

海港企業有限公司

股份代號: 51

二零零七年年報

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要及歷年紀錄	4
管理層討論及分析	5
企業管治報告	10
董事會報告書	17
獨立核數師報告書	27
綜合損益賬	29
綜合資產負債表	30
公司資產負債表	31
綜合確認收支報表	32
綜合現金流量表	33
綜合現金流量表附註	34
財務報表附註	35
主要會計政策	70
主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司	87
集團主要物業撮要表	89
五年財務摘要	90

董事會

李唯仁 (主席)

吳梓源

施道敦

史習平

陳文裘

黃錦雄

秘書

陳永生

註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城

海洋中心十六樓

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

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

在訪港旅客數目穩健增長的支持之下，二〇〇七年香港酒店市場表現令人滿意。年內本地消費意欲逐步上升，零售商乘著經濟蓬勃的勢頭，令物業租務市場表現強勁。

自二〇〇七年九月以來，本公司（「海港企業」）開始大幅拓展業務，增加於中國的物業投資，以獨資或合資方式在國內四個不同城市－常州市、蘇州市、重慶市及杭州市－成功投得數幅地塊。購入該等地塊後，海港企業集團於二〇〇七年年底在中國的可發展總面積已大約達二千六百萬平方呎。購入地塊的細節詳見分部業務評議。於二〇〇八年二月五日，海港企業已建議以兩股配一股的供股籌集港幣二十億元，集團將應用該等款項於應付擴展國內物業的資本需求。

集團於二〇〇七年的營業額為港幣六億七千一百一十萬元（二〇〇六年：港幣九億二千零九十萬元）。營業額下跌主要由於堅尼地城住宅項目域多利道六十號大部分單位（72個）於二〇〇六年已幾近售罄而缺乏物業銷售所致。然而，因出售投資的盈利增加，營業盈利上升58%至港幣六億一千三百七十萬元。股東應佔盈利（包括為數港幣一億六千三百六十萬元的投資物業重估盈餘）增加了51%至港幣六億三千八百四十萬元。每股盈利為港幣2.03元（二〇〇六年：港幣1.34元）。

酒店業務

二〇〇七年的訪港旅客數目上升12%，逾二千八百萬人次，酒店分部表現令人滿意。二〇〇七年期間馬哥孛羅香港酒店的平均房租錄得6%按年增長，而平均入住率則維持於88%的水平。

物業投資

集團的馬哥孛羅香港酒店商場部分及星光行表現令人滿意。二〇〇七年零售收入錄得良好增長。

物業發展

位於堅尼地城的域多利道六十號住宅發展項目已於二〇〇六年八月落成。於二〇〇七年十二月三十一日，全部單位（共73個單位）已售罄。

展望

香港旅遊業及酒店業的前景在短期內仍然明朗。酒店經理將盡力維持酒店的最佳表現以保持其在市場上的競爭力。集團對中國經濟的前景樂觀，將繼續在內地物色投資良機，近期於中國購入的項目將可於短期內改善集團的經常性收入基礎。

主席
李唯仁

香港 二〇〇八年三月十一日

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
業績		
營業額	671.1	920.9
營業盈利	613.7	389.5
未計入重估盈餘股東應佔盈利	503.4	344.9
股東應佔集團盈利	638.4	422.7
每股盈利	港幣2.03元	港幣1.34元
每股股息	29.0仙	29.0仙
財務狀況		
資產總額	8,438.0	5,168.8
負債／(現金)淨額*	1,274.1	(1,840.2)
股東權益	5,748.1	4,778.0
總權益	5,945.1	4,778.0
每股資產淨值	港幣18.25元	港幣15.17元
負債淨額與股東權益比率	22.2%	不適用
負債淨額與總權益比率	21.4%	不適用

	股東應佔盈利 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 港幣元	每股股息 港幣仙	盈利 股息比率 倍數
2003	169.4	4,686.6	0.54	17.0	3.16
2004 [#]	371.7	3,505.6	1.18	17.0	6.94
2005 [#]	517.1	4,096.3	1.64	17.0	9.66
2006	422.7	4,778.0	1.34	29.0	4.63
2007	638.4	5,748.1	2.03	29.0	6.99

* 現金包括已抵押之銀行存款

重新編列

分部業務評議

酒店分部的總收入增長2%至港幣四億三千八百三十萬元，而總營業盈利則下跌4%至港幣一億四千七百七十萬元。營業額輕微增加主要是由於平均房租有單位數字增長所致，然而此增長卻又因餐廳Grippes進行翻新工程期間暫停營業導致餐飲服務收入流失而被局部抵銷。二〇〇七年期間馬哥孛羅香港酒店六樓進行翻新導致折舊增加，令該分部營業盈利減少。在貿易展銷期間對酒店房間的需求強勁的帶動下，二〇〇七年期間平均房租錄得6%的年增長。平均入住率維持於88%。

在租務市場活躍、租金有理想增長的環境下，地產投資的收入及營業盈利分別增長6%及5%，至港幣一億二千七百六十萬元及港幣一億零九百六十萬元。二〇〇七年內馬哥孛羅香港酒店的商場樓面幾近全數租出，而星光行的商場單位的出租率則為59%，此乃對若干樓面進行租戶組合改革所致。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓及商場和星光行的單位，經由一名獨立估值師按二〇〇七年十二月三十一日的市值進行價值重估。年內扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣一億三千五百萬元(二〇〇六年：港幣七千七百八十萬元)。

物業銷售方面，域多利道六十號項目全部73個住宅單位於二〇〇七年年底已售罄。

新購入項目

國內本地生產總值每年持續增長，財富累積強勁，個人儲蓄率高，加上廣泛地區都市化，集團對於在中國進行物業投資及發展的前景樂觀。集團除於馬哥孛羅香港酒店及星光行單位的投資外，多年來亦累積了包括現金及上市證券等充裕的財務資源，集團自二〇〇七年以來大幅拓展業務，把資源專門用於合適的國內物業投資機會。

集團自二〇〇七年九月以來以獨資或與當地強大的地產公司合資的方式購入了五幅分別位於常州市、蘇州市、重慶市及杭州市的優質地塊。集團認為該等投資將可擴大集團的資產及盈利基礎，並將對集團及其股東整體而言有所裨益。購入該等地塊後，集團於二〇〇七年年底在中國的可發展總面積已大約達二千六百萬平方呎。集團對中國的經濟前景樂觀，會在不久將來繼續在國內物色投資良機。

集團於二〇〇七年九月透過一間合營公司在土地拍賣會上以人民幣二十五億四千萬元購入了重慶市江北城江北區一幅地塊。集團與中國海外集團將按五成五及四成五擁有權的比例共同發展該地塊。該地塊地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積，將發展成一高級住宅項目。預計於二〇一二年落成。

繼購入重慶地塊後，集團於二〇〇七年十月初透過一間合營公司在公開拍賣會上成功購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，總代價為人民幣三十億七千三百萬元。集團與中新蘇州工業將按八成及兩成擁有權的比例共同發展該兩幅地塊。兩幅地塊地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建全蘇州市最高的摩天地標大廈。

於二〇〇七年十月中，集團與綠城中國控股有限公司簽訂協議，共同發展一幅位於杭州市的地塊。集團與綠城中國控股有限公司將分別佔合營公司四成及六成權益。該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越。該地塊總作價為人民幣三十四億九千萬元，地盤總面積約九十萬六千九百二十一平方呎，提供三百二十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，集團應佔當中一百二十八萬平方呎。該地塊擬發展成商業、酒店及住宅綜合項目，預計於二〇一二年落成。

集團於二〇〇七年十二月在公開拍賣會上以人民幣十四億七千萬元購入第五幅地塊，該地塊位於常州市新北區的上佳位置，由01、02及03三個相連地塊組成，地盤總面積約四百四十萬平方呎，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，擬發展成住宅及酒店項目。該地塊距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，包括常州民航機場及滬寧高速鐵路。項目預計於二〇一二年完成。

財務評議

(I) 截至二〇〇七年十二月三十一日止年度業績評議

營業額

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，集團的營業額為港幣六億七千一百一十萬元(二〇〇六年：港幣九億二千零九十萬元)。營業額減少主要因為年內物業銷售減少所致。

酒店分部錄得總收入港幣四億三千八百三十萬元(二〇〇六年：港幣四億三千一百一十萬元)，僅輕微增長2%，這是馬哥孛羅香港酒店內一間餐廳自二〇〇六年十一月至二〇〇七年十二月暫停營業進行翻新導致餐飲服務收入減少9%所致。因年內平均房租較去年為高，故房租收入錄得6%年增長。

物業投資收入上升6%至港幣一億二千七百六十萬元(二〇〇六年：港幣一億二千零二十萬元)，這是馬哥孛羅香港酒店的商場產生的零售租金收入持續穩定增長所致，然而該收入增加卻被一主要租戶遷離星光行單位後對若干樓面進行租戶組合改革而導致租金收入減少所緩減。

物業發展分部收入下跌98%至港幣六百七十萬元(二〇〇六年：港幣二億七千八百三十萬元)，這是由於二〇〇六年已售出域多利道六十號72個住宅單位，而年內則售出餘下的一個單位所致。

投資分部從集團現金盈餘和投資所產生的利息和股息收入增加8%至港幣九千八百五十萬元(二〇〇六年：港幣九千一百三十萬元)。

營業盈利

集團的綜合營業盈利上升58%或港幣二億二千四百二十萬元，至港幣六億一千三百七十萬元(二〇〇六年：港幣三億八千九百五十萬元)。營業盈利改善主要由於投資分部出售若干上市投資獲利而令其營業盈利增加158%至港幣三億五千五百八十萬元所致。酒店分部盈利減少4%至港幣一億四千七百七十萬元，而物業投資分部則錄得營業盈利增長5%至港幣一億零九百六十萬元。

財務成本

是年的淨財務成本為港幣八百三十萬元(二〇〇六年：無)，出現淨財務成本是因為集團於中國進行物業投資有借款需求。集團的平均實際借貸年利率為3.7%。

投資物業公平價值增加

集團的投資物業已按二〇〇七年十二月三十一日的市值進行價值重估，錄得盈餘港幣一億六千三百六十萬元(二〇〇六年：港幣九千四百三十萬元)。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣一億三千五百萬元(二〇〇六年：港幣七千七百八十萬元)，並已於損益賬內列報。

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績減少港幣二百三十萬元(二〇〇六年：港幣六百二十萬元)，反映聯營公司於二〇〇七年的物業銷售較去年為低。

稅項

由於年內營業盈利增加，因此是年稅項支出增加港幣六千七百三十萬元至港幣一億三千四百六十萬元(二〇〇六年：港幣六千七百三十萬元)。

少數股東權益

是年少數股東權益為港幣十萬元(二〇〇六年：無)，主要涉及一間參與國內物業發展項目的公司的少數股東持股權益。

股東應佔盈利

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣六億三千八百四十萬元(二〇〇六年：港幣四億二千二百七十萬元)，增加了港幣二億一千五百七十萬元或51%。每股盈利為港幣2.03元(二〇〇六年：港幣1.34元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣一億三千五百萬元(二〇〇六年：港幣七千七百八十萬元)，集團是年的淨盈利為港幣五億零三百四十萬元，較去年增加46%。業績理想主要因為投資收入增加。

(II) 變現狀況及財務資源

股東權益

於二〇〇七年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣五十七億四千八百一十萬元，相等於每股港幣18.25元(二〇〇六年十二月三十一日：每股港幣15.17元)。

集團的酒店物業乃遵照現行香港財務報告準則按成本減累積折舊列報價值。按一名獨立估值師進行的價值重估來重新列報酒店物業會產生重估盈餘港幣二十六億五千三百萬元，並增加集團的股東權益至港幣八十四億零一百一十萬元，相等於每股港幣26.67元。

負債比率

於二〇〇七年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣十二億七千四百一十萬元，二〇〇六年十二月三十一日則有現金淨額港幣十八億四千零二十萬元。該變動主要因為二〇〇七年期間於中國購入新地塊作發展導致現金流出所致。

於二〇〇七年十二月三十一日，集團持有一個主要由藍籌證券組成的投資組合，其於當日的總市值為港幣二十五億一千六百六十萬元(二〇〇六年：港幣十四億九千萬元)。投資組合的表現理想，與股票市場相符。

資本承擔

於二〇〇七年十二月三十一日，集團為由集團及經共同發展公司發展的國內發展中物業承擔的總額為港幣一百九十億五千八百一十萬元，當中包括須於二〇〇八年及二〇〇九年分期支付的地價港幣五十億九千二百一十萬元。各項發展將於未來數年分階段執行，資金由內部財務資源撥付，這些財務資源包括預售物業的收益、銀行借貸及下文所述的供股收益。

財務及可用信貸

於二〇〇七年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣二十五億元，當中港幣十八億五千八百九十萬元已提取。該等貸款中的港幣十一億元以賬面值為港幣二十億零三百六十萬元的可供出售投資作為抵押。

二〇〇七年十二月三十一日之後，集團已額外取得承諾銀行信貸港幣十二億元，這筆信貸以集團的酒店物業作抵押。

於二〇〇七年十二月三十一日，集團因新購入的中國項目的支出而涉及外幣匯價波動風險，該等支出以人民幣為本位。除地價外，集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。集團亦已主要為管理其外匯資產及相關利率風險而訂立了若干外匯期貨合約。未到期的合約乃遵照會計準則按結算日的市值列報，並錄得負債淨額港幣一億零六百五十萬元。除上文所述外，集團並無其他重大的外匯波動風險。

供股

於二〇〇八年二月五日，本公司宣布建議透過供股方式，按合資格股東每持有兩股港幣0.50元的現有普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股港幣12.80元的認購價，發行157,500,000股新普通股（「供股」）。供股所得淨收益約港幣二十億元，將由集團用作應付把業務擴展至國內物業所產生的資本需求。

(III) 人力資源

集團旗下僱員約四百九十人在集團的酒店工作，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的員工成本總額為港幣一億零四百二十萬元（二〇〇六年：港幣一億零五百一十萬元）。

(甲) 企業管治常規守則

在截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「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財政年度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年度內遵守該標準守則。

(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財政年度內舉行了四次董事會會議。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	
李唯仁先生	4
非執行董事	
吳梓源先生	1
獨立非執行董事	
霍士傑先生 (於二〇〇七年五月九日退休)	0
施道敦先生	3
史習平先生 (於二〇〇七年五月九日獲委任)	2
陳文裘先生	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。

(丙) 董事會 (續)

(II) 董事會運作

本公司由一個具效率的董事會領導，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、年報及其他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，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其他責任以及董事會角色的簡報及介紹。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令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務及責任。

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

李唯仁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(其中包括頗多的獨立非執行董事)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。

(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其他獨立非執行董事。

於截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度內，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
李唯仁先生，主席	1
霍士傑先生 (於二〇〇七年五月九日退休)	0
史習平先生 (於二〇〇七年五月九日獲委任)	1
陳文裘先生	1

薪酬委員會的職權範圍與上市規則附錄十四企業管治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財政年度內的工作摘要如下：

- (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。

(己) 董事的薪酬 (續)

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三萬元，建議增加至每年港幣四萬元，並追溯至由二〇〇七年一月一日起生效)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一萬元，建議增加至每年港幣一萬五千元，並追溯至由二〇〇七年一月一日起生效)，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。

董事會負責製訂提名政策、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重選董事作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。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。主席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於二〇〇七年提供的核數服務及其他服務的費用分別為港幣六十萬元及港幣四十萬元。

(王) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成。

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。

在截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過兩次會議，成員出席詳情如下：

成員	出席會議次數
陳文裘先生，主席(於二〇〇七年五月九日獲選為主席)	1
霍士傑先生(於二〇〇七年五月九日退休)	1
史習平先生(於二〇〇七年五月九日獲委任)	0
吳梓源先生	2

(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：
 - (i) 會計政策及實務的任何變動；
 - (ii) 涉及重要判斷的地方；
 - (iii) 因審核而出現的重大調整；
 - (iv) 持續經營的假設；
 - (v) 遵守會計準則的情況；及
 - (vi) 遵守聯交所規定及其他有關法規的情況；
- (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。

(王) 審核委員會 (續)

- (ii) 審核委員會在截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：
- (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。

(癸) 內部監控 (續)

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。審核委員會其後於二〇〇七年內，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年度而言，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財政年度財務報表的編製，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年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，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財政年度的財務報表時：

- (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。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員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，及讓股東瞭解集團的策略和目標。

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。

(甲丙) 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。

董事會謹將截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

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、聯營公司及共同發展公司的主要業務則編列於第87及88頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及業務經營地域分析則編列於第35至37頁的財務報表附註第1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財政年度的業績編列於第29頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第63及64頁的財務報表附註第25條內。

股息

中期股息每股5.0仙已於二〇〇七年十月十五日派發。董事會現建議於二〇〇八年五月二十三日派發截至二〇〇七年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股24仙，予在二〇〇八年五月十六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

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第43至45頁的財務報表附註第9條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣3,605,000元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、霍士傑先生(於二〇〇七年五月九日退休)、吳梓源先生、施道敦先生、史習平先生(於二〇〇七年五月九日獲委任)及陳文裘先生。

在本財政年度完結後，黃錦雄先生獲委任為本公司董事，由二〇〇八年二月一日起生效。

施道敦先生、史習平先生、陳文裘先生和黃錦雄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、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，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

在本財政年度內，並無有關管理本公司任何業務的全部或任何重大部分的合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何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他法人團體的股份或債券而獲得利益。

購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，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

是年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。

承董事會命
陳永生
公司秘書

香港 二〇〇八年三月十一日

公司補充資料

(甲) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

(i) 董事

李唯仁主席 (78歲)

李氏於一九八〇年獲委任為本公司的董事，並於一九八九年出任主席。他亦出任本公司薪酬委員會主席。他亦為本公司的控股公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及會德豐有限公司(「會德豐」)的高級副主席，九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事，以及會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)和Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

吳梓源董事 (60歲)

吳氏自一九九四年起出任本公司董事，並出任本公司審核委員會委員。他亦為九龍倉、Joyce及會德豐地產的董事，亦為九龍倉的全資附屬公司九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)的常務董事。他為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會的會員。

施道敦董事 (72歲)

施道敦先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事。他曾出任港通控股有限公司董事，而目前則為公益金投資籌劃委員會委員及The Bradbury Charitable Foundation顧問。

史習平董事 (62歲)

史氏於二〇〇七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。史氏擁有超過三十年的財務及證券界經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他目前為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)紀律上訴委員會成員。他為前聯交所主板上市委員會成員、前香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組成員及前證監會上訴委員會成員。史氏是寶威控股有限公司的非執行董事及國美電器控股有限公司、綠城中國控股有限公司、中青基業集團有限公司和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該五間公司均於聯交所上市。史氏是英格蘭及威爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，他亦為香港董事學會資深會員。

公司補充資料 (續)

(甲) 董事及高級管理人員的個人詳細資料 (續)

(i) 董事 (續)

陳文裘 董事 (72歲)

陳氏於二〇〇四年九月獲委任為本公司董事，自始出任本公司的獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。他曾為香港德勤會計師行的顧問，擁有逾三十年的會計經驗。他為香港會計師公會和英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。此外，他曾出任中國人民政治協商會議委員及香港特別行政區推選委員會委員。在社會服務方面，陳氏曾出任香港房屋協會的委員、名譽司庫及主席逾二十年。他亦曾出任機場諮詢委員會委員。

黃錦雄 董事 (52歲)

黃氏自二〇〇八年二月起獲委任為本公司董事。他於一九八二年加入會德豐集團。他自一九八二年起一直受聘於會德豐集團及九龍倉集團，負責會德豐集團及九龍倉集團多項與地產相關的職務。他目前為九龍倉置業發展有限公司及九龍倉中國置業(兩間公司皆為九龍倉的全資附屬公司)的執行董事，負責管理會德豐集團及九龍倉集團(包括本集團)於中國及香港的全部地產項目的規劃、發展及興建事宜。黃氏畢業於香港大學，取得工程學理學士學位。他亦為香港工程師學會及英國屋宇裝備工程師學會的會員，以及英國工程委員會的特許工程師。

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、九龍倉、WF Investment Partners Limited及九龍倉置業有限公司(李唯仁先生及／或吳梓源先生為該等公司的董事)，均被視為佔有須申報的本公司股本權益。
- (2) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

公司補充資料 (續)

(甲) 董事及高級管理人員的個人詳細資料 (續)

(II) 高級管理人員

是年內，集團的高層管理職責由主席連同集團的酒店經理馬哥孛羅酒店管理有限公司及集團的商場分部經理海港城置業有限公司擔任。

(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、本公司的母公司九龍倉、九龍倉的母公司會德豐及兩間同母系附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)及會德豐地產的股本實質權益(全部皆為好倉)，和涉及的股份佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
史習平先生	25,000 (0.0079%)	家族權益
會德豐		
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁先生(附註)	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源先生(附註)	178,016 (0.0073%)	個人權益
史習平先生(附註)	44,533 (0.0018%)	家族權益
有線寬頻		
李唯仁先生	68,655(0.0034%)	個人權益
吳梓源先生	17,801(0.0009%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁先生	2,900(0.0001%)	個人權益

附註：在本財政年度完結後，李唯仁先生、吳梓源先生和史習平先生根據九龍倉每股配一股的供股，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、22,252股及5,566股九龍倉股份。因此，隨著有關配發，李先生、吳先生和史先生分別佔有772,367股、200,268股及50,099股九龍倉股份權益。

公司補充資料 (續)

(乙) 董事的股份權益 (續)

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本財政年度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，分別於(i)二〇〇七年十二月三十一日及(ii)二〇〇八年三月二十五日（即根據本公司每兩股配一股的供股而配發供股股份的日期）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份佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該等日期分別佔有及／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)	
	於二〇〇七年 十二月三十一日	於二〇〇八年 三月二十五日
	(i) Upfront International Limited	210,379,500 (66.79%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	210,379,500 (66.79%)	332,496,131 (70.37%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	210,379,500 (66.79%)	332,496,131 (70.37%)
(iv) WF Investment Partners Limited	210,379,500 (66.79%)	332,496,131 (70.37%)
(v) 會德豐有限公司	210,379,500 (66.79%)	332,496,131 (70.37%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	210,379,500 (66.79%)	332,496,131 (70.37%)
(vii) Harson Investment Limited	25,357,500 (8.05%)	38,036,250 (8.05%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(vi)項名下的股份皆涉及同一批股份。

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。

公司補充資料 (續)

(丁) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下：

本公司兩位董事李唯仁先生及吳梓源先生亦為本公司的母公司九龍倉及／或九龍倉旗下附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的全資附屬公司擁有物業作出租用途及擁有酒店，對本集團構成競爭業務。

九龍倉集團擁有位於海港城(毗連馬哥孛羅香港酒店)的商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店內的商用物業競爭。由於九龍倉集團在物業租賃及管理方面擁有廣泛經驗及專業知識，本集團已委聘九龍倉旗下一間附屬公司(「代理人」)以代理人身份處理馬哥孛羅香港酒店內的商用物業的租賃、分租、管理、批出使用權及續批事宜，任期至二〇〇八年五月三十一日。

九龍倉集團旗下的全資附屬公司所擁有的兩間酒店港威及太子，亦被視為與本集團擁有的馬哥孛羅香港酒店的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長和往績超著，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司(「營運者」)為經理，以營運、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務。營運者亦負責營運港威及太子兩間位於香港的酒店及亞太區的若干其他酒店。營運者已同意(其中包括)以甲級酒店的方式營運馬哥孛羅香港酒店。倘營運者未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘營運者。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)集團的酒店及物業租賃及管理業務繼續與九龍倉集團之間在公平原則下獨立經營。

公司補充資料 (續)

(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年度內：

- (i) 集團的五個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
- (ii) 集團的五個最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(己) 銀行借貸、透支及其他借款

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的銀行借款、透支及／或其他借款的數額及資料，已編列於第56頁的財務報表附註第20條內。而還款期限逾一年的所有其他銀行借貸及其他借款則已編列於第56頁的財務報表附註第20條內。

(庚) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度並無將任何利息撥作資產成本。

(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年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

公司補充資料 (續)

(王) 有關持續關連交易的披露

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持續關連交易的資料(大致上已於二〇〇四年十二月二十三日及二〇〇七年四月二日在報章上刊登的本公司公告內予以披露)臚列如下：

(i) 與九龍倉集團訂立的租約

在二〇〇四年十二月二十三日，本公司旗下一間全資附屬公司香港酒店有限公司(「香港酒店」)作為租戶與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)旗下一間全資附屬公司九龍倉物業有限公司(「九龍倉物業」)作為業主，就海港城海運大廈地下OT G64號舖(「該物業」)訂立了一項租約(「該租約」)。該租約租期為二〇〇五年一月十日至二〇〇八年一月九日。

就截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，香港酒店已支付九龍倉物業的租金總額為港幣一百二十六萬元。任何一方皆有權在向另一方發出三個月預先書面通知下，在租約期間首十二個月屆滿後任何時間提前終止租約，而任何一方皆毋須作出任何賠償。

本公司為九龍倉旗下擁有70.37%權益的附屬公司，因此，根據上市規則，有關交易對本公司而言構成一項持續關連交易。該物業目前乃由九龍倉物業出租予香港酒店，作為附連於馬哥孛羅香港酒店(該酒店由香港酒店有限公司擁有)的多功能及宴會廳之用，目的是為香港酒店帶來滿意的收入。

(ii) 與九龍倉集團訂立的營運協議

於二〇〇七年四月二日，香港酒店與九龍倉旗下一間全資附屬公司馬哥孛羅酒店管理有限公司(「馬哥孛羅酒店管理」)訂立了一項有條件營運協議(「營運協議」)，以續聘馬哥孛羅酒店管理作為馬哥孛羅香港酒店(「該酒店」)的經理，由二〇〇七年一月一日開始，為期三年，為該酒店的擁有人香港酒店監督、指導、管理及控制該酒店的營運。

馬哥孛羅酒店管理積極參與亞太區酒店的管理及營運。該酒店自一九八六年起一直由馬哥孛羅酒店管理或九龍倉集團旗下的其他酒店管理附屬公司所管理。

公司補充資料 (續)

(王) 有關持續關連交易的披露 (續)

(II) 與九龍倉集團訂立的營運協議 (續)

根據營運協議須支付的管理費用不得超逾每年上限金額，而就截至二〇〇七年十二月三十一日止年度香港酒店已支付馬哥孛羅酒店管理的總費用為港幣三千四百八十萬元。

根據營運協議續聘馬哥孛羅酒店管理為該酒店的經理的目的是香港酒店可繼續受惠於馬哥孛羅酒店管理就營運、指導、管理及監督該酒店的專長。

由於本公司為九龍倉擁有其70.37%權益的附屬公司，因此，根據上市規則，營運協議對海港企業而言構成一項持續關連交易。

(III) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)審閱了上述持續關連交易(「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以判斷該等交易的條款是否一般商業條款，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) 根據規管該等持續關連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) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等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年度內並無超逾有關上限金額。

致海港企業有限公司全體股東

(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29至88頁海港企業有限公司(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及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、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他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責按照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》的規定，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監控，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。除此之外，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核準則進行審核。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監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作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充足並適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，上述的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財政狀況及截至該日止年度的集團利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》適當地編製。

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

香港 二〇〇八年三月十一日

綜合損益賬

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	1	671.1	920.9
其他收入淨額	3	357.5	48.7
直接成本及營業費用		(347.8)	(508.5)
銷售及推銷費用		(23.8)	(41.7)
折舊及攤銷		(34.9)	(25.3)
行政及公司費用		(8.4)	(4.6)
營業盈利	2	613.7	389.5
投資物業之公平價值增加		163.6	94.3
財務費用	4	(8.3)	—
		769.0	483.8
除稅後所佔業績：			
— 聯營公司		4.4	6.2
— 共同發展公司		(0.5)	—
除稅前盈利		772.9	490.0
稅項	5(b)	(134.6)	(67.3)
是年盈利		638.3	422.7
應佔盈利：			
公司股東	6	638.4	422.7
少數股東權益		(0.1)	—
		638.3	422.7
股東應佔股息	7		
年內已派發之中期股息		15.8	15.8
建議派發之末期股息		113.4	75.6
		129.2	91.4
每股盈利	8	港幣2.03元	港幣1.34元

第35至88頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	9		
投資物業		1,827.0	1,663.0
租賃土地		15.2	15.2
其他物業、機器及設備		104.9	63.4
聯營公司權益	11	0.8	0.8
共同發展公司權益	12	1,964.6	—
可供出售投資	13	2,516.6	1,490.0
長期應收款項	14	1.7	3.1
僱員福利	15	8.5	6.7
		6,439.3	3,242.2
流動資產			
存貨	16	988.7	7.6
應收貿易及其他賬項	17	425.2	78.8
銀行存款或現金		132.4	1,840.2
已抵押之銀行存款	18	452.4	—
		1,998.7	1,926.6
流動負債			
應付貿易及其他賬項	19	187.2	140.5
衍生金融工具負債	23(b)	106.5	—
銀行借款	20	1,278.9	—
應付稅項	5(d)	80.3	22.6
		1,652.9	163.1
流動資產淨值		345.8	1,763.5
總資產減流動負債		6,785.1	5,005.7
非流動負債			
銀行借款	20	580.0	—
遞延收入	21	—	0.8
遞延稅項	22	260.0	226.9
		840.0	227.7
資產淨值		5,945.1	4,778.0
資本及儲備			
股本	24	157.5	157.5
儲備		5,590.6	4,620.5
股東權益			
少數股東權益	25(a)	5,748.1	4,778.0
	25(a)	197.0	—
總權益		5,945.1	4,778.0

第35至88頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

主席
李唯仁

董事
吳梓源

公司資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
流動資產			
應收附屬公司款項	10	3,600.5	—
應收貿易及其他賬項		0.2	1.4
可收回稅項		—	0.4
銀行存款或現金		15.9	1,833.9
		3,616.6	1,835.7
流動負債			
應付附屬公司款項	10	2,167.1	840.0
應付貿易及其他賬項		3.1	0.4
銀行借款	20	500.0	—
		2,670.2	840.4
流動資產淨值		946.4	995.3
非流動負債			
遞延收入	21	—	0.8
資產淨值		946.4	994.5
資本及儲備			
股本	24	157.5	157.5
儲備	25(b)	788.9	837.0
總權益		946.4	994.5

第35至88頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

主席
李唯仁

董事
吳梓源

綜合確認收支報表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
重估可供出售投資盈餘	25	482.9	309.8
出售可供出售投資而將投資重估儲備 轉撥至／由綜合損益賬	25	(122.5)	1.7
可供出售投資減值而轉撥至綜合損益賬	25	19.9	—
匯兌差額	25	42.5	—
界定福利退休計劃之精算增益	25	0.3	1.1
直接在權益中確認的收入淨額		423.1	312.6
是年盈利	25	638.3	422.7
是年總確認收入			
股東應佔		1,061.5	422.7
少數股東應佔		(0.1)	—
總額	25	1,061.4	735.3

第35至88頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
營運業務(所用)／所得的現金	(a)	(961.1)	540.6
已收利息		51.8	60.8
已付銀行借款利息		(7.5)	—
已收聯營公司股息		4.4	20.0
來自投資上市公司的股息收入		47.4	29.7
已付香港利得稅		(43.8)	(33.9)
營運業務(所用)／所得的現金淨額		(908.8)	617.2
投資活動			
存放抵押存款		(452.4)	—
購入固定資產		(76.8)	(31.7)
聯營公司權益減少淨額		7.7	—
共同發展公司權益增加淨額		(1,957.2)	—
長期應收賬項減少／(增加)		1.7	(3.5)
購入可供出售投資		(1,788.1)	(1,207.8)
出售可供出售投資所得		1,470.7	1,000.0
出售遠期外匯合約		30.8	—
投資活動所用的現金淨額		(2,763.6)	(243.0)
融資活動			
新銀行借款增長		1,858.9	—
附屬公司向少數股東發行股份		197.1	—
已付股息		(91.4)	(53.6)
投資活動所得／(所用)的現金淨額		1,964.6	(53.6)
現金及現金等價項目(減少)／增加淨額		(1,707.8)	320.6
於一月一日之現金及現金等價項目		1,840.2	1,519.6
於十二月三十一日之現金及現金等價項目		132.4	1,840.2

現金及現金等價項目是指銀行存款或現金。

第35至88頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度

(a) 營業盈利與營運業務(所用)／所得的現金對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
營業盈利	613.7	389.5
折舊及攤銷	34.9	25.3
可供出售投資減值	19.9	—
出售可供出售投資增益	(356.7)	(47.9)
發放的遞延收入	(0.8)	(0.8)
投資上市公司的股息收入	(47.9)	(30.0)
利息收入	(50.6)	(61.3)
僱員福利增加	(1.8)	(1.2)
待售物業減少	4.7	230.8
發展中物業增加	(985.3)	—
酒店之消耗物品(增加)／減少	(0.5)	0.6
應收貿易及其他賬項(增加)／減少	(309.0)	18.4
應付貿易及其他賬項增加	37.5	7.1
衍生金融工具負債增加	75.7	—
應付同母系附屬公司款項淨額增加	5.1	10.1
營運業務(所用)／所得的現金	(961.1)	540.6

1. 分部匯報

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	收入		業績	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
酒店及餐廳	438.3	431.1	147.7	153.2
投資物業	127.6	120.2	109.6	104.3
發展物業	6.7	278.3	0.6	(6.0)
投資及其他	98.5	91.3	355.8	138.0
	671.1	920.9	613.7	389.5
投資物業之公平價值增加			163.6	94.3
財務費用			(8.3)	—
			769.0	483.8
聯營公司			4.4	6.2
發展物業			4.4	6.2
共同發展公司			(0.5)	—
發展物業			(0.5)	—
除稅前盈利			772.9	490.0

1. 分部匯報 (續)

(a) 業務分部 (續)

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
酒店及餐廳	171.3	132.1	121.4	82.0
投資物業	1,871.1	1,695.6	21.4	22.0
發展物業	3,278.9	9.2	5.0	36.6
投資及其他	2,531.9	1,491.7	145.9	0.7
	7,853.2	3,328.6	293.7	141.3
未能分部	584.8	1,840.2	2,199.2	249.5
總資產／負債	8,438.0	5,168.8	2,492.9	390.8

在發展物業分部中包括由本集團所佔的聯營公司及共同發展公司進行的地產發展項目的權益為港幣十九億六千五百四十萬元(二〇〇六：港幣八十萬元)。

(iii) 其他資料

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加		折舊及攤銷	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
酒店及餐廳	76.4	23.9	—	—	34.9	25.3
投資物業	0.4	7.8	—	—	—	—
發展物業	—	—	1,964.6	—	—	—
總額	76.8	31.7	1,964.6	—	34.9	25.3

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

1. 分部匯報 (續)

(b) 地域分部

	收入		營業盈利	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
香港	639.9	896.0	483.0	364.8
新加坡	30.9	24.9	130.7	24.7
中國	0.3	—	—	—
營業額／營業盈利	671.1	920.9	613.7	389.5

	資產	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
香港	3,759.5	4,071.5
新加坡	1,292.2	1,097.3
中國	3,386.3	—
總額	8,438.0	5,168.8

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
香港	76.8	31.7	—	—
中國	—	—	1,964.6	—
總額	76.8	31.7	1,964.6	—

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利的計算：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已扣除：		
銷售存貨成本	32.0	291.7
折舊及攤銷	34.9	25.3
員工成本	104.2	105.1
包括：		
界定供款退休計劃之供款 (已扣除被沒收的集團供款港幣四十萬元 (二〇〇六年：港幣四十萬元))	3.5	2.3
界定福利退休計劃	(0.8)	0.3
總退休成本	2.7	2.6
核數師酬金	0.6	0.6
匯兌虧損淨額(附註)	74.2	—
及計入：		
租金收入減直接支出， 包括或有租金港幣四千零三十萬元 (二〇〇六年：港幣二千七百四十萬元)	112.7	107.9
銀行存款之利息收入	50.6	61.3
投資上市公司的股息收入	47.9	30.0

附註：

是年期間，來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的集團匯兌收益總額為港幣四千二百五十萬元(二〇〇六年：無)已計入權益變動內。

2. 營業盈利 (續)

(b) 董事酬金

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其他 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 計劃供款 港幣千元	2007 合計 港幣千元	2006 合計 港幣千元
執行董事						
李唯仁	40	780	—	—	820	810
非執行董事						
吳梓源	55	—	—	—	55	40
獨立非執行董事						
史習平	36	—	—	—	36	—
施道敦	40	—	—	—	40	30
陳文裘	55	—	—	—	55	40
以往董事						
霍士傑	19	—	—	—	19	40
	245	780	—	—	1,025	960
2006合計	180	780	—	—		960

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的酬金(包括任何因公費用的報銷)全皆為董事袍金，按每年每名董事港幣四萬元(二〇〇六年：港幣三萬元)的比率支付。每名審核委員會委員額外袍金按每年港幣一萬五千元(二〇〇六年：港幣一萬元)的比率支付。

2. 營業盈利 (續)

(c) 最高薪僱員的酬金

茲將集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)在截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而付予或應付予有關僱員的金額)分析如下:

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其他津貼及實物福利	4.8	4.6
退休金計劃供款	0.4	0.3
非硬性及/或按業績而定的花紅	1.0	0.5
	6.2	5.4

五位最高薪人士的薪金級別列述如下:

級別 (以港幣計算)	2007 人數	2006 人數
不超過1,000,000元	3	1
1,000,001元至1,500,000元	1	4
1,500,001元至2,000,000元	1	—

3. 其他收入淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
發放的遞延收入	0.8	0.8
出售可供出售投資盈利 (包括港幣一億二千二百五十萬元 (二〇〇六年: 港幣一百七十萬元))	356.7	47.9
轉撥自投資重估儲備)	357.5	48.7

4. 財務費用

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	6.2	—
其他財務費用	2.1	—
	8.3	—

5. 稅項

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (二〇〇六年：17.5%) 稅率計算。
- (b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
是年稅項		
是年香港利得稅準備	101.7	47.6
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	(0.2)
	101.5	47.4
遞延稅項		
源自及撥回暫時差異	4.5	3.4
投資物業之公平價值改變	28.6	16.5
	33.1	19.9
總稅項費用	134.6	67.3

5. 稅項 (續)

(c) 實際總稅項支出與會計盈利以有關稅率計算之對賬：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前盈利	772.9	490.0
會計盈利以有關稅率計算的稅項	135.3	85.8
非扣減支出的稅項影響	20.3	2.6
非應課稅收入的稅項影響	(21.4)	(20.9)
未利用的稅項虧損額	0.7	—
前年度稅項虧損於是年抵銷	(0.1)	—
過往年度稅項準備的高估	(0.2)	(0.2)
實際的總稅項費用	134.6	67.3

(d) 於綜合資產負債表內的應付稅項預期一年內繳納。

(e) 截至二〇〇七年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣八十萬元(二〇〇六年：港幣七十萬元)，已列入除稅後所佔聯營公司業績。

6. 股東應佔盈利

股東應佔盈利中，盈利港幣四千三百三十萬元(二〇〇六年：港幣五千八百九十萬元)已計入本公司財務報表內。

7. 股東應佔股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇六年：每股五仙)	15.8	15.8
結算日後建議派發之末期股息每股二十四仙 (二〇〇六年：每股二十四仙)	113.4	75.6
	129.2	91.4

(a) 建議派發之二〇〇七年的末期股息按本公司已推行及將於二〇〇八年三月二十五日完成的供股擴大後的四億七千二百五十萬股股份計算(二〇〇六年：三億一千五百萬股)。建議派發的末期股息並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇〇六年的末期股息為港幣七千五百六十萬元已於二〇〇七年批准及派發。

8. 每股盈利

每股盈利乃按是年盈利港幣六億三千八百四十萬元(二〇〇六年：港幣四億二千二百七十萬元)及截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇六年：三億一千五百萬股)計算。是年度及上年度各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

9. 固定資產

	集團				
	投資 物業 港幣百萬元	酒店 物業 港幣百萬元	其他 固定 資產 港幣百萬元	租賃 土地 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
原值或估值					
於二〇〇六年					
一月一日之結存	1,561.0	83.5	158.1	15.9	1,818.5
增添	7.7	2.1	25.5	—	35.3
出售	—	—	(22.3)	—	(22.3)
重估盈餘	94.3	—	—	—	94.3
於二〇〇六年十二月 三十一日及於二〇〇七年 一月一日之結存	1,663.0	85.6	161.3	15.9	1,925.8
增添	0.4	13.3	63.1	—	76.8
出售	—	—	(3.2)	—	(3.2)
重估盈餘	163.6	—	—	—	163.6
於二〇〇七年十二月 三十一日之結存	1,827.0	98.9	221.2	15.9	2,163.0

9. 固定資產 (續)

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	其他固定資產 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
累積折舊及攤銷					
於二〇〇六年					
一月一日之結存	—	61.3	119.3	0.6	181.2
本年折舊	—	6.2	19.0	0.1	25.3
出售時撥回	—	—	(22.3)	—	(22.3)
於二〇〇六年十二月三十一日及於二〇〇七年一月一日之結存	—	67.5	116.0	0.7	184.2
本年折舊	—	9.6	25.3	—	34.9
出售時撥回	—	—	(3.2)	—	(3.2)
於二〇〇七年十二月三十一日之結存	—	77.1	138.1	0.7	215.9
賬面淨值					
於二〇〇七年十二月三十一日	1,827.0	21.8	83.1	15.2	1,947.1
於二〇〇六年十二月三十一日	1,663.0	18.1	45.3	15.2	1,741.6
上列資產之原值或估值分析如下：					
於二〇〇七年估值	1,827.0	—	—	—	1,827.0
原值減撥備	—	98.9	221.2	15.9	336.0
	1,827.0	98.9	221.2	15.9	2,163.0
於二〇〇六年估值	1,663.0	—	—	—	1,663.0
原值減撥備	—	85.6	161.3	15.9	262.8
	1,663.0	85.6	161.3	15.9	1,925.8
(a) 物業業權：					
位於香港之長期租約					
超過五十年	1,827.0	21.8	—	15.2	1,864.0

9. 固定資產 (續)

(b) 物業重估

本集團位於香港的投資物業均由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)分別根據該等物業於二〇〇七年十二月三十一日的公開市值重估。萊坊是獨立從事專業物業估值的測量師行，其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已按市值對投資物業作估值，該物業已計入收入淨額及容許復歸可能性。

(c) 本集團出租的投資物業乃屬經營租賃。該等租賃的基本年期一般為二至四年。租約付款中或包括以不同百分率的租客營業額計算的或有租金。

(d) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
一年以內	71.2	68.6
一年以後至五年以內	35.6	65.9
	106.8	134.5

10. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司款項均為無抵押、須按要求收回／償還及免息。

於二〇〇七年十二月三十一日主要附屬公司之有關資料已詳列於第87至88頁。

11. 聯營公司權益

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	0.8	0.8
	0.8	0.8

於二〇〇七年十二月三十一日主要聯營公司之有關資料已詳列於第88頁。

(a) 簡明聯營公司之財務資料：

	2007		2006	
	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	249.6	49.9	273.8	54.8
負債	(245.5)	(49.1)	(270.0)	(54.0)
權益	4.1	0.8	3.8	0.8
收入	15.4	3.1	49.3	9.9
除稅前盈利	26.2	5.2	35.8	7.2
稅項	(3.8)	(0.8)	(5.0)	(1.0)
除稅後盈利	22.4	4.4	30.8	6.2

12. 共同發展公司權益

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	15.9	—
應付共同發展公司款項	1,948.7	—
	1,964.6	—

於二〇〇七年十二月三十一日主要共同發展公司之有關資料已詳列於第88頁。

本集團的共同發展公司權益主要包括：

(a) 楊越投資有限公司(「楊越」)

楊越乃成立於香港的有限公司，由本集團一全資附屬公司卓思國際有限公司佔其55%的股權。雖然卓思國際有限公司貢獻該共同發展公司55%已註冊股本，本集團與合營夥伴訂立關於在中國重慶物業發展的協議列明楊越所有重大財務及經營政策均需經所有董事審批。由於本集團或合營夥伴並無權控制其董事會及其經濟活動，本集團就楊越的投資記入為共同發展公司。

(b) 杭州綠城海企房地產開發有限公司

本集團於杭州綠城海企房地產開發有限公司(「綠城海企」)之權益受關於在中國杭州物業發展的合營協議所約束。在合營期間，本集團根據合營協議之條款有權佔綠城海企40%的財務業績及淨資產。本集團佔綠城海企的權益是透過一全資附屬公司佔其40%已註冊股本。

12. 共同發展公司權益 (續)

本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下：

	2007 總額 港幣百萬元	2006 總額 港幣百萬元
資產	1,965.0	—
負債	(0.4)	—
權益	1,964.6	—
收入	—	—
除稅前虧損	(0.5)	—
稅項	—	—
除稅後虧損	(0.5)	—

13. 可供出售投資

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
香港上市投資股份的市值	1,149.9	276.7
海外上市投資股份的市值	1,344.1	1,172.3
非上市投資	22.6	41.0
	2,516.6	1,490.0

於二〇〇七年十二月三十一日本集團的權益證券包括一上市公司的投資，而該投資的賬面值超逾本集團的總資產10%。該上市公司的資料詳情列示如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股總數的 百分率
Hongkong Land Holdings Limited	百慕達	1.45%

14. 長期款項

長期款項是指攤還期超過一年後之賬項。

15. 僱員福利

(a) 界定福利退休計劃

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
界定福利退休計劃	8.5	6.7

本集團向部份僱員提供界定退休福利，並對該等退休計劃作出供款。該等退休計劃所涉及的資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主及僱員根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等計劃由本集團內部或華信惠悅顧問有限公司於二〇〇七年十二月三十一日使用「projected unit credit method」作出估值。主要計劃的資金比率為110.8%。

(i) 確認於綜合資產負債表的數額如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	(78.4)	(76.9)
計劃基金之資產公平價值	86.9	83.6
	8.5	6.7

(ii) 計劃基金之資產包括下列：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
權益證券	60.5	61.0
債務證券	22.5	18.4
存款及現金	3.9	4.2
	86.9	83.6

15. 僱員福利 (續)

(a) 界定福利退休計劃 (續)

(iii) 界定福利責任的折現值的變動如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一月一日	76.9	60.2
福利支付及轉撥淨額	(15.3)	5.1
僱員供款	0.6	0.6
是年服務成本	2.6	2.3
利息成本	3.0	2.5
精算損失	10.6	6.2
於十二月三十一日	78.4	76.9

(iv) 計劃基金之資產之變動如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一月一日	83.6	64.6
年內供款	0.7	1.5
福利支付及轉撥淨額	(15.3)	5.1
僱員供款	0.6	0.6
預期投資回報	6.4	4.5
精算增益	10.9	7.3
於十二月三十一日	86.9	83.6

15. 僱員福利 (續)

(a) 界定福利退休計劃 (續)

(v) 於綜合損益賬內確認之支出如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
是年服務成本	2.6	2.3
利息成本	3.0	2.5
預期投資回報	(6.4)	(4.5)
	(0.8)	0.3

該支出已根據以下成本及費用確認於綜合損益賬內：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
直接成本及營業費用	0.6	0.2
銷售及推銷費用	0.2	0.1
	0.8	0.3
實際投資回報	17.3	11.8

(vi) 用於二〇〇七年十二月三十一日之主要精算假設 (以一範圍列示) 如下：

	2007	2006
於十二月三十一日的貼現率	3.45-3.5%	3.75-5%
預期投資回報率	7-8%	5-8%
未來薪金遞增率		不適用
	2008	
	2009以後	2-4%

15. 僱員福利 (續)

(a) 界定福利退休計劃 (續)

(vii) 以往資料：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
界定福利責任的現值	(78.4)	(76.9)
計劃基金之資產公平價值	86.9	83.6
計劃基金之盈餘	8.5	6.7
計劃基金之負債所產生的經驗調整	10.6	3.5
計劃基金之資產所產生的經驗調整	10.9	7.3

(viii) 截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，集團直接在確認收支報表中確認的精算增益為港幣三十萬元(二〇〇六年：港幣一百一十萬元)。於二〇〇七年十二月三十一日累計已確認的精算損失為港幣三百三十萬元(二〇〇六年：港幣三百六十萬元)。

(b) 界定供款退休計劃

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。

16. 存貨

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
待售物業	—	4.7
發展中物業	985.3	—
酒店之消耗物品	3.4	2.9
	988.7	7.6

- (a) 待售／發展中物業是按照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零元(二〇〇六年：港幣四百七十萬元)。

包括在待售發展中物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港 長期契約	—	2.8

- (b) 發展中物業為港幣九億八千五百三十萬元(二〇〇六年：無)是購買於中國內地若干地塊之已付按金。

17. 應收貿易及其他賬項

(a) 賬齡分析

茲將在此項於二〇〇七年十二月三十一日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應收貿易賬項		
攤還期在三十天內	64.2	48.0
攤還期在三十天後至六十天內	2.9	6.6
攤還期在六十天後至九十天內	0.4	0.9
	67.5	55.5
其他應收賬項	351.1	12.6
應收同母系附屬公司款項	6.6	10.7
	425.2	78.8

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。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。上述其他賬項包括港幣三億三千零九十萬元(二〇〇六年：無)於三十天內到期的競投地塊之已付按金及港幣九十萬元(二〇〇六年：港幣七十萬元)預期一年後收回的其他已付按金。

17. 應收貿易及其他賬項 (續)

(b) 貿易賬項減值

貿易賬項的減值記入撥備賬目。除本集團感到收回可能性低，此情況下減值於貿易賬項直接沖銷。於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日，均沒有重大貿易賬項個別釐定為呆壞或減值。

(c) 未有減值的貿易賬項

於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日，本集團已評估應收貿易及賬項總額，幾近全部均未到期且未減值。

賬項未到期且未減值與廣大顧客範圍沒有近期以往拖欠有關。

18. 已抵押之銀行存款

已抵押之銀行存款是指存放於銀行供本集團用於競投地塊作信用備用信貸作擔保之存款。

19. 應付貿易及其他賬項

茲將在此項於二〇〇七年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應付貿易賬項		
攤還期在三十天內	15.0	14.0
攤還期在三十天後至六十天內	6.1	5.6
	21.1	19.6
其他應付賬項及準備	118.2	81.8
應付同母系附屬公司款項	12.4	11.3
應付聯營公司款項	35.5	27.8
	187.2	140.5

應付同母系附屬公司及一間聯營公司的款項為無抵押、免息及須按要要求償還。上述應付賬項包括港幣九百八十萬元(二〇〇六年：港幣一千六百五十萬元)的已收按金，預期將於不少於一年後退還。

20. 銀行借款

	集團		公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
銀行借款償還：				
一年內或按要求償還	1,278.9	—	500.0	—
一年以後至二年以內	—	—	—	—
二年以後至五年以內	580.0	—	—	—
五年後	—	—	—	—
	580.0	—	—	—
	1,858.9	—	500.0	—
分析：				
有抵押	980.0	—	—	—
無抵押	878.9	—	500.0	—
	1,858.9	—	500.0	—

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額內港幣十一億元(二〇〇六年：無)以賬面總值港幣二十億零三百六十萬元(二〇〇六年：無)的可供出售投資以作擔保。已利用的抵押備用信貸為港幣九億八千萬(二〇〇六年：無)。

21. 遞延收入

本集團及本公司的遞延收入的變動如下：

	集團及公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一月一日之結存	0.8	1.6
計入綜合損益賬內	(0.8)	(0.8)
於十二月三十一日之結存	—	0.8

22. 遞延稅項

(a) 在綜合資產負債表中確認的遞延稅項負債及其於年內之變動如下：

	集團			
	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估 港幣百萬元	其他 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇〇六年一月一日之結存	14.0	191.5	1.5	207.0
於綜合損益賬扣除／(撥回)	3.7	16.5	(0.3)	19.9
於二〇〇六年十二月三十一日 及二〇〇七年一月一日之結存	17.7	208.0	1.2	226.9
於綜合損益賬扣除	4.1	28.6	0.4	33.1
於二〇〇七年十二月三十一日之結存	21.8	236.6	1.6	260.0

(b) 由於於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日用作財務報告的資產及負債賬面金額，與有關的稅基金額之間並沒有重大的暫時差異，本公司並沒有確認任何遞延稅項資產及負債。

23. 金融工具

利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險在集團一般業務過程中出現。該等風險根據以下所述集團的財務管理政策及常規管理。

(a) 利率風險

- (i) 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。此政策透過定時檢討釐定適合現有業務組合的浮動／固定利率組合之資金政策。
- (ii) 下表詳列於結算日本集團及本公司的借貸利率概況：

	集團			
	2007		2006	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
浮動利率借款：				
銀行借款	4.0%	(1,858.9)	不適用	—
		(1,858.9)		—
	公司			
	2007		2006	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
浮動利率借款：				
銀行借款	4.2%	(500.0)	不適用	—
		(500.0)		—

23. 金融工具 (續)

(a) 利率風險 (續)

(iii) 敏感性分析

於二〇〇七年十二月三十一日，全部其他變數維持不變之情況下，利率增加／減少1%會引致本集團的盈利及權益總額減少／增加約港幣一千二百七十萬元(二〇〇六年：增加／減少港幣一千八百三十萬元)。這已計入於二〇〇七十二月三十一日年及二〇〇六年十二月三十一日的銀行存款或現金之影響。

以上敏感性分析之釐定乃假設利率變動發生於結算日及應用於該日存在之衍生及不衍生金融工具面對利率風險。

(b) 外幣風險

(i) 集團擁有的資產及業務經營主要在香港，現金流亦大部份以港幣為本位及由二〇〇七年九月開始擴充於中國的物業投資。是年期間，來自折算投資於中國的附屬公司及共同發展公司的集團匯兌收益總額為港幣四千二百五十萬元(二〇〇六年：無)已計入權益變動內。

(ii) 面對外幣風險

下表詳列本集團於結算日因並非以本集團相關實體的本位貨幣為單位的金融資產或負債所產生的外幣風險。

	集團	
	2007 澳元百萬元	2007 日元百萬元
遠期外匯合約經盈利或虧損用公平價值報值的名義數額	39.0	(12,772.0)

於二〇〇七年十二月三十一日，本集團的遠期外匯合約之公平價值淨值為港幣一億零六百五十萬元(二〇〇六年：無)，已確認為衍生金融工具負債。這些遠期外匯合約於結算日後少於一年到期。

本集團於二〇〇六年十二月三十一日沒有面臨外幣風險。

23. 金融工具 (續)

(b) 外幣風險 (續)

(iii) 敏感性分析

本集團於結算日面臨匯率可能合理改變之風險下，盈利及權益總額大約之改變如下：

- 澳元對港元匯率增加／減少5%會增加／減少本集團的盈利及權益總額約港幣一千三百三十萬元(二〇〇六年：無)。
- 日元對港元匯率增加／減少5%會減少／增加本集團盈利及權益總額約港幣四千四百六十萬元(二〇〇六年：無)。
- 本集團面對其他貨幣匯率之改變對集團的盈利及權益總額預期沒有重大影響。

敏感性分析之釐定乃假設匯率變動發生於結算日及應用於每一集團實體於該日存在的衍生及不衍生金融工具面對外匯風險，及全部其他變數，尤其利率維持不變。

在這方面，假設港元與美元之聯繫匯率不會因美元對其他貨幣之價值變動而有重大影響。以上呈列的分析結果代表對每一集團實體以本位貨幣計算的盈利及權益總額的累計影響，再以結算日之兌換率伸算為港幣作呈報之用。二〇〇六年之分析以同樣基準進行。

23. 金融工具 (續)

(c) 權益價格風險

本集團因權益投資分類為可供出售投資而面對權益價格風險。

可供出售投資組合中的上市投資已參照其長期增長潛力和回報選取及定時監察其表現。根據股票市場的變動與本集團的投資組合不可能有直接相關性的情況下，釐定股票市場指數變動對本集團權益投資組合之影響是不切實際的。

於二〇〇七年十二月三十一日，全部其他變數維持不變的情況下，本集團可供出售投資的市值增加／減少10%，除減值外不會影響集團的盈利。本集團的權益總額會增加／減少港幣二億五千一百七十萬元(二〇〇六年：港幣一億四千九百萬元)。二〇〇六年之分析以同樣基準進行。

(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，以及借入貸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。

(e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易及其他應收賬項。根據每一核心業務的既定的信貸政策，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。

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。

最大信用風險已透過資產負債表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其他會使集團或公司面對信用風險之擔保。有關此等財務擔保之最大信用風險已於附註27披露。集團並無重大集中的信用風險。

23. 金融工具 (續)

(f) 公平價值

上市投資以市值列報。

應收貿易賬項、銀行存款及其他流動資金、應付貿易賬項及應付款項、短期借款及準備，因該等資產及負債於短期內到期，其公平價值可假定為與其賬面值相若。

遠期外匯合約的公平價值是以於結算日的遠期匯率決定。

所有金融工具均按與其於二〇〇七年十二月三十一日的公平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，不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公平價值的意義不大。

24. 股本

	2007		2006	
	股數百萬	港幣百萬元	股數百萬元	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	380.0	190.0	380.0	190.0
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣五角	315.0	157.5	315.0	157.5

二〇〇七年十二月三十一日後，根據詳列於附註30(b)的供股，本公司的法定股本已增加至十二億股每股港幣五角。

25. 資本及儲備

	股東權益							總權益 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	股本 溢價賬 港幣 百萬元	投資 重估儲備 港幣 百萬元	盈餘儲備 港幣 百萬元	匯兌 儲備 港幣 百萬元	應佔公司 股東權益 港幣 百萬元	少數 股東權益 港幣 百萬元	
(a) 集團								
於二〇〇六年								
一月一日之結存	157.5	542.0	404.4	2,992.4	—	4,096.3	—	4,096.3
可供出售投資之重估盈餘	—	—	309.8	—	—	309.8	—	309.8
出售可供出售投資轉 撥至綜合損益賬內	—	—	1.7	—	—	1.7	—	1.7
界定福利退休計劃 之精算增益	—	—	—	1.1	—	1.1	—	1.1
	—	—	311.5	1.1	—	312.6	—	312.6
是年盈利	—	—	—	422.7	—	422.7	—	422.7
確認收支總額	—	—	311.5	423.8	—	735.3	—	735.3
去年批准之股息	—	—	—	(37.8)	—	(37.8)	—	(37.8)
是年宣佈之股息	—	—	—	(15.8)	—	(15.8)	—	(15.8)
於二〇〇六年十二月 三十一日之結存	157.5	542.0	715.9	3,362.6	—	4,778.0	—	4,778.0
於二〇〇七年								
一月一日之結存	157.5	542.0	715.9	3,362.6	—	4,778.0	—	4,778.0
可供出售投資之 重估盈餘	—	—	482.9	—	—	482.9	—	482.9
出售可供出售投資 轉撥至綜合 損益賬內	—	—	(122.5)	—	—	(122.5)	—	(122.5)
可供出售投資減值 而轉撥至 綜合損益賬	—	—	19.9	—	—	19.9	—	19.9
匯兌差額	—	—	—	—	42.5	42.5	—	42.5
界定福利退休計劃 之精算增益	—	—	—	0.3	—	0.3	—	0.3
	—	—	380.3	0.3	42.5	423.1	—	423.1
是年盈利	—	—	—	638.4	—	638.4	(0.1)	638.3
確認收支總額	—	—	380.3	638.7	42.5	1,061.5	(0.1)	1,061.4
附屬公司發行股份	—	—	—	—	—	—	197.1	197.1
去年批准之股息	—	—	—	(75.6)	—	(75.6)	—	(75.6)
是年宣佈之股息	—	—	—	(15.8)	—	(15.8)	—	(15.8)
於二〇〇七年 十二月三十一日	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1

25. 資本及儲備 (續)

	股本 港幣 百萬元	股本 溢價賬 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
(b) 公司				
於二〇〇六年一月一日之結存	157.5	542.0	289.7	989.2
是年盈利	—	—	58.9	58.9
去年批准之股息	—	—	(37.8)	(37.8)
是年宣佈之股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇六年十二月 三十一日結存	157.5	542.0	295.0	994.5
於二〇〇七年一月一日結存	157.5	542.0	295.0	994.5
是年盈利	—	—	43.3	43.3
去年批准之股息	—	—	(75.6)	(75.6)
是年宣佈之股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇七年十二月 三十一日結存	157.5	542.0	246.9	946.4

- (c) 於二〇〇七年十二月三十一日之可分派予股東之公司儲備為港幣二億四千六百九十萬元(二〇〇六年：港幣二億九千五百萬元)。
- (d) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。已經設立的投資重估儲備將根據就重估可供出售投資所採用的會計政策處理這些儲備。匯兌儲備主要包括由海外營運賬項折算產生的兌換差額。
- (e) 於結算日後，董事會建議派發末期股息每股二十四仙(二〇〇六年：每股二十四仙)，派息總額港幣一億一千三百四十萬元(二〇〇六年：港幣七千五百六十萬元)。該項股息於結算日並不確認為負債。

25. 資本及儲備 (續)

(f) 資本管理

本集團資本管理之主要目的是為保障本集團持續經營之能力以應付財務責任及持續對股東提供回報。為達此目的，產品及服務之定價與風險程度相稱及確保以合理成本作融資。

本集團主動地及定期監察和管理資本結構以保持較高的股東回報而可能引致較高的借貸水平及合理的財務狀況所承受的好處和保障作出平衡，及因應集團的業務組合和經濟狀況之變動調整資本結構。

本集團因應未來財務責任及承擔檢討負債淨額與權益比率和現金流量需求來監察資本結構。為此目的，本集團界定負債淨額為總借款減銀行存款或現金。權益包括集團的股東權益和少數股東權益。

於二〇〇七年十二月三十一日之負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2007 港幣 百萬元	2006 港幣 百萬元
有抵押之銀行借款	980.0	—
無抵押之銀行借款	878.9	—
總借款	1,858.9	—
減： 銀行存款或現金（包括已抵押之 銀行存款港幣四億五千二百四十萬元 （二〇〇六年：無））	(584.8)	(1,840.2)
負債／（現金）淨額	1,274.1	(1,840.2)
總權益	5,945.1	4,778.0
負債與權益比率	21.4%	不適用

26. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是年內所繳費用為港幣三千四百八十萬元(二〇〇六年：港幣三千四百二十萬元)，其中包括管理費用港幣二千八百八十萬元(二〇〇六年：港幣二千八百四十萬元)及市場費用港幣六百萬元(二〇〇六年：港幣五百八十萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣八千八百萬元(二〇〇六年：港幣七千三百八十萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

27. 或然率負債

於二〇〇七年十二月三十一日本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣五億零三百一十萬元(二〇〇六年：港幣三百一十萬元)。

本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其他可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元(二〇〇六年：無)。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

28. 承擔

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
(a) 資本承擔		
已簽約但未提撥備	9.0	78.9
已授權但未簽約	19.8	4.6
	28.8	83.5
(b) 發展中物業		
已簽約但未提撥備	3,965.3	—
已授權但未簽約	11,914.0	—
	15,879.3	—
(c) 發展中物業由共同發展公司進行(應佔)		
已簽約但未提撥備	1,126.8	—
已授權但未簽約	2,052.0	—
	3,178.8	—

發展中物業包括由共同發展公司進行的地塊成本港幣五十億九千二百一十萬元於二〇〇八年及二〇〇九年分期支付。

29. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布若干新修訂的《香港財務報告準則》(「財務準則」)及詮釋，此新修訂在集團現有會計期間首次生效。

除按財務準則第7號「金融工具：披露」及《香港會計準則》第1號之修訂「財務報表的呈報：資本披露」的呈報要求外，採用新修訂的財務準則對本集團及公司於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日年度的財務報表均無重大影響。

(a) 《香港財務報告準則》第7號「金融工具：披露」

因採用《香港財務報告準則》第7號，財務報表包含比前《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」所要求的資料對本集團重要之財務工具及由此工具帶來的風險之性質及程度有更詳述披露。此披露已涵蓋本財務報表，詳列於附註23。

(b) 《香港會計準則》第1號「財務報表的呈報：資本披露」

《香港會計準則》第1號之修訂引入對資本水平，集團和公司管理資本之目標、政策及過程的資料有額外披露要求。此新披露已列於附註25(f)。

《香港財務報告準則》第7號及《香港會計準則》第1號之修訂不會對金融工具之分類、確認及計量確認之金額有重大改變。

本集團沒有採用於本會計期間並未生效的新準則或詮釋(見附註32)。

30. 結算日後事項

(a) 董事會已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於附註7內披露。

(b) 於二〇〇八年二月五日，本公司宣布建議透過供股方式，按合資格股東每持有兩股港幣0.50元的現有普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股港幣12.80元的認購價，發行157,500,000股新普通股(「供股」)。就有關供股，本公司於二〇〇八年三月三日透過增加額外八億二千萬股，將其法定股本由三億八千股增至十二億股。

31. 比較數字

採用財報準則第7號「金融工具：披露」及《香港會計準則》第1號「財務報表的呈報：資本披露」修訂後，若干比較數字已經作出調整，以符合是年的披露變動，以及分別地顯示出在二〇〇七年首次披露的項目的比較數額。有關詳情已於附註29內詳述。

32. 會計政策未來的變動

截至本財務報表發出之日期，香港會計師公會已頒布以下可能影響本集團的財務報表之修訂、新準則和詮釋。由於此修訂、新準則和詮釋於二〇〇七年十二月三十一日止尚未生效，因此沒有被採用。

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11號「《香港財務報告準則》」 第2號－集團及庫存股份交易	二〇〇七年三月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)》詮釋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14號「《香港會計準則》 第19號－界定福利資產的限額、最低資金規定及相互之間的關係」	二〇〇八年一月一日
《香港會計準則》第1號(修訂)「財務報表呈報」	二〇〇九年一月一日
《香港會計準則》第23號「借貸成本」	二〇〇九年一月一日
《香港(國際財務報告準則)》詮釋8「經營分部」	二〇〇九年一月一日

本集團正就此等修訂、新準則和新詮釋對首次採用期間之預期影響作出評估。總括而言，採納適用的修訂、新準則和詮釋對本集團現在之經營業績及財務狀況並無構成重大影響。

33. 母公司及最終控股公司

本公司之母公司及最終控股公司乃於香港註冊成立之上市公司會德豐有限公司。

34. 賬項通過

此財務報表於二〇〇八年三月十一日經董事會通過及授權頒佈。

(A) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）（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》和詮釋）、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》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(B) 財務報表的編製基準

截至二〇〇七年十二月三十一日止年度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和合營公司的權益。

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務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他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他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務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(V)。

(C) 綜合基準

(i) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配該實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，本集團便擁有該實體的控制權。進利評估控制權時，現時可行使的潛在投票權會計算在內。

於受控制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。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

少數股東權益是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。少數股東權益佔集團年度內總盈利或虧損在綜合損益賬賬面以分配為少數股東權益及公司股東應佔權益形式呈報。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其他進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東攤佔之虧損得到彌補為止。

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。

(C) 綜合基準 (續)

(ii) 聯營公司及共同發展公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

共同發展公司是指本集團或本公司與其他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他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。綜合損益賬包括年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，包括年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。

(C) 綜合基準 (續)

(iii) 商譽

商譽是指企業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平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出單元，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平價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

當年內出售的現金產出單元或聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

(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。

投資物業按公平價值記入資產負債表中。投資物業公平價值的變動，或報廢或處置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(O)(ii)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劃歸為投資物業。劃歸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他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(G)。

(D) 固定資產 (續)

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產在資產負債表中按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

當超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入本集團時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間認為支出。

報廢或處置固定資產所產生的損益以處置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

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，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及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

(iii) 其他固定資產

其他資產包括廠房、機器、傢俬及裝置設備，乃根據成本按折舊率10%至20%每年以直線法平均攤銷。

(F) 資產減值

(i) 金融資產的減值

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與權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券和流動應收款而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。如果流動應收款的減值虧損在其後的期間減少，則應轉回減值虧損。權益證券的減值虧損不可轉回。

減值是於有關資產直接沖銷。除貿易賬項的收回可能性被認為不明確但不低的情況下，減值被確認。當本集團感到收回可能性低，不能收回之款項於貿易賬項直接沖銷及有關此負債於撥備賬目內回撥。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，在撥備賬目中回撥。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項在損益賬中被確認。

- 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)與當時公平價值之間的差額，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。

可供出售權益證券已在綜合損益賬中確認的減值虧損不會通過損益賬轉回。這些資產公平價值其後的任何增額會直接在權益中投資重估儲備內確認。

(F) 資產減值 (續)

- (ii) 除按重估金額及遞延稅務資產列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益賬中確認減值虧損為開支。資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。所轉回的減值虧損以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。

(G) 租賃資產

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲的時間)。

(G) 租賃資產 (續)

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表。經營租賃協議所涉及的收入則根據附註(O)(ii)所載本集團確認收入的政策確認。

(iii) 經營租賃費用

- (a) 如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施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列支。
- (b) 以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。

(H) 可供出售投資

證券投資劃歸為可供出售投資，並以公平價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，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；但減值虧損和匯兌收益與虧損(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。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

(I) 存貨

(i) 待售物業

待售物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未出售單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定。

待售物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

(ii) 發展中物業

發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其他直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的價格後得出。

待售發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

(iii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照加權平均法計算成本值及可變現淨值之較低額報值。可變現淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變現時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值，會在出現撥回的期間所確認的存貨支出調低。

(J) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公平價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

(K) 應收貿易及其他賬項

應收貿易及其他賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

減值是於有關資產直接沖銷。除貿易賬項的收回可能性被認為不明確但不低的情況下，減值被確認。當本集團感到收回可能性低，不能收回之款項於貿易賬項直接沖銷及有關此負債於撥備賬目內回撥。曾於撥備賬目扣除的款項在期後收回時，在撥備賬目中回撥。撥備賬目中的其他變動及曾被直接沖銷於期後收回的款項在損益賬中被確認。

(L) 應付貿易及其他賬項

應付貿易及其他賬項先按公平價值確認，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。

(M) 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金和現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

(N) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的資產負債表均以結算日的兌換率折算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外附屬公司賬項時產生的差額以資本儲備處理，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其他兌換差額均計算在綜合損益賬內。

(O) 收入確認

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為應收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確認為收入。
- (iii) 銀行存款之利息收入按實際利率法累計確認。
- (iv) 借給聯營公司或共同發展公司用作物業發展項目的貸款利息已作遞延，並在聯營公司或共同發展公司的物業發展項目開始獲得利益時，才按照出售物業已售出面積與出售物業面積的百分比確認。
- (v) 投資股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- (vi) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式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，則已包括在資產負債表的應付其他賬項。

(P) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合損益中列支，但與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必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資本化。

(Q) 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) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應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；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

遞延所得稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延所得稅資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

(Q) 所得稅 (續)

- (iv) 當期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延所得稅資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債：
- 當期所得稅資產與負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
 - 遞延所得稅資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要結算或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期所得稅資產和結算當期所得稅負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(R) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此計劃作出的供款均在產生時列支。倘若部分僱員在可全數獲享供款的利益前退出計劃而被沒收供款，則供款額或會減少。此計劃的資產與本集團的資產是透過獨立管理的基金分開持有。

(ii) 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。

(R) 僱員福利 (續)

(ii) 界定福利退休計劃 (續)

任何精算增益及損失即時直接確認權益內。

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已扣除以往服務成本之日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

(iii) 強制性公積金

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列支。

(iv) 薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團之僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

(S) 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，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本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、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括企業資產、借款及企業和融資支出。

(T) 準備和或有負債

(i) 所發出的財務擔保

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於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其他賬項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的集團；及(ii)該集團的申索款額預期超過現時列於應付貿易及其他賬款內的擔保金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則根據附註(ii)確認有關準備。

(ii) 其他準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果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，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(U) 連繫人士

就本財務報表而言，另一方被視為與本集團有連繫如：

- (i) 另一方能夠透過一名或多名中介人士直接或間接控制本集團，或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或與他人共同控制本集團；
- (ii) 另一方同時受到第三方的控制；
- (iii) 另一方為本集團的聯營公司或合資企業，而本集團是合資者；
- (iv) 另一方為本集團的關鍵管理人員，或本公司的母公司，或與此人關係密切的家族成員，或受到此人的控制、共同控制或有重大影響的實體；
- (v) 另一方為(i)所述關係密切的家族成員，或受此人控制、共同控制或有重大影響的實體；或
- (vi) 另一方為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(V) 會計估計及判斷

(i) 估計不穩定因素的主要來源

附註15載述有關界定福利退休責任的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其他主要來源如下：

— 投資物業估值

投資物業經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按本身公開市場價值於資產負債表內列賬。公開市場價值由獨立合資格估值師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於年結日的市道，並參考市場上之銷售證據和合適的資本化比率而達成。

(V) 會計估計及判斷 (續)

(i) 估計不穩定因素的主要來源 (續)

— 評估就固定資產折舊而進行的可用年限

評估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(視乎操作因素而定)、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。

管理層定時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期估計，則可用年期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(採用有關比較)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。

— 評估發展中及待售物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待售物業的可變現淨值：(1)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(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待售發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、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。本集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

(ii) 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

管理層認為在採用本集團會計政策時並沒有關鍵會計判斷。

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	發行股本(除另列明 外，所有均為普 通股及全數繳足) ／註冊及實收資本	公司 實際股權	主要業務
#Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
#Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
Insight Ever International Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100%	物業投資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	酒店及物業
Shelford Green Enterprises Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	投資
傑智投資有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	融資
#卓思國際有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
營發投資有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	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	80%	物業發展
昇譽投資有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
南京聚龍房地產開發 有限公司	中華人民共和國	84,000,000美元	100%	控股公司

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司 (續)

二〇〇七年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本(除另列明 外，所有均為普 通股及全數繳足) ／註冊及實收資本	公司 實際股權	主要業務
日濤國際有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
華萃投資管理(杭州) 有限公司	中華人民共和國	12,200,000美元	100%	投資
展天投資有限公司	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	控股公司
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 二月支付)	100%	物業發展
聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司 實際股權	主要業務
Kowloon Properties Company Limited	香港	普通股	20%	物業發展
共同發展公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司 實際股權	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產 開發有限公司	中華人民共和國	普通股	55%	物業發展
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	40%	物業發展

於二〇〇七年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有*號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有*號者為本公司直接持有。

集團主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

地址	地段號碼	落成年份/ 預計 落成年份	約滿年份	地盤面積 (平方呎)	大約總樓面面積 (平方呎)				落成進度	公司實際 權益
					寫字樓	商場	住宅	酒店 (客房數目)		
投資物業										
尖沙咀海港城 馬哥孛羅 香港酒店 (商場物業)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863	(a)	34,000	172,000	—	—	不適用	100%
尖沙咀星光行 之部份單位	KML 10 S.A.	1966	2863	N/A	—	50,780	—	—	不適用	100%
酒店物業										
尖沙咀海港城 馬哥孛羅 香港酒店	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863	58,814	—	—	—	553,000 (664間 客房)	不適用	100%
發展中物業										
常州市恐龍公園 江蘇省常州市新北區 中華恐龍園	不適用	2012	2047/77	4,427,804	—	—	7,838,000	843,000 (405間 客房)	策劃中	100%
蘇州工業園區 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街	不適用	2013	2047/77	229,069	1,302,000	30,000	1,627,000	821,000 (600間 客房)	策劃中	80%
現代大道	不適用	2013	2077	5,425,454	—	—	9,765,000	—	策劃中	80%
發展中物業由共同發展公司進行										
重慶江北城 重慶市 江北區 江北城B片區	不適用	2012	2057	1,002,408	—	—	2,524,000*	—	策劃中	55%
杭州錢江新城 浙江省 杭州市 上城區 錢江新城 東至望江東路， 南至之江路， 西至規劃路， 北至富春路	不適用	2012	2047/77	906,921	190,000#	26,000#	917,000#	147,000# (160間 客房)#	策劃中	40%

(a) 馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

* 集團所佔55%權益

集團所佔40%權益

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 重新編列	2004 港幣百萬元 重新編列	2003 港幣百萬元
綜合損益賬					
營業額	671.1	920.9	526.8	445.0	308.7
股東應佔集團盈利	638.4	422.7	517.1	250.7	169.4
前期調整 (附註1)	—	—	—	121.0	—
重新編列數額	638.4	422.7	517.1	371.7	169.4
綜合資產負債表					
固定資產 (附註1)	1,947.1	1,741.6	1,637.3	1,092.1	2,541.8
聯營公司權益	0.8	0.8	14.6	42.4	387.9
共同發展公司權益	1,964.6	—	—	—	—
可供出售投資	2,516.6	1,490.0	922.8	820.4	550.0
長期應收款項	1.7	3.1	—	—	—
僱員福利 (附註2)	8.5	6.7	4.4	8.7	8.6
流動資產	1,998.7	1,926.6	1,868.9	1,792.3	1,313.0
流動負債	(1,652.9)	(163.1)	(143.1)	(86.6)	(76.5)
長期銀行借款	(580.0)	—	—	—	—
遞延收入	—	(0.8)	(1.6)	(5.2)	(25.3)
遞延稅項 (附註1)	(260.0)	(226.9)	(207.0)	(158.5)	(12.9)
	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6	4,686.6
代表：					
股本	157.5	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備 (附註1及2)	5,590.6	4,620.5	3,938.8	3,348.1	4,529.1
股東權益	5,748.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6	4,686.6
少數股東權益	197.0	—	—	—	—
	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6	4,686.6

附註：

- (1) 二〇〇四年度的數字已經依據《香港會計準則》第40號、《香港會計準則詮釋》第21號及《香港詮釋》第2號而作出重新編列，詳情載於二〇〇五年財務報表賬項內附註8。
- (2) 二〇〇五年度的數字已經依據《香港會計準則》第19號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於財務報表賬項內附註8。二〇〇四年及以往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。