委員會的各點職責；
- (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (e) 檢討審核程序以及內部審核功能和外聘核數師的工作是否協調；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(癸)內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保能作出有效的核對及取得平衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。內部審核部門主管向審核委員會匯報，亦會向外聘核數師提供一份完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

(甲)董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止期間之財務狀況，及本集團截至該日止期間之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因（如適用）。

(甲乙)與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報和中期報告並發送予全體股東，於本公司的網站www.wheelockcompany.com內張貼新聞稿，在公司網站刊出向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼。該網站會適時更新資料，並含有本集團業務活動廣泛額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

本公司在不時發送予股東的通函(連同本公司的股東大會通告)內載列以投票方式表決的程序，讓股東瞭解該程序。本公司已採取步驟確保以投票方式表決符合上市規則及本公司法規文件的規定。有關舉行股東週年大會的致股東通函，本公司亦於該等通函中列明已對於股東週年大會上提呈的每一項以投票方式表決的決議案作出安排。董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。表決結果在大會結束後不久於聯交所網站及本公司網站發報。

(甲)股東召開股東特別大會的權利

根據香港《公司條例》，在一名或以上的股東(需合共持有不少於在股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%)提出要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

董事會謹將二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日九個月的報告書及已審核財務報表呈覽。

更改財政年度終結日

由於財政年度終結日最近已由三月三十一日改為十二月三十一日，現呈覽的財務報表及本董事會報告書涵蓋二〇〇七年四月一日至十二月三十一日止九個月的期間。

主要業務及業務經營

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第132至134頁。

本公司及其附屬公司在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內的主要業務及經營地區的分析編列於第64至68頁的財務報表附註第3條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的業績編列於第51頁的綜合損益賬內。

是期內的盈利分配及儲備變動情況，編列於第105至107頁的財務報表附註第31條內。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇八年一月四日派發。董事會現建議在二〇〇八年五月二十九日(星期四)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇八年六月五日派發截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的末期股息每股10.0仙，予在二〇〇八年五月二十九日名列股東登記冊內的股東，此項建議已在財務報表內披露。

固定資產

在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內的固定資產變動情況編列於第79頁的財務報表附註第13條內。

捐款

本集團於是期內的捐款總額為港幣七百一十萬元。

董事

在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生及丁午壽先生。

張培明先生和李唯仁先生將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司或其附屬公司於截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月終結日或本財政期間內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

管理合約

在本財政期間內，並無有關管理本公司全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

在本財政期間內，除按照有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的認股獎勵計劃(「有線寬頻計劃」)曾授予(其中包括)有線寬頻或其附屬公司的若干行政人員／僱員(其中一人在本財政期間內出任本公司董事)有關認購有線寬頻普通股股份的認股權外，本公司或其附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

根據該有線寬頻計劃的規例(須受香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)不時生效的證券上市規則(「上市規則」)所規定的任何制約或修改)，發行有線寬頻股份的認購價及可行使有關認購權的期間，皆由有線寬頻董事會決定，惟有關的認購價不得低於有線寬頻股份在發出認購建議前緊接的五個交易日在聯交所的平均收市價的80%，而行使認購權的有效期間則不得超逾由賦授認購權之日起計的十年期限。在本財政期間內，有線寬頻並無根據有線寬頻計劃發行其任何股份予本公司任何董事。

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。

核數師

是期財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

畢馬威會計師事務所獲委任為本公司核數師，以填補因羅兵咸永道會計師事務所於二〇〇五年八月十五日辭任本公司核數師而引致的空缺。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇八年三月二十六日

公司補充資料

(甲)董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳光正，GBS，JP 主席 (61歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇二年復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會的委員兼主席。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席。

吳先生於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。他自二〇〇七年六月起獲委任為策略發展委員會非官方成員，一九九五年至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年獲政府委任為香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳先生於澳洲、香港及美國多間大學均取得榮譽博士學位。

李唯仁，高級副主席 (78歲)

李先生自一九六九年起出任本公司董事，一九九六年出任主席，其後於二〇〇二年卸任本公司主席一職，改為出任本公司的高級副主席。他亦為九龍倉的高級副主席、海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，以及九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事。此外，他亦為會德豐地產和Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

吳天海，副主席 (55歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦為九龍倉的副主席兼常務董事、有線寬頻及九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁、Joyce及現代貨箱碼頭有限公司的主席。吳先生為香港總商會理事會成員。

徐耀祥，執行董事 (61歲)

徐先生自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任執行董事。他亦為Joyce、會德豐地產及會德豐地產新加坡的董事。徐先生是香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英國特許管理會計師公會的資深會員。

歐肇基，OBE 董事 (61歲)

歐先生自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會的委員兼主席及本公司薪酬委員會的委員。

歐先生是一名資深銀行家，一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，一九九八年九月至二〇〇二年四月期間擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現任恆基兆業地產有限公司的執行董事兼首席財務總監和香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。他亦為香港科技大學校董會成員。

歐先生曾接受專業會計訓練，乃英國特許會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

張培明，董事 (79歲)

張先生自一九六九年出任本公司董事。他為本公司獨立非執行董事，亦出任本公司審核委員會委員。

丁午壽，SBS，JP 董事 (65歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。丁先生亦為公眾上市公司Kader Holdings Company Limited的董事總經理兼行政總裁、開達實業有限公司的主席、新洲印刷集團有限公司的非執行董事及時代零售集團有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任香港工業總會名譽會長、強制性公積金計劃管理局非執行董事、香港塑膠業廠商會會長、香港中華廠商聯合會名譽會長及香港玩具廠商會有限公司名譽會長。

丁先生為香港總商會會員、香港理工大學顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會委員。此外，他亦分別擔任中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員及廣東省委員會委員(越秀區)。

附註：本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據上市規則第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認函，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(ii) 高級經理

集團各項業務分別由名列於上文(甲)(i)項內的本公司主席及執行董事直接負責，彼等被視為本集團的高級管理層。

(乙)董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇七年十二月三十一日佔有本公司及本公司旗下三間附屬公司，即九龍倉、有線寬頻及會德豐地產的股本實質權益(全部皆為好倉)，和涉及的股份分別佔該四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
本公司		
吳光正	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	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
九龍倉		
李唯仁(附註(5))	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海(附註(5))	650,057 (0.0266%)	個人權益
有線寬頻		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,065,005 (0.0528%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，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。
- (2) 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法團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。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「(丙)主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「(丙)主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。
- (5) 在本財政期間完結後，李唯仁先生及吳天海先生根據九龍倉每八股配一股的供股，全數認購了彼等按比例獲配發的供股股份，故彼等於二〇〇八年一月十六日分別獲配發85,818股及81,257股九龍倉股份。因此，隨著有關配發，李先生和吳先生分別佔有772,367股及731,314股九龍倉股份權益。

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上市發行人董事進行證券交易的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二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日的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。

(丙)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，於二〇〇七年十二月三十一日直接或間接就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（本公司董事不計在內）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)
(i) Third Avenue Management LLC	123,151,000 (6.06%)
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(ii)及(iii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「(乙)董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇七年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

(丁)行政人員認股獎勵計劃(「該計劃」)**(i) 該計劃摘要****(a) 該計劃的目的：**

讓本集團的行政人員有機會參與認購本公司的資本，以推動及鼓勵他們繼續盡力為公司的發展及成功作出貢獻。

(b) 該計劃的參與者：

本公司或其任何附屬公司持有本公司執行、管理、督導或相若職銜的任何僱員(包括本公司或其任何附屬公司持有執行職銜的董事)(「有關的僱員」)，均可根據該計劃條款接受股份認購建議。

(c) (i) 於二〇〇七年十二月三十一日根據該計劃可予發行的每股面值港幣0.50元的本公司普通股(「公司股份」)總數：

82,401,464股

(ii) 於二〇〇七年十二月三十一日佔已發行股本比率：

4%

(d) 於二〇〇七年十二月三十一日根據該計劃每名參與者可認購股份的最高數量：

不超逾：

(i) 根據該計劃條款可供認購的公司股份最高股份總數的10%；及

(ii) 於任何一個財政年度內，就賦授予一名僱員的認購權而言而按認購價總金額計，彼之年薪的五倍。

(e) 根據認購權認購公司股份可行使的有效期間：

賦予認購權之日起計十年期限或董事會批准的較短時期。

(f) 認購權於可行使前所需持有的最少期間：

賦予認購權之日起計一年期限。

(g) (i) 申請或接納認購權所須繳付的代價：

港幣1.00元

(ii) 須繳付或可予繳付的款額或作此用途而需償還的貸款的付款期限：

發出認購建議後七天。

(h) 決定行使價的基準：

根據上市規則第17.03(9)條所規定，行使價必須不低於下列所述兩者中的較高者：

(i) 賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價(該日須為交易日)；及

(ii) 緊接賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價。

(i) 該計劃餘下年期：

五個月

(ii) 認股權的詳細資料

本財政期間內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、期滿失效或尚未行使。

(戊)主要顧客及供應商

在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內：

(a) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額不足30%；
及

(b) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(己)銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇〇七年十二月三十一日的所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內、或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第94及95頁的財務報表第25條內。

(庚)撥作資產成本的利息

本集團於本財政期間內撥作資產成本的利息數額編列於第73頁的財務報表附註第7條內。

(辛)公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(壬)關連交易的披露

茲將根據上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及財務報表內予以披露的若干關連交易的資料(詳情已分別於日期為二〇〇七年八月二十一日、二〇〇七年九月六日、二〇〇七年十月十二日、二〇〇七年十一月九日及二〇〇七年十二月六日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

(i) 九龍倉集團的持續關連交易

於二〇〇七年八月二十日，本公司及／或其附屬公司已在公開股票市場上購入了額外的九龍倉股份，致使九龍倉成為本公司的非全資附屬公司。九龍倉目前及於二〇〇七年八月二十日存在若干持續關連交易，涉及九龍倉的附屬公司作為業主與本公司主席吳光正先生的聯繫人作為租戶的若干租約。該等持續關連交易已按上市規則的規定在較早前於九龍倉發出的(其中包括)公告內予以披露。隨著九龍倉成為本公司的附屬公司，根據上市規則，該等由九龍倉集團與(a) City Super Limited，及(b) Ferragamo Retail HK Limited訂立的現存租約，對本公司而言亦構成持續關連交易。茲將該等交易(「該等交易」)的詳情臚列如下：

(a) 與City Super Limited訂立的租約

九龍倉旗下兩間全資附屬公司作為業主分別與City Super Limited(「City Super」)作為租戶存在若干租約(「City Super交易」)，其詳情已在較早前於日期為二〇〇七年八月二十一日的本公司公告內予以披露。City Super交易的目的是為九龍倉集團賺取租金收入。茲將若干詳情臚列如下：

City Super店舖位置	九龍倉集團就其截至 二〇〇七年十二月三十一日 止年度已收租金 港幣百萬元
1. 涉及香港銅鑼灣時代廣場地庫一樓 B101至B109號的租約	30.79
2. 涉及香港九龍海港城港威商場三樓 3001至3002及3103至3104號舖的租約	29.15

The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited (前稱Lane Crawford (BVI) Limited) 實質擁有 City Super的39.08%權益，而The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited則由一項以本公司主席作為財產授予人而成立的信託(「該信託」)間接全資擁有，故根據上市規則，City Super交易被視為本公司的持續關連交易。

(b) 與Ferragamo Retail HK Limited訂立的租約

九龍倉旗下一間全資附屬公司作為業主與Ferragamo Retail HK Limited(「Ferragamo」)作為租戶存在一項租約，其詳情已在較早前於日期為二〇〇七年八月二十一日之本公司公告內予以披露。此租約(「Ferragamo交易」)的目的是為九龍倉集團賺取租金收入。茲將若干詳情臚列如下：

九龍倉集團就其截至 二〇〇七年十二月三十一日 止年度已收租金	
Ferragamo店舖位置	港幣百萬元
香港九龍海港城海洋中心地下及一樓之部份	15.20

該信託間接擁有Ferragamo的40%權益，故根據上市規則，Ferragamo交易被視為本公司的一項持續關連交易。

九龍倉集團從City Super交易和Ferragamo交易所收取的租金，均不得超逾較早前在上述日期為二〇〇七年八月二十一日之本公司公告內予以披露的每年上限金額。

(ii) 與招商的關連交易

(a) 會德豐地產集團的佛山新城合營項目

於二〇〇七年四月十日，會德豐地產旗下一間全資附屬公司與招商局地產控股股份有限公司(一間於深圳交易所公眾上市的內地公司)(「招商地產」)旗下一間全資附屬公司訂立了一項合營協議(「佛山新城合營協議」)，涉及於佛山成立一間由會德豐地產集團和招商地產集團各佔五成權益的合營公司，以發展一幅位於佛山新城區的地塊為住宅物業，該地塊的地盤面積約2,867,600平方呎(「佛山新城地塊」)。佛山新城地塊是由會德豐地產集團和招商地產集團於二〇〇七年一月按各佔五成權益的比例以人民幣九億五千萬元(折合約港幣九億八千二百萬元)共同購入。

(b) 九龍倉集團的蘇州地產合營項目

於二〇〇七年九月六日，九龍倉旗下一間全資附屬公司與招商地產旗下一間全資附屬公司訂立了一項合營協議（「蘇州合營協議」），涉及於蘇州成立一間由九龍倉集團和招商地產集團各佔五成權益的合營公司，以發展一幅位於蘇州的地塊為住宅物業，該地塊的地盤面積約1,976,237平方呎（「蘇州地塊」）。蘇州地塊是由九龍倉集團和招商地產集團於二〇〇七年七月按各佔五成權益的比例以人民幣十億一千萬元（折合約港幣十億四千四百萬元）共同購入。

(c) 會德豐地產集團的佛山禪城合營項目

於二〇〇七年十月十二日，會德豐地產集團連同招商地產集團以人民幣十五億零五百萬元（折合約港幣十五億五千六百萬元）成功投得一幅位於佛山禪城區的地塊，地盤淨面積約1,155,000平方呎（「佛山禪城地塊」）。會德豐地產集團和招商地產集團將按各佔五成權益的比例共同發展佛山禪城地塊為住宅物業。

(d) 九龍倉集團的南京地產合營項目

於二〇〇七年十二月六日，九龍倉集團連同招商地產集團以人民幣二十四億一千萬元（折合約港幣二十五億三千五百萬元）成功投得一幅位於南京的地塊，地盤總面積約3,578,071平方呎（「南京地塊」）。九龍倉集團和招商地產集團將按各佔五成權益的比例共同發展南京地塊為住宅物業。

由於招商地產乃招商局集團有限公司（「招商局集團」）的非全資附屬公司（招商局集團透過招商局蛇口工業區有限公司持有招商地產50.86%權益），而招商局集團則為本公司的非全資附屬公司現代貨箱碼頭有限公司的間接主要股東，故招商地產及其附屬公司被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，佛山新城合營協議和蘇州合營協議的訂立，以及佛山禪城地塊和南京地塊的購入，對本公司而言構成關連交易。

(iii) 九龍倉集團的重慶地產合營項目

於二〇〇七年十一月九日，九龍倉集團連同中國海外發展有限公司（「中國海外」）集團，以人民幣七十五億元（折合約港幣七十八億六千萬元）成功投得一幅位於重慶的地塊，地盤面積約六百一十萬平方呎（「重慶交易」）。九龍倉集團與中國海外集團將按四成及六成權益的比例共同發展該地塊（「重慶地塊」）為住宅、寫字樓及零售項目。

由於中國海外為海港企業集團於重慶中央商務區另一幅地塊的物業發展合營夥伴，而海港企業為本公司間接非全資擁有的上市附屬公司，故中國海外被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，重慶交易的訂立及共同發展重慶地塊對本公司而言構成一項關連交易。

上文(壬)(ii)及(壬)(iii)段內所述交易的目的是擴大本集團的資產及盈利基礎。

(iv) 會德豐地產集團出售香葉道2號若干單位

於二〇〇七年十一月九日，會德豐地產的全資附屬公司Samover Company Limited（「Samover」）與Lucky Ever International Limited（「Lucky Ever」）就Samover提出出售將在香港香葉道2號地塊上興建的建築物的22至23樓及25至31樓連同附屬29至30樓的平台以及部分天台主層（「該等單位」），訂立了一項具有法律約束力的要約書（「要約書」），而Lucky Ever已接納按照要約書載列的條款購入該等單位，要約書規定（其中包括）Samover和Lucky Ever須在稍後日期訂立正式的買賣協議（「該協議」）。Lucky Ever與連卡佛（一間以香港為基地的知名高檔次百貨公司）屬同一集團公司，預期根據上述交易（「香葉交易」）出售該等單位予Lucky Ever將有助提升整幢物業（正由會德豐地產集團發展）的形象，將有利於或目的為有利於日後出售該幢物業內其它單位。

由於Lucky Ever由一項以本公司的主席吳光正先生作為財產授予人的信託間接全資擁有，而會德豐地產為本公司的上市附屬公司，故根據上市規則，香葉交易對本公司而言構成一項關連交易。

香葉交易的總代價為港幣四億四千九百八十萬元（視乎根據Samover在估用許可證發出後釐定及確認該等單位最終建築樓面面積而作出的調整而定）。Lucky Ever已於二〇〇七年十一月九日（即接納要約書日期）支付港幣二千二百五十萬元（佔總代價5%）予Samover，而代價餘額則已經或將會依照下述方式支付：

- (a) 於二〇〇八年二月十五日或之前支付港幣二千二百五十萬元（佔總代價5%）；及
- (b) 於該協議完成時（大約在二〇一〇年三月）支付港幣四億零四百八十萬元（佔總代價90%）

(v) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(壬)(i)段內的該等交易，並確認該等交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (c) 根據規管該等交易的相關協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該等交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信該等交易未有按照規管該等交易的相關協議的條款而進行，或(若並無訂立協議)未有按照不遜於集團與獨立第三者進行的類似交易(倘有)的條款而進行；及
- (3) 在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內並無超逾有關上限金額。



致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第51至135頁會德豐有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇七年十二月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的綜合損益賬、綜合確認收支報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇七年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇〇八年三月二十六日

綜合損益賬

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月

	附註	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 (重新編列)
持續經營業務			
營業額	3	17,915	16,096
其它收入淨額	5	1,830	602
		19,745	16,698
直接成本及營業費用		(6,508)	(6,157)
銷售及推銷費用		(766)	(801)
行政及公司費用		(848)	(813)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		11,623	8,927
折舊及攤銷	4	(1,276)	(1,277)
營業盈利	4	10,347	7,650
投資物業之公允價值增加		10,878	8,248
其它計入淨額	6	184	123
財務支出	7	21,409	16,021
所佔除稅後業績：		(1,212)	(1,013)
聯營公司	16	269	146
共同發展公司	17	27	12
除稅前盈利		20,493	15,166
稅項	8	(4,639)	(2,560)
除稅後盈利		15,854	12,606
已終止經營業務	9	—	533
是期／是年盈利		15,854	13,139
應佔盈利：			
股東		7,615	6,310
少數股東權益		8,239	6,829
		15,854	13,139
股東應佔股息：	11		
已宣布派發的中期股息		51	51
擬派發的末期股息		203	203
		254	254
每股盈利	12		
持續經營業務		港幣3.75元	港幣2.96元
已終止經營業務		—	港幣0.15元
		港幣3.75元	港幣3.11元

以上綜合損益賬包括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業績(二〇〇六／〇七：包括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業績)，已在財務報表附註1及2(a)中作出解釋。在第59至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產			
投資物業		105,836	95,085
租賃土地		3,775	3,662
其它物業、廠房及設備		15,779	12,509
	13	125,390	111,256
商譽及其它無形資產	15	302	306
聯營公司權益	16	3,632	531
共同發展公司權益	17	6,019	788
可供出售投資	18	7,622	7,088
長期應收款項	19	447	498
備用節目		184	186
界定福利退休計劃資產	20	239	230
衍生金融工具資產	29	17	17
遞延稅項資產	27	360	429
		144,212	121,329
流動資產			
擬作出售的物業	21	19,805	15,386
存貨		97	85
貿易及其它應收賬項	22	1,878	1,980
衍生金融工具資產	29	54	12
銀行存款及現金	23	13,079	10,235
		34,913	27,698
流動負債			
貿易及其它應付賬項	24	(6,038)	(5,151)
短期借款及透支	25	(7,120)	(5,682)
出售物業定金	26	(5,046)	(3,417)
衍生金融工具負債	29	(131)	(3)
應付稅項	8(e)	(1,774)	(690)
應付股息	11	(51)	—
		(20,160)	(14,943)
流動資產淨額		14,753	12,755
總資產減流動負債		158,965	134,084

綜合資產負債表
二〇〇七年十二月三十一日

	附註	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元 (重新編列)
非流動負債			
長期借款	25	(27,871)	(20,124)
遞延稅項	27	(16,578)	(14,150)
其它遞延負債	28	(261)	(268)
衍生金融工具負債	29	(96)	—
		(44,806)	(34,542)
淨資產		114,159	99,542
資本及儲備			
股本	30	1,016	1,016
儲備		55,635	48,246
股東權益	31(a)	56,651	49,262
少數股東權益	31(a)	57,508	50,280
權益總額	31(a)	114,159	99,542

以上綜合資產負債表包括九龍倉於二〇〇七年十二月三十一日的財務狀況(二〇〇七年三月三十一日：包括九龍倉於二〇〇六年十二月三十一日的財務狀況)，已在財務報表附註1及2(a)中作出解釋。在第59至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

公司資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	14	4,549	4,492
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(4)	(4)
應付股息	11	(51)	—
		(55)	(4)
淨資產		4,494	4,488
資本及儲備			
股本	30	1,016	1,016
儲備		3,478	3,472
股東權益	31(b)	4,494	4,488

在第59至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

綜合確認收支報表

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月

	附註	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 (重新編列)
可供出售投資的重估盈餘	31(a)	60	2,438
界定福利退休計劃的精算(虧損)/盈餘	31(a)	(5)	55
匯兌差額	31(a)	1,019	766
其它	31(a)	63	14
為下列項目而撥入損益賬的儲備：			
出售可供出售投資	31(a)	(1,009)	(10)
出售物業	31(a)	—	(4)
可供出售投資減值	31(a)	81	—
應佔聯營公司/共同發展公司的儲備	31(a)	64	16
未確認在損益賬的收益淨額		273	3,275
是期/是年盈利	31(a)	15,854	13,139
是期/是年確認之收入總額			
股東權益		7,643	8,054
少數股東權益		8,484	8,360
		16,127	16,414
會計政策變動影響：			
截至二〇〇六年四月一日股東應佔的累計影響			
盈餘儲備增加	2(a) & 31(a)	446	446

以上報表包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的確認收入及支出(二〇〇六/〇七：包括九龍倉截至二〇〇六年十二月三十一日止十二個月的確認收入及支出)，已在財務報表附註1及2(a)中作出解釋。在第59至第135頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月

	附註	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 (重新編列)
來自營業的現金	(a)	7,327	7,678
已收利息		246	316
已付利息		(1,365)	(1,145)
已收聯營公司的股息		148	207
已收投資股息		518	247
已付香港利得稅		(910)	(1,209)
已付海外稅項		(89)	(77)
營業業務所得的現金淨額		5,875	6,017
投資業務			
購入固定資產		(3,663)	(3,763)
增加備用節目		(130)	(143)
(增加)／減少聯營公司淨額		(2,964)	3
增加共同發展公司淨額		(5,155)	—
購入可供出售投資		(5,424)	(1,495)
增加一附屬公司權益		(44)	—
出售固定資產所得款項		40	650
出售投資物業所得款項		695	1,156
出售可供出售投資所得款項		5,769	1,162
已收長期應收賬項		51	151
新增有抵押存款		(707)	—
贖回存放於金融機構之存款		—	156
出售附屬公司所得款項	(b)	—	1,037
購入附屬公司之現金流入淨額		—	79
投資業務所用的現金淨額		(11,532)	(1,007)
融資活動			
提取長期借款淨額		11,227	3,316
償還短期銀行借款淨額		(2,193)	(3,789)
附屬公司向少數股東發行股份		197	193
少數股東墊款		—	8
已付股東股息		(203)	(254)
已付少數股東股息		(1,404)	(1,325)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		7,624	(1,851)
現金及現金等值增加淨額		1,967	3,159
於四月一日的現金及現金等值結存		10,235	6,870
匯率變動的影響		170	206
於十二月三十一日／三月三十一日的現金及現金等值結存	23	12,372	10,235

以上報表包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的現金流量(二〇〇六／〇七：包括九龍倉截至二〇〇六年十二月三十一日止十二個月的現金流量)，已在財務報表附註1及2(a)中作出解釋。

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	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 (重新編列)
營業盈利		
持續經營業務	10,347	7,650
已終止經營業務	—	72
調整：		
利息收入	(244)	(316)
來自投資的股息收入	(495)	(252)
折舊	1,094	1,144
攤銷	182	133
出售可供出售投資的盈利淨額	(1,790)	(114)
出售物業的盈利淨額	(12)	(481)
出售固定資產的(盈利)/虧損	(32)	10
投資虧損之減值	81	—
匯兌差額/其它	234	354
營運資金變動前的營業盈利	9,365	8,200
增加發展中並擬作出售的物業	(6,303)	(3,360)
減少待沽物業	1,736	1,237
(增加)/減少存貨	(12)	45
減少/(增加)貿易及其它應收賬項	86	(332)
增加出售物業定金	1,629	1,672
增加貿易及其它應付賬項	721	275
增加/(減少)衍生金融工具負債	130	(7)
增加界定福利退休計劃資產	(18)	(25)
減少其它遞延負債	(7)	(27)
來自營業的現金	7,327	7,678

綜合現金流量表

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月

b) 出售附屬公司

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)訂立了一項協議，出售其於Hamptons Group Limited(「Hamptons」)100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。此公司乃從事住宅物業地產代理業務。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。

已出售的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	截至 31/3/2007 止年度 港幣百萬元
非流動資產	377
流動資產	407
流動負債	(294)
少數股東權益	(6)
出售資產淨額	484
收購所產生的商譽	101
出售所產生的盈利	597
以現金支付的現金代價	1,182
減：所出售附屬公司的現金	(145)
出售附屬公司的現金流入淨額	1,037

截至二〇〇七年十二月三十一日止期間集團並沒有出售附屬公司。

1. 更改財政年度終結日

根據於二〇〇七年十二月十日通過的一項書面決議案，為與九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）（為本公司的主要附屬公司，見附註2(a)）的財政年度終結日一致，本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。

於過往年度，集團在截至三月三十一日止年度的財務報表內包括了集團所佔九龍倉集團的財務業績及狀況（按九龍倉已刊發及緊接三月三十一日前的一個十二月三十一日的綜合財務報表）。故集團涵蓋二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日九個月期間的本期財務報表，包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的綜合財務報表。二〇〇六年四月一日至二〇〇七年三月三十一日的十二個月期間的比較數字，則涵蓋九龍倉截至二〇〇六年十二月三十一日止十二個月的綜合財務報表。

因本公司的財政年度終結日作出更改，故財務報表及相關附註的比較數字無法與本期間的數字完全作出比較。綜合九龍倉的財務報表的會計政策變動及對比較數字的財務影響的詳情載於附註2(a)。

2. 會計政策的變動

a) 綜合九龍倉的財務報表

於過往年度，當集團直接或間接持有一間附屬公司過半已發行股本，或控制超過半投票權或控制董事會組成，該附屬公司的財務業績即綜合於集團的財務業績內。由於在二〇〇七年四月一日之前，集團持有九龍倉少於50%股份權益，集團於過往視九龍倉為一間聯營公司，按九龍倉刊發截至每年十二月三十一日止財務匯報期間的綜合財務報表，以權益法把其業績及淨資產計入集團的財務報表內。

自二〇〇七年四月一日開始的會計期間起，集團更改其綜合基準的會計政策，因而集團擁有少於50%權益但實質上能行使控制權的公司現皆綜合於集團的業績內。當公司持有一個大部分的少數股東權益而有效地行使實質控制權，而其它股權廣為分散而不能聯合成功投票反對最大股東的意願時，則為擁有實質控制權。

於二〇〇七年八月，集團由持有九龍倉49.93814%權益增加至50.00003%，然而管理層認為此舉令彼等於九龍倉的財務及營運政策決策的權力與集團對九龍倉行使實質控制權實際上的分別不大。管理層亦認為在沒有其它重大發展的情況下，集團於九龍倉的實質權益其後有任何小變動皆不會對彼等於九龍倉日後的財務及營運政策決策的權力造成影響，無論該等變動是否會令集團於九龍倉的權益降至低於50%的門檻。故此，集團認為經修訂的會計政策將較以往的會計政策提供更多有關經擴大後集團的業績及財務狀況的相關資料。

由於按《會計準則》第8號「會計政策、會計估計變動及誤差」根據實質控制權而綜合業績的會計政策對集團的會計政策構成變動，於過往年度損益賬及資產負債表內的數字已按集團於過往年度對九龍倉行使實質控制權的事實而重新編列。此會計政策變動令集團的股東權益增加港幣四億四千六百萬元，代表於二〇〇六年四月一日的累積未變現盈利（於過往年度本集團與九龍倉（前為聯營公司）之間的交易所產生的累積未變現盈利）由以往計入其它遞延負債撥往盈餘儲備。此變動對截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間及截至二〇〇七年三月三十一日止年度的股東應佔集團盈利並無影響。

綜合九龍倉的財務報表的會計政策的變動對集團截至二〇〇七年三月三十一日止年度的損益賬及資產負債表影響的撮要概述如下：

(i) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度的損益賬

	以往呈報 港幣百萬元	前期調整		重新編列 港幣百萬元
		九龍倉的 財務報表 31/12/2006 港幣百萬元	其它 綜合調整 港幣百萬元	
持續經營業務				
營業額	2,771	13,364	(39)	16,096
其它收入淨額	186	415	1	602
直接成本及營業費用	2,957	13,779	(38)	16,698
銷售及推銷費用	(1,518)	(4,653)	14	(6,157)
行政及公司費用	(100)	(701)	—	(801)
	(136)	(688)	11	(813)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的 營業盈利	1,203	7,737	(13)	8,927
折舊及攤銷	—	(1,266)	(11)	(1,277)
營業盈利	1,203	6,471	(24)	7,650
投資物業之公允價值增加	380	7,868	—	8,248
其它計入淨額	23	100	—	123
財務支出	1,606	14,439	(24)	16,021
所佔除稅後業績：	(214)	(824)	25	(1,013)
聯營公司	5,371	196	(5,421)	146
共同發展公司	—	12	—	12
除稅前盈利	6,763	13,823	(5,420)	15,166
稅項	(131)	(2,429)	—	(2,560)
除稅後盈利	6,632	11,394	(5,420)	12,606
已終止經營業務	533	—	—	533
是年盈利	7,165	11,394	(5,420)	13,139
應佔盈利：				
股東	6,310	10,757	(10,757)	6,310
少數股東權益	855	637	5,337	6,829
	7,165	11,394	(5,420)	13,139

(ii) 截至二〇〇七年三月三十一的資產負債表

	以往呈報 港幣百萬元	前期調整		重新編列 港幣百萬元
		九龍倉的 財務報表 31/12/2006 港幣百萬元	其它 綜合調整 港幣百萬元	
非流動資產				
固定資產				
投資物業	8,401	86,684	—	95,085
租賃土地	—	3,662	—	3,662
其它物業、廠房及設備	657	11,852	—	12,509
	9,058	102,198	—	111,256
商譽及其它無形資產	—	306	—	306
聯營公司權益	37,417	781	(37,667)	531
共同發展公司權益	—	788	—	788
可供出售投資	4,167	2,921	—	7,088
長期應收款項	127	371	—	498
備用節目	—	186	—	186
界定福利退休計劃資產	—	230	—	230
衍生金融工具資產	—	17	—	17
遞延稅項資產	—	429	—	429
	50,769	108,227	(37,667)	121,329
流動資產				
擬作出售的物業	9,602	5,784	—	15,386
存貨	—	85	—	85
貿易及其它應收賬項	541	1,400	39	1,980
衍生金融工具資產	—	12	—	12
銀行存款及現金	6,466	3,769	—	10,235
	16,609	11,050	39	27,698
流動負債				
貿易及其它應付賬項	(992)	(4,222)	63	(5,151)
短期借款及透支	(1,015)	(4,667)	—	(5,682)
出售物業定金	(2,713)	(704)	—	(3,417)
衍生金融工具負債	—	(3)	—	(3)
應付稅項	(300)	(390)	—	(690)
	(5,020)	(9,986)	63	(14,943)
流動資產淨額	11,589	1,064	102	12,755
總資產減流動負債	62,358	109,291	(37,565)	134,084
非流動負債				
長期借款	(4,121)	(16,003)	—	(20,124)
遞延稅項	(1,034)	(13,116)	—	(14,150)
其它遞延負債	(425)	(254)	411	(268)
	(5,580)	(29,373)	411	(34,542)
淨資產	56,778	79,918	(37,154)	99,542
資本及儲備				
股本	1,016	—	—	1,016
儲備	47,800	—	446	48,246
股東權益	48,816	—	446	49,262
少數股東權益	7,962	4,756	37,562	50,280
權益總額	56,778	4,756	38,008	99,542

財務報表附註內比較數字須與上表內的前期調整一同參閱。

b) 其它新準則、修訂及詮釋

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的《香港財務報告準則》（「財報準則」）及詮釋。這些準則在本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。

第113至第131頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

除採用財報準則第7號「金融工具：披露」及會計準則第1號之修訂「財務報表之呈報：資本披露」的呈報要求外，集團採用該等新訂及經修訂準則對集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月及截至二〇〇七年三月三十一日止年度的財務報表並無重大影響。

(i) 《財報準則》第7號「金融工具：披露」

與之前《會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」要求披露的資料相比，採用《財報準則》第7號後，財務報表內包括增加關於金融工具的重要性及因金融工具衍生之風險的性質及程度的披露。該等資料在年報的財務報表附註29內予以披露。

(ii) 《會計準則》第1號「財務報表之呈報：資本披露」

《會計準則》第1號之修訂引入對資本水平、公司管理資本之目標、政策及過程的資料的額外披露要求。該等新披露資料載列於年報的財務報表附註31(e)內。

《財報準則》第7號及《會計準則》第1號之修訂對財務報表內確認之金額的分類、確認及計量皆沒有重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋（請參閱附註37）。

3. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

	收入		業績	
	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	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
持續經營業務				
地產投資	6,830	6,135	4,932	4,260
香港	5,313	4,576	4,289	3,617
中國	416	343	197	130
新加坡	129	272	93	168
酒店	972	944	353	345
地產發展	3,283	2,235	1,412	554
香港	1,508	2,222	609	552
中國	1,619	13	718	2
新加坡	156	—	85	—
通訊、媒體及娛樂	3,797	3,947	365	270
收費電視	1,595	1,895	179	248
互聯網及多媒體	588	596	180	129
電訊	1,460	1,384	47	(64)
其它	154	72	(41)	(43)
物流	3,625	3,506	1,914	1,887
碼頭	3,216	3,096	1,764	1,727
其它	409	410	150	160
投資及其它	794	696	2,141	1,039
分部之間的收入(附註)	18,329 (414)	16,519 (423)	10,764 —	8,010 —
	17,915	16,096	10,764	8,010
未能作出分配的費用			(417)	(360)
營業盈利			10,347	7,650
投資物業之公允價值增加			10,878	8,248
其它計入淨額			184	123
			21,409	16,021

	收入		業績	
	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	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
財務支出			(1,212)	(1,013)
聯營公司			269	146
地產發展			33	46
碼頭			236	100
共同發展公司				
碼頭			27	12
除稅前盈利			20,493	15,166
稅項			(4,639)	(2,560)
是期／是年盈利			15,854	12,606
已終止經營業務(附註9)				
Hamptons—代理服務				
已終止經營業務的收入／盈利	—	452	—	533
是期／是年總盈利			15,854	13,139

附註：

綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	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
地產投資	113	91
通訊、媒體及娛樂	224	253
投資及其它	77	79
	414	423

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
地產投資	109,226	97,936	5,378	4,050
香港	95,938	87,721	1,809	1,524
中國	8,330	6,666	3,170	2,279
新加坡	4,431	3,156	101	92
酒店	527	393	298	155
地產發展	28,690	17,346	10,083	4,252
香港	4,401	4,681	483	444
中國	15,641	5,213	4,915	856
新加坡	8,648	7,452	4,685	2,952
通訊、媒體及娛樂	4,592	4,835	965	977
收費電視	1,160	1,243	354	384
互聯網及多媒體	509	631	129	133
電訊	2,857	2,939	480	460
其它	66	22	2	—
物流	16,922	11,138	10,817	6,330
碼頭	16,732	10,935	10,767	6,276
其它	190	203	50	54
投資及其它	7,733	7,424	31	26
未能作出分配	11,962	10,348	37,692	33,850
資產／負債總額	179,125	149,027	64,966	49,485

上表所包括透過共同發展公司及聯營公司持有的分部資產為：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
地產發展	5,282	118
通訊、媒體及娛樂	59	—
物流	4,310	1,201
	9,651	1,319

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資費用。

(iii) 其它資料

	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司權益		折舊及攤銷	
	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	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	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
地產投資	622	585	—	—	125	109
香港	215	337	—	—	21	16
中國	149	97	—	—	21	18
新加坡	38	115	—	—	2	10
酒店	220	36	—	—	81	65
地產發展						
中國	—	—	5,154	—	—	—
通訊、媒體及娛樂	581	655	59	—	890	950
收費電視	159	238	—	—	318	320
互聯網及多媒體	68	64	—	—	144	188
電訊	276	309	—	—	385	418
其它	78	44	59	—	43	24
物流	2,763	3,484	2,911	—	261	218
碼頭	2,757	3,446	2,911	—	248	204
其它	6	38	—	—	13	14
總額	3,966	4,724	8,124	—	1,276	1,277

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

b) 地區分部

	收入		營業盈利	
	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	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
持續經營業務				
香港	15,298	15,228	8,912	7,314
中國	2,096	476	876	56
新加坡	521	392	559	280
	17,915	16,096	10,347	7,650
已終止經營業務				
英國	—	450	—	71
其它	—	2	—	1
	—	452	—	72
收入／營業盈利	17,915	16,548	10,347	7,722
資產				
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元		
香港	121,886	112,515		
中國	35,435	17,201		
新加坡	21,804	19,311		
	179,125	149,027		
資本性支出				
	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	增加聯營公司及 共同發展公司權益 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
香港	1,223	1,554	61	—
中國	2,705	3,055	8,063	—
新加坡	38	115	—	—
	3,966	4,724	8,124	—

4. 營業盈利

a) 營業盈利

	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
營業盈利的計算：		
持續經營業務		
已扣除／(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	91	91
— 其它固定資產	1,003	1,053
	1,094	1,144
攤銷		
— 備用節目	131	100
— 租賃土地(附註13)	47	30
— 其它無形資產(附註15)	4	3
	1,276	1,277
總折舊及攤銷	1,276	1,277
職工成本	2,593	2,564
包括：		
界定供款退休計劃(包括強制性公積金)		
的供款(扣除沒收的供款港幣五百萬元		
(二〇〇六／〇七：港幣六百萬元))	94	91
已確認的界定福利退休計劃的(收入)／支出(附註20)	(11)	9
核數師酬金		
— 核數服務	20	16
— 其它服務	6	2
已售銷售物業的成本	1,706	1,550
匯兌虧損／(盈利)淨額，包括外匯期貨合約影響(附註)	38	(92)
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	101	136
經營租賃的租金收入減直接支出	(4,674)	(4,088)
— 包括或有租金	(459)	(323)
利息收入	(244)	(311)
上市投資股息收入	(313)	(131)
非上市投資股息收入	(182)	(121)
出售固定資產的(盈利)／虧損	(32)	10
機器及設備之經營租賃的租金收入	(81)	(95)
已終止經營業務		
已扣除／(計入)：		
職工成本	—	157
— 包括界定供款退休計劃的供款	—	12
利息收入	—	(5)

附註：於期內，集團錄得匯兌盈餘總額港幣十億八千三百萬元(二〇〇六／〇七：港幣七億八千二百萬元)，該匯兌盈餘乃由折算集團於會德豐地產新加坡及於中國的附屬公司、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。

b) 董事薪酬

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及 其它津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性及／ 或按業績 而定的花紅 港幣千元	退休金 計劃 的供款 港幣千元	離職補償／ 促使加入本 集團的付款 或所得利益 港幣千元	截至 31/12/2007 止期間 酬金總額 港幣千元	截至 31/3/2007 止年度 酬金總額 港幣千元
董事會							
吳光正	190	13,234	12,000	21	—	25,445	23,791
李唯仁	105	4,717	6,000	—	—	10,822	9,352
吳天海	60	4,208	8,000	240	—	12,508	11,116
徐耀祥	45	1,874	2,000	9	—	3,928	3,335
獨立非執行董事							
歐肇基	60*	—	—	—	—	60	69
張培明	60*	—	—	—	—	60	69
丁午壽	60*	—	—	—	—	60	54
前任董事							
William Turnbull	—	—	—	—	—	—	63
	580	24,033	28,000	270	—	52,883	47,849
二〇〇六／〇七總數	643	23,785	23,169	252	—		47,849

* 相關的董事已合共收取酬金總額港幣四萬五千元(二〇〇六／〇七：港幣四萬八千四百七十九元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

c) 五位最高薪僱員

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在是期九個月內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的二位僱員(二〇〇六/〇七：二位)在截至二〇〇七年十二月三十一日止期間內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下：

(i) 酬金總額

	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
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	14	8
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	18	44
離職補償／促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	32	52

(ii) 酬金級別

	截至 31/12/2007 止期間 人數	截至 31/3/2007 止年度 人數
級別(以港幣計算)		
8,500,001元至9,000,000元	—	1
10,000,001元至10,500,000元	1	—
21,000,001元至21,500,000元	1	—
43,500,001元至44,000,000元	—	1
	2	2

5. 其它收入淨額

	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
持續經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額	1,790	114
出售物業的盈利淨額	12	481
其它	28	7
	1,830	602
已終止經營業務 (附註9)		
其它	—	(1)
	1,830	601

出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣十億零九百萬元(二〇〇六／〇七：港幣一千萬元)。

6. 其它計入淨額

	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
物業撥備撥回	184	223
廣播及通訊設備撇銷	—	(100)
	184	123

7. 財務支出

	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
持續經營業務		
利息支出：		
在五年內償還的銀行借款及透支	1,006	732
在五年內償還的其它借款	158	332
償還年期超過五年的借款	143	75
貨幣掉期的公允價值成本	96	—
其它財務支出	51	25
	1,454	1,164
減：撥作資產成本	(242)	(151)
	1,212	1,013
已終止經營業務 (附註 9)		
銀行借款及透支的利息	—	1
	1,212	1,014

a) 撥作資產成本的利息的年息率為4.1%至5.6% (二〇〇六／〇七：4.1%至5.0%)。

b) 總利息成本包括以攤銷成本列值的附息借款之利息支出港幣十一億六千七百萬元 (二〇〇六／〇七：港幣八億七千九百萬元)。

8. 稅項

計入綜合損益賬的稅項支出如下：

	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
持續經營業務		
本期所得稅		
香港利得稅	1,263	912
海外稅項	226	55
以往年度撥備之低估(附註8(g))	352	129
	1,841	1,096
中國土地增值稅	239	—
遞延稅項(附註27)		
投資物業之公允價值變動	2,386	1,367
源自及撥回暫時性差額	201	157
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(28)	(60)
	2,559	1,464
	4,639	2,560
已終止經營業務(附註9)		
本期所得稅		
海外稅項	—	22
以往年度撥備之低估	—	3
出售附屬公司盈利的稅項	—	122
	—	147
遞延稅項(附註27)		
源自及撥回暫時性差額	—	(2)
	—	145
	4,639	2,705

- a)** 香港利得稅撥備乃按照是期內為課稅而作出調整的盈利以17.5% (二〇〇六／〇七：17.5%) 稅率計算。

於二〇〇八年二月二十七日，香港特別行政區政府建議將適用於香港業務的利得稅稅率由17.5%調低至16.5%，由二〇〇八／二〇〇九課稅年度起生效。這導致需要重新計算二〇〇八年一月一日的遞延稅項負債淨額，主要是投資物業的重估盈餘。有關數額可能會減少約港幣七億九千四百萬元，並對本集團二〇〇八年的財務報表構成影響。

- b)** 海外稅項按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

- c)** 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。

- d)** 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。

- e)** 於資產負債表內的應付稅項預期於一年內繳納。

- f)** 截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣二千三百萬元(二〇〇六／〇七：港幣一千五百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

- g)** 九龍倉集團現正向稅務局以集團的觀點就有關若干擁有投資物業的公司申報之利息支出可扣減性的稅務查詢提供資料。由於這些查詢是在收集資料的階段，已發出估計的稅務評估及能可靠估計的相關稅務風險已作出撥備。於二〇〇七年，九龍倉為有關糾紛作出的港幣三億三千六百萬元的撥備已包括在稅項準備之低估內。然而，最後的結果並未能確定及最終之責任可能會高於或低於已作出的撥備。

h) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	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
除稅前盈利(包含已終止經營業務的盈利)	20,493	15,844
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	3,762	2,815
不可作抵扣支出的稅務影響	158	98
毋須課稅收入的稅務影響	(241)	(284)
以往年度撥備之低估	352	132
未確認之稅務虧損的稅務影響	74	84
未確認之稅務虧損抵銷的稅務影響	(93)	(79)
以往未確認稅務虧損現在確認為遞延稅項資產的稅務影響	(28)	(60)
稅率轉變對遞延稅項結餘的影響	(201)	(1)
銷售物業的土地增值稅	239	—
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	617	—
實際的總稅項支出	4,639	2,705
已終止經營業務應佔稅項支出	—	(145)
持續經營業務應佔稅項支出	4,639	2,560

9. 已終止經營業務

	截至 31/3/2007 止年度 港幣百萬元
出售附屬公司盈利	597
出售附屬公司盈利稅項	(122)
出售附屬公司淨盈利	475
是年盈利	58
已終止經營業務的是年總盈利	533

於二〇〇六年八月二十四日，會德豐地產新加坡完成出售其於Hamptons 100%的權益，現金代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，獲利港幣四億七千五百萬元(集團應佔港幣二億六千八百萬元)。Hamptons的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。

Hamptons的業績呈報如下：

	截至 31/3/2007 止年度 港幣百萬元
營業額	452
其它虧損淨額	(1)
	451
直接成本及營業費用	(164)
銷售及推銷費用	(139)
行政費用	(76)
營業盈利	72
財務支出	(1)
所佔聯營公司除稅後業績	10
除稅前盈利	81
稅項	(23)
是年盈利	58
應佔盈利：	
股東	33
少數股東權益	25
	58
出售附屬公司所產生的現金流量淨額載列如下：	
營業業務	51
投資業務	1,027
融資活動	44
現金流入	1,122

10. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣二億六千萬元(二〇〇六／〇七：港幣二億五千九百萬元)。

11. 股東應佔股息

	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
已宣布派發及應付中期股息每股2.5仙 (二〇〇六／〇七：已宣布派發及已付每股2.5仙)	51	51
結算日後擬派末期股息每股10.0仙 (二〇〇六／〇七：10.0仙)	203	203
	254	254

a) 於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度的末期股息港幣二億零三百萬元已於本財政期間批准及派發。

12. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期股東應佔盈利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)及在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月與截至二〇〇七年三月三十一日止年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。是期／是年盈利分析如下：

	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
應佔盈利：		
持續經營業務	7,615	6,009
已終止經營業務	—	301
	7,615	6,310

13. 固定資產

集團							
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 原值或估值							
二〇〇七年四月一日	95,085	2,908	661	9,515	10,564	3,995	122,728
匯兌差額	351	80	—	—	77	73	581
增加	197	2,471	13	313	740	102	3,836
出售	(683)	—	—	(140)	(224)	—	(1,047)
重新分類	8	166	—	(1)	366	(15)	524
重估盈餘／撥回／(撇銷)	10,878	157	—	—	(2)	—	11,033
二〇〇七年十二月三十一日	105,836	5,782	674	9,687	11,521	4,155	137,655
累積折舊、攤銷及減值							
二〇〇七年四月一日	—	—	517	5,869	4,753	333	11,472
匯兌差額	—	—	—	—	8	—	8
本期折舊	—	—	32	638	424	47	1,141
出售時撥回	—	—	—	(135)	(221)	—	(356)
二〇〇七年十二月三十一日	—	—	549	6,372	4,964	380	12,265
賬面淨值							
二〇〇七年十二月三十一日	105,836	5,782	125	3,315	6,557	3,775	125,390
原值或估值							
二〇〇六年四月一日	86,784	1,513	659	9,570	9,938	1,733	110,197
匯兌差額	285	8	—	—	20	46	359
增加	267	1,405	2	369	767	1,770	4,580
購入附屬公司	—	91	—	—	1	460	552
出售	(952)	(185)	—	(328)	(411)	—	(1,876)
出售附屬公司	—	—	—	—	(137)	—	(137)
成本調整	(410)	—	—	—	—	—	(410)
重新分類	863	(16)	—	4	386	(14)	1,223
重估盈餘／撥回／(撇銷)	8,248	92	—	(100)	—	—	8,240
二〇〇七年三月三十一日	95,085	2,908	661	9,515	10,564	3,995	122,728
累積折舊、攤銷及減值							
二〇〇六年四月一日	—	—	484	5,460	4,627	303	10,874
匯兌差額	—	—	—	—	5	—	5
本年折舊	—	—	33	721	390	30	1,174
出售時撥回	—	—	—	(317)	(246)	—	(563)
出售附屬公司	—	—	—	—	(23)	—	(23)
重新分類	—	—	—	5	—	—	5
二〇〇七年三月三十一日	—	—	517	5,869	4,753	333	11,472
賬面淨值							
二〇〇七年三月三十一日	95,085	2,908	144	3,646	5,811	3,662	111,256

b) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇七年十二月三十一日							
二〇〇七年估值	105,836	—	—	—	—	—	105,836
原值減撥備	—	5,782	674	9,687	11,521	4,155	31,819
	105,836	5,782	674	9,687	11,521	4,155	137,655
二〇〇七年三月三十一日							
二〇〇六年估值	95,085	—	—	—	—	—	95,085
原值減撥備	—	2,908	661	9,515	10,564	3,995	27,643
	95,085	2,908	661	9,515	10,564	3,995	122,728

c) 業權：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廣播及 通訊設備 港幣百萬元	其它物業及 固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇七年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	81,572	—	125	—	2	82	81,781
中期契約	13,055	608	—	—	2,955	1,251	17,869
短期契約	1,320	—	—	—	—	—	1,320
	95,947	608	125	—	2,957	1,333	100,970
位於香港以外地區							
永久年期	—	622	—	—	—	—	622
長期契約	3,794	—	—	—	—	—	3,794
中期契約	6,095	4,552	—	—	593	2,442	13,682
	105,836	5,782	125	—	3,550	3,775	119,068
二〇〇七年三月三十一日							
位於香港							
長期契約	72,649	—	144	—	2	80	72,875
中期契約	13,278	606	—	—	3,010	1,185	18,079
短期契約	1,430	—	—	—	—	—	1,430
	87,357	606	144	—	3,012	1,265	92,384
位於香港以外地區							
永久年期	—	560	—	—	—	—	560
長期契約	2,587	—	—	—	84	—	2,671
中期契約	5,141	1,742	—	—	279	2,397	9,559
	95,085	2,908	144	—	3,375	3,662	105,174

d) 物業重估

本集團的投資物業於二〇〇七年十二月三十一日由獨立測計師公司萊坊測計師行有限公司或CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策計入綜合損益賬內。

e) 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個結算日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值(採用相關的折現率)或售價淨額(參考市場價格)為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。於二〇〇七年十二月三十一日進行該項評估後，撥回以往於綜合損益賬內確認之虧損港幣一億五千七百萬元(二〇〇六／〇七：港幣九千二百萬元)，此乃由於預計物業之可收回數額增加以反映當前物業市場的環境。

f) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

g) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於一年內	4,418	4,247
於一年後但五年內	4,841	4,783
於五年後	226	296
	9,485	9,326

14. 附屬公司權益

	公司	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495	3,495
應收附屬公司款項	1,393	2,178
應付附屬公司款項	(339)	(1,181)
	4,549	4,492

於二〇〇七年十二月三十一日各主要附屬公司之有關資料已詳列於第132至第134頁。

應收附屬公司款項為無抵押，免息及沒有固定償還條款，由於預期不會於未來十二個月內收回，故此被分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押和免息及沒有固定償還條款。

15. 商譽及其它無形資產

	集團		
	商譽 港幣百萬元	其它 無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值			
二〇〇七年四月一日及二〇〇七年十二月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇〇七年四月一日	—	3	3
本期攤銷	—	4	4
二〇〇七年十二月三十一日	—	7	7
賬面淨值			
二〇〇七年十二月三十一日	297	5	302
原值			
二〇〇六年四月一日	297	—	297
增加	—	12	12
二〇〇七年三月三十一日	297	12	309
累計攤銷			
二〇〇六年四月一日	—	—	—
本年攤銷	—	3	3
二〇〇七年三月三十一日	—	3	3
賬面淨值			
二〇〇七年三月三十一日	297	9	306

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇〇七年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公允價值（根據最新交易價格）減出售成本計算。經測試後並不須作出減值。

16. 聯營公司權益

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	1,723	347
商譽	1,790	61
	3,513	408
應收聯營公司款項	119	123
	3,632	531

a) 於二〇〇七年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第135頁。

b) Mega Shekou Container Terminals Limited (「Mega SCT」)

於二〇〇六年十二月十四日，九龍倉持有67.6% 權益的附屬公司－現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）與招商局國際有限公司（「招商局」）簽訂了有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議（「重組協議」）。

於二〇〇六年十二月三十一日，現代貨箱碼頭所持深圳蛇口集裝箱碼頭第一及二期的實質權益分別為10.0%及9.8%。這些項目均入賬列為九龍倉於二〇〇六年十二月三十一日的聯營公司。

根據重組協議，招商局購入了蛇口集裝箱碼頭第一及二期其他股東所持的權益，而在完成此交易後，招商局及現代貨箱碼頭把其於蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期的權益注入一家新成立的公司－Mega SCT。招商局及現代貨箱碼頭開始時分別持有Mega SCT的70%及30%權益（「該交易」）。現代貨箱碼頭就該交易支付了港幣三十一億六千八百萬元，該交易已於二〇〇七年二月二十二日完成。

根據重組協議，招商局會負責就將予開發的泊位的所有建築和發展成本安排融資。倘若符合相關的條件，重組協議將分四期實行。由於建設和開發泊位的工程由招商局進行，現代貨箱碼頭於Mega SCT持有的權益將由第一期重組完成時的30%逐步減少至第四期重組完成時的20%。第一期重組已於二〇〇七年二月二十二

日完成。第二期重組將於蛇口集裝箱碼頭第三期的七號泊位完成並可進行商業營運後或在第一期落成後的一年(以較後的時間為準)展開。於二〇〇七年十二月三十一日，第二期重組尚未完成。

九龍倉於二〇〇七年一月一日至二〇〇七年二月二十二日止期間所佔蛇口集裝箱碼頭第一及二期的盈利為港幣六百萬元。九龍倉於二〇〇七年二月二十三日至二〇〇七年十二月三十一日止期間所佔Mega SCT的盈利為港幣一億七千六百萬元。如果重組協議在二〇〇七年一月一日已經發生，九龍倉所佔Mega SCT的盈利應該為港幣二億零九百萬元。

從該交易所購入的淨資產及該交易所產生的商譽港幣十七億九千萬元，詳列如下：

	港幣百萬元
收購代價：	
已付現金	3,168
已交換資產的公允價值	232
直接收購成本	4
已收及應收調整金額	(712)
收購代價總額	2,692
減：已購入資產淨值的公允價值	(902)
商譽	1,790

該交易購入的資產和已承擔的負債的主要組成部分如下：

	公允價值 港幣百萬元	賬面價值 港幣百萬元
固定資產	1,119	992
現金和現金等價項目	174	174
營運資金淨額(不包括現金)	(203)	(203)
非流動負債	(188)	(188)
	902	775

已購入的有形資產主要包括土地及建築物、機器及設備和應收賬項。已承擔的負債主要包括應付賬項及其它流動負債。

c) 聯營公司的財務資料摘要

	31/12/2007		31/3/2007	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產負債表				
資產	15,890	2,341	6,934	706
負債	(2,812)	(618)	(2,970)	(359)
權益	13,078	1,723	3,964	347
損益賬				
收入	3,362	594	2,735	294
除稅前盈利	1,587	287	1,527	161
稅項	(63)	(18)	(121)	(15)
除稅後盈利	1,524	269	1,406	146

17. 共同發展公司權益

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	2,783	734
商譽	54	54
應收共同發展公司款項	2,837 3,182	788 —
	6,019	788

a) 於二〇〇七年十二月三十一日各主要共同發展公司的有關資料已詳列於第135頁。

b) 應收共同發展公司款項為無抵押，免息及沒有固定償還條款。

c) 本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之應佔實質權益摘要如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
資產負債表		
非流動資產	2,797	1,192
流動資產	3,103	188
非流動負債	(2,554)	(622)
流動負債	(563)	(24)
淨資產	2,783	734
損益賬		
收入	160	121
除稅前盈利	32	12
稅項	(5)	—
除稅後盈利	27	12

18. 可供出售投資

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
上市投資的市值		
在香港上市	1,659	1,644
在香港以外上市	5,899	5,380
非上市投資	7,558 64	7,024 64
	7,622	7,088

a) 在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%（二〇〇七年三月三十一日：20%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）（一間於新加坡註冊及上市的公司）。由於集團在該公司董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該上市投資並沒有分類為聯營公司。

b) 已作減值的可供出售投資的公允價值為港幣二億五千八百萬元（二〇〇七年三月三十一日：港幣八百萬元）。把這些可供出售投資確定為減值的基礎是其公允價值大幅下跌至低於成本，並有可能無法收回的跡象。減值虧損在綜合損益賬內確認。

19. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後始到期之應收賬項。

20. 僱員退休福利

a) 界定福利退休計劃

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
界定福利退休計劃資產	239	230

本集團作出供款的六個界定福利退休計劃乃於員工退休時給予退休福利。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃由僱主根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等退休計劃最近於二〇〇七年十二月三十一日由獨立精算師 HSBC Life (International) Limited及華信惠悅顧問有限公司或本集團內部，以「Projected unit credit method」作出估值。兩個主要計劃之資金比率分別為144%及105%。

(i) 確認於綜合資產負債表之數額如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
計劃基金之資產公允價值	1,130	1,005
有設置基金之福利負擔折現值	(891)	(775)
	239	230

以上部分負債預期會於一年以後償還，然而，由於未來之供款須視乎未來提供之服務及精算假設及市場狀況未來之變動，因此該數額並不能從未來十二個月內應付的數額分開。

(ii) 計劃資產包括如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
權益證券	803	761
債務證券	247	164
銀行存款及現金	80	80
	1,130	1,005

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於四月一日	775	712
由計劃已付之福利	(65)	(37)
是期服務成本	31	29
僱員供款	2	2
利息成本	29	31
精算盈餘	119	38
於十二月三十一日／三月三十一日	891	775

(iv) 計劃資產變動如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於四月一日	1,005	855
集團已付計劃之供款	3	33
由計劃已付之福利	(65)	(37)
僱員供款	2	2
精算預期投資回報	71	59
精算盈餘	114	93
於十二月三十一日／三月三十一日	1,130	1,005

(v) 於綜合損益賬內確認之(收入)／支出如下：

	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
是期服務成本	31	29
利息成本	29	31
精算預期投資回報	(71)	(59)
確認過渡期淨負債	—	8
	(11)	9

所有(收入)／支出於綜合損益賬內的直接成本及營業費用項目確認。

實際投資收益	(185)	(153)
--------	-------	-------

(vi) 於二〇〇七年十二月三十一日之主要精算假設(以範圍列示)如下：

	31/12/2007	31/3/2007
於十二月三十一日／三月三十一日折現率	3.45%－3.5%	3.75%－5.0%
計劃基金之資產預期投資回報率	7.0%－8.0%	5.0%－8.0%
未來薪金遞增率 — 二〇〇七年	不適用	2.0%－4.0%
— 二〇〇八年以後	3.0%－4.5%	2.0%－4.0%

預期長期投資回報率是按組合作為一個整體計算，而非以個別資產類別的回報總和計算，該回報是根據過往未經調整之回報計算。

(vii) 過往資料

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
計劃基金之資產公允價值	1,130	1,005
界定福利責任折現值	(891)	(775)
計劃基金盈餘	239	230
計劃負債之經驗調整	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	10%	2%

(viii) 截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月內，本集團直接在權益確認之精算虧損為港幣五百萬元(二〇〇六／〇七：盈餘為港幣五千五百萬元)。於二〇〇七年十二月三十一日，累計確認精算盈餘為港幣一億四千七百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣一億五千二百萬元)。

b) 界定供款退休福利

集團的多項界定供款退休計劃(包括強積金)專為集團的僱員而設。根據有關信託契約，界定供款退休計劃分別由集團及僱員同時按僱員薪金的百分率為基準供款。就所注入的供款乃於真正作出承擔時列作開支，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出供款計劃致令供款被沒收而有所減少。

21. 擬作出售的物業

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	18,814	13,760
待沽物業	991	1,626
	19,805	15,386

- a) 發展中並擬作出售的物業為數港幣一百四十九億一千九百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣一百零三億五千八百萬元)，預期在一年後始大致完成及回本。
- b) 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國的若干土地／物業之訂金港幣二十六億一千六百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣五億八千一百萬元)。
- c) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇〇七年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣二億四千九百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣三億三千二百萬元)。
- d) 於二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間內，將以往年度在綜合損益賬內扣除的發展中並擬作出售的物業及待沽物業撥備撥回數額為港幣二千七百萬元(二〇〇六／〇七：港幣一億三千一百萬元)，以反映若干物業的可變現淨值的上升。
- e) 包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地及永久年期土地賬面值摘要如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,330	901
中期契約	1,332	1,667
	2,662	2,568
位於香港以外地區		
永久年期	6,584	6,201
中期契約	4,635	1,905
	11,219	8,106
	13,881	10,674

22. 貿易及其它應收賬項

a) 賬齡分析

於二〇〇七年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	768	468
三十一日至六十日	229	231
六十一日至九十日	35	71
九十日以上	60	73
	1,092	843
其它應收賬項	786	1,137
	1,878	1,980

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，惟根據有關協議條款應收的已出售物業的銷售收益除外。所有應收賬項預期於未來十二個月內收回。

b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撇銷。

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的呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

c) 沒有減值的貿易應收賬項

於二〇〇七年十二月三十一日，集團81%(二〇〇七年三月三十一日：77%)的貿易應收賬項並沒有減值，而當中的89%(二〇〇七年三月三十一日：85%)為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於上述結餘被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

23. 銀行存款及現金

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
銀行存款及現金		
— 無抵押	12,372	10,235
— 已抵押	707	—
	13,079	10,235

截至二〇〇七年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國的人民幣結餘等同港幣十六億三千九百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣五億八千七百萬元)及預售新加坡物業其中部分售樓收入的坡幣存款等同港幣十七億零六百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣十億六千二百萬元)。該等人民幣結餘要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出，而該等坡幣存款乃根據新加坡「Project Account Rules—1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

24. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇七年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	439	598
三十一日至六十日	132	149
六十一日至九十日	110	115
九十日以上	250	375
	931	1,237
租賃按金及客戶按金	1,591	1,349
其它應付賬項	3,516	2,565
	6,038	5,151

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為數港幣十億六千八百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣十一億六千八百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為貼現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或須於接獲通知時償還。

25. 借款

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
債券及票據(無抵押)		
二〇〇七年到期之港元定息票據	—	651
二〇〇八年到期之港元定息票據	1,209	607
二〇〇九年到期之港元定息票據	304	302
二〇一一年到期之港元定息票據	206	204
二〇一六年到期之港元定息票據	256	253
二〇〇七年到期之港元浮息票據	—	150
二〇〇八年到期之港元浮息票據	100	100
二〇〇九年到期之港元浮息票據	101	101
二〇一〇年到期之港元浮息票據	200	200
二〇一三年到期之港元浮息票據	300	300
二〇〇七年到期之美元定息票據	—	2,808
二〇一七年到期之美元定息票據	3,120	—
	5,796	5,676
銀行借款(有抵押)		
於一年內到期	619	515
於一年後而在兩年內到期	167	—
於兩年後而在五年內到期	3,560	2,051
於五年後到期	1,949	605
	6,295	3,171
銀行借款(無抵押)		
於一年內到期	5,192	1,558
於一年後而在兩年內到期	3,908	3,400
於兩年後而在五年內到期	13,000	10,382
於五年後到期	800	1,619
	22,900	16,959
借款總額	34,991	25,806
減：於一年內到期金額	(7,120)	(5,682)
長期借款總額	27,871	20,124

- a) 本集團的總借款包括由九龍倉集團及會德豐地產新加坡集團分別所借的借款，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(二〇〇七年三月三十一日：港幣二百零六億七千萬元及港幣三十一億三千七百萬元)，而該等借款對本公司及其全資附屬公司皆無追索權。
- b) 除了合共港幣二十億七千六百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣四十九億二千六百萬元)的借款是以公允價值列賬外，所有其它付息借款均以攤銷成本列賬。非流動付息借款預期不會在一年內清償。
- c) 於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸以賬面總值共港幣一百六十四億一千九百萬元的發展中並擬作出售的物業、若干固定資產、若干可供出售投資及若干銀行存款以作擔保(二〇〇七年三月三十一日：以賬面值港幣一百一十五億二千二百萬元的若干發展中並擬作出售的物業及固定資產以作擔保)。
- d) 上列若干借款乃受財務條款所限制，該等財務條款要求於任何時候綜合有形淨資產及借款對綜合有形淨資產的比例分別不得少於及高於相關集團的若干水平。於期內，本集團已遵守所有該等財務條款。

26. 出售物業定金

預期於一年後於綜合損益賬內確認為收入的出售物業定金為數港幣十七億零二百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣二十七億一千三百萬元)。

27. 遞延稅項

- a) 於綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
遞延稅項負債	16,578	14,150
遞延稅項資產	(360)	(429)
遞延稅項負債淨額	16,218	13,721

遞延稅項資產和負債的組成及其於是期／是年內之變動如下：

	投資物業重估	投資重估	超逾 有關折舊之 折舊免稅額	其它	稅務虧損的 未來利益	總數
	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
二〇〇七年四月一日	12,050	280	2,190	(21)	(778)	13,721
匯兌差額	1	14	1	—	—	16
於損益賬內扣除	2,386	—	63	3	107	2,559
於儲備內貸記	—	(78)	—	—	—	(78)
二〇〇七年十二月三十一日	14,437	216	2,254	(18)	(671)	16,218
二〇〇六年四月一日	10,684	—	2,177	57	(887)	12,031
匯兌差額	(1)	—	4	5	—	8
於損益賬內扣除／(貸記)	1,367	—	9	(23)	109	1,462
於儲備內扣除	—	280	—	—	—	280
透過出售附屬公司	—	—	—	(60)	—	(60)
二〇〇七年三月三十一日	12,050	280	2,190	(21)	(778)	13,721

b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	(3)	(7)
稅務虧損的未來利益	(1,088)	(1,032)
未確認的遞延稅項資產淨額	(1,091)	(1,039)

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅務虧損不會有期限。源自中國營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

28. 其它遞延負債

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	219	220
遞延收入／其它	42	48
	261	268

本集團認為折現會所債券所帶來的影響並不大。

29. 金融工具

集團在一般業務過程中會產生由利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的風險。集團根據以下所述的財務管理政策及常規管理該等風險：

a) 利率風險

集團的利率風險主要來自集團的短期及長期借款，集團最易受港元利率影響。利率風險是由集團的高級管理人員根據既定的政策管理，通過定期檢討決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

- (i) 集團簽訂了若干與借款名義數額相同的利率掉期合約用作對沖集團若干定息票據。實際上，集團對此等借款的利息支出是按浮息支付。集團簽訂的每一張利率掉期合約，現金流量與借款的利息支出時間相同。於初始期利率掉期合約的公允價值為零。

於二〇〇七年十二月三十一日，尚未到期的利率掉期合約名義數額及到期日分析如下：

	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
於一年內到期	1,200	2,990
在一年後但於五年內到期	600	1,450
於五年後始到期	250	—
	2,050	4,440

利率掉期合約的公允價值是根據估計未來現金流量折算為現值計算。於二〇〇七年十二月三十一日，利率掉期合約的公允價值淨值如下：

	31/12/2007		31/3/2007	
	正公允價值 港幣百萬元	負公允價值 港幣百萬元	正公允價值 港幣百萬元	負公允價值 港幣百萬元
於一年內到期	9	1	12	3
在一年後但於五年內到期	11	—	17	—
於五年後始到期	6	—	—	—
	26	1	29	3

(ii) 下表詳列(已包括利率掉期合約的影響)集團於結算日的借款利率剖析。

	31/12/2007		31/3/2007	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元
定息借款				
債券及票據	6.1%	3,120	—	—
浮息借款				
債券及票據	4.4%	2,676	5.8%	5,676
銀行借款	3.9%	29,195	4.2%	20,130
		31,871		25,806
借款總額		34,991		25,806

(iii) 敏感度分析

於二〇〇七年十二月三十一日，整體利率每增加／減少1%（所有其它可變因素維持不變）估計會導致本集團的盈利和權益總額減少／增加約港幣一億三千六百萬元（二〇〇六／〇七：港幣八千八百萬元）。這已計入二〇〇七年十二月三十一日附息銀行存款的影響。

上述敏感度分析的釐定已假設利率變動在結算日已經發生，並且應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具的利率風險承擔。分析是以與二〇〇六／〇七年相同的基準進行。

b) 外匯風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流量亦大部分以港幣為本位，於中國及新加坡的權益投資除外。

集團的外匯風險主要來自中國的物業發展及投資活動、有關港口的權益投資以及會德豐地產新加坡於新加坡的地產發展項目。於期內，集團錄得匯兌盈餘總額港幣十億八千三百萬元（二〇〇六／〇七：港幣七億八千二百萬元），該匯兌盈餘乃由折算集團於會德豐地產新加坡及於中國的附屬公司、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。如適當及符合成本效益時，集團會參考於中國的投資的將來人民幣融資要求，以人民幣借款作融資，而會德豐地產新加坡則以坡幣借款作其於新加坡地產發展項目作融資。

本集團也需要就以美元為單位的長期借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本支出有關。根據本集團對未來匯率的估計，本集團可簽訂外匯期貨合約，以減少與這些預計支出有關的外幣現金流量波動。本集團的大部分借款均以借款的個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，以港幣或美元為本位。因此，管理層預期不存在任何與本集團借款有關的重大貨幣風險。

(i) 貨幣風險承擔

下表詳載了本集團於結算日因並非以本集團相關個別公司的功能貨幣為本位的預期交易或已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。

	31/12/2007				31/3/2007			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	澳元 百萬元
銀行存款及現金	87	48	—	—	1	25	—	—
貿易及其它應付賬項	(21)	(277)	—	—	(15)	(77)	—	—
銀行借款及其它借款	(400)	—	—	—	(359)	(90)	—	—
已確認資產及負債產生的 風險總額	(334)	(229)	—	—	(373)	(142)	—	—
公司間結存	—	5	—	—	—	395	—	—
外匯期貨合約的名義數額								
— 按公允價值計入損益	76	—	(19,800)	51	470	—	—	—
— 現金流量對沖	—	1,088	—	—	—	—	—	—
借款的貨幣掉期合約的 名義數額	400	—	(45,764)	—	—	—	—	—
整體風險淨額	142	864	(65,564)	51	97	253	—	—

此外，於二〇〇七年十二月三十一日，本集團在中國的附屬公司由於持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣／美元的風險港幣九億八千五百萬元、港幣十三億二千五百萬元和港幣十七億九千五百萬元（二〇〇七年三月三十一日：分別承擔港幣四億七千六百萬元、港幣十二億八千八百萬元和港幣十六億元）。

於二〇〇七年十二月三十一日，未完成外匯期貨合約和貨幣掉期合約的名義總額分別為港幣二十九億三千八百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣三十七億九千三百萬元)及港幣三十一億二千萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣零元)。該等合約在二〇〇七年十二月三十一日的公允價值淨額如下：

	31/12/2007		31/3/2007	
	正公允價值 港幣百萬元	負公允價值 港幣百萬元	正公允價值 港幣百萬元	負公允價值 港幣百萬元
外匯期貨合約				
— 按公允價值計入損益	—	130	—	—
— 現金流量對沖	45	—	—	—
貨幣掉期合約				
— 按公允價值計入損益	—	96	—	—
	45	226	—	—

於期內，外匯期貨合約確認的虧損為港幣二億二千四百萬元(二〇〇六／〇七：收益為港幣二千萬元)。

(ii) 敏感度分析

於結算日，就本集團須承擔重大風險的匯率可能出現的合理變動而言，本集團盈利和權益總額的估計變動如下：

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%將導致本集團的盈利和權益總額減少／增加約港幣二億三千四百萬元(二〇〇六／〇七：港幣零元)。
- 本集團須承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

敏感度分析包括集團公司之間的結餘，而該等結餘是以集團有關個別公司的功能貨幣以外的貨幣為本位。

上述敏感度分析的釐定已假設匯率變動在結算日已經發生，並且應用在本集團各個別公司於該日已存在的衍生及非衍生金融工具的貨幣風險承擔，而所有其它可變因素(特別是利率)均維持不變。

就此而言，港幣與美元聯繫匯率假設不會很大程度地受美元兌其它貨幣的價值變動所影響。上述分析的結果總結了本集團各實體以相關功能貨幣(已為呈報目的而以結算日的現行匯率換算為港幣)計量的盈利和權益的影響。分析是以與二〇〇六／〇七年相同的基準進行。

c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到本集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對本集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的可供出售投資市值每增加／減少10% (所有其它可變因素維持不變) 估計不會對本集團的盈利構成任何影響(除非出現減值)。本集團的權益總額則會增加／減少港幣七億一千七百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣六億五千八百萬元)。分析是以與二〇〇六／〇七年相同的基準進行。

d) 流動性風險

公司及集團的全資附屬公司的現金管理是由集團中央處理。非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及提取借款以滿足預期現金需求。集團的政策是定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從，確保有充足的現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出的承諾融資，以滿足短期及較長期的流動性需求。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量和本集團可能需要付款的最早日
期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內 或接獲 通知時	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後
			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇〇七年十二月三十一日						
貿易及其它應付賬項	(6,038)	(6,038)	(4,970)	(635)	(405)	(28)
銀行借款及其它借款(附註)	(34,991)	(39,382)	(8,252)	(5,433)	(18,514)	(7,183)
其它遞延負債(會所債券)	(219)	(219)	—	—	—	(219)
應付股息	(51)	(51)	(51)	—	—	—
按公允價值計入損益的 外匯期貨合約	(130)	(130)	(130)	—	—	—
	(41,429)	(45,820)	(13,403)	(6,068)	(18,919)	(7,430)
二〇〇七年三月三十一日						
貿易及其它應付賬項	(5,151)	(5,151)	(3,983)	(704)	(436)	(28)
銀行借款及其它借款(附註)	(25,806)	(28,872)	(6,629)	(4,878)	(14,403)	(2,962)
其它遞延負債(會所債券)	(220)	(220)	—	—	—	(220)
	(31,177)	(34,243)	(10,612)	(5,582)	(14,839)	(3,210)

附註：合約未折現現金流量之銀行借款及其它借款已計入利率掉期合約及貨幣掉期合約的現金流量。

e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項及場外交易衍生金融工具。根據每一項核心業務的既定的信貸政策和程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項已持有足夠的租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險出現。

集團並無重大集中的信貸風險。最大信貸風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。除附註32所載本公司提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其它擔保而使本集團或本公司面臨信貸風險。

f) 公允價值估計

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值減虧損列報。

應收賬項、銀行存款及其它流動資金、應付賬項及款項及短期借款，因該等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

利率掉期合約的公允價值是根據估計未來現金流折算為現值計算。外匯期貨合約的公允價值是以於結算日的遠期匯率決定。貨幣掉期合約的公允價值是根據集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。

所有金融工具均按與其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的公允價值不會有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定還款期。由於該等條款，故披露其公允價值意義不大。

30. 股本

	31/12/2007 股數(百萬)	31/3/2007 股數(百萬)	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

31. 權益總額

	股東權益							
						少數股東		
	股本	股本溢價	投資重估 儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總額	權益	權益總額
	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
a) 集團								
二〇〇七年四月一日								
以往呈報	1,016	1,914	2,047	759	43,080	48,816	7,962	56,778
前期調整(附註2(a))	—	—	—	—	446	446	42,318	42,764
重新編列	1,016	1,914	2,047	759	43,526	49,262	50,280	99,542
重估(虧損)/盈餘	—	—	(63)	—	—	(63)	123	60
轉撥至損益賬：								
出售可供出售投資	—	—	(497)	—	—	(497)	(512)	(1,009)
可供出售投資減值	—	—	52	—	—	52	29	81
界定福利退休計劃的精算虧損	—	—	—	—	(4)	(4)	(1)	(5)
匯兌差額	—	—	—	505	—	505	514	1,019
其它	—	—	—	10	(3)	7	56	63
應佔聯營公司／共同發展公司儲備	—	—	—	28	—	28	36	64
直接於權益中確認之收入淨額	—	—	(508)	543	(7)	28	245	273
是期盈利	—	—	—	—	7,615	7,615	8,239	15,854
已確認收入及支出總額	—	—	(508)	543	7,608	7,643	8,484	16,127
已批准之上年度末期股息(附註11)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
應付中期股息(附註11)	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(1,404)	(1,404)
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	197	197
增加附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	(49)	(49)
二〇〇七年十二月三十一日	1,016	1,914	1,539	1,302	50,880	56,651	57,508	114,159

	股東權益							
			投資重估	匯兌及				少數股東
	股本	股本溢價	儲備	其它儲備	盈餘儲備	總額	權益	權益總額
	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
a) 集團								
二〇〇六年四月一日								
以往呈報	1,016	1,914	744	356	36,986	41,016	5,881	46,897
前期調整(附註2(a))	—	—	—	—	446	446	36,258	36,704
重新編列	1,016	1,914	744	356	37,432	41,462	42,139	83,601
重估盈餘	—	—	1,309	—	—	1,309	1,129	2,438
轉撥至損益賬：								
出售可供出售投資	—	—	(6)	—	—	(6)	(4)	(10)
出售物業	—	—	—	(3)	—	(3)	(1)	(4)
界定福利退休計劃的精算盈餘	—	—	—	—	16	16	39	55
匯兌差額	—	—	—	418	—	418	348	766
其它	—	—	—	6	(4)	2	18	20
出售附屬公司	—	—	—	(26)	26	—	(6)	(6)
應佔聯營公司／共同發展公司儲備	—	—	—	8	—	8	8	16
直接於權益中確認之收入淨額	—	—	1,303	403	38	1,744	1,531	3,275
是年盈利	—	—	—	—	6,310	6,310	6,829	13,139
已確認收入及支出總額	—	—	1,303	403	6,348	8,054	8,360	16,414
已批准之上年度末期股息(附註11)	—	—	—	—	(203)	(203)	—	(203)
已付中期股息(附註11)	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	(1,325)	(1,325)
增購附屬公司	—	—	—	—	—	—	1,098	1,098
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	8	8
二〇〇七年三月三十一日	1,016	1,914	2,047	759	43,526	49,262	50,280	99,542

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	匯兌及 其它儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b) 公司					
二〇〇七年四月一日	1,016	1,914	96	1,462	4,488
已批准之去年末期股息(附註11)	—	—	—	(203)	(203)
是期盈利	—	—	—	260	260
應付中期股息(附註11)	—	—	—	(51)	(51)
二〇〇七年十二月三十一日	1,016	1,914	96	1,468	4,494
二〇〇六年四月一日	1,016	1,914	96	1,457	4,483
已批准之去年末期股息(附註11)	—	—	—	(203)	(203)
是年盈利	—	—	—	259	259
已付中期股息(附註11)	—	—	—	(51)	(51)
二〇〇七年三月三十一日	1,016	1,914	96	1,462	4,488

c) 於二〇〇七年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十四億六千八百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣十四億六千二百萬元)。股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。本集團已設立投資重估儲備，並將按本集團就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其它儲備主要包括折算海外營運業務的財務報表所產生的匯兌差額。

d) 於匯兌及其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣一千九百萬元(二〇〇七年三月三十一日：港幣一千九百萬元)。

e) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應本集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及少數股東權益。

於二〇〇七年十二月三十一日的債務淨額對權益比率如下：

	集團	
	31/12/2007 港幣百萬元	31/3/2007 港幣百萬元
有抵押銀行借款	6,295	3,171
無抵押債券及票據	5,796	5,676
無抵押銀行借款	22,900	16,959
借款總額(附註25)	34,991	25,806
減：銀行結存及現金(附註23)	(13,079)	(10,235)
債務淨額	21,912	15,571
股東權益	56,651	49,262
權益總額	114,159	99,542
債務淨額對股東權益比率	38.7%	31.6%
債務淨額對權益總額比率	19.2%	15.6%

32. 或然負債

- a) 於二〇〇七年三月三十一日及十二月三十一日，本集團並無為聯營公司及共同發展公司作出有關銀行備用信貸的擔保。
- b) 於二〇〇七年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關銀行備用信貸為港幣三十六億七千萬(二〇〇七年三月三十一日：港幣五十二億七千萬)。
- c) 本公司並無就附屬公司借款及其它銀行備用信貸作出的擔保確認任何遞延收入，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

33. 承擔

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團未支付的支出承擔如下：

	31/12/2007				31/3/2007			
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 資本性支出								
已授權及簽約	243	2,544	—	2,787	522	3,513	—	4,035
已授權但未簽約	704	1,870	—	2,574	737	2,841	—	3,578
	947	4,414	—	5,361	1,259	6,354	—	7,613
b) 節目及其它								
已授權及簽約	744	—	—	744	538	—	—	538
已授權但未簽約	77	—	—	77	57	—	—	57
	821	—	—	821	595	—	—	595
c) 發展中物業								
已授權及簽約	266	15,272	1,609	17,147	363	4,074	1,471	5,908
已授權但未簽約	580	32,155	—	32,735	562	12,941	—	13,503
	846	47,427	1,609	49,882	925	17,015	1,471	19,411
d) 由共同發展公司承擔的發展中物業 (集團應佔部分)								
已授權及簽約	—	6,081	—	6,081	—	456	—	456
已授權但未簽約	—	9,710	—	9,710	—	750	—	750
	—	15,791	—	15,791	—	1,206	—	1,206
e) 經營租賃支出								
於一年內	72	—	—	72	78	—	—	78
於一年後而在五年內	56	—	—	56	104	—	—	104
於五年後	68	—	—	68	78	—	—	78
	196	—	—	196	260	—	—	260

- (i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司發展的物業承擔包括二〇〇八年及二〇〇九年應分期償付的本集團所佔未付土地成本港幣一百八十三億一千七百萬元。這個類別中的其它承擔主要為以未來幾年的建築成本。
- (ii) 於中國的資本性支出承擔主要與現代貨箱碼頭於大鵬灣和太倉項目的港口開支有關。
- (iii) 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一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。
- (iv) 若扣除會德豐地產集團或透過其共同發展公司為其發展中物業所作的承擔為數港幣四十二億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。於二〇〇七年十二月三十一日，集團持有可供出售投資港幣七十六億元及未提取的銀行備用信貸港幣二百三十三億元可為以上的承擔作融資。此外，九龍倉於二〇〇八年一月十六日已完成其供股，並已獲得供股款項淨額約港幣九十一億一千萬元。該筆款項主要應用於以上其於中國正進行擴展的地產投資。

34. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七年十二月三十一日止期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- a) 在截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月，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四億零八百萬元（二〇〇六／〇七：港幣三億二千五百萬元）。該等交易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。
- b) 於二〇〇七年十一月九日，集團的非全資附屬公司出售香葉道項目九個樓層予一連繫公司，代價為港幣四億五千萬元。該等交易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。
- c) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註4(b)及4(c)內披露。

35. 結算日後事項

a) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於財務報表附註第11條內披露。

b) 九龍倉供股

於二〇〇八年一月十六日，九龍倉已完成其於二〇〇七年十一月二十八日宣布的供股，並已獲得供股款項淨額港幣九十一億一千萬元，當中本公司及會德豐地產(本集團擁有其74%權益)各自作出認購並分別支付港幣三十九億六千二百萬元及港幣六億四千六百萬元，故本集團於九龍倉的權益已由50.00003%輕微增加至50.02%。

c) 海港企業供股

於二〇〇八年三月二十五日，海港企業有限公司(「海港企業」)已完成其於二〇〇八年二月五日宣布的供股，並已獲得供股款項淨額港幣二十億元，當中九龍倉支付港幣十五億六千萬元作出認購，故九龍倉於海港企業的權益已由66.8%增加至70.4%。

36. 比較數字

如財務報表附註2解釋，因綜合九龍倉的財務報表的會計政策有所變動，於損益賬及資產負債表內的比較數字，已予以調整或重新分類以符合本財政期間的呈報方式。

此外，由於採用《財報準則》第7號「金融工具：披露」和經修訂《會計準則》第1號「財務報表的呈報：資本披露」，若干比較數字已作出調整，以符合本財政期間的披露變動，並獨立顯示二〇〇七年首次披露的項目的比較數額。這些變化的進一步詳情載於附註2(b)。

37. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋。因該等新準則在二〇〇七年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為採用該等新準則及詮釋對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

此外，以下新頒規定可能導致須於財務報表作出新的披露或修訂披露資料：

	於以下日期或其後開始 的會計期間適用
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號「服務經營權安排」	二〇〇八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號「客戶忠誠計劃」	二〇〇八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號、《會計準則》第19號 「界定利益資產的限額、最低資金規定及相互之間的關係」	二〇〇八年一月一日
《會計準則》第1號(經修訂)「財務報表之呈報：資本披露」	二〇〇九年一月一日
《會計準則》第23號(經修訂)「借貸成本」	二〇〇九年一月一日
《財報準則》第8號「經營分部」	二〇〇九年一月一日

38. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇八年三月二十六日經董事會通過並批准發出。

a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。本集團沒有採納本會計期間未生效的新會計準則或詮釋。

b) 財務報表編製基準

截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各聯營公司及共同發展公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(aa)。

c) 綜合基準

(i) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，或實際上有能力對該實體行使實質控制，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

當公司持有一個大部分的少數股東權益而有效地行使實質控制權，而其它股權廣為分散而不能聯合成功投票反對最大股東的意願時，則為擁有實質控制權。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有，而本集團未與這些權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對這些權益產生符合金融負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔是期的盈利乃按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除（少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外），如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司和共同發展公司

聯營公司是指本集團或本公司可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

共同發展公司是指本集團或本公司與其它方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其它方共同控制該實體的經濟活動。

於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團所佔該聯營公司或共同發展公司資產淨值的收購後變動作出調整。綜合損益賬包括期內本集團所佔聯營公司和共同發展公司的收購後除稅後業績，包括期內已確認與聯營公司和共同發展公司投資有關的任何商譽減值虧損。

當本集團對聯營公司或共同發展公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同發展公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同發展公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同發展公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和共同發展公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或共同發展公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益賬中確認。

在個別公司資產負債表所示於聯營公司或共同發展公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司或共同發展公司的投資超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年接受減值測試。就聯營公司或共同發展公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司或共同發展公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司或共同發展公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

期內出售的現金產生單位、聯營公司或共同發展公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

d) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(s)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(i)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為其它物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公允價值重新分類為投資物業。有關這些物業於該日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

(ii) 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

(iv) 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(v) 報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合損益賬中確認。

e) 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

(iii) 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

(iv) 持作自用的其它物業及固定資產

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據40年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的固定資產是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

f) 債務和權益證券投資

債務和權益證券投資按成本值，即交易價值初始列賬，除非公允價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本，除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬：

(i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，所有相關的交易成本於綜合損益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。

(ii) 本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。

- (iii) 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。
- (iv) 不屬於以上類別的證券投資分類為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中投資重估儲備內確認；但匯兌收益與虧損（如屬債務證券等貨幣項目）則直接在綜合損益賬中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。終止確認這些投資或投資減值時，以往直接在權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。
- (v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期日時確認／終止確認有關的投資。

g) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

h) 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

(iii) 對海外營運的投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在權益中確認，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。當中的無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

i) 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註d(i)）；及

- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

- 如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中扣除。
- 以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業(請參閱附註d(ii))或發展中並擬作出售的物業(請參閱附註l(ii))則除外。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如集團可能取得資產的所有權)內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間計入綜合損益賬中。

j) 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷(當可用年限並非為無限)及減值損失在資產負債表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時攤銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k) 資產減值

(i) 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務和權益證券投資(除了附屬公司、聯營公司或共同發展公司的投資)和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現(如果折現會造成重大的影響)預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期報告計算在內)。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現(如果折現會造成重大的影響)預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的投資重估儲備內確認。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合損益賬內確認。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。

— 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回（包括已於中期業績報告計算在內）。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

l) 擬作出售的物業

(i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合損益賬確認。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例の間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬內確認。

m) 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

n) 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

o) 附息借款

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公平價值重新計量，公平價值的變動於綜合損益賬中確認。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費均用實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

p) 貿易及其它應付賬項

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

q) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

r) 外幣

期內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的資產負債表，均按照結算日的市率折算為港幣。而海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的損益賬則以期內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於權益內。有關發展中物業以外幣借款所產生的差額均資本化為發展成本。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司、聯營公司或共同發展公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公允值以當日的兌換率折算。

s) 營業收入之確定

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合損益賬中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售擬作出售的物業所產生的收入在完成買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業訂金內。
- (iii) 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- (iv) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(v) 利息收入按實際利率法累計確認。

(vi) 遞延收入

來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

(vii) 物業代理收入包括落實有關物業轉換的合約所賺取的費用及佣金，租務收入關於為業主找尋新租客或舊租客續租所賺取的費用，於租約開始之日確認。

t) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

u) 所得稅

(i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在損益賬中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

(ii) 本期稅項乃根據本期應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括業務合併的部分）。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

- (iv) 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

v) 連繫人士

就本財務報表而言，下列各方將被視為集團的有連繫人士：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或在作出財務及營運決策方面對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制權；
- (ii) 本集團與該方受到同一控制；
- (iii) 該方屬本集團的聯營公司或屬本集團為合營方的合營公司；
- (iv) 該方屬本集團或本集團母公司的主要管理人員、或其直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方屬上述(i)所指的其他方的直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方屬為本集團僱員或屬本集團連繫人士的任何實體的利益而設立的終止僱傭後福利計劃。

個人的直系親屬指於與該實體交易時預期可影響該個人、或受該個人影響的家庭成員。

w) 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

x) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務報告方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自該分部的項目，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團內公司間的結存及交易；但同屬一個分部的集團內公司間的結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產（包括有形和無形資產）所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

y) 僱員福利

(i) 界定福利退休計劃

本集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃分開計算。計算方法是估計僱員在當期和以往期間提供服務所賺取未來福利的數額，然後將之折現以釐定現值，並扣除任何計劃資產的公平價值。所用的折現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；有關的債券到期日與本集團所承擔責任的條款相若。計算工作按預期累積福利單位法進行。

如果計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利歸屬的平均年期內在綜合損益賬中確認為支出。如屬即時歸屬的福利，有關的開支會即時在綜合損益賬中確認。

任何精算增益或損失全數於發出的期間在權益確認。

如果計算本集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產不得超過日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值減以往服務成本。

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權按公平價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公平價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公平價值的任何調整會在審閱當年在綜合損益賬中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

(iii) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(iv) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列為支出。

z) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一部分，其營運及現金流量可與本集團其它業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘若業務被出售或符合列為待沽項目的準則(如較早)，則分類為已終止經營業務。放棄經營時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營業務，則會在損益賬按單一數額呈列，當中包括：已終止經營業務的除稅後盈利或虧損；及就構成已終止經營業務的資產或出售組別，於計量公允價值減銷售成本或出售時確認除稅後損益。倘若業務分類為已終止經營業務，則重列比較損益賬，猶如該業務自比較期間開始即已終止。

aa) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註20及29載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

— 評估就固定資產折舊而進行可用年限

評估就固定資產的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括本集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於本集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討固定資產可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

— 評估待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市道。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

— 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
A) 九龍倉				
* 九龍倉集團有限公司	香港	2,447,876,629股每股港幣1元	48%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	48%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	48%	地產
九龍倉置業發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	控股公司
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	48%	地產
Delta Realty Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	地產
Feckenham Limited	香港	2股每股港幣10元	48%	地產
Framenti Company Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	地產
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	48%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	48%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	48%	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	48%	地產
Spring Wealth Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	控股公司
九龍倉中國有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	48%	控股公司
九龍倉置業中國有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	48%	控股公司
北京首都時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	59,000,000美元	42%	地產
上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	48%	地產
大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	48%	地產
漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	48%	地產
龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000美元	48%	地產
上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	41%	地產
上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	26%	地產
上海匯寧花園房產發展有限公司	中華人民共和國	16,666,666美元	28%	地產
上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	80,000,000美元	47%	地產
九龍倉置業(無錫)有限公司	中華人民共和國	143,080,000美元	48%	地產
龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	750,000,000港幣	48%	地產
龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	48%	地產
龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	315,000,000港幣	48%	地產
蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	165,000,000美元	48%	地產
龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	775,000,000港幣	48%	地產

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
* 海港企業有限公司	香港	315,000,000股每股港幣0.5元	32%	控股公司
蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	925,268,493人民幣	25%	地產
九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	99,000,000美元 (二〇〇八年二月已付)	32%	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	48%	公共交通
香港電車有限公司	香港	21,937,500股每股港幣5元	48%	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	33%	貨櫃碼頭
深圳大鏟灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	21%	貨櫃碼頭
蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	23%	貨櫃碼頭
酒店				
馬哥孖羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	48%	控股公司
馬哥孖羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	48%	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	32%	酒店及地產
馬哥孖羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	48%	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	48%	酒店運作
武漢馬哥孖羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	48%	酒店管理
通訊、媒體及娛樂				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	48%	控股公司
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	48%	電腦服務
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	36%	廣告時段、 節目特許權及 頻道轉播服務
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	36%	收費電視服務
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,016,792,400股每股港幣1元	36%	控股公司
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元	36%	網絡營運服務
有線衛星電視有限公司	香港	2股無投票權遞延股每股港幣1元 2股每股港幣1元	36%	非本地電視服務 及節目特許權
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000股每股港幣1元	36%	互聯網及多媒體服務
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	36%	電影創作
麗的衛星服務有限公司	香港	1,000股每股港幣10元	36%	衛星電視系統
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	電訊
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	48%	電訊

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	48%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	48%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島／國際	500股每股1美元	48%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	48%	控股公司
B) 會德豐(九龍倉以外)				
*會德豐地產有限公司	香港	2,069,637,125股每股港幣0.2元	74%	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	74%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	74%	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	74%	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74%	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	74%	地產
*會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元及 797,706,584股每股坡幣0.825元發行	56%	控股公司／ 地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56%	投資
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56%	投資
其它				
Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74%	地產
會德豐發展(中國)有限公司	香港／中華 人民共和國	2股每股港幣10元	100%	中國地產發展
會德豐地產(香港)有限公司(直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100%	地產服務及管理
隆豐國際發展有限公司(直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100%	商業服務
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100%	旅遊代理
夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100%	物業管理
夏利文物業租務有限公司	香港	100,049股每股港幣10元及 50股無投票權股每股港幣10元	74%	租務代理
Wheelock China Limited(直接持有)	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇七年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司應佔 實質權益	主要業務
九龍倉－物流				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	10%	控股公司
蛇口集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	10%	營運貨櫃碼頭
深圳聯運捷集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	10%	營運貨櫃碼頭
安迅捷集裝箱碼頭(深圳)有限公司	中華人民共和國	普通股	10%	營運貨櫃碼頭
共同發展公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司應佔 實質權益	主要業務
九龍倉－地產				
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	19%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	18%	地產
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	13%	地產
九龍倉－物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	16%	營運貨櫃碼頭
會德豐地產				
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產

附註:

a) 除另註明外，所有附屬公司、聯營公司及共同發展公司全為間接持有。

b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司。

* 上市公司

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

	總樓面面積約數 (平方呎)					
地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	(備註)
香港投資物業						
尖沙咀海港城						
海運大廈	658,000	—	658,000	—	—	
海洋中心	901,000	677,000	224,000	—	—	
九倉電訊中心	257,000	257,000	—	—	—	
世界商業中心	257,000	257,000	—	—	—	
環球金融中心	512,000	512,000	—	—	—	
海洋廊	386,000	—	386,000	—	—	
港威大廈第一期	1,236,000	1,128,000	108,000	—	—	
港威大廈第二期	2,640,000	1,570,000	400,000	670,000	—	
馬哥孛羅香港酒店 (商業部分)	206,000	34,000	172,000	—	—	
時代廣場						
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	—	—	
其它						
鑽石山龍蟠街3號荷里活廣場	562,000	—	562,000	—	—	
觀塘海濱道九倉電訊廣場	395,000	330,000	65,000	—	—	
沙田安耀街3號匯達大廈	349,000	349,000	—	—	—	
中區環球大廈二十六及二十七樓	21,000	21,000	—	—	—	
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	—	—	—	566,000	(工業)
山頂賓吉道8號紅莓閣之部分單位	16,000	—	—	16,000	—	
山頂道77號	32,000	—	—	32,000	—	
山頂加列山道63號賽詩閣	43,000	—	—	43,000	—	
山頂種植道11-13號Mountain Court	49,900	—	—	49,900	—	
山頂種植道1號	97,000	—	—	97,000	—	
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	—	50,800	—	—	
中區皇后大道中64至70A號卡佛大廈	188,400	103,800	84,600	—	—	
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	192,900	192,900	—	—	—	
北角英皇道560號健威花園商場 地庫至三樓健威坊	125,400	—	125,400	—	—	
	11,710,400	6,464,700	3,771,800	907,900	566,000	
中國投資物業						
北京市西長安街88號北京首都時代廣場	1,114,000	724,000	390,000	—	—	
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	—	
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	—	—	
	2,678,800	1,068,800	1,415,000	195,000	—	
新加坡投資物業						
烏節路501號會德豐廣場	464,800	232,700	232,100	—	—	

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	48%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	48%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	48%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	32%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A., B & R.P., IL 722 & IL 718	2850/60/80	1993	不適用	48%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	48%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	48%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	48%
不適用	IL 8432	2053	1979	不適用	48%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	48%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	48%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	48%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	48%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	48%
97,670	RBL 534 S.E. & F.	2028	2002	不適用	48%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	32%
12,286	IL7 R.P. & IL45 Sec. A R.P.	2842	1977	不適用	100%
不適用	ML99 Sec. A,C, R.P. & ML100 Sec. A,B, R.P.	2854	1984	不適用	74%
不適用	IL 3546	2086	1979	不適用	74%
141,007	不適用	2044	1999	不適用	42%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	48%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	48%
不適用	不適用	2089	1993	不適用	56%

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
香港酒店及會所						
尖沙咀海港城 馬哥孖羅香港酒店	553,000	—	—	—	553,000	(其它代表有664個房間的酒店)
港威酒店	313,000	—	—	—	313,000	(其它代表有433個房間的酒店)
太子酒店	359,000	—	—	—	359,000	(其它代表有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	—	—	—	139,000	(會所)
	1,364,000	—	—	—	1,364,000	
香港發展物業						
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	584,600	—	—	—	584,600	(工業)
九龍灣啟興道1-3號九龍貨倉	1,575,200	—	82,900	—	1,492,300	(工業)
九龍東源街5號油塘貨倉	255,700	—	42,600	213,100	—	
香港仔黃竹坑香葉道2號	737,200	—	—	—	737,200	(工業：已預售 224,900平方呎)
中環半山巴丙頓道6D至6E號	46,700	—	—	46,700	—	
深井青山公路33號碧堤半島部分單位	105,700	—	31,200	74,500	—	
	3,305,100	—	156,700	334,300	2,814,100	
香港發展物業 (由聯營公司發展)						
九龍油塘油塘灣部分地段	720,200	83,100	36,800	600,300	—	(集團所佔權益15.6% — 附註c)
	720,200	83,100	36,800	600,300	—	
中國發展物業						
上海市徐匯區淮海西路183號上海匯寧花園 第三座	209,100	—	—	209,100*	—	
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場 第三及四座	24,300	—	—	24,300	—	
第一、二、八及九座	1,002,000	—	—	592,000*	410,000	(其它代表有371個房間的酒店) (住宅面積已預售 275,000平方呎)

主要物業撮要表
二〇〇七年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	32%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	48%
66,000	TWIL 36	2047	不適用	策劃中	48%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	48%
42,625	YTIL 45A及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	48%
49,000	AIL 374	2121	2009	基礎工程施工中	74%
5,837	IL609C R.P. & Sec. D R.P.	2859	2010	基礎工程施工中	74%
566,090	Lot No. 269 R.P. in DD 390	2051	不適用	完成	74%
769,626	YTML 22 餘段及伸延部分, YTML 28 及伸延部分, YTML 29 及伸延部分, 及 YTML 12、32 及 33 及 接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	7.5%
80,482	不適用	2045	2007	已完成	28%
188,090	不適用	2073 2053/73	2007 2008	已完成 上蓋工程施工中	48%

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數 (平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
大連市中山區人民路大連時代廣場	1,529,000	—	188,000	1,341,000	—	
上海市長寧區淮海西路176號地塊 上海新華路一號	206,000	—	—	206,000	—	
上海市靜安區南京西路1717號地塊 大上海會德豐廣場	1,228,000	1,149,000	79,000	—	—	
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	773,000	—	—	773,000*	—	
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府 時代廣場	4,856,200	1,066,000	204,600	2,810,600	775,000	(其它代表有611個 房間的酒店) (住宅面積已預售 493,000平方呎)
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊	4,422,000	985,000	110,000	3,327,000	—	
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊	2,192,000	—	—	2,192,000	—	
無錫市南長區太湖廣場 無錫超高層	3,023,000	1,311,000	32,000	1,050,000*	630,000	(其它代表有345個 房間的酒店)
太湖廣場	8,949,000	—	—	8,949,000	—	
成都市雙流發展區雙楠大道 與光華大道交界地塊	9,807,000	—	686,000	8,309,000*	812,000	(其它代表有852個 房間的酒店)
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界 成都國際金融中心	4,724,000	2,226,000	1,248,000	490,000	760,000	(其它代表有600個 房間的酒店)
江蘇省常州市新北區中華恐龍園項目	8,681,000	—	—	7,838,000	843,000	(其它代表有405個 房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目 星湖街蘇州超高層	3,780,000	1,302,000	30,000	1,627,000	821,000	(其它代表有600個 房間的酒店)
現代大道	9,765,000	—	—	9,765,000	—	
	65,170,600	8,039,000	2,577,600	49,503,000	5,051,000	
中國發展物業						
(由共同發展公司發展)						
杭州市西湖區之江國家旅遊度假區 轉塘鎮項目	2,005,000	—	83,000	1,922,000	—	(集團所佔權益50% —附註c)
蘇州市蘇州工業園區藍湖路南，迎湖路 東西兩側蘇州唯亭項目	908,000	—	—	908,000	—	(集團所佔權益50% —附註c)
南京市棲霞區仙林新區仙林湖以西， 仙林大道以北南京仙林項目	2,263,000	—	—	2,263,000	—	(集團所佔權益50% —附註c)
重慶市南岸區彈子石項目	9,039,000	—	706,000	8,333,000	—	(集團所佔權益40% —附註c)
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	—	—	2,524,000	—	(集團所佔權益55% —附註c)
杭州市上城區錢江新城項目 東至望江東路，南至之江路， 西至規劃路，北至富春路	1,280,000	190,000	26,000	917,000	147,000	(其它代表有160個 房間的酒店) (集團所佔權益40% —附註c)

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
171,356	不適用	2039/69	2008	上蓋工程施工中	48%
118,220	不適用	2064	2009	基礎工程施工中	41%
136,432	不適用	2049	2009	上蓋工程施工中	47%
170,825	不適用	2043/63	2011	策劃中	27%
761,520	不適用	2045/75	2011	上蓋/基礎工程施工中	48%
884,459	不適用	2046/76	2011	基礎工程施工中	48%
3,654,152	不適用	2076	2010	策劃中	48%
313,867	不適用	2047/57	2012	策劃中	48%
3,314,418	不適用	2078	2014	基礎工程施工中	48%
3,900,589	不適用	2047/77	2012	策劃中	48%
590,481	不適用	2047	2011	策劃中	48%
4,427,804	不適用	2047/77	2012	策劃中	32%
229,069	不適用	2047/77	2013	策劃中	26%
5,425,454	不適用	2077	2013	策劃中	26%
2,046,685	不適用	2047/77	2012	策劃中	24%
1,976,237	不適用	2077	2012	策劃中	24%
3,578,071	不適用	2077	2012	策劃中	24%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	策劃中	19%
1,002,408	不適用	2057	2012	策劃中	18%
906,921	不適用	2047/77	2012	策劃中	13%

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
佛山市禪城魁奇路北項目	1,443,700	—	115,500	1,328,200	—	(集團所佔權益50% — 附註c)
佛山市新城區 裕和路以北、天虹路以南項目	2,429,500	—	161,500	2,268,000	—	(集團所佔權益50% — 附註c)
	21,892,200	190,000	1,092,000	20,463,200	147,000	
新加坡發展物業						
安珀路海景華庭	796,100	—	—	796,100	—	(已預售所有單位)
金聲路390號都市名苑	316,000	—	—	316,000	—	(已預售所有單位)
安哥烈園29號烏節景園	75,900	—	—	75,900	—	
史各士路6號Scotts Square	423,400	—	130,700	292,700	—	(住宅面積已預售 215,100平方呎)
阿摩園1及2號雅茂二期	238,700	—	—	238,700	—	(已預售所有單位)
阿摩園3號Ardmore 3	169,300	—	—	169,300	—	
	2,019,400	—	130,700	1,888,700	—	
總面積	109,325,500	16,078,300	9,412,700	73,892,400	9,942,100	

附註：

- a) 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- b) 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- c) 由聯營公司及共同發展公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。
- d) 於二〇〇七年十二月三十一日後，集團在二〇〇八年一月新購入了一幅位於無錫市的地塊(含三幅地塊)，該地塊的可發展總樓面面積約為八百七十萬平方呎。
- * 住宅包括商住單位

主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
1,155,000	不適用	2048/78	2011	策劃中	37%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	策劃中	37%
381,803	不適用	永久	2008	上蓋工程施工中	56%
112,862	不適用	永久	2008	上蓋工程施工中	56%
29,078	不適用	永久	2009	上蓋工程施工中	56%
71,145	不適用	永久	2010	基礎工程施工中	56%
89,630	不適用	永久	2010	上蓋工程施工中	56%
54,981	不適用	永久	2012	基礎工程施工中	56%

五年財務摘要

	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	截至 31/3/2006 止年度 港幣百萬元	截至 31/3/2005 止年度 港幣百萬元	截至 31/3/2004 止年度 港幣百萬元
損益賬摘要	(附註a)				
營業額	17,915	16,096	4,235	4,521	7,116
股東應佔的集團盈利	7,615	6,310	10,316	8,337	2,303
股東應佔股息	254	254	254	224	183
資產負債表摘要					
固定資產	125,390	111,256	8,665	5,326	4,011
商譽及其它無形資產	302	306	306	—	—
聯營公司權益	3,632	531	32,012	26,562	24,528
共同發展公司權益	6,019	788	—	—	—
可供出售投資	7,622	7,088	2,187	1,488	1,167
長期應收款項	447	498	231	371	496
其它資產	423	416	—	—	—
衍生金融工具資產	17	17	—	—	—
遞延稅項資產	360	429	—	—	—
流動資產	34,913	27,698	14,777	15,008	10,677
資產總額	179,125	149,027	58,178	48,755	40,879
流動負債	(20,160)	(14,943)	(4,311)	(4,072)	(3,830)
長期借款／遞延負債	(28,132)	(20,392)	(5,672)	(7,882)	(6,340)
遞延稅項	(16,578)	(14,150)	(827)	(135)	(72)
衍生金融工具負債	(96)	—	—	—	—
	114,159	99,542	47,368	36,666	30,637
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
儲備	55,635	48,246	40,000	30,419	25,528
股東權益	56,651	49,262	41,016	31,435	26,544
少數股東權益	57,508	50,280	6,352	5,231	4,093
權益總額	114,159	99,542	47,368	36,666	30,637

附註：

- a) 為與九龍倉(為本公司的主要附屬公司)的財政年度終結日一致，本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。
- b) 本公司更改其綜合的會計政策(已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註2(a)作出解釋)。二〇〇五／〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- c) 若干數字已依據財報準則而作出重新分類或調整。

