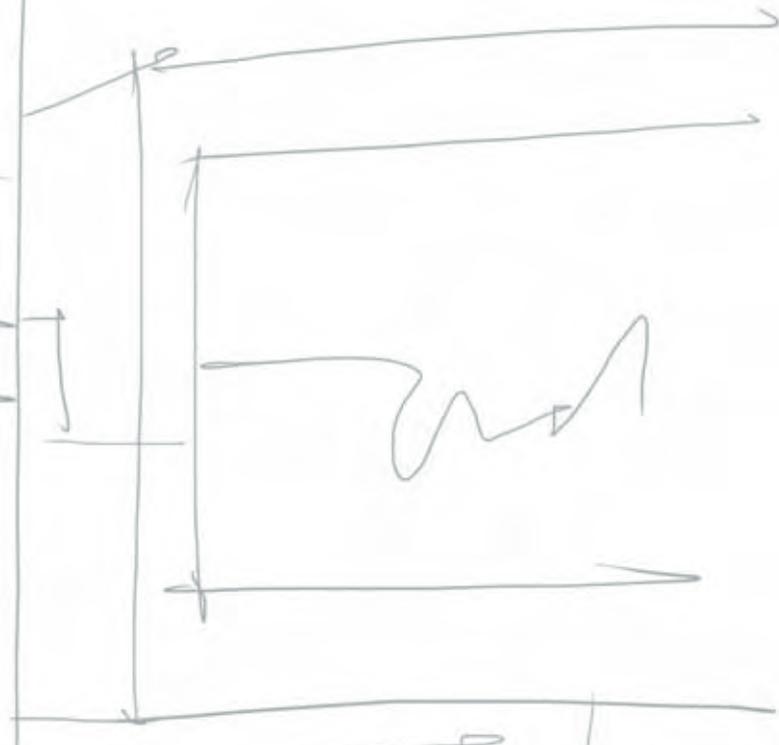






有人說，藝術模仿生活；  
又有人說，生活模仿藝術……  
這個討論也許永無休止，  
然而集團很高興已為大家創造了  
一個融和藝術與生活的優質空間……





藝術與生活的融和 — 集團旗下商場相繼舉辦了多個啟發思維的藝術作品展覽  
當中包括不少著名藝術大師的作品，如時代廣場的黃永玉藝術展(左上圖)  
及朱銘雕塑展(右上圖)



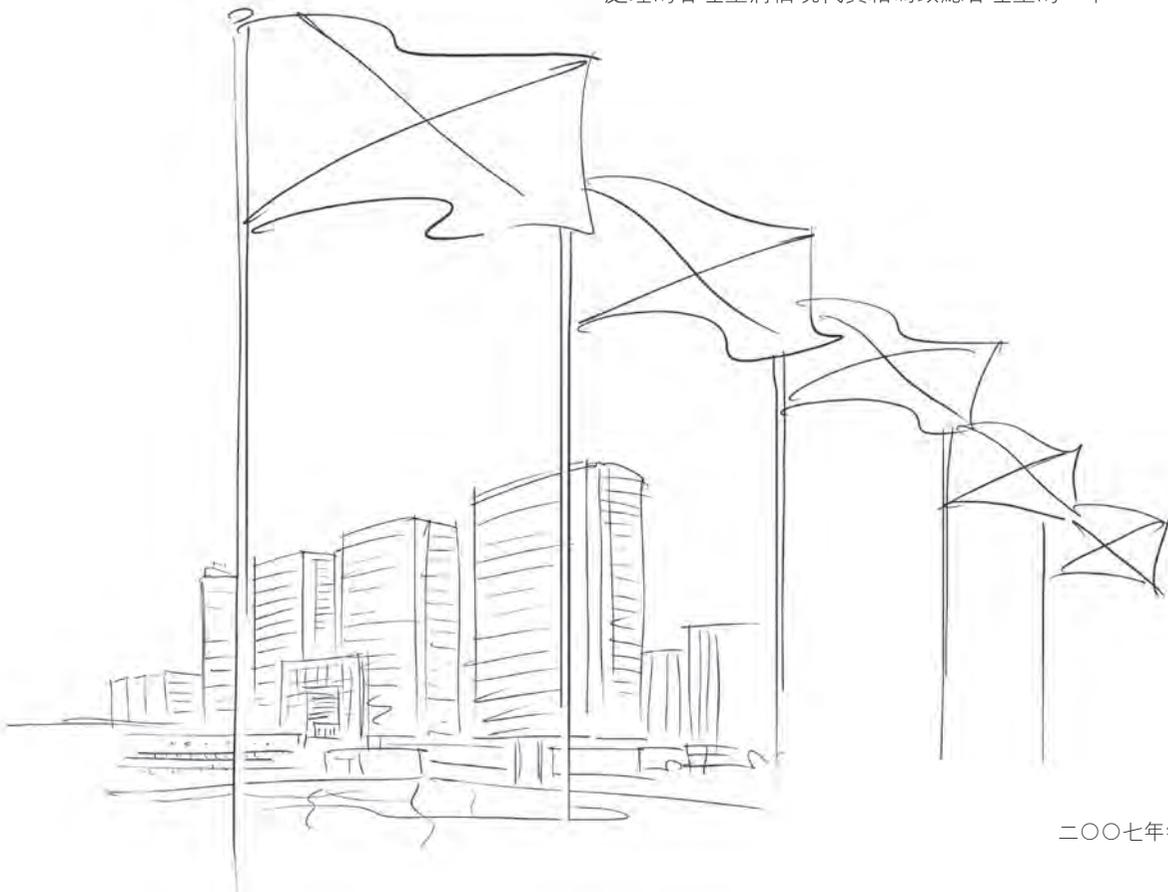
九龍倉集團有限公司始創於一八八六年，集團實力雄厚，綜合資產總值達港幣一千四百六十億元，以發展中港兩地地產及基建業務為策略重點。

集團旗下的香港核心物業—**海港城**及**時代廣場**，合佔集團資產總值約52%。在二〇〇七年，兩項核心物業的綜合營業額上升15%至港幣五十四億三千四百萬元，營業盈利則上升18%至港幣四十億三千五百萬元。

集團致力在**中國**創建新明天，並冀望在未來五年內，集團將有一半的資產總值源自內地，其中又以地產及碼頭業務的發展為主導。

物業方面，自二〇〇五年年中，集團已斥資港幣共三百億元在國內購入十七幅地塊。截至目前，集團按地積比率的應佔土地儲備及投資物業總樓面面積共達約九千萬平方呎。

集團又透過以香港為基地的**現代貨箱碼頭**，在珠三角、長三角及其它中國沿海地區積極拓展貨箱碼頭業務。預計到二〇一一年時，現有的內地貨箱碼頭項目所處理的吞吐量將佔現代貨箱碼頭總吞吐量的一半。



# 目錄

003	公司資料
004	主席報告書
006	財務撮要
007	常務董事報告書
	業務概覽
008	海港城
016	時代廣場
022	中國業務
030	現代貨箱碼頭
035	其它業務
038	財務評議
044	企業管治報告
050	董事會報告書
064	獨立核數師報告書
066	綜合損益賬
067	綜合資產負債表
069	公司資產負債表
070	綜合確認收支報表
071	綜合現金流量表
073	財務報表附註
112	主要會計政策
126	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
128	主要物業撮要表
134	十年財務摘要

# 公司資料

## 董事會

吳光正先生(主席)  
李唯仁先生(高級副主席)  
吳天海先生(副主席兼常務董事)  
李玉芳女士(執行董事)  
吳梓源先生

## 獨立非執行董事

陳茂波先生\*  
陳坤耀教授  
錢果豐博士  
方剛議員\*  
捷成漢先生\*  
詹康信先生\*

\* 審核委員會委員

## 秘書

陳永生先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 註冊主任

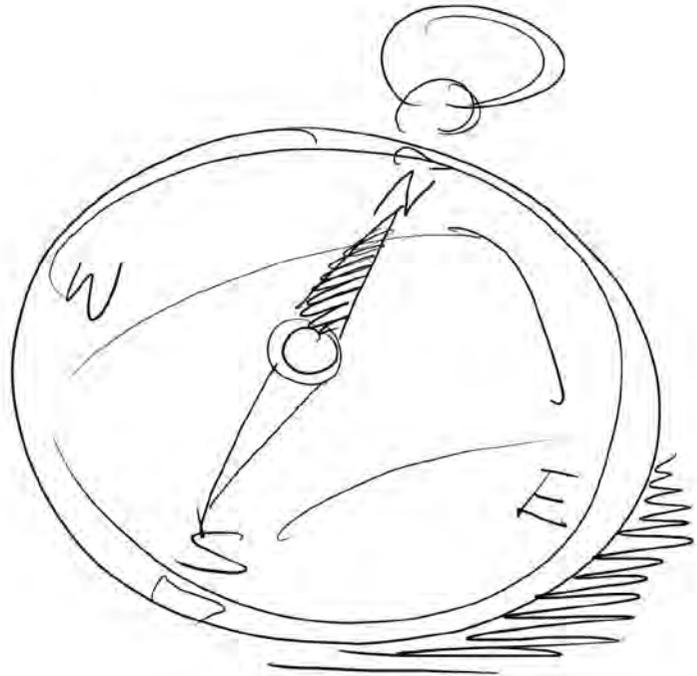
卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

## 註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓  
電話：(852) 2118 8118  
傳真：(852) 2118 8018  
網址：www.wharfholdings.com

# 主席報告書

展望未來，集團的增長動力  
將來自內地房地產及物流業務  
在中短期內的表現；而集團的目標  
是於未來五年使集團於中國內地與香港  
的資產各佔一半比重。



受到強勁的基本因素帶動，香港經濟年內表現向好。本地實質生產總值上升6.3%，是連續第四年錄得強勁增長。由於本地經濟暢旺，香港的失業率錄得自一九九八年三月以來的最低水平。低息環境加上預期住宅將供不應求，觸發全港住宅樓價大幅上升。另一方面，訪港旅客數目穩健增長，特別是內地旅客增加在港消費，加上本地家庭收入上升、工作得到更佳保障，刺激市民的消費意欲，因而不斷推動零售市道。有賴集團出色的商場管理及服務質素，旗下核心物業—海港城及時代廣場的銷售額於二〇〇七年

繼續錄得顯著增幅。隨著不少企業擴充業務和改善辦公室環境，甲級寫字樓的需求持續殷切，利好集團寫字樓物業組合。

在良好的市況及強大的營運基礎支持下，集團核心業務於二〇〇七年表現理想，營業額及營業盈利均強勁增長。中國地產業務於二〇〇七年為集團作出的貢獻顯著提高，使集團盈利錄得令人鼓舞的按年增幅。展望未來，集團的增長動力將來自內地房地產及物流業務在中短期內的表現；而集團的目標是於未來五年使集團於中國內地與香港的資產各佔一半比重。

海港城及時代廣場是佔集團總資產52%的核心資產，繼續是來港遊客及本地市民必遊的首選購物娛樂熱點。兩者的綜合營業額上升15%至港幣五十四億三千四百萬元，而營業盈利則上升18%至港幣四十億三千五百萬元。這穩定而強健的收入來源，將有利集團日後拓展業務。

集團秉持對擴展內地房地產業務的承諾，於二〇〇七年年內及二〇〇八年年初在成都、杭州、蘇州、重慶、南京、常州及無錫等城市購入十二幅地塊作發展用途。集團自二〇〇五年年中以來已成功在內地購入一共十七幅地

塊。集團按地積比率的應佔土地儲備及投資物業總樓面面積，現時約有九千萬平方呎，逐步逼近集團一億平方呎的中期目標。於未來幾年，我們將選擇性地補充土地儲備，務使集團的土地儲備不會低於此水平。

集團年內在上海、武漢及成都等城市分期發售／預售多個住宅項目，反應熱烈，其中包括上海匯寧花園第一及第二期、武漢時代廣場，以及成都天府時代廣場。大部分預售／銷售的單位均火速售罄，而平均樓價更超出集團預期。天府時代廣場三座住宅大樓以城內創新高的單位價格成功預

售出97%。武漢時代廣場第一期兩座住宅大樓亦以城中創紀錄新高的單位價格成功售出98%。上海匯寧花園第一期兩座住宅大樓，全部以極佳價格售出。武漢時代廣場及匯寧花園的相關期數已於二〇〇七年落成，有關的住宅單位的銷售盈利亦已入賬，為集團於年內帶來可觀盈利。

現代貨箱碼頭在中國內地的漸進式投資計劃亦正取得成果。在深圳西部大鰲灣項目的五個泊位中，首兩個已於二〇〇七年十二月開始運作，餘下三個泊位將於二〇〇八年投產。連同太倉碼頭及Mega Shekou terminal等優質項目，現代貨箱碼頭將大幅擴展在珠江三角洲及長江三角洲地區的業務，令其於國內的貨箱處理能力超越香港現時的水平。現代貨箱碼頭於二〇〇七年在香港創下五百七十二萬個標準箱的處理量紀錄，較二〇〇六年上升6%。

集團繼續致力增加通訊、媒體及娛樂業務的增值服務，故得以在競爭日趨激烈的環境下締造理想表現。

集團營業額上升21%至港幣一百六十二億零八百萬元（二〇〇六年為港幣一百三十三億六千四百萬元），集團營業盈利上升46%至港幣九十四億六千六百萬元（二〇〇六年為港幣六十四億七千一百萬元）。然而，財務成本及稅項支出於年內上升。扣除

投資物業重估盈餘淨額的股東應佔純利上升39%至港幣五十九億四千七百萬元（二〇〇六年為港幣四十二億八千五百萬元）。若計入投資物業重估的未變現盈餘，股東應佔純利為港幣一百三十一億四千三百萬元（二〇〇六年為港幣一百零七億五千七百萬元）。每股盈利為港幣5.37元（二〇〇六年為港幣4.39元）。

在物業租金上升的情況下，集團投資物業組合於二〇〇七年底的估值上升11%至港幣九百五十七億八千二百萬元。集團財務狀況維持穩健，於年底的負債比率為25.6%。

董事會已建議派發末期股息每股44仙，使全年股息合共為每股80仙（二〇〇六年為80仙）。

雖然環球經濟前景不明、市道轉趨黯淡，但在內地及其它亞洲經濟體系的增長動力支持下，預期亞太區經濟將保持亮麗表現。香港經濟將繼續受惠於內地與香港更緊密經貿關係安排、個人遊計劃，以及其作為內地企業「引進來，走出去」進程的平台角色。

香港經濟於二〇〇八年內料將保持堅穩，預期失業率低企、家庭收入上升及一系列的減稅措施，均會帶動本地的消費水平，以及刺激零售業擴張及住宅物業市道。入境旅遊業將可望受惠於北京奧運會的滿溢效應及澳門蓬勃的博彩及會議業。

香港長久以來的經濟成就，以及作為亞洲國際金融中心的美譽，乃是建基於我們維護和尊重法治及私人產權這等核心價值。

然而，對於未來，當開始見到某些特別關注團體最近針對時代廣場，而鼓吹「收回」市內「公共空間」那種不負責任和非理性的態度，我們不免感到關注。

時代廣場屬於私人物業，其地面廣場部分是在十分具體的限制下，撥出專供公眾作行人通道及靜態休閒的用途。鑒於規管有關用地的「撥出私有地方供公眾使用的契約」，簡稱「公用契約」(Deed of Dedication)，是具有法律約束力的協議，任何罔顧和違反此契約的行為將會帶來深遠影響，並為守法的市民及私人物業業主所不容。

中國經濟增長前景明朗，為香港及海外公司帶來投資良機。集團正銳意進取，加強在國內的業務投資，以盡握中國經濟強勁增長及都市化步伐預期加速所帶來的商機。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年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

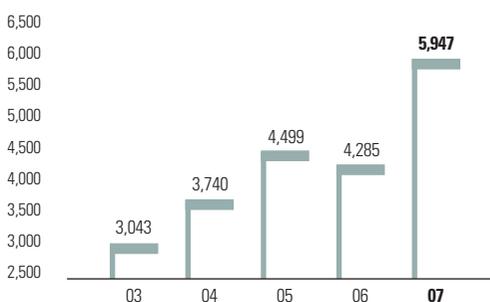
二〇〇七年  
港幣百萬元

二〇〇六年  
港幣百萬元

業績		
營業額	16,208	13,364
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利	10,739	7,737
未計入物業重估盈餘股東應佔盈利	5,947	4,285
股東應佔集團盈利	13,143	10,757
每股盈利	港幣5.37元	港幣4.39元
每股股息	80仙	80仙
財務狀況		
資產總額	146,171	119,277
負債淨額	23,565	16,901
股東權益	86,364	75,162
總權益	92,002	79,918
每股資產淨值	港幣35.28元	港幣30.70元
負債淨額與股東權益比率	27.3%	22.5%
負債淨額與總權益比率	25.6%	21.1%

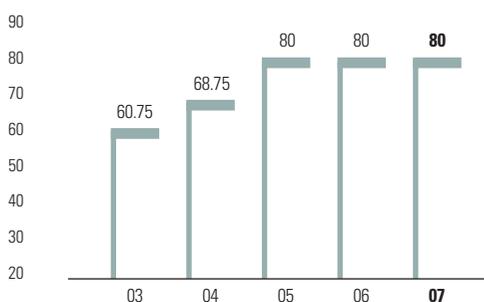
## 股東應佔集團盈利

(未計入應佔重估盈餘)  
港幣百萬元



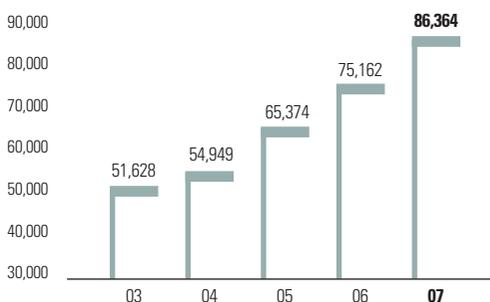
## 每股股息

港幣仙



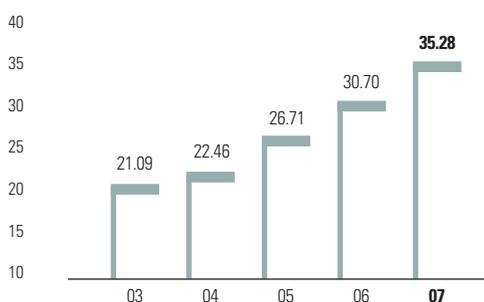
## 股東權益

港幣百萬元



## 每股資產淨值

港幣元



# 常務董事報告書

## 業務概覽

# 海港城及 時代廣場

佔集團總資產約52%，兩者的營業額合共港幣五十四億三千四百萬元(+15%)，營業盈利合共港幣四十億三千五百萬元(+18%)

## 中國業務

自二〇〇五年年中，已斥資港幣共三百億元在國內購入十七幅地塊；截至目前，集團按地積比率的應佔土地儲備及投資物業的總樓面面積共達約九千萬平方呎

## 現代貨箱碼頭

在珠三角、長三角及其它中國沿海地區積極拓展貨箱碼頭業務

## 其它業務



海港城



全港最大的購物娛樂熱點，

每平方呎平均銷售額較去年增長27%。

二〇〇七年十二月的每平方呎平均銷售額

更攀升至超過港幣1,800元的新高。

海港城名店林立，著名品牌在二〇〇七年

均錄得非常理想的銷售表現。

**LOUIS VUITTON**

**LOUIS VUITTON**

**LOUIS VUITTON**

**LV**

**LOUIS VUITTON**

左：路易威登(Louis Vuitton)位於海港城的店舖擴充至三層，為全球第二大LV店

右：海港城租戶在二〇〇七年繼續錄得優於市場的銷售表現



## 資產負債表(摘錄)

二〇〇七年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	55,225
酒店及會所(成本值扣除折舊)	299
淨流動負債	(1,596)
其它非流動負債	(614)
<b>* 營業資產淨額(未扣除債項)</b>	<b>53,314</b>

\* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

## 總收入

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
商場	<b>1,742</b>	1,472
寫字樓	<b>1,336</b>	1,104
服務式住宅	<b>245</b>	202
酒店及會所	<b>972</b>	944
	<b>4,295</b>	3,722

## 營業盈利

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
商場	<b>1,408</b>	1,160
寫字樓	<b>1,139</b>	934
服務式住宅	<b>167</b>	135
酒店及會所	<b>353</b>	345
	<b>3,067</b>	2,574

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。海港城已按二〇〇七年年底的市值獲重估(按成本減累積折舊列報價值的三家酒店不計在內)為港幣五百五十二億二千五百萬元，佔集團總資產38%。

## 商場

家庭收入上升，工作得到更佳保障，以及失業率創十年來新低，均刺激本地消費。加上訪港旅客數目穩健增長，且在港消費增加，推動零售銷售創新高水平。海港城商場的營業額增長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%。是年購物人流增長15%至七千五百萬人次，總銷售額於二〇〇七年創下港幣一百一十四億元的新紀錄。十二月的每平方呎平均銷售額更攀升至超過港幣一千八百元的新高。表現最好的零售類別為皮革用品、珠寶手錶、影音產品和化妝品。

海洋中心翻新工程第一期已於二〇〇七年第一季完成，Chanel Boutique和意大利餐廳Nobilduca亦已開幕。海洋中心四樓改建為四萬平方呎可出租樓面(零售及食肆)的工程已大致上完成，三間新餐廳八月居、菊膳和燒料理及Spasso已於二〇〇七年第四季開業，並提供露天座位讓顧客一邊進餐一邊飽覽海景。除食肆外，高級家品店Dentro將於海港城開設首間位於九龍的店舖，與HH Hair & Nail及沐蘭兩間高檔次髮型美容店和水療店組成高級生活品味中心。



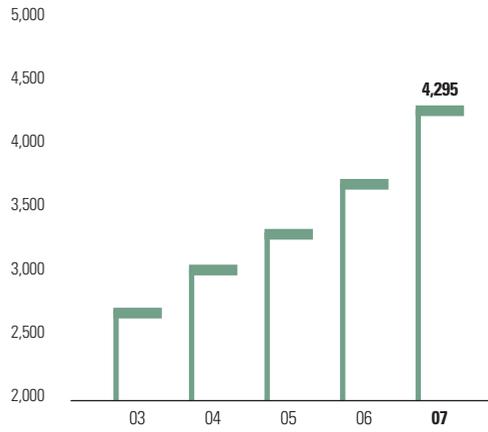
的新品牌承租，包括Freshness Burger、NBA和Oxbow，增加了SportX和KidX的選擇。泰國餐廳金不換已進駐SportX，為購物顧客帶來更多特色美食和新鮮感。

海港城的成功，有賴優質的商場管理、租戶與業主緊密合作的雙贏夥伴概念及不斷優化租戶組合。檢討租戶分區和布局，以及進行強勢宣傳推廣活動，均有助海港城在市場保持領先。海港城於二〇〇七年四月獲福布斯雜誌選為亞洲十大大型購物商場之一，反映海港城多年來建立的良好品牌及聲譽。海港城多項推廣活動，包括聖誕節日裝飾及農曆新年裝飾等，已成為不少本地市民每年翹首以待的節日活動，並使海港城成為內地及海外旅客的觀光熱點。

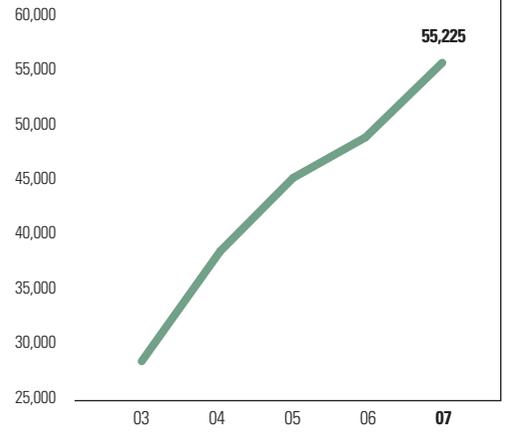
Louis Vuitton位於海港城的店舖擴充至三層，佔部分海洋中心和港威商場二樓。此店是僅次於法國巴黎香榭麗舍大道LV總店的全球第二大LV店。翻新工程已經完成，而新LV店亦已於二〇〇八年三月開幕。海港城仍是最受零售商歡迎的購物商場之一，租務維持活躍，並已取得眾多國際知名品牌加盟，包括Berluti、Emporio Armani、Juicy Couture、Kenzo、Lanvin等等，而Hermès和Stella McCartney將於二〇〇八年開幕。SportX和KidX已獲一系列首度登陸香港



### 總收入 (港幣百萬元)



### 物業價值 (不包括酒店及會所) (港幣百萬元)



右：海洋中心四樓的餐廳提供露天座位讓顧客一邊進餐一邊飽覽無敵海景

## 海港城商場租戶組合(按租金及面積計)

二〇〇七年十二月三十一日

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	36.9	22.2
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	18.8	13.0
百貨公司、糖果糕餅店	13.2	22.3
珠寶飾物、美容及精品	10.7	5.8
酒樓、快餐及其它餐飲	6.2	15.8
兒童時裝、相關業務及玩具	4.2	7.3
運動服裝	3.6	3.6
電子及影音設備	2.7	2.5
其它	3.7	7.5
	100.0	100.0

## 寫字樓

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓界別的營業額增長21%至港幣十三億三千六百萬元。

年內，不少企業有擴充業務和改善辦公室環境的需求，加上遷離商業中心區的趨勢上升，這些情況皆對寫字樓單位的需求帶來支持。

海港城寫字樓的出租率於二〇〇七年十二月底時維持於95%，新承租的樓面面積達626,084平方呎，當中約40%是源自Benetton、CitySuper、Hit Toys、美泰玩具、MGA、NYK Logistics、英國保誠保險有限公司、Sony Computer Entertainment

等租戶的內部擴充。其餘的則包括來自鄰近商廈的新租戶，彼等因進行寫字樓提升計劃而遷往港威。海港城的新承租交易錄得非常理想的租金，港威二期六座近期交易錄得每平方呎逾港幣四十元的租金。

二〇〇七年商業中心從核心地區遷往九龍地區的趨勢逐漸上升，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，瑞穗實業銀行於二〇〇七年十二月承租了超過四萬七千平方呎，與花旗銀行及多家台資銀行如玉山銀行、台灣土地銀行有限公司及兆豐國際商業銀行股份有限公司聚集成銀行租戶群。

由於非商業中心區有大量新寫字樓供應，令續租談判的難度增加，年內的續租率為64%。然而，海港城位置優越、交通便利，加上鄰近配套設施完善，故依然是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城的租務及物業管理團隊將繼續致力進一步改善海港城物業，令海港城在競爭激烈的市場保持領先。

## 海港城寫字樓出租率

	港威大廈二期	港威大廈一期	其它
總樓面面積(平方呎)	1,570,000	1,128,000	1,737,000
平均出租率	94.6%	90.5%	90.6%

右：寫字樓出租率持續高企，於二〇〇七年十二月底時維持於95%



## 服務式住宅

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。

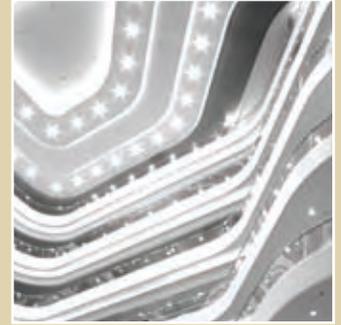
各業界尤其是金融行業及中國業務對服務式住宅的需求持續強勁，令出租率和租金均有所增

長。於二〇〇七年十二月底，港威豪庭的承租率飆升至超過90%。隨著成功以可觀的租金加幅將經翻新的頂層單位租出後，第二個頂層單位已於二〇〇七年十二月完成翻新工程，並正以理想租金於市場出租。



## 海港城：組合資料

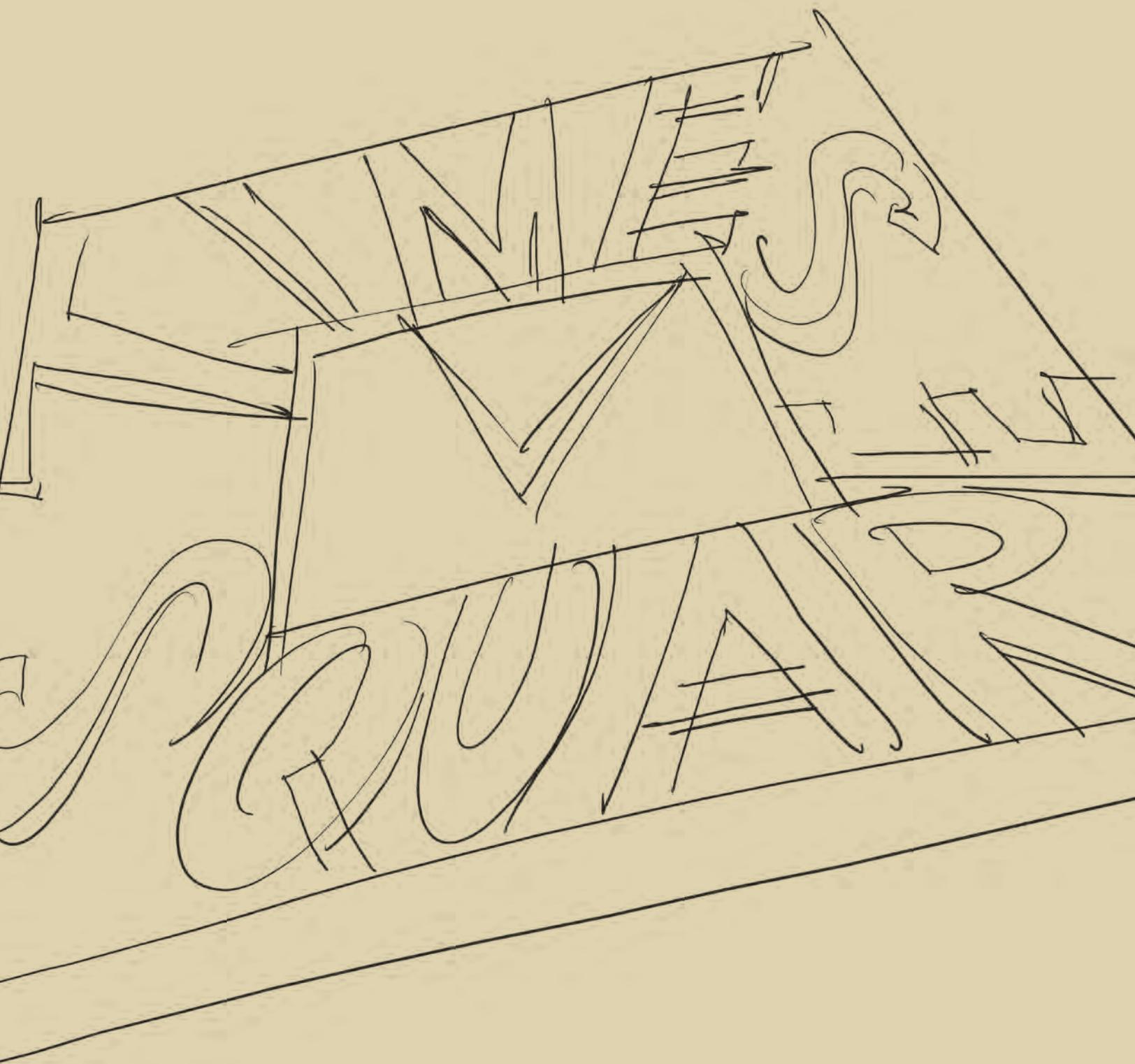
	總樓面面積 (平方呎)	總收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (百分比)	年底估值 (港幣百萬元)
商場	1,948,000	1,742	100	19,146
寫字樓	4,435,000	1,336	92	29,859
服務式住宅	670,000	245	87	6,220
酒店及會所 (按攤銷成本列賬)	1,360,000	972	90	5,270



時代廣場憑著有效的分區設計，  
持續優化租戶組合和強勢的品牌及  
宣傳推廣計劃，使其繼續成為  
銅鑼灣區首選的購物地點



# 時代廣場





## 資產負債表(摘錄)

二〇〇七年十二月三十一日

港幣百萬元

物業	21,100
淨流動負債	(348)
其它非流動負債	(295)
* 營業資產淨額(未扣除債項)	20,457

\* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

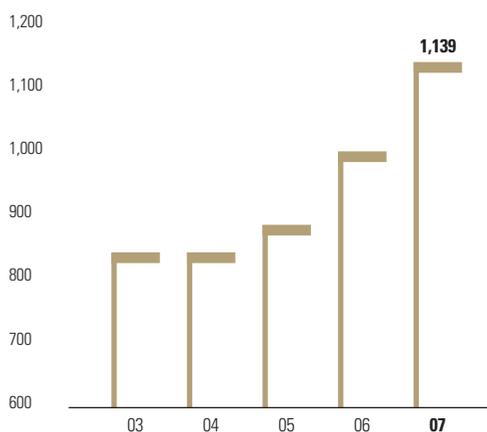
## 總收入

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
商場	774	706
寫字樓	365	294
	<b>1,139</b>	1,000

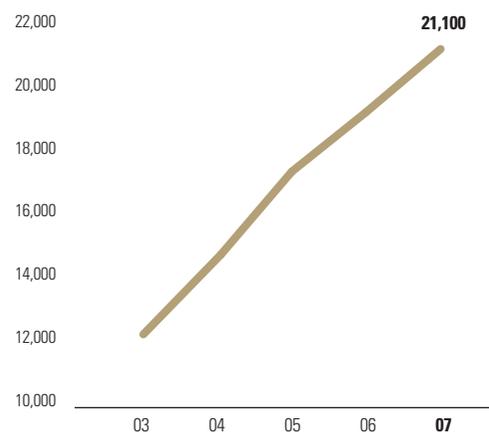
## 營業盈利

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
商場	658	598
寫字樓	310	242
	<b>968</b>	840

### 總收入 (港幣百萬元)



### 物業價值 (港幣百萬元)



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。時代廣場已按二〇〇七年年底的市值獲重估為港幣二百一十一億元，佔集團總資產14%。

### 商場

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，獲多家國際著名品牌，包括 Burberry、Chanel Beaute、

Kate Spade 及 Juicy Couture 加盟，Gucci 已承租了二樓超過三千七百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。為繼續擴大食通天的餐飲選擇，集團已經與四間新食肆簽訂租約，包括 798 unit & co.、洞庭樓、皇后餅店及 MIX，全皆已於是年年底開業。

左：時代廣場的蘋果倒數是城中最受歡迎的節日盛事之一

## 時代廣場商場租戶組合(按租金及面積計)

二〇〇七年十二月三十一日

下：時代廣場舉辦過無數的藝術及文化活動，早已成為文化藝術與生活的交匯點

	租金百分比(%)	面積百分比(%)
時裝	30.8	18.0
珠寶飾物、美容及精品	20.9	10.3
酒樓、快餐及其它餐飲	13.0	27.2
百貨公司、糖果糕餅店	12.7	20.7
電子及影音設備及娛樂	11.2	13.1
運動服裝	7.7	5.2
其它	3.7	5.5
	100.0	100.0



時代廣場有效採用分區設計，使商場人流均勻分配。時代廣場依然是舉辦城中焦點活動的首選，亦是銅鑼灣區必到的購物地標，這有賴持續進行租戶組合改革和強勢的品牌及宣傳推廣計劃，包

括深受歡迎的一年一度蘋果倒數活動。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。這些年來，時代廣場大力支持各式文化藝術，舉辦過的活動不勝枚舉，當中包

括本地藝術單位及世界著名藝術大師例如朱銘、黃永玉及幾米等的展覽，早已演變成一個文化藝術交匯點。

## 寫字樓

由於續訂租金增長強勁，寫字樓的營業額上升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%。

時代廣場寫字樓仍為從事服務或消費品業務的跨國企業首選的營商據點，年內新承租樓面面積達153,666平方呎，當中大部分是原租戶的內部擴充。時代廣場繼於二〇〇七年六月及八月錄得兩宗主要新租賃交易後，於十月再

錄得第三宗主要新租賃交易——標準人壽保險(亞洲)有限公司承租了一座內逾一萬七千平方呎。年內續租率維持於68%，租戶包括Cosmopolitan Cosmetics、DHC及麥當勞。



## 時代廣場：組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	總收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年底估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	774	99	12,689
寫字樓	1,033,000	365	96	8,411

### 有關時代廣場的露天廣場……

時代廣場一直是本地人和遊客眼中的香港地標，最近卻捲入有關「公眾空間」的爭議中，有可能大眾對監管相關事項的「公用契約」仍是知之不詳。有關契約的全文已載於[www.timessquare.com.hk/pdf/TS\\_deed.pdf](http://www.timessquare.com.hk/pdf/TS_deed.pdf)，以供瀏覽。

為正視聽，必須指出時代廣場地面的廣場屬於私人物業，以下乃摘自相關「公用契約」的條款，敬希垂注：

雖有「公用契約」的規定，但有關的用地現在及日後將繼續為業主的物業，公眾不得因有權以用地作行人通道及公眾空間和靜態休閒之用，而根據一八三二年英國時效歸益法令或現代授權證書遺失原則獲得用地的時效權利，用地須繼續受到有關官契條款的規限及享有其賦予的利益，並作為業主地盤的一部分以計算有關地段日後進行重建時的地積比率及地盤覆蓋率。(條款三.(五))

此私人物業的地面廣場部分是根據「公用契約」所訂的具體限制及條件，撥出專供公眾作「行人通道及靜態休閒」之用，有關限制及條款如下：

嚴禁嘈吵及不守秩序的行為，以及業主認為可能造成滋擾或干擾他人享受該地作公眾空間及靜態休閒用途的其他做法：(條款三.(二).(c).(vii))

任何人士不得將任何食品或飲料帶入或促使他人帶入用地，但按業主認為適宜制訂之任何細則或規則帶入者除外(條款三.(二).(c).(ix))

任何人士不得在用地內蓄意阻撓、妨礙、干擾或滋擾其他人士適當使用用地，或蓄意阻撓、妨礙或干擾業主僱用的任何工人、僱員或人士適當執行與佈置、維修、美化或保養用地有關的職責或工作。(條款三.(二).(c).(xii))

當有關建築物仍然位於有關地段內，業主須自費維持用地整潔及不受阻塞，並令署長感到滿意。倘署長提出要求，業主須進行署長合理規定的工程，以除去用地內的障礙物。倘業主無能力進行清除，署長可自行或促使他人進行有關工程。(條款三.(二).(f))

業主保留全權在土地上搭建(或容許別人搭建)臨時建築物作臨時展覽及陳列之用，但必須事前得到署長的書面批准，並且不能妨礙用地作行人通道及靜態休閒用途的一般權利。提供這方面的活動屬於業主專有的權利，惟任何此等展覽及陳列可由獲業主批准的機構舉辦，而業主可就該機構在舉辦這類展覽和陳列時使用電力/水或由業主提供的相關設施和其他服務收取有關費用。(條款三.(二).(j))

業主保留全權將其確定為在用地內造成滋擾或不守秩序的任何人士驅趕及/或逐離用地。(條款三.(二).(k))



自二〇〇五年年中，集團已斥資約港幣  
三百億元在國內購入十七幅地塊。  
截至目前，集團按地積比率的  
應佔土地儲備及投資物業總樓面  
面積共達約九千萬平方呎。

# 中國業務





## 資產負債表(摘錄)

二〇〇七年十二月三十一日

港幣百萬元

投資物業	6,095
其它物業及固定資產	2,016
	8,111
所佔共同發展公司權益	4,237
物業存貨及發展中物業	8,419
淨流動負債	(1,349)
其它非流動負債	(1,458)
營業資產淨額(未扣除債項)	17,960

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)。位於上海的高檔住宅及商住單位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，截至二〇〇七年年底推出的單位，全部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%。

上文兩個項目的第二期自二〇〇七年十二月已推出市場，反應理想。出售該兩個項目的第二期所產生的盈利將於二〇〇八年入賬。武漢時代廣場的住宅及公寓單位已於二〇〇八年一月落成，餘下的商場及酒店部分則預計於二〇〇八年內完成。

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%。項目其餘部分包括商場、寫字樓、酒店及住宅現正進行建築工程，預計於二〇〇九至二〇一一年完成。

## 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，現正進行上蓋工程，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Dior、Fendi、Giorgio Armani、Gucci、Hermès、Louis Vuitton(逾一萬平方呎)、Prada、Versace等。於商場平台頂的兩座住宅大樓可建總樓面面積約一百三十萬平方呎，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。現正進行上蓋工程，項目預計於二〇〇九年完成。



左：大連時代廣場預計於二〇〇八年第四季開幕，多家超級名牌已落實進駐

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。

位於成都的高新區十號，按地積比率的應佔總樓面面積為四百四十萬平方呎，計劃發展為住宅連商業項目。現正進行第一期建築工程，項目預計於二〇〇九至二〇一一年完工。

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

集團位處無錫南長區的地塊由兩幅地塊組成，分別計劃發展成高尚住宅(按地積比率的應佔總樓面面積為八百九十萬平方呎)和摩天商業項目(按地積比率的應佔總樓面面積為三百萬平方呎)。第一幅地塊的住宅大樓預期將於二〇一〇至二〇一四年間分期完成。位於太湖廣場樓高三百三十九米的超級高樓將會成為無錫市內最高的地標，其建築工程預計於二〇一二年完成。

集團於二〇〇七年九月在公開拍賣會上購入第四幅成都地塊，代價為人民幣七十二億四千二百萬元。地塊位於錦江區紅星路，是成都市商業中心的心臟地帶，地盤面積逾五十九萬平方呎(與香港海港城相若)，共提供逾四百七十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積，將發展成集甲級寫字樓、五星級酒店及高級零售於一身的綜合發展項目，其中零售部分佔樓面面積三分之一。現正對項目進行規劃，初步建築工程已於二〇〇七年年底展開。



集團首幅蘇州地塊位於城東金雞湖與獨墅湖之間，位置優越，毗鄰一個擁有二十七洞的高爾夫球會所，將發展成低密度豪宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為二百二十萬平方呎。建築工程將於二〇〇八年年中展開，項目預計於二〇一〇年完成。

集團第二幅蘇州地塊位處優越的蘇州工業園區，毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部。集團於二〇〇七年七月透過合營公司在公開拍賣會上購入該地塊，代價為人民幣十億一千萬元。集團與招商地產集團將按各佔五成擁有權的比例共同發展該地塊。該地塊將發展成按地積比率的應佔總樓面面積九十萬八千平方呎的住宅項目，現正進行規劃，項目預計於二〇一二年落成。

集團首幅杭州地塊位於西湖區轉塘鎮內的優越地段，鄰近宋城，毗鄰西湖國際高爾夫俱樂部。該地塊由四幅地塊組成，是集團於二〇〇七年八月下旬透過合營公司在公開拍賣會上以人民幣三十億九千一百萬元購入。集團與杭州主要地產發展商金都房產集團各佔合營公司一半權益。四幅相連地塊的地盤面積合共逾二百萬平方呎，共提供按地積比率的應佔總樓面面積二百萬平方呎。項目預計於二〇一二年完成。

於二〇〇七年十一月，集團透過合營公司在公開拍賣會上以人民幣七十五億元購入重慶南岸區一幅地塊。集團與中國海外集團將按分別佔四成及六成擁有權的比例共同發展該地塊。地塊位於南岸區內彈子石的優越地段，毗鄰長江，地盤總面積約六百一十萬平方呎，共提供按地積比率的應佔總樓面面積九百萬平方呎，計劃發展成一高級商住項目。項目預計於二〇一四年落成。

## 國內物業項目表

項目性質	按地積比率的 應佔總樓面面積 (平方呎)	物業情況	落成年份	所佔 實質權益 (%)	
北京首都時代廣場	寫字樓／商場	1,114,000	出租	1999	88
大上海時代廣場	寫字樓／商場／公寓	973,000	出租	1999	100
重慶時代廣場	寫字樓／商場	591,800	出租	2004	100
匯寧花園 - 第三座(上海)	住宅*	209,100	出售	2007	59
武漢時代廣場 - 第三及四座	住宅	24,300	出售	2007	100
武漢時代廣場 - 第一、二、八及九座	酒店／住宅*	1,002,000 #	施工中	2008	100
大連時代廣場	商場／住宅	1,529,000	施工中	2008	100
大上海會德豐廣場(上海)+	寫字樓／商場	1,228,000	施工中	2009	98
新華路一號(上海)	住宅	206,000	施工中	2009	85
天府時代廣場(成都)**	寫字樓／商場／酒店／住宅	4,856,200 #	施工中	2009-2011	100
無錫太湖廣場					
太湖廣場(無錫)	住宅	8,949,000	施工中	2010-2014	100
無錫超高層項目	寫字樓／商場／酒店／住宅*	3,023,000	策劃中	2012	100
高新區10號地塊(成都)	寫字樓／商場／住宅	4,422,000	施工中	2011	100
蘇州工業園區68210號地塊	住宅	2,192,000	策劃中	2010	100
成都國際金融中心(成都)	寫字樓／商場／酒店／住宅	4,724,000	策劃中	2011	100
靜安花園(上海)	住宅*	773,000	策劃中	2011	55
雙流發展區(成都)	商場／酒店／住宅*	9,807,000	策劃中	2012	100
常州恐龍園項目	酒店／住宅	8,681,000	策劃中	2012	67
江北城(重慶)	住宅	2,524,000 (55%) #	策劃中	2012	37
轉塘鎮地塊(杭州)	商場／住宅	2,005,000 (50%) #	策劃中	2012	50
南京仙林項目	住宅	2,263,000 (50%) #	策劃中	2012	50
杭州錢江新城	寫字樓／商場／酒店／住宅	1,280,000 (40%) #	策劃中	2012	27
蘇州工業園區蘇州唯亭項目	住宅	908,000 (50%) #	策劃中	2012	50
蘇州工業園區					
現代大道項目	住宅	9,765,000	策劃中	2013	53
蘇州超高層項目	寫字樓／商場／酒店／公寓	3,780,000	策劃中	2013	53
無錫古運河項目	寫字樓／住宅	8,740,000	策劃中	2013	100
彈子石項目(重慶)	商場／住宅	9,039,000 (40%) #	策劃中	2014	40

+ 前稱南京西路1717號 \*\* 前稱東大街11號 \* 住宅包括商住單位

# 部分已預售 # 透過共同發展公司持有的應佔百分比，而各樓面面積皆以集團應佔樓面面積臚列



右：重慶時代廣場在二〇〇七年錄得滿意表現



於二〇〇七年十二月，集團透過合營公司在公開拍賣會上以人民幣二十四億一千萬元購入一幅位於南京棲霞區／仙林新區的地塊。集團與招商地產集團各佔合營公司一半權益。地塊的地盤面積約三百六十萬平方呎，共提供逾四百五十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，集團應佔其中二百三十萬平方呎，現正進行規劃，把地塊發展為高級住宅項目。該區為大學城區，隨著南京大學的遷入，加上地鐵仙林站將於短期內建成，該區的社區及交通配套將更趨完善。項目預計於二〇一二年完成。

集團於二〇〇七年內亦透過海港企業有限公司（「海港企業」）購入了五幅分別位於重慶、蘇州、杭州及常州的優質地塊。首四幅地塊乃透過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。這些項目的詳情如下：

於二〇〇七年九月，海港企業透過一間合營公司在公開拍賣會上以人民幣二十五億四千萬元購入了重慶市江北區江北城一幅地塊。海港企業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。該地塊位於江北城東的優越地段，東北向長江，南向嘉陵江，地盤總面積約一百萬平方呎，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。項目預計於二〇一二年落成。

於二〇〇七年十月初，海港企業透過一間海港企業與中新蘇州工業各佔八成及兩成擁有權的合營公司購入了兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，總代價為人民幣三十億七千三百萬元。兩幅地塊地盤總面積約五百六十五萬平方呎，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樓高四百二十米、為全蘇州市最高的摩天地標大廈，而現代大道地塊則將發展成住宅項目。項目預計於二〇一三年完成。

繼購入蘇州地塊後，海港企業於二〇〇七年十月中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。海港企業與綠城中國控股有限公司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，地盤總面積約九十萬七千平方呎，提供三百二十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積，集團應佔當中一百三十萬平方呎。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。

集團亦透過海港企業在公開拍賣會上以人民幣十四億七千萬元購入一幅位於常州新北區的地塊，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



**左：**蘇州超高層項目將興建樓高四百二十米，全蘇州市最高的摩天地標大廈，項目預計於二〇一三年完成

**右：**江北城項目的按地積比率應佔總樓面面積為二百五十萬平方呎，將發展成一高級住宅項目



積比率的總樓面面積。地塊位於新北區的優越地段，距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，包括常州民航機場及滬寧高速鐵路。項目預計於二〇一二年完成。

### 新購入地塊

於二〇〇八年一月，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：

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，提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積，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

現代貨箱碼頭在珠三角、長三角及

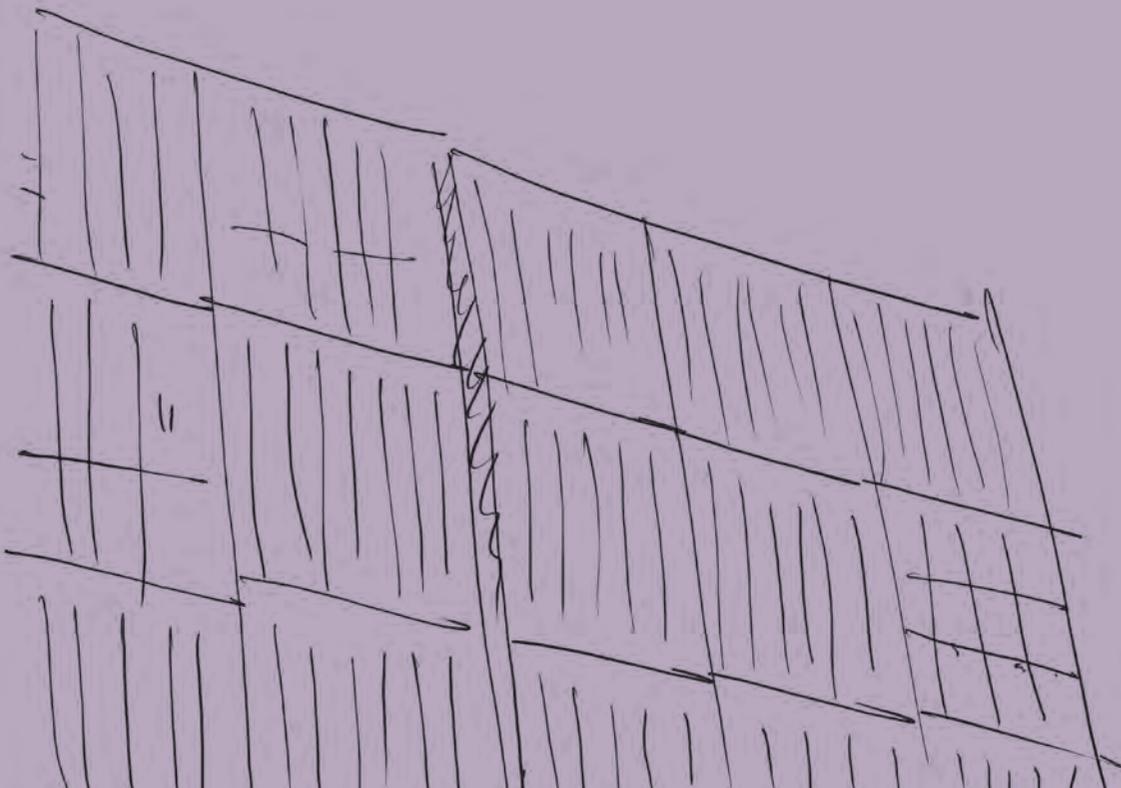
其它中國沿海地區積極拓展貨箱碼頭業務。

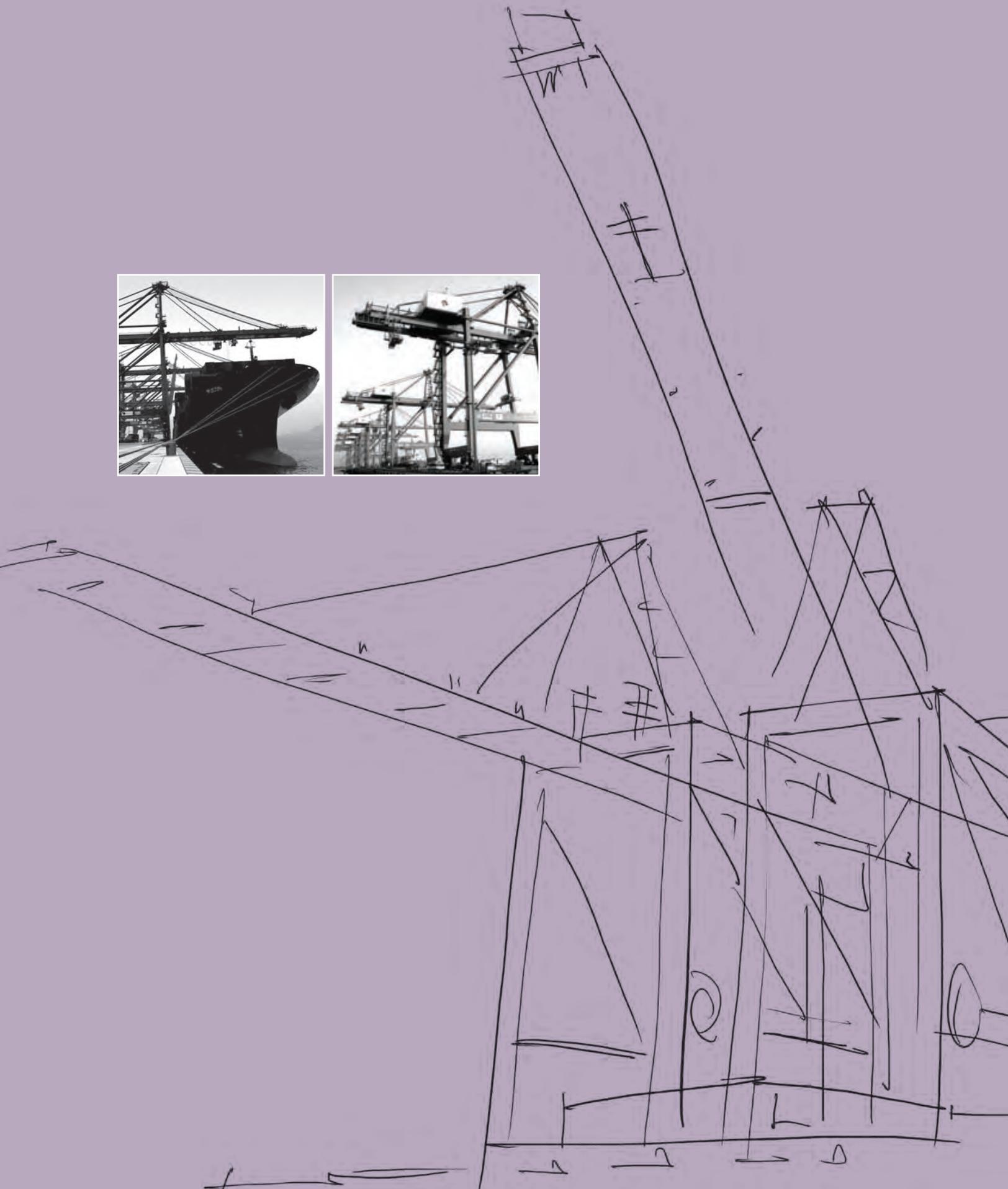
預計到二〇一一年時，

現有的內地貨箱碼頭項目

所處理的吞吐量將佔

其總吞吐量的一半。







Maersk

63

73

MAERSK



71

## 資產負債表(摘錄)

二〇〇七年十二月三十一日

港幣百萬元

固定資產	11,480
所佔聯營公司／共同發展公司權益	4,310
商譽	297
淨流動負債	(760)
其它非流動負債	(265)
營業資產淨額(未扣除債項)*	15,062

\* 現代貨箱碼頭的負債淨額為港幣九十六億零二百萬元，該借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

在華南地區出口蓬勃的帶動下，二〇〇七年年內珠江三角洲地區的貨櫃吞吐量增長14%。深圳貨櫃碼頭的吞吐量錄得19%的增長，而香港貨櫃碼頭的增長則為8%。深圳貨櫃碼頭的市場佔有率由二〇〇六年的52%微升至55%，香港貨櫃碼頭的市場佔有率則由48%跌至45%。

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，在葵青維持於33.2%的市場佔有率。深圳方面，現代貨箱碼頭實質擁有8%權益的赤灣集裝箱碼頭，共處理四百萬個標準箱，而現代貨箱碼頭實質擁有30%權益的蛇口集

裝箱碼頭(在完成整項重組安排餘下部分後，最終將攤薄至20%)則共處理三百三十一萬個標準箱。

現代貨箱碼頭的綜合收入及營業盈利分別上升4%至港幣三十二億一千三百萬元及5%至港幣十八億二千九百萬元。

隨著貨櫃港口業於二〇〇六年顯著整固，現代貨箱碼頭在實現之前訂立的一套公司增長目標後，已檢討了本身於業界新結構內的地位，結果確定現代貨箱碼頭基於下列主要因素，佔有強大的市場地位：

- 大中華區仍然是世界貿易增長的主要動力。

- 現代貨箱碼頭著眼於國內市場，透過投資深圳的赤灣集裝箱碼頭和蛇口集裝箱碼頭，以及進行蘇州太倉和深圳大鏟灣兩個新的碼頭項目，立足於兩大製造業地區(珠江三角洲和長江三角洲)。

- 地區經營商所能享有的經濟優勢，與經過整固的環球經營商不相伯仲，實力雄厚的地區經營商(例如現代貨箱碼頭)並未因規模而較環球經營商遜色。

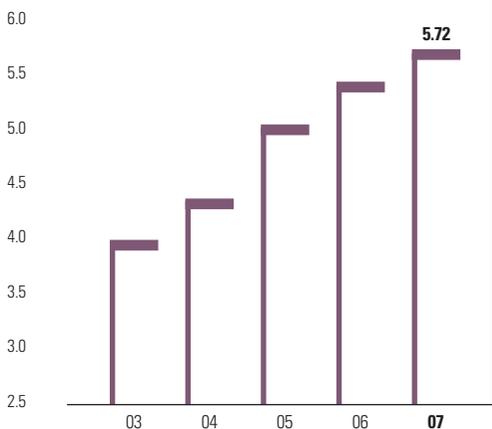
左：現代貨箱碼頭在港處理的吞吐量於二〇〇七年增至572萬個標準箱

右：現代貨箱碼頭在葵青的市場佔有率為33.2%



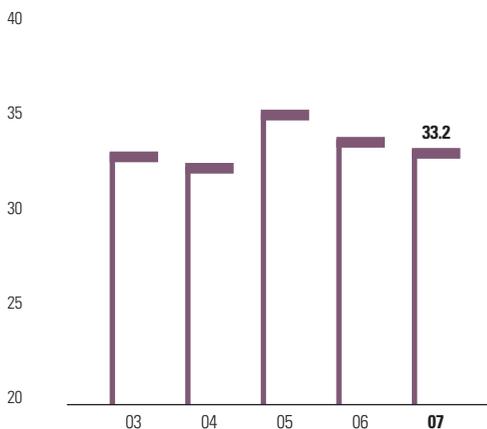
## 吞吐量(香港)

(以百萬個標準箱計)



## 市場佔有率(香港)

(百分比)



現代貨箱碼頭對本身的地位充滿信心，因此調高長遠的增長目標，並確立新願景——目標二〇一五，著眼創建明天。目標二〇一五年指出：

現代貨箱碼頭提供實質的貨箱及貨物運輸門戶，推動中國經濟繁榮和人民富足。

現代貨箱碼頭努力不懈地保持世界級水平，一流的人才、貨箱碼頭設施和服務均備受肯定，成為客戶和業內人士的首選伙伴。

現代貨箱碼頭的目標緊貼內地貿易增長的需要：

- 至二〇一〇年，在香港、大鑊灣和太倉的成功營運基礎上，現代貨箱碼頭穩據內地其它重

點碼頭發展項目，保持強勢增長，吞吐量及公司價值較二〇〇五年錄得雙倍升幅。

- 至二〇一五年，現代貨箱碼頭將已在珠江三角洲和長江三角洲擴展業務，並於包括渤海灣在內的內地高增長地區營運業務。務使其吞吐量及公司價值較二〇一〇年錄得雙倍升幅。

現代貨箱碼頭於二〇〇四年首度購入太倉港(第一期)的51%權益。此後，投資太倉國際門戶(佔70%權益)，並將港口的集裝箱泊位由兩個擴充至六個，處理能力達三百五十萬個標準箱。自現代貨箱碼頭開始投資以來，太倉港的貨櫃吞吐量錄得超過75%的複合年增長率。於二〇〇七年處理

約一百萬個標準箱，較對上一年的吞吐量高出77%。

位於深圳的大鑊灣碼頭(一期)是現代貨箱碼頭最近期發展的新港口項目(現代貨箱碼頭持有65%的權益)，首兩個泊位已於二〇〇七年十二月底開始運作，餘下三個泊位的興建工程亦正如期進行，將於二〇〇八年投入使用。

至二〇一一年，現代貨箱碼頭預計其一半的貨櫃吞吐量將由目前在國內的碼頭項目處理。在最近十八個月，現代貨箱碼頭大大加強籌劃新的發展項目，包括與大連港股份有限公司、大連市政府(遼寧)以及舟山港務局(浙江)簽訂了策略性框架協議。連同現有太倉港和大鑊灣碼頭的進一步擴建工程，現代貨箱碼頭將保持擴展步伐，實現其目標二〇一五。

# 其它業務

## 其它香港物業

在年內租金有可觀增長的支持下，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。二〇〇七年全年內的平均出租率維持於99%。

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

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及種植道一號於二〇〇七年十二月底的承租率則分別維持於96%及98%。全部新租約及續租租約皆錄得可觀的租金增長。在對山頂豪宅單位需求殷切的帶動下，於二〇〇七年底種植道一號一號屋頂樓A的新租約創下每平方呎港幣六十一元的單位租金紀錄新高。

## 資產負債表(摘錄)

二〇〇七年十二月三十一日

港幣百萬元

物業	14,151
所佔聯營公司權益	121*
物業存貨及發展中物業	815
應收第二按揭貸款	14
淨流動負債	(362)
其它非流動負債	(157)
** 營業資產淨額(未扣除債項)	14,582

\* 主要包括1/3碧堤半島權益

\*\* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

## 主要物業項目表

項目性質	應佔		物業情況	
	總樓面面積 (平方呎)	所佔權益 (%)		
荷里活廣場	商場	562,000	100	出租
九倉電訊廣場	寫字樓/商場	395,000	100	出租
匯達大廈	寫字樓	349,000	100	出租
種植道一號	住宅	97,000	100	出租
Mountain Court	住宅	49,900	100	出租
Chelsea Court	住宅	43,000	100	出租
山頂道七十七號	住宅	32,000	100	出租
星光行之部分單位	商場	50,800	67	出租
有線電視大廈之部分單位	工業	566,000	100	出租/自用
紅莓閣之部分單位	住宅	16,000	100	出租/出售
碧堤半島第一、二、三及五座	商場/住宅	35,400	33	出租/出售
九龍貨倉	工貿/商場	1,575,200	100	規劃中
有線電視大樓南翼	工業	584,600	100	規劃中
油塘貨倉	商場/住宅	255,700	100	規劃中
油塘合營項目	寫字樓/商場/住宅	720,200	15.6	規劃中

繼集團於二〇〇七年五月成功售出沙田偉達中心的餘下單位後，集團繼續積極尋求出售非核心資產的機會，以符合集團的政策。



## 馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共管理九家酒店。

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。

繼北京中奧馬哥孛羅大酒店於二〇〇七年六月開幕後，兩間新建於武漢(位於武漢時代廣場)及成都(位於天府時代廣場)的豪華馬哥孛羅酒店預計分別於二〇〇八年年中及二〇一二年開業。集團目前計劃於無錫、蘇州及常州興建多三家馬哥孛羅酒店。



## 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縮減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。

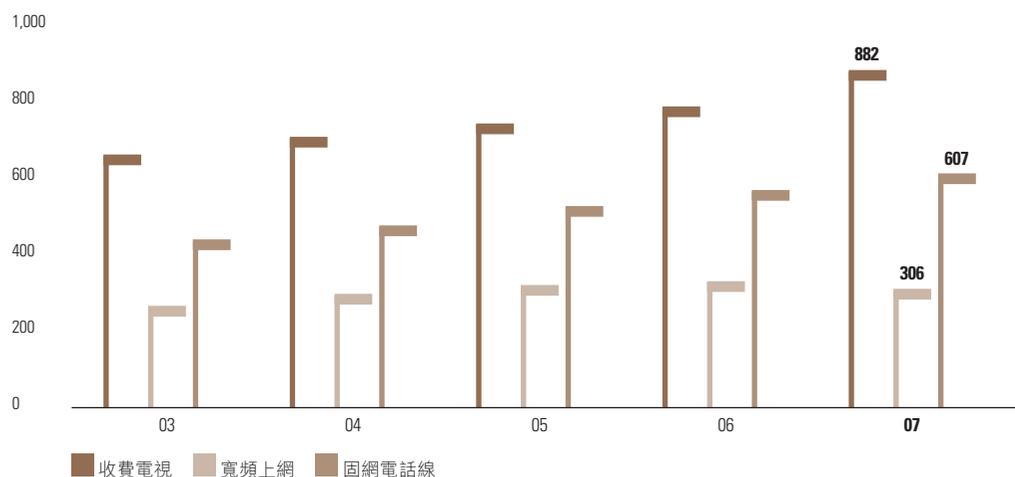
為鞏固日後發展的基礎，有線寬頻繼續購入新頻道迎合訂戶不同喜好。年內引入的新頻道包括美國職業高爾夫球巡迴賽頻道、NEO Sports頻道、國家地理野生頻道及半島電視台英語頻道。有線寬頻亦包攬了2010世界盃、2010冬季奧運及2012夏季奧運等國際頂級體壇盛事的獨家播映權。

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。

年內多媒體平台引入新內容以提升價值，包括推出全新的網上電視台「i-CABLE IPTV」。i-CABLE IPTV提供四條頻道，增強有線寬頻網站的視像內容。此外，有線寬頻榮獲2008北京奧運香港的指定新媒體，這項國際體壇盛事乃首次批出新媒體播映權。

## 收費電視／寬頻上網用戶數目及固網電話線增長圖

(以千計)



### 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。

話音業務無甚變化，在相對較多空間的市場內，商業話音服務開始達到最低點。數據服務在電腦按連的硬件和系統整合支持下，續有強勁的按年增長，並已超越話音服務成為收入的主要來源。「在商只言商」策略令該公司更加著重服務質素。二〇〇七年顧客滿意度調查內的顧客回應反映出九倉電訊致力提高服務質素的努力開始取得成果。

已安裝固網線數增長四萬五千條或8%至六十萬七千條，整體市場佔有率為13%。商業線數增長五萬三千條或15%至四十萬八千條(市場佔有率為18%)，而住宅線數則下跌八千條或4%至十九萬九千條(市場佔有率為10%)。國際直撥電話總撥出通話量(包括批發及零售)上升11%至七億零六百萬分鐘(二〇〇六年：六億三千八百萬分鐘)。

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

# 常務董事報告書

財務評議

業績評議

流動資金與  
財務資源

人力資源

# 財務評議

## (I) 二〇〇七年業績評議

### 營業額

二〇〇七年集團營業額創下港幣一百六十二億零八百萬元的新高，較二〇〇六年增加港幣二十八億四千四百萬元或21%。收入顯著增長主要由於地產投資分部收入有雙位數字增加及地產發展分部(包括香港及中國)所確認的較高物業銷售貢獻所帶動。

地產投資收入增長15%至港幣六十五億零六百萬元。若不計入酒店收入，集團的總租金收入增加17%至港幣五十五億三千四百萬元，由香港物業收入增加17%至港幣五十一億一千八百萬元及國內物業收入增加21%至港幣四億一千六百萬元所組成。

地產發展分部錄得總收入港幣二十三億三千六百萬元(二〇〇六年：港幣二億九千三百萬元)，包括主要來自年內中國的匯寧花園及武漢時代廣場落成後住宅單位銷售的港幣十六億一千九百萬元以及香港三個Gough Hill獨立屋銷售的港幣七億一千七百萬元。

物流分部錄得總收入港幣三十六億二千五百萬元(二〇〇六年：港幣三十五億零六百萬元)，主要反映現代貨箱碼頭的吞吐量有6%的增加。

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(二〇〇六年：港幣三十九億四千七百萬元)。在市場競爭激烈的情況下，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，而這不利變化卻局部被其它通訊、媒體及娛樂的收入增加所緩和。

### 營業盈利

集團的營業盈利大幅增加港幣二十九億九千五百萬元或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)，除地產投資和地產發展分部表現理想之外，投資分部亦錄得尤為強勁的業績，並有助提升集團整體營業盈利。

續租租金持續強勁及出租率高企令地產投資分部受惠。此分部依然是集團的增長動力，營業盈利大幅增加港幣七億二千八百萬元或18%，至港幣四十七億零一百萬元。

地產發展分部的盈利貢獻增長尤為強勁，達港幣十一億二千七百萬元(二〇〇六年：虧損港幣四百萬元)，物業銷售盈利確認包括來自中國的匯寧花園及武漢時代廣場售出單位的港幣七億一千八百萬元以及主要來自香港的三個Gough Hill獨立屋銷售的港幣四億零九百萬元。

物流分部的營業盈利錄得輕微增加至港幣十九億一千四百萬元，此乃主要由於現代貨箱碼頭的吞吐量增加6%而令其收入增加所致。

通訊、媒體及娛樂分部收入減少，然而由於開支獲得有效控制，營業盈利錄得35%的增加，至港幣三億六千五百萬元。有線寬頻成功減低成本以鞏固盈利，抵禦了收益遇上的沉重壓力，收費電視分部錄得營業盈利港幣一億七千九百萬元，而互聯網及多媒體分部則錄得營業盈利港幣一億八千萬元。九倉電訊表現理想，作出營業盈利貢獻港幣四千七百萬元，二〇〇六年則錄得虧損港幣六千四百萬元。

投資分部產生強勁的營業盈利港幣十七億五千六百萬元(二〇〇六年：港幣六億七千七百萬元)，這主要是出售若干可供出售投資而確認盈利港幣十六億七千二百萬元所致。

## 投資物業公平價值增加

集團的投資物業已由一名獨立估值師進行重估，產生重估盈餘港幣九十三億五千二百萬元(二〇〇六年：港幣七十八億六千八百萬元)。

扣除相關遞延稅項及少數股東權益共港幣二十一億五千六百萬元(二〇〇六年：港幣十三億九千六百萬元)後，應佔盈餘淨額港幣七十一億九千六百萬元(二〇〇六年：港幣六十四億七千二百萬元)已計入集團損益賬內。

## 財務成本

是年財務成本增加港幣三億一千八百萬元至港幣十一億四千二百萬元(二〇〇六年：港幣八億二千四百萬元)，這主要是由於現代貨箱碼頭增加其借款以應付其擴展港口投資開支所致。財務成本中已扣除撥作相關資產的成本為港幣一億八千七百萬元(二〇〇六年：港幣七千萬元)。集團的平均實際借貸年利率為4.8%，二〇〇六年則為4.7%。

## 所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

所佔聯營公司業績增加了港幣一億二千六百萬元至港幣三億二千二百萬元(二〇〇六年：港幣一億九千六百萬元)，反映出已包括來自現代貨箱碼頭於蛇口Mega SCT的港口投資所作出的盈利貢獻。來自共同發展公司的貢獻港幣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

是年稅項支出為港幣四十二億四千七百萬元(二〇〇六年：港幣二十四億二千九百萬元)，包括了投資物業重估盈餘遞延稅項港幣二十一億一千萬元(二〇〇六年：港幣十三億六千四百萬元)。稅項支出增加除因為較高的遞延稅項支出外，亦因就中國物業銷售收益而作出的中華人民共和國(「中國」)入息稅及土地增值稅準備增加，以及就與稅務局的若干利息扣減稅務糾紛所作出額外準備港幣三億三千六百萬元所致。

## 少數股東權益

少數股東權益增加港幣一億八千二百萬元至港幣八億一千九百萬元，反映非全資附屬公司的淨盈利增加。

## 股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加港幣二十三億八千六百萬元或22%，至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)。每股盈利為港幣5.37元(二〇〇六年：港幣4.39元)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額港幣七十一億九千六百萬元(二〇〇六年：港幣六十四億七千二百萬元)，股東應佔集團純利則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)，較二〇〇六年增加港幣十六億六千二百萬元或39%。

## (II) 流動資金與財務資源

### 股東權益

於二〇〇七年十二月三十一日，股東應佔集團的資產淨值增加15%至港幣八百六十三億六千四百萬元，或每股港幣35.28元，於二〇〇六年十二月三十一日則為港幣七百五十一億六千二百萬元，或每股港幣30.70元。

於二〇〇七年十二月三十一日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣九百二十億零二百萬元，較諸於二〇〇六年十二月三十一日的港幣七百九十九億一千八百萬元增加15%。

於二〇〇八年一月，本公司完成其按每股港幣30元發行三億零六百萬股新股份的供股，收取淨收益港幣九十一億一千萬元，因此本集團的總權益增加至約港幣一千零十一億一千二百萬元。

### 資產淨值附加資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，茲將對根據香港財務報告準則(「財報準則」)編製的賬面資產淨值所作出的調整臚列如下：

	股東應佔資產淨值	
	總額 港幣百萬元	每股 港幣元
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)	86,364	35.28
經調整：		
現代貨箱碼頭(67.6%) 根據二〇〇五年最新交易價格	7,086	2.89
有線寬頻(73.6%) 根據年終市場價格(每股港幣1.59元)	691	0.28
酒店物業 根據年終獨立估值	4,210	1.72
香港的投資物業重估盈餘的遞延稅項*	12,111	4.95
於二〇〇七年十二月三十一日經調整相關資產淨值	110,462	45.12
於二〇〇六年十二月三十一日經調整相關資產淨值	98,198	40.11

\* 因香港並無對出售投資物業徵收資本增值稅，如上述投資物業在目前稅制下以重估價值出售，已計入綜合資產負債表的遞延稅項負債撥備港幣一百二十一億元將無須繳付。因此，根據香港會計準則(「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，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

### 集團的經營業務及投資活動帶來的淨現金收入／支出

是年集團的經營業務帶來的淨現金流入為港幣四十一億元，較二〇〇六年的港幣三十七億元增加了港幣四億元，此乃主要由於營業盈利增加港幣三十億元所致，然而卻被在中國購入多幅地塊導致買賣物業現金流出淨增加所抵銷。用於投資活動的淨現金達港幣九十四億元，主要包括現代貨箱碼頭支付的港幣三十二億元以重組其於Mega SCT的權益及投資於涉及中國地產發展項目的共同發展公司的港幣四十二億元。

## 資本性開支及承擔

茲將年內集團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：

業務單位／公司	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
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
於二〇〇六年十二月三十一日	4,569	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%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆分別由該等公司自行融資。

除上文所述資本性開支外，二〇〇七年內集團於國內的發展中買賣物業產生港幣九十億元的開支，包括用於透過合營公司進行的發展項目的港幣四十二億元。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把其分別於蛇口集裝箱碼頭的權益，注資入新成立的合營項目Mega SCT，現代貨箱碼頭持有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，集團為於國內發展中物業(該等物業由集團的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(二〇〇六年：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執行，資金由集團的內部資源、銀行和其它借款以及來自上述供股的收益港幣九十一億元撥付。其它可挪用資源包括可供出售投資港幣二十九億元及來自銷售及預售物業的潛在收益。

## 負債比率

集團於二〇〇七年十二月三十一日的負債淨額增加了港幣六十七億元至港幣二百三十六億元(二〇〇六年：港幣一百六十九億元)，此乃由港幣三百一十三億元的債務減港幣七十七億元的銀行存款和現金所得。集團的債務包括由其非全資附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業分別所借的港幣九十七億元(二〇〇六年：港幣五十五億元)及港幣十九億元(二〇〇六年：無)借款，而該等借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

於二〇〇七年十二月三十一日，負債淨額與股東權益比率為27.3%，而負債淨額與總權益比率則為25.6%，於二〇〇六年十二月三十一日則分別為22.5%及21.1%。

上述供股所得收益港幣九十一億元已於二〇〇八年一月收取，該款項大幅減少了集團的負債淨額，並相對減低了集團的負債比率。

#### 財務及可用信貸

集團可用備用信貸及債券共港幣四百九十七億元，於二〇〇七年十二月三十一日可用信貸中尚未償還的貸款總額為港幣三百一十三億元，茲將相關詳情分析如下：

	二〇〇七年十二月三十一日			未提取信貸 港幣億元
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元		
<b>本公司／全資附屬公司</b>				
承諾信貸	273	189	60%	84
非承諾信貸	11	—	0%	11
	284	189	60%	95
<b>非全資附屬公司</b>				
承諾及非承諾信貸				
—現代貨箱碼頭有限公司	171	97	31%	74
—海港企業有限公司	20	19	6%	1
—有線寬頻通訊有限公司	6	—	0%	6
—其它	16	8	3%	8
	497	313	100%	184

於二〇〇七年十二月三十一日，集團有為數港幣四十一億八千九百萬元的負債及若干銀行信貸以賬面值共港幣一百一十二億五千三百萬元的發展中物業、若干固定資產、若干可供出售投資及若干銀行存款作抵押(二〇〇六年：港幣三十五億二千七百萬元)。

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團於中國的地產發展項目及與港口有關的權益投資融資。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，集團購入的大部分衍生金融工具均主要用以應付集團所面對的利率及外匯波動。

為有利於進行業務和投資活動，集團維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇〇七年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，市值為港幣二十九億元，該投資組合可即時變現以應付集團日後的投資承擔。於二〇〇七年十二月三十一日，累積應佔投資盈餘為港幣八億元(二〇〇六年：港幣十三億元)，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。

### (III) 人力資源

於二〇〇七年十二月三十一日，集團旗下僱員約12,600人(二〇〇六年：12,000人)。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣二十四億零八百萬元，二〇〇六年則為港幣二十三億三千一百萬元。

# 企業管治報告

## (甲) 企業管治常規

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(「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
<b>主席</b>	
吳光正先生	3
<b>高級副主席</b>	
李唯仁先生	4
<b>副主席兼常務董事</b>	
吳天海先生	4
<b>執行董事</b>	
李玉芳女士	4
<b>非執行董事</b>	
吳梓源先生	3
<b>獨立非執行董事</b>	
陳茂波先生	4
陳坤耀教授	2
錢果豐博士	1
方剛議員	3
捷成漢先生	1
詹康信先生	3

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

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及副主席兼常務董事吳天海先生協助。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。高級副主席及副主席兼常務董事對彼等各自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，薪酬委員會舉行了兩次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
吳光正先生，主席	2
捷成漢先生	1
詹康信先生	2

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。

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五萬元，建議增加至每年港幣六萬元，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一萬五千元，建議增加至每年港幣二萬元，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。主席連同兩名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一千六百萬元及港幣三百萬元。

## (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，陳茂波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財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
方剛議員，主席	3
陳茂波先生	3
捷成漢先生	1
詹康信先生	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：
    - (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) 遵守與財務報告相關的聯交所上市規則及法規的情況；
  - (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) 檢討內部審核功能的審核程序。
- (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) 檢討內部審核功能的審核程序；
  - (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。

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財政年度內，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財政年度而言，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，於本公司的網站www.wharfholdings.com內張貼新聞稿，在公司網站刊出向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，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。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。董事會及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張貼於聯交所及本公司網站。

### (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。

# 董事會報告書

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，其主要附屬公司的主要業務則編列於第126至127頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及經營地區的分析編列於第73至75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及盈利分配，編列於第66頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配和儲備變動情況，編列於第105至108頁的財務報表附註第28條內。

## 股息

中期股息每股36仙已於二〇〇七年十月十八日派發。董事會現建議在二〇〇八年五月二十七日(星期二)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇八年六月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44仙，予在二〇〇八年五月二十七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82至84頁的財務報表附註第10條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣五百九十萬元。

## 董事

在本財政年度內，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、李玉芳女士、陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、吳梓源先生及詹康信先生。

陳茂波先生、陳坤耀教授、錢果豐博士和方剛議員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

在本財政年度內，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(其中一人在本財政年度內出任本公司董事)有關認購有線寬頻普通股股份的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司、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它法人團體的股份或債券而獲得利益。根據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。在本財政年度內，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  
公司秘書  
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 (年齡：61)

吳氏於一九八六年至一九九四年期間曾出任本公司主席，自二〇〇二年起復任本公司主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會主席。他亦為會德豐有限公司(「會德豐」)、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。吳先生於美國、澳洲及香港多間大學均取得榮譽博士學位。

**李唯仁** 高級副主席 (年齡：78)

李氏於一九八〇年加入本公司出任董事，並於一九八二年獲委任為總經理。他於一九八九年出任副主席兼常務董事，一九九二年獲委任為行政總裁，一九九四年出任主席，自二〇〇二年起卸任本公司主席兼行政總裁的職位，改為出任本公司的高級副主席。李氏亦為會德豐的高級副主席，海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事，以及會德豐地產和Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

**吳天海** 副主席兼常務董事 (年齡：55)

吳氏於一九八一年加入本公司，一九八九年出任常務董事。他亦自一九九九年出任有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的董事、副主席兼行政總裁，並自二〇〇一年起出任該公司主席。他亦為會德豐副主席、九倉電訊有限公司主席兼行政總裁、Joyce的董事並自二〇〇七年起出任該公司主席、現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的主席。他目前為香港總商會理事會成員。

**李玉芳** 執行董事 (年齡：51)

李氏於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她於二〇〇五年獲委任為本公司旗下兩間全資附屬公司——九龍倉置業有限公司和九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)——的常務董事。她亦為海港城置業有限公司和時代廣場有限公司的常務董事。她負責管理集團的投資物業組合，尤其是集團位於香港的兩大核心物業海港城和時代廣場，以及集團在北京、上海、重慶和大連的時代廣場。李氏亦為Joyce的董事。李氏畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。

**陳茂波**，*JP* 董事 (年齡：53)

陳氏於二〇〇四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會委員。他為華德匡成會計師事務所有限公司主席，亦為公眾上市公司信星鞋業集團有限公司、香港經濟日報集團有限公司、華潤置地有限公司及中國通信服務股份有限公司的獨立非執行董事。他於二〇〇六年九月獲委任為法律援助服務局主席。

陳氏畢業於香港中文大學，在該校取得工商管理學士及碩士學位。他為香港執業會計師，亦是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港華人會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港稅務學會和香港公司秘書公會的資深會員，以及澳門會計師公會會員。

陳氏於會計界及財務方面擁有超過30年經驗，他曾出任香港會計師公會理事會會長及英國特許公認會計師公會香港分會主席。他於二〇〇七年獲委任為太平紳士，於二〇〇八年獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員。

**陳坤耀**，*GBS, CBE, JP* 董事（年齡：63）

陳坤耀教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，目前為香港大學亞洲研究中心名譽講座教授及傑出院士。他於一九九一及一九九二年出任香港立法局議員，及於一九九二至一九九七年期間出任香港行政局成員，並於一九八五至一九九〇年期間出任香港特別行政區基本法諮詢委員會委員。他為香港第一太平公司和亞洲衛星有限公司董事。他現任香港太平洋經濟合作委員會主席。

陳教授為香港大學文學士和社會科學碩士，以及牛津大學博士。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九五年獲頒授英帝國司令勳章。於二〇〇三年，他獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

**錢果豐**，*GBS, CBE, JP* 董事（年齡：56）

錢果豐博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他為CDC Corporation及其子公司中華網科技公司的主席，以及香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席。錢博士為香港上海匯豐銀行有限公司、英之傑集團、利亞零售有限公司和偉易達集團董事。

在出任公職方面，錢博士為香港／歐盟經濟合作委員會主席，並為亞太經濟合作委員會商務諮詢委員會香港分會會員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席。於一九九二至一九九七年期間，錢博士曾出任英政府管治下的香港行政局成員，並於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

一九七八年，錢博士於賓夕法尼亞大學取得經濟學博士學位。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九四年獲頒授英帝國司令勳章，一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

**方剛**議員，*JP* 董事（年齡：64）

方氏自一九九三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的主席兼委員。他為陶比(香港)有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

他目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為醫院管理局及香港旅遊發展局成員，廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會及香港機場管理局成員，亦為瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會及優質旅遊服務協會的主席。他為香港零售管理協會的榮譽顧問及香港製衣業總商會會董，且為太平紳士。方氏於北卡羅萊納州大學畢業，在該校分別取得紡織工程科學學士及碩士學位。

## **捷成漢**，BBS 董事（年齡：51）

捷成漢先生自二〇〇一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委員。他為捷成洋行有限公司主席及希慎興業有限公司非執行董事，且為丹麥丹佛斯公司副主席及董事局成員。他現任多項公職，包括世界自然(香港)基金會副會長兼信託人、亞洲文化協會香港分會會友委員會主席、Asian Cultural Council Board of Trustees成員、紐約洛克菲勒兄弟基金成員、香港科技大學的大學學會會士和委任顧問委員，以及可持續發展委員會、香港貿易發展局香港歐盟經濟合作委員會、Asia Society Hong Kong Center諮詢委員會的委員及香港紅十字會顧問團的成員。他亦為中國吉林市名譽市民、經濟顧問及中國人民政治協商會議吉林市委員會委員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育後，在德國及英國修讀了兩年銀行業，於一九七八至一九八一年期間在瑞士St. Gallen大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，並於二〇〇六年獲丹麥女王頒授Silver Cross of the Order of Dannebrog，成為Knight of the Dannebrog。

## **吳梓源** 董事（年齡：60）

吳氏於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他亦為海港企業、Joyce及會德豐地產的董事，以及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。

## **詹康信**，GBS 董事（年齡：68）

詹康信先生自二〇〇一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委員。他於一九六五年在日本創立嘉栢控股公司。他為香港美國總商會(「美國商會」)會員，並於二〇〇三年獲委任為美國商會主席。他亦為港美商務委員會、港日經濟合作委員會及韓國／香港商務圓桌會議的會員。詹康信先生已在香港居住30年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會及其它政府及慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

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、WF Investment Partners Limited、隆豐國際發展有限公司、會德豐地產及Star Attraction Limited（吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生及／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香港聯合交易所有限公司(「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。

## (iii) 高級管理人員

集團各項業務分別由名列於上文(甲)(i)項內的主席、高級副主席及副主席兼常務董事直接負責。除此三位董事外，並無其他人士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、本公司的母公司會德豐和同母系附屬公司會德豐地產，以及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭的股本實質權益(全部皆為好倉)，及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
<b>本公司</b>		
李唯仁先生	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海先生	650,057 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	178,016 (0.0073%)	個人權益
<b>會德豐</b>		
李唯仁先生	1,486,991 (0.0732%)	個人權益
吳天海先生	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,065,005 (0.0528%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>現代貨箱碼頭</b>		
捷成漢先生	3,787 (5.40%)	法團權益

附註：

- (1) 上述捷成漢先生名下作為「法團權益」的3,787股股份，乃捷成漢先生有權於其股東大會上行使(或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使)或控制行使該法團三分之一或以上的投票權的該法團所佔的權益。
- (2) 在本財政期間完結後，李唯仁先生、吳天海先生及吳梓源先生根據九龍倉的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、81,257股及22,252股九龍倉股份。因此，隨著有關配發，李唯仁先生、吳天海先生和吳梓源先生分別佔有772,367股、731,314股及200,268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須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇七年十二月三十一日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；及
- (ii) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

# 董事會報告書

## (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)二〇〇八年一月十六日(即根據本公司每八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 一月十六日	
	股數	百分比	股數	百分比
(甲) Lynchpin Limited	172,337,029	(7.04%)	193,879,157	(7.04%)
(乙) Star Attraction Limited	172,337,029	(7.04%)	193,879,157	(7.04%)
(丙) 會德豐地產有限公司	172,337,029	(7.04%)	193,879,157	(7.04%)
(丁) Myers Investments Limited	172,337,029	(7.04%)	193,879,157	(7.04%)
(戊) 隆豐國際發展有限公司	172,337,029	(7.04%)	193,879,157	(7.04%)
(己) WF Investment Partners Limited	1,051,602,051	(42.96%)	1,183,652,306	(42.98%)
(庚) 會德豐有限公司	1,223,939,080	(50.01%)	1,377,531,463	(50.02%)
(辛) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,223,939,080	(50.01%)	1,377,531,463	(50.02%)
(壬) JPMorgan Chase & Co.	146,448,525	(5.98%)	—	—

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(甲)至(辛)項名下的股份均有重疊，上述列於(甲)項名下的股份與上述列於(乙)項名下的股份全數重疊或包括在後者之內，而(乙)與(丙)、(丙)與(丁)、(丁)與(戊)、(戊)與(己)、(己)與(庚)及(庚)與(辛)之間亦出現相同的重疊情況。

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

## (丁) 本公司的行政人員認股獎勵計劃

### (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股份，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、領導或相若職銜的任何僱員(包括本公司或其附屬公司持有執行職銜的董事)，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1.00元的本公司普通股(「公司股份」)總數：

106,732,831股

#### (ii) 於二〇〇七年十二月三十一日佔已發行股本比率：

4.36%

- (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%；或
  - (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，彼之年薪之五倍。
- (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：  
兩個月
- (ii) 認股權的詳細資料  
本財政年度內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、已期滿失效或尚未行使。

## (戊) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所的上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳光正先生(彼亦為本公司的主要股東會德豐的主席及主要股東)、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士和吳梓源先生為會德豐及／或會德豐旗下附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條彼等被視為在會德豐佔有權益。

會德豐及會德豐旗下附屬公司(「會德豐集團」)擁有物業作出租用途及發展物業作出售及／或投資，對本集團構成競爭業務。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有的商用物業競爭。由於本集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自針對的客戶對象及吸引的租戶類別亦有所不同，故本集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

會德豐集團發展物業作出售及／或投資用途亦被視為本集團的競爭業務。然而，由於本集團在物業發展方面有豐富經驗，本集團有能力在與會德豐集團各不相涉的情況下獨立經營其物業發展業務。

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)本集團作出售及／或投資用途的物業發展及物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

## (己) 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
- (ii) 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%。

(庚) 銀行借貸、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的銀行借貸、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第95頁的財務報表附註第22條內，而還款期限逾一年的所有其它銀行借貸及其它若干借款的有關數額及資料，則已編列於第95頁的財務報表附註第22條內。

下列為本集團於二〇〇七年十二月三十一日尚未償還的若干借款(全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司的全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保)：

附屬/借款公司	所發行債務證券的簡述	尚未償還的 本金數額
(1) Wharf Finance (BVI) Limited	於二〇〇八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇〇八年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇〇八年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇〇八年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇〇八年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇〇八年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇〇九年到期的港元定息保證票據	3億港元
	於二〇〇九年到期的港元浮息保證票據	1億港元
	於二〇一〇年到期的港元浮息保證票據	2億港元
	於二〇一一年到期的港元定息保證票據	2億港元
	於二〇一三年到期的港元浮息保證票據	3億港元
	於二〇一六年到期的港元定息保證票據	2.5億港元
(2) Wharf Finance Limited	於二〇一七年到期的美元定息保證票據	4億美元

## (辛) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息(全皆為借貸成本)數額編列於第79頁的財務報表附註第5條內。

## (壬) 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。

## (癸) 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(「本集團」)而須於本公司的年報及財務報表內予以披露的關連交易的資料(大致上已於日期為二〇〇七年七月二十七日、二〇〇七年九月六日、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) 蘇州地產合營項目

於二〇〇七年七月二十六日，本公司旗下一間全資附屬公司連同招商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」)，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)，成功共同投得一幅位於蘇州的地塊，地盤總面積約184,000平方米(「蘇州地塊」)。

為競投及共同發展蘇州地塊，本公司與招商地產於二〇〇七年七月二十六日訂立了一項框架協議(「蘇州框架協議」)。隨後於二〇〇七年九月六日，本公司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」)，涉及成立一間由本集團和招商地產集團各佔五成權益的合營公司，以發展蘇州地塊為住宅物業。

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擁有67.6%權益的附屬公司現代貨箱碼頭的間接主要股東，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，蘇州框架協議及蘇州合營協議的訂立對本公司而言構成關連交易。

### (ii) 重慶地產合營項目

於二〇〇七年十一月九日，本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)成功投得一幅位於中國重慶的地塊(「重慶地塊」)，地盤面積約六百一十萬平方呎(「重慶交易」)。本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。

(iii) 南京地產合營項目

於二〇〇七年十二月六日，本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3,578,000平方呎(「南京地塊」)。本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擁有67.6%權益的附屬公司現代貨箱碼頭的間接主要股東，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，南京地塊的購入對本公司而言構成一項關連交易。

上文(癸)(i)、(癸)(ii)及(癸)(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) 與City Super Limited訂立的租約

本公司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二〇〇五年一月五日的本公司公告內予以披露。City Super交易的目的是為本集團賺取租金收入。茲將若干詳情臚列如下：

City Super店舖位置	本集團截至
	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. 香港銅鑼灣時代廣場地庫一樓 B101至B109號	30.79
2. 香港九龍海港城港威商場三樓 3001至3002及3103至3104號舖	29.15

The Lane Crawford Joyce Group (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。

(v) 與Joyce Boutique Limited訂立的租約

本公司旗下一間全資附屬公司作為業主與Joyce Boutique Limited(「JBL」)作為租戶存在一項租約(「JBL交易」)，其詳情已在較早前於日期為二〇〇六年一月十六日的本公司公告內予以披露。JBL交易的目的是為本集團賺取租金收入。茲將若干詳情臚列如下：

<b>JBL店舖位置</b>	本集團就截至 二〇〇七年十二月三十一日 止年度已收租金 港幣百萬元
香港九龍海港城廣東道17至19號地下G106號	14.36

JBL由該信託間接擁有51.9%權益，故根據上市規則，JBL交易被視為一項持續關連交易。

(vi) 與Ferragamo Retail HK Limited訂立租約

本公司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二〇〇六年一月十八日的本公司公告內予以披露。此租約(「Ferragamo交易」)的目的是為本集團賺取租金收入。茲將若干詳情臚列如下：

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

Ferragamo由該信託間接擁有40%權益，故根據上市規則，Ferragamo交易被視為一項持續關連交易。

本集團從City Super交易、JBL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二〇〇五年一月五日、二〇〇六年一月十六日及二〇〇六年一月十八日的本公司公告內披露的每年上限金額。

(vii) 董事的確認等事宜

- (i) 本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(癸)(iv)、(癸)(v)及(癸)(vi)段內的City Super交易、JBL交易及Ferragamo交易(統稱「該等交易」)，並確認該等交易乃在下列情況下訂立：
- (1) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
  - (2) 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
  - (3) 根據規管該等交易的協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。
- (ii) 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年度內並無超逾有關上限金額(如適用)。

# 獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第66至127頁九龍倉集團有限公司(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

董事須負責根據香港會計師公會頒佈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佈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》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

香港 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年度

	附註	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
營業額	1	<b>16,208</b>	13,364
其它收入淨額	3	<b>1,684</b>	415
		<b>17,892</b>	13,779
直接成本及營業費用		<b>(5,660)</b>	(4,653)
銷售及推銷費用		<b>(721)</b>	(701)
行政及公司費用		<b>(772)</b>	(688)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,739</b>	7,737
折舊及攤銷	2	<b>(1,273)</b>	(1,266)
營業盈利	2	<b>9,466</b>	6,471
投資物業之公平價值增加		<b>9,352</b>	7,868
其它計入淨額	4	<b>184</b>	100
		<b>19,002</b>	14,439
財務成本	5	<b>(1,142)</b>	(824)
除稅後所佔業績：			
聯營公司	13	<b>322</b>	196
共同發展公司	14	<b>27</b>	12
除稅前盈利		<b>18,209</b>	13,823
稅項	6	<b>(4,247)</b>	(2,429)
是年盈利		<b>13,962</b>	11,394
應佔是年盈利			
公司股東	7	<b>13,143</b>	10,757
少數股東權益		<b>819</b>	637
		<b>13,962</b>	11,394
股東應佔股息	8		
已派發之中期股息		<b>881</b>	881
擬派發之末期股息		<b>1,212</b>	1,077
		<b>2,093</b>	1,958
每股盈利	9		
基本		<b>港幣5.37元</b>	港幣4.39元
攤薄後		<b>港幣5.35元</b>	港幣4.39元

在第73頁至127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	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
投資物業		<b>95,782</b>	86,684
租賃土地		<b>3,775</b>	3,662
其它物業、機器及設備		<b>15,056</b>	11,852
	10	<b>114,613</b>	102,198
商譽及其它無形資產	12	<b>302</b>	306
聯營公司	13	<b>3,661</b>	781
共同發展公司	14	<b>5,076</b>	788
可供出售投資	15	<b>2,858</b>	2,921
長期應收款項	16	<b>362</b>	371
備用節目		<b>184</b>	186
界定福利退休計劃資產	17	<b>239</b>	230
遞延稅項資產	23(甲)	<b>360</b>	429
衍生金融工具資產	25	<b>17</b>	17
		<b>127,672</b>	108,227
<b>流動資產</b>			
待沽物業	18	<b>9,235</b>	5,784
存貨		<b>97</b>	85
應收貿易及其它賬項	19	<b>1,396</b>	1,400
衍生金融工具資產	25	<b>54</b>	12
銀行存款及現金	20	<b>7,717</b>	3,769
		<b>18,499</b>	11,050
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	21	<b>(5,678)</b>	(4,926)
短期貸款及透支	22	<b>(6,720)</b>	(4,667)
衍生金融工具負債	25	<b>(107)</b>	(3)
應付稅項	6(戊)	<b>(1,420)</b>	(390)
		<b>(13,925)</b>	(9,986)
<b>淨流動資產</b>		<b>4,574</b>	1,064
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>132,246</b>	109,291

# 綜合資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
長期借款	22	<b>(24,562)</b>	(16,003)
遞延稅項	23(甲)	<b>(15,325)</b>	(13,116)
其它遞延負債	24	<b>(261)</b>	(254)
衍生金融工具負債	25	<b>(96)</b>	—
		<b>(40,244)</b>	(29,373)
<b>淨資產</b>		<b>92,002</b>	79,918
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>2,448</b>	2,448
儲備		<b>83,916</b>	72,714
<b>股東權益</b>	28(甲)	<b>86,364</b>	75,162
<b>少數股東權益</b>	28(甲)	<b>5,638</b>	4,756
<b>總權益</b>		<b>92,002</b>	79,918

在第73頁至127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。

吳光正  
主席

吳天海  
副主席兼常務董事

# 公司資產負債表

二〇〇七年十二月三十一日

	附註	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	11	<b>9,595</b>	13,371
長期應收款項	16	<b>347</b>	347
		<b>9,942</b>	13,718
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其它賬項		<b>1</b>	—
銀行存款及現金	20	<b>3,844</b>	15
		<b>3,845</b>	15
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項		<b>(81)</b>	(25)
應付稅項		<b>—</b>	(2)
		<b>(81)</b>	(27)
<b>淨流動資產/(負債)</b>		<b>3,764</b>	(12)
<b>淨資產</b>		<b>13,706</b>	13,706
<b>資本及儲備</b>			
股本	27	<b>2,448</b>	2,448
儲備		<b>11,258</b>	11,258
<b>股東權益</b>	28(乙)	<b>13,706</b>	13,706

在第73頁至127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。

吳光正  
主席

吳天海  
副主席兼常務董事

# 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	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
可供出售投資重估盈餘	28(甲)	<b>443</b>	875
界定福利退休計劃精算(虧損)/盈餘	28(甲)	<b>(5)</b>	55
匯兌差額	28(甲)	<b>542</b>	161
其它	28(甲)	<b>43</b>	20
出售可供出售投資時將投資重估儲備轉撥至綜合損益賬	28(甲)	<b>(894)</b>	(3)
因可供出售投資減值而將投資重估儲備轉撥至綜合損益賬	28(甲)	<b>50</b>	—
所佔聯營公司/共同發展公司儲備	28(甲)	<b>45</b>	16
未確認在綜合損益賬的收益淨額		<b>224</b>	1,124
是年盈利	28(甲)	<b>13,962</b>	11,394
是年確認之總收入			
公司股東權益		<b>13,160</b>	11,741
少數股東權益		<b>1,026</b>	777
總額		<b>14,186</b>	12,518

在第73頁至127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	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
<b>來自營業的現金</b>	(甲)	<b>5,744</b>	5,130
已付利息		(1,240)	(887)
已收利息		136	148
已收聯營公司股息		191	262
已收投資股息		253	191
已付香港利得稅		(887)	(1,153)
已付海外稅項		(71)	(15)
營業業務所得的現金淨額		<b>4,126</b>	3,676
<b>投資活動</b>			
購入固定資產		(3,623)	(3,608)
增加備用節目		(130)	(143)
(增加)/減少聯營公司淨額		(2,734)	794
增加共同發展公司淨額		(4,230)	—
購入可供出售投資		(4,295)	(1,327)
出售固定資產所得		40	650
出售投資物業所得		695	264
出售可供出售投資所得		5,579	1,008
長期應收賬項還款		9	47
新增有抵押存款		(686)	—
贖回存放於金融機構之存款		—	156
購入附屬公司之現金流入淨額		—	79
投資活動所用的現金		<b>(9,375)</b>	(2,080)
<b>融資活動</b>			
行使股份認股權發行之股份		—	5
新增長期借款淨額		11,766	4,120
償還短期貸款及透支淨額		(1,153)	(2,263)
附屬公司向少數股東發行股份		197	188
少數股東借入款項		—	8
已付公司股東股息		(1,958)	(1,958)
已付少數股東股息		(341)	(279)
融資活動所得/(所用)的現金		<b>8,511</b>	(179)
現金及現金等價項目增加		<b>3,262</b>	1,417
於一月一日現金及現金等價項目結存		<b>3,769</b>	2,352
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		<b>7,031</b>	3,769
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(乙)	<b>7,031</b>	3,769

在第73頁至127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

## 綜合現金流量表附註

### (甲) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
營業盈利	<b>9,466</b>	6,471
利息收入	<b>(136)</b>	(147)
投資所得股息	<b>(253)</b>	(192)
折舊	<b>1,091</b>	1,133
攤銷	<b>182</b>	133
出售固定資產之(盈利)/虧損	<b>(32)</b>	10
其它收入淨額	<b>(1,684)</b>	(415)
投資減值虧損	<b>50</b>	—
增加待沽發展中物業	<b>(4,751)</b>	(1,194)
減少/(增加)待沽物業	<b>1,100</b>	(40)
(增加)/減少存貨	<b>(13)</b>	45
減少/(增加)應收貿易及其它賬項	<b>4</b>	(866)
增加應付貿易及其它賬項	<b>625</b>	233
增加/(減少)衍生金融工具負債	<b>106</b>	(7)
增加界定福利退休計劃資產	<b>(18)</b>	(25)
增加/(減少)其它遞延負債	<b>7</b>	(9)
來自營業的現金	<b>5,744</b>	5,130

### (乙) 現金及現金等價項目

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
綜合資產負債表內銀行存款及現金	<b>7,717</b>	3,769
減：已抵押銀行存款	<b>(686)</b>	—
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	<b>7,031</b>	3,769

# 財務報表附註

## 1. 分部資料

### (甲) 業務分部

i. 收入及業績	收入		業績	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
地產投資	<b>6,506</b>	5,677	<b>4,701</b>	3,973
香港	<b>5,118</b>	4,390	<b>4,151</b>	3,498
中國	<b>416</b>	343	<b>197</b>	130
酒店	<b>972</b>	944	<b>353</b>	345
通訊、媒體及娛樂	<b>3,797</b>	3,947	<b>365</b>	270
收費電視	<b>1,595</b>	1,895	<b>179</b>	248
互聯網及多媒體	<b>588</b>	596	<b>180</b>	129
電訊	<b>1,460</b>	1,384	<b>47</b>	(64)
其它	<b>154</b>	72	<b>(41)</b>	(43)
物流	<b>3,625</b>	3,506	<b>1,914</b>	1,887
碼頭	<b>3,216</b>	3,096	<b>1,764</b>	1,727
其它	<b>409</b>	410	<b>150</b>	160
地產發展	<b>2,336</b>	293	<b>1,127</b>	(4)
香港/其它	<b>717</b>	280	<b>409</b>	(6)
中國	<b>1,619</b>	13	<b>718</b>	2
	<b>16,264</b>	13,423	<b>8,107</b>	6,126
投資及其它	<b>272</b>	285	<b>1,756</b>	677
內部分部收入(附註)	<b>(328)</b>	(344)	—	—
	<b>16,208</b>	13,364	<b>9,863</b>	6,803
未能分部項目			<b>(397)</b>	(332)
營業盈利			<b>9,466</b>	6,471
投資物業之公平價值增加			<b>9,352</b>	7,868
其它計入淨額			<b>184</b>	100
電訊			—	(100)
地產發展			<b>184</b>	200
			<b>19,002</b>	14,439
財務成本			<b>(1,142)</b>	(824)
聯營公司			<b>322</b>	196
地產發展			<b>86</b>	96
碼頭			<b>236</b>	100
共同發展公司				
碼頭			<b>27</b>	12
除稅前盈利			<b>18,209</b>	13,823

1. 分部資料(續)

(甲) 業務分部(續)

附註： 綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
地產投資	104	91
通訊、媒體及娛樂	224	253
	<b>328</b>	344

ii. 資產及負債	資產		負債	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
地產投資	98,504	88,959	5,184	3,896
香港	89,647	81,900	1,716	1,462
中國	8,330	6,666	3,170	2,279
酒店	527	393	298	155
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
地產發展	16,696	7,542	4,966	978
香港	2,000	2,359	121	122
中國	14,696	5,183	4,845	856
未能分部	136,714	112,474	21,932	12,181
	9,457	6,803	32,237	27,178
總資產／負債	146,171	119,277	54,169	39,359

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
通訊、媒體及娛樂	59	—
物流	4,310	1,201
地產發展	4,368	368
	<b>8,737</b>	1,569

未能分部項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

## 1. 分部資料(續)

### (甲) 業務分部(續)

iii. 其它資料	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇〇七年 港幣 百萬元	二〇〇六年 港幣 百萬元	二〇〇七年 港幣 百萬元	二〇〇六年 港幣 百萬元	二〇〇七年 港幣 百萬元	二〇〇六年 港幣 百萬元
地產投資	<b>583</b>	430	—	—	<b>122</b>	98
香港	<b>214</b>	297	—	—	<b>20</b>	15
中國	<b>149</b>	97	—	—	<b>21</b>	18
酒店	<b>220</b>	36	—	—	<b>81</b>	65
通訊、媒體及娛樂	<b>581</b>	655	<b>59</b>	—	<b>890</b>	950
收費電視	<b>159</b>	238	—	—	<b>318</b>	320
互聯網及多媒體	<b>68</b>	64	—	—	<b>144</b>	188
電訊	<b>276</b>	309	—	—	<b>385</b>	418
其它	<b>78</b>	44	<b>59</b>	—	<b>43</b>	24
物流	<b>2,763</b>	3,484	<b>2,911</b>	—	<b>261</b>	218
碼頭	<b>2,757</b>	3,446	<b>2,911</b>	—	<b>248</b>	204
其它	<b>6</b>	38	—	—	<b>13</b>	14
地產發展	—	—	<b>4,230</b>	—	—	—
中國	—	—	<b>4,230</b>	—	—	—
集團總額	<b>3,927</b>	4,569	<b>7,200</b>	—	<b>1,273</b>	1,266

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

### (乙) 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
香港	<b>13,924</b>	12,858	<b>8,395</b>	6,380
中國	<b>2,096</b>	476	<b>876</b>	56
新加坡	<b>188</b>	30	<b>195</b>	35
收入／營業盈利	<b>16,208</b>	13,364	<b>9,466</b>	6,471

	資產	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
香港	<b>110,495</b>	101,311
中國	<b>34,348</b>	16,773
新加坡	<b>1,328</b>	1,193
集團總額	<b>146,171</b>	119,277

	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司之權益增加	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
香港	<b>1,222</b>	1,514	<b>61</b>	—
中國	<b>2,705</b>	3,055	<b>7,139</b>	—
集團總額	<b>3,927</b>	4,569	<b>7,200</b>	—

2. 營業盈利

(甲) 營業盈利的計算：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	91	91
— 其它固定資產	1,000	1,042
	<b>1,091</b>	1,133
攤銷		
— 備用節目	131	100
— 租賃土地(附註10)	47	30
— 其它無形資產(附註12)	4	3
總折舊及攤銷	<b>1,273</b>	1,266
員工成本	<b>2,408</b>	2,331
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：港幣六百萬元))	<b>87</b>	82
— 界定福利退休計劃已確認之(收入)／支出(附註17)	<b>(11)</b>	9
核數師酬金		
— 核數服務	<b>16</b>	12
— 其它服務	<b>3</b>	1
是年出售買賣物業之成本	<b>1,096</b>	275
淨匯兌虧損／(收益)，包括遠期外匯合約	<b>13</b>	(92)
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	<b>101</b>	136
租金收入減直接支出	<b>(4,441)</b>	(3,777)
包括：		
— 或有租金	<b>(457)</b>	(323)
利息收入	<b>(136)</b>	(147)
上市投資股息收入	<b>(136)</b>	(71)
非上市投資股息收入	<b>(117)</b>	(121)
出售固定資產之(盈利)／虧損	<b>(32)</b>	10
機器及設備之經營租賃的租金收入	<b>(81)</b>	(95)

## 2. 營業盈利(續)

### (乙) 董事酬金

董事酬金如下：

	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	被視為 行使股份 認購權 所得的 利潤 港幣千元	二〇〇七年 酬金 總額 港幣千元	二〇〇六年 酬金 總額 港幣千元
<b>董事會</b>								
吳光正	100	9,994	8,000	12	—	—	18,106	15,605
李唯仁	60	4,717	6,000	—	—	—	10,777	9,300
吳天海	60	4,208	8,000	240	—	—	12,508	11,116
李玉芳	60	3,209	3,500	342	—	—	7,111	6,629
吳梓源	60	1,081	625	6	—	—	1,772	1,344
<b>獨立非執行董事</b>								
陳茂波	80	—	—	—	—	—	80	65
陳坤耀	60	—	—	—	—	—	60	50
錢果豐	60	—	—	—	—	—	60	50
方剛	80	—	—	—	—	—	80	65
捷成漢	80	—	—	—	—	—	80	65
詹康信	80	—	—	—	—	—	80	65
<b>以往董事</b>								
祈天順	—	—	—	—	—	—	—	69
	<b>780</b>	<b>23,209</b>	<b>26,125</b>	<b>600</b>	—	—	<b>50,714</b>	44,423
總數二〇〇六年	670	21,490	21,580	545	—	138		44,423

二〇〇七年的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六萬元(二〇〇六年：港幣五萬元)的比率支付。每名審核委員會委員按每年獲支付港幣二萬元(二〇〇六年：港幣一萬五千元)的額外袍金。

## 2. 營業盈利(續)

### (丙) 最高薪僱員的酬金

在截至二〇〇七年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士(包括本公司董事及集團其它僱員)之內而非為本公司董事的1位僱員(二〇〇六年：1位)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。

酬金總額	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	9	6
退休金計劃的供款	—	—
非硬性及/或按業績而定的花紅	2	2
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
總額	11	8

級別(以港幣計算)	二〇〇七年 人數	二〇〇六年 人數
7,500,001元至8,000,000元	—	1
10,500,001元至11,000,000元	1	—

## 3. 其它收入淨額

其它收入淨額主要為出售可供出售投資的收入淨額港幣十六億七千二百萬元(二〇〇六年：港幣五千三百萬元)，當中包括一項撥自投資重估儲備的重估盈餘港幣八億五千三百萬元(二〇〇六年：港幣三百萬元)及出售投資及其它物業收入淨額港幣一千二百萬元(二〇〇六年：港幣三億六千二百萬元)。

## 4. 其它計入淨額

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
撥回物業準備之淨額	184	200
廣播及通訊設備的撇銷	—	(100)
	184	100

## 5. 財務成本

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
利息：		
銀行借款及透支攤還年期在五年內	887	478
其它攤還年期在五年內之借款	158	332
其它攤還年期超過五年之借款	143	75
貨幣掉期合約之公平價值成本	96	—
其它財務成本	45	9
	<b>1,329</b>	894
減：撥作資產成本	<b>(187)</b>	(70)
	<b>1,142</b>	824

(甲) 利息資本化的年息率為4.2%至6.0%(二〇〇六年：4.4%至5.1%)。

(乙) 總利息成本包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出港幣十億四千八百萬元(二〇〇六年：港幣六億二千四百萬元)。

## 6. 稅項

於綜合損益賬內扣除的稅項包括如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅	1,203	814
以往年度稅項準備之低估(附註6(庚))	352	134
海外稅項	175	2
	<b>1,730</b>	950
<b>中國土地增值稅</b>	<b>239</b>	—
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之價值變動	2,110	1,364
源自及撥回暫時差異	196	166
以往未確認稅項虧損現在確認	(28)	(51)
	<b>2,278</b>	1,479
	<b>4,247</b>	2,429

## 6. 稅項(續)

(甲) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以17.5%(二〇〇六年：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，主要是來自投資物業的重估盈餘。有關數額可能會減少約港幣七億五千萬港元，並對本集團二〇〇八年的財務報表構成影響。

(乙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

(丙) 在根據一九九五年一月二十七日頒布的中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，由一九九四年一月一日起生效，由轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。

(丁) 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。

(戊) 於資產負債表內的應付稅項預期於一年內繳納。

(己) 截至二〇〇七年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣三千五百萬元(二〇〇六：港幣二千五百萬元)已包括所佔聯營公司及共同發展公司之業績。

(庚) 本集團現正向稅務局以集團的觀點申報就有關若干擁有投資物業的公司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，為有關糾紛作出的撥備港幣三億三千六百萬元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。

(辛) 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
除稅前盈利	<b>18,209</b>	13,823
會計盈利以有關稅率計算的稅項	<b>3,357</b>	2,510
非扣減支出的稅項影響	<b>122</b>	46
非應課稅收入的稅項影響	<b>(193)</b>	(227)
以往年度稅項準備的低估淨額	<b>352</b>	134
未予以確認的稅項虧損額	<b>68</b>	82
未確認的稅項虧損額抵銷	<b>(86)</b>	(65)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	<b>(28)</b>	(51)
因稅率轉變對遞延稅項結餘的影響	<b>(201)</b>	—
買賣物業的土地增值稅	<b>239</b>	—
投資物業之公平價值轉變的遞延土地增值稅	<b>617</b>	—
實際的總稅項支出	<b>4,247</b>	2,429

## 7. 股東應佔集團盈利

本年度內股東應佔集團盈利中之港幣十九億五千八百萬元(二〇〇六年：港幣十九億五千八百萬元)已計入本公司賬項內。

## 8. 股息應佔集團盈利

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股36仙(二〇〇六年：每股36仙)	881	881
結算日後擬派發末期股息每股44仙(二〇〇六年：每股44仙)	1,212	1,077
	<b>2,093</b>	1,958

(甲) 擬派發二〇〇七年之末期股息是根據本公司於二〇〇八年一月已完成的供股已擴大的二十七億五千四百萬股(二〇〇六年：二十四億四千八百萬股)股份計算。於結算日後擬派發末期股息並沒有在結算日確認為負債。

(乙) 二〇〇六年末期股息港幣十億七千七百萬元已於二〇〇七年批准及派發。

## 9. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利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)及年內已發行之加權平均數二十四億四千八百萬股(二〇〇六年：二十四億四千八百萬股)普通股而計算。

每股攤薄盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利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)及按二〇〇八年一月已完成的供股所有可攤薄盈利的潛在普通股的影響作出調整後的加權平均數二十四億五千六百萬股(二〇〇六年：二十四億四千八百萬股)普通股而計算。

10. 固定資產

	集團						
	投資物業	發展中或 待發展 物業	酒店及 會所物業	廣播及 通訊設備	其它物業 及固定 資產	租賃土地	合計
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
<b>(甲) 成本值或估值</b>							
二〇〇六年一月一日結存	78,224	1,513	659	9,570	9,806	1,733	101,505
匯率調整	124	8	—	—	5	46	183
增添	222	1,405	2	369	657	1,770	4,425
購入附屬公司	—	91	—	—	1	460	552
出售	(207)	(185)	—	(328)	(402)	—	(1,122)
成本調整	(410)	—	—	—	—	—	(410)
重新分類	863	(576)	—	4	386	(14)	663
重估盈餘/撥回/(撇銷)	7,868	92	—	(100)	—	—	7,860
二〇〇六年十二月三十一日及 二〇〇七年一月一日結存	<b>86,684</b>	<b>2,348</b>	<b>661</b>	<b>9,515</b>	<b>10,453</b>	<b>3,995</b>	<b>113,656</b>
匯率調整	<b>225</b>	<b>53</b>	—	—	<b>73</b>	<b>73</b>	<b>424</b>
增添	<b>196</b>	<b>2,436</b>	<b>13</b>	<b>313</b>	<b>737</b>	<b>102</b>	<b>3,797</b>
出售	<b>(683)</b>	—	—	<b>(140)</b>	<b>(224)</b>	—	<b>(1,047)</b>
重新分類	<b>8</b>	<b>166</b>	—	<b>(1)</b>	<b>366</b>	<b>(15)</b>	<b>524</b>
重估盈餘/撥回/(撇銷)	<b>9,352</b>	<b>157</b>	—	—	<b>(2)</b>	—	<b>9,507</b>
二〇〇七年十二月三十一日結存	<b>95,782</b>	<b>5,160</b>	<b>674</b>	<b>9,687</b>	<b>11,403</b>	<b>4,155</b>	<b>126,861</b>
<b>累積折舊、攤銷及減值</b>							
二〇〇六年一月一日結存	—	—	484	5,460	4,600	303	10,847
匯率調整	—	—	—	—	3	—	3
本年折舊	—	—	33	721	379	30	1,163
出售時撥回	—	—	—	(317)	(243)	—	(560)
重新分類	—	—	—	5	—	—	5
二〇〇六年十二月三十一日及 二〇〇七年一月一日結存	—	—	<b>517</b>	<b>5,869</b>	<b>4,739</b>	<b>333</b>	<b>11,458</b>
匯率調整	—	—	—	—	<b>8</b>	—	<b>8</b>
本年折舊	—	—	<b>32</b>	<b>638</b>	<b>421</b>	<b>47</b>	<b>1,138</b>
出售時撥回	—	—	—	<b>(135)</b>	<b>(221)</b>	—	<b>(356)</b>
二〇〇七年十二月三十一日結存	—	—	<b>549</b>	<b>6,372</b>	<b>4,947</b>	<b>380</b>	<b>12,248</b>
<b>賬面淨值</b>							
二〇〇七年十二月三十一日	<b>95,782</b>	<b>5,160</b>	<b>125</b>	<b>3,315</b>	<b>6,456</b>	<b>3,775</b>	<b>114,613</b>
二〇〇六年十二月三十一日	86,684	2,348	144	3,646	5,714	3,662	102,198

## 10. 固定資產(續)

	集團						合計 港幣 百萬元
	投資物業 港幣 百萬元	發展中或 待發展 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	
(乙) 上列資產之成本值或估值分析如下：							
二〇〇七年估值	95,782	—	—	—	—	—	95,782
成本值減撥備	—	5,160	674	9,687	11,403	4,155	31,079
	95,782	5,160	674	9,687	11,403	4,155	126,861
二〇〇六年估值	86,684	—	—	—	—	—	86,684
成本值減撥備	—	2,348	661	9,515	10,453	3,995	26,972
	86,684	2,348	661	9,515	10,453	3,995	113,656
(丙) 業權：							
二〇〇七年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	75,312	—	125	—	2	82	75,521
中期契約	13,055	608	—	—	2,955	1,251	17,869
短期契約	1,320	—	—	—	—	—	1,320
	89,687	608	125	—	2,957	1,333	94,710
位於海外							
中期契約	6,095	4,552	—	—	505	2,442	13,594
	95,782	5,160	125	—	3,462	3,775	108,304
二〇〇六年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	66,833	—	144	—	2	80	67,059
中期契約	13,278	606	—	—	3,010	1,185	18,079
短期契約	1,430	—	—	—	—	—	1,430
	81,541	606	144	—	3,012	1,265	86,568
位於海外							
長期契約	2	—	—	—	—	—	2
中期契約	5,141	1,742	—	—	279	2,397	9,559
	86,684	2,348	144	—	3,291	3,662	96,129

## 10. 固定資產(續)

### (丁) 物業重估

本集團之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)於二〇〇七年十二月三十一日作出評估。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。萊坊已根據該等物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對投資物業作出估值。

重估時產生之盈餘或虧絀，已直接於綜合損益賬內確認。

地產投資收入包括為數港幣四十六億一千八百萬元的投資物業租金毛額(二〇〇六年：港幣三十八億零二百萬元)。

### (戊) 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絀港幣一億五千七百萬元，(二〇〇六年：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。

(己) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為二年至六年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均可重新協議。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額用不同的百分率計算的或有租金。

(庚) 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摘要如下：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
於一年內	<b>4,072</b>	3,945
於一年後但五年內	<b>4,306</b>	4,273
於五年後	<b>172</b>	197
	<b>8,550</b>	8,415

## 11. 附屬公司

	公司	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
非上市股份成本減準備	<b>7,765</b>	7,314
應收附屬公司款項	<b>26,569</b>	30,866
	<b>34,334</b>	38,180
應付附屬公司款項	<b>(24,739)</b>	(24,809)
	<b>9,595</b>	13,371

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126頁至127頁。

應收附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期，由於不須於未來十二個月內收回，故分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無付還限期。

## 12. 商譽及其它無形資產

	商譽	其它	總數
	港幣百萬元	無形資產 港幣百萬元	港幣百萬元
<b>成本值</b>			
於二〇〇六年一月一日結存	297	—	297
增加	—	12	12
於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日結存	<b>297</b>	<b>12</b>	<b>309</b>
<b>累計攤銷</b>			
於二〇〇六年一月一日結存	—	—	—
是年攤銷	—	3	3
於二〇〇六年十二月三十一日及二〇〇七年一月一日結存	—	<b>3</b>	<b>3</b>
是年攤銷	—	<b>4</b>	<b>4</b>
於二〇〇七年十二月三十一日結存	—	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>賬面淨值</b>			
於二〇〇七年十二月三十一日	<b>297</b>	<b>5</b>	<b>302</b>
於二〇〇六年十二月三十一日	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平價值(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。

13. 聯營公司

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	1,660	274
商譽	1,790	61
應收聯營公司款項	219	450
應付聯營公司款項	(8)	(4)
	<b>3,661</b>	<b>781</b>

(甲) 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127頁。

(乙) 在應收聯營公司款項中包括借給若干聯營公司用作碧堤半島物業發展項目的貸款合共港幣一億二千萬元(二〇〇六年：港幣三億五千二百萬元)，為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押，可隨時於各股東同意及要求時立即償還。應收聯營公司款項並沒有逾期或出現減值。

(丙) **Mega Shekou Container Terminals Limited**(「Mega SCT」)

於二〇〇六年十二月十四日，本集團持有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本集團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它股東所持的權益，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初始時分別持有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完成時的30%逐步減少至第四期完成時的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完成後的一年(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。

本集團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。本集團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，本集團所佔Mega SCT的盈利應該為港幣二億零九百萬元。

### 13. 聯營公司(續)

#### (丙) Mega Shekou Container Terminals Limited(「Mega SCT」)(續)

從該交易購入的資產和產生的商譽合共港幣十七億九千萬元，詳情如下：

	港幣百萬元
收購代價：	
— 已付現金	3,168
— 已交換資產的公平價值	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平價值	(902)
商譽	1,790

該交易的已購入資產和已承擔負債的主要組成部分如下：

	公平價值 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。

#### (丁) 聯營公司的財務資料摘要

	二〇〇七年		二〇〇六年	
	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	<b>16,441</b>	<b>2,513</b>	8,238	1,129
負債	<b>(3,677)</b>	<b>(853)</b>	(4,645)	(855)
權益	<b>12,764</b>	<b>1,660</b>	3,593	274
收入	<b>4,110</b>	<b>883</b>	3,929	737
除稅前盈利	<b>1,715</b>	<b>352</b>	1,628	221
稅項	<b>(85)</b>	<b>(30)</b>	(136)	(25)
是年盈利	<b>1,630</b>	<b>322</b>	1,492	196

#### 14. 共同發展公司

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
應佔資產淨值	2,269	734
商譽	54	54
	2,323	788
應收共同發展公司款項	2,753	—
	5,076	788

於二〇〇七年十二月三十一日各主要共同發展公司之有關資料已詳列於第127頁。

應收共同發展公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期。該等應收款項並沒有逾期或出現減值。

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：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
非流動資產	2,797	1,192
流動資產	2,068	188
非流動負債	(2,554)	(622)
流動負債	(42)	(24)
淨資產	2,269	734
收入	160	121
是年盈利	27	12

#### 15. 可供出售投資

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	1,347	1,568
— 海外上市	1,454	1,296
非上市投資	57	57
	2,858	2,921

非上市投資包括港幣三千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千六百萬元)以成本值列賬。

已個別減值的可供出售投資的公平價值為港幣一億七千三百萬元(二〇〇六年：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平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。

## 16. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後到期之應收賬。

## 17. 員工退休福利

### (甲) 界定福利退休計劃

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
界定福利退休計劃資產	<b>239</b>	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。該等計劃則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：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
計劃基金之資產公平價值	<b>1,130</b>	1,005
有設置基金之福利負擔折現值	<b>(891)</b>	(775)
	<b>239</b>	230

以上部分負債預期會於一年以後支付，然而，由於未來之供款須視乎未來提供之服務及精算假設之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：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
權益證券	<b>803</b>	761
債務證券	<b>247</b>	164
存款及現金	<b>80</b>	80
	<b>1,130</b>	1,005

17. 員工退休福利(續)

(甲) 界定福利退休計劃(續)

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
於一月一日	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
精算虧損	119	38
於十二月三十一日	891	775

(iv) 計劃資產變動如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
於一月一日	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	1,130	1,005

(v) 於綜合損益賬內確認之(收入)/支出如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 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)
--------	-------	-------

## 17. 員工退休福利(續)

### (甲) 界定福利退休計劃(續)

(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：

	二〇〇七年	二〇〇六年
於十二月三十一日折現率	<b>3.45%–3.5%</b>	3.75%–5.0%
計劃基金之資產預期投資回報率	<b>7.0%–8.0%</b>	5.0%–8.0%
未來薪金遞增率	— 二〇〇七年 — 二〇〇八年以後	不適用 2.0%–4.0%
	<b>3.0%–4.5%</b>	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

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
計劃基金之資產公平價值	<b>1,130</b>	1,005
界定福利責任折現值	<b>(891)</b>	(775)
計劃基金盈餘	<b>239</b>	230
計劃負債之經驗調整	<b>-6%</b>	9%
計劃資產之經驗調整	<b>10%</b>	2%

(viii) 截至二〇〇七年十二月三十一日年度止，本集團直接在權益確認之精算虧損為港幣五百萬元(二〇〇六年：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(二〇〇六年：港幣一億五千二百萬元)。

### (乙) 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。

18. 待沽物業

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
待沽發展中物業	8,865	5,416
待沽物業	370	368
	<b>9,235</b>	5,784

(甲) 預期待沽發展中物業需在一年後才可完成工程及變現。

(乙) 待沽發展中物業包括購買位於中國大陸的若干土地／物業之訂金港幣二十六億一千六百萬元(二〇〇六年：港幣五億八千一百萬元)。

(丙) 待沽發展中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四千五百萬元(二〇〇六年：港幣一億零二百萬元)。

(丁) 於二〇〇七年，將以往年度在綜合損益賬內扣除的待沽發展中物業及待沽物業撥備撥回數額為港幣二千七百萬元(二〇〇六年：港幣一億零八百萬元)，以反映若干物業的可變現淨值的上升。

(戊) 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	—	3
中期契約	941	1,028
	<b>941</b>	1,031
位於海外		
中期契約	4,635	1,905
	<b>5,576</b>	2,936

## 19. 應收貿易及其它賬項

### (甲) 賬齡分析

於二〇〇七年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	505	331
三十一日至六十日	222	229
六十一日至九十日	35	70
九十日以上	59	72
	821	702
其它應收賬項	575	698
	1,396	1,400

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

### (乙) 應收貿易賬項減值

應收貿易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應收貿易賬項內撇銷。

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的呆壞賬準備結餘和變動並不重大。

### (丙) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇〇七年十二月三十一日，集團75%(二〇〇六年：72%)的應收貿易賬項並沒有減值，而當中的85%(二〇〇六年：80%)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。

## 20. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
銀行存款及現金				
—無抵押	<b>7,031</b>	3,769	<b>3,844</b>	15
—已抵押	<b>686</b>	—	—	—
	<b>7,717</b>	3,769	<b>3,844</b>	15

於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內的人民幣，該人民幣存款為港幣十六億三千九百萬元(二〇〇六年：港幣五億八千七百萬元)等同。人民幣匯款是根據中華人民共和國外匯條例管制。

## 21. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇七年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	<b>194</b>	332
三十一日至六十日	<b>76</b>	88
六十一日至九十日	<b>13</b>	18
九十日以上	<b>52</b>	169
	<b>335</b>	607
租金及客戶按金	<b>1,476</b>	1,249
其它應付賬項	<b>3,867</b>	3,070
	<b>5,678</b>	4,926

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣九億七千五百萬元(二〇〇六年：港幣十億九千六百萬元)，主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付或須於收到通知時償還。

## 22. 長期借款

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 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	—
	<b>5,796</b>	5,676
銀行借款(有抵押)		
攤還年期少於一年	619	—
攤還年期在二至五年	1,621	101
攤還年期在五年後	1,949	605
	<b>4,189</b>	706
銀行借款(無抵押)		
攤還年期少於一年	4,792	1,058
攤還年期在一至二年	3,185	2,800
攤還年期在二至五年	12,520	8,811
攤還年期在五年後	800	1,619
	<b>21,297</b>	14,288
借款總額	<b>31,282</b>	20,670
減：攤還年期少於一年	<b>(6,720)</b>	(4,667)
長期借款總額	<b>24,562</b>	16,003

(甲) 除了合共港幣二十億七千六百萬元(二〇〇六年：港幣四十九億二千六百萬元)的貸款是以公平價值列賬外，所有其他帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。

(乙) 本集團的借貸總額包括兩間非全資附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業有限公司(「海港企業」)的銀行借款合共港幣一百一十五億八千二百萬元(二〇〇六年：港幣五十四億八千八百萬元)。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。

(丙) 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港幣一百一十二億五千三百萬元的發展中物業，若干固定資產、可供出售投資及銀行存款以作擔保(二〇〇六年：以賬面值港幣三十五億二千七百萬元的若干固定資產以作擔保)。

(丁) 本集團若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候本集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

### 23. 遞延稅項

(甲) 於綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
遞延稅項負債	15,325	13,116
遞延稅項資產	(360)	(429)
遞延稅項負債淨額	<b>14,965</b>	12,687

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	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	其它 港幣 百萬元	稅務 虧損的 未來利益 港幣 百萬元	總數 港幣 百萬元
二〇〇六年一月一日結存	2,116	9,977	(2)	(887)	11,204
於綜合損益賬扣除/(撥回)	10	1,364	(4)	109	1,479
購入附屬公司	—	—	4	—	4
二〇〇六年十二月三十一日 及二〇〇七年一月一日結存	<b>2,126</b>	<b>11,341</b>	<b>(2)</b>	<b>(778)</b>	<b>12,687</b>
於綜合損益賬扣除	<b>61</b>	<b>2,110</b>	—	<b>107</b>	<b>2,278</b>
二〇〇七年十二月三十一日結存	<b>2,187</b>	<b>13,451</b>	<b>(2)</b>	<b>(671)</b>	<b>14,965</b>

## 23. 遞延稅項(續)

### (乙) 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	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	(1)	(2)
稅務虧損的未來利益	(962)	(909)
未確認的遞延稅項資產淨額	(963)	(911)

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，源自香港的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。

## 24. 其它遞延負債

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	219	220
遞延收入	42	33
其它準備	—	1
	261	254

本集團認為會所債券折現後的影響不大。

## 25. 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。

### (甲) 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平價值為零。

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本金數額及到期日分析如下：

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
到期日少於一年	1,200	2,990
到期日在一至五年	600	1,450
到期日多於五年	250	—
	<b>2,050</b>	<b>4,440</b>

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

	二〇〇七年		二〇〇六年	
	正公平價值 港幣百萬元	負公平價值 港幣百萬元	正公平價值 港幣百萬元	負公平價值 港幣百萬元
到期日少於一年	9	1	12	3
到期日在一至五年	11	—	17	—
到期日多於五年	6	—	—	—
	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>3</b>

## 25. 金融工具(續)

### (甲) 利率風險(續)

(ii) 下表詳列於結算日已包括利率掉期合約影響的集團借貸利率。

	二〇〇七年		二〇〇六年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
<b>定息借貸</b>				
債券及票據	<b>6.1</b>	<b>3,120</b>	—	—
<b>浮息借貸</b>				
債券及票據	<b>4.4</b>	<b>2,676</b>	5.8	5,676
銀行借款	<b>4.1</b>	<b>25,486</b>	4.3	14,994
		<b>28,162</b>		20,670
借貸總額		<b>31,282</b>		20,670

### (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／增加約港幣一億五千二百萬元(二〇〇六年：港幣一億零六百萬元)。這已計入於二〇〇七年十二月三十一日帶息銀行存款的影響。

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年相同的基準進行。

### (乙) 外幣風險

除了於中國的權益投資外，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。

集團的外幣風險主要來自於中國的物業發展及投資活動，以及有關港口的權益投資。於年內，集團錄得匯兌盈餘總額港幣五億八千七百萬元(二〇〇六：港幣一億七千七百萬元)，該匯兌盈餘乃由折算集團若干於中國的附屬公司，聯營公司及共同發展公司的投資淨額所產生，並已計入權益變動內。如適當及符合成本效益時，集團會參考該投資的將來人民幣融資要求，以人民幣借款作融資。

本集團也需要就以美元為本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、本金還款和資本性支出有關。根據本集團對未來匯率的估計，本集團可簽訂遠期外匯合約，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出貸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，管理層預期任何與本集團借款有關的重大貨幣風險並不存在。

25. 金融工具(續)

(乙) 外幣風險(續)

(i) 貨幣風險承擔

下表詳載了本集團和本公司於結算日因並非以集團有關個別公司的功能貨幣為本位的預期交易或已確認的資產或負債而產生的貨幣風險承擔。

	二〇〇七年				二〇〇六年			
	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
<b>集團</b>								
銀行存款及現金	80	34	—	—	1	23	—	—
應付貿易及其它賬項	(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	(341)	(243)	—	—	(373)	(144)	—	—
公司間結存	—	5	—	—	—	395	—	—
遠期外匯合約的名義數額								
—於損益賬按公平價值處理	76	—	(12,772)	39	470	—	—	—
—現金流量對沖	—	1,088	—	—	—	—	—	—
借款的貨幣掉期合約名義數額	400	—	(45,764)	—	—	—	—	—
整體風險淨額	135	850	(58,536)	39	97	251	—	—

此外，於二〇〇七年十二月三十一日，本集團在國內的附屬公司也由於持有以港幣／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／美元的風險港幣九億八千三百萬元、港幣十三億二千五百萬元和港幣十七億九千五百萬元(二〇〇六年：分別承擔港幣七千八百萬元、港幣十二億八千八百萬元和港幣十六億元)。

	二〇〇七年				二〇〇六年			
	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
<b>公司</b>								
銀行存款及現金	22	—	—	—	—	—	—	—

## 25. 金融工具(續)

### (乙) 外幣風險(續)

#### (i) 貨幣風險承擔(續)

於二〇〇七年十二月三十一日，仍生效的遠期外匯合約和貨幣掉期合約的名義總額分別為港幣二十三億七千二百萬元(二〇〇六年：港幣三十六億六千四百萬元)及港幣三十一億二千萬元(二〇〇六年：港幣零元)。這些合約在二〇〇七年十二月三十一日的公平價值淨額如下：

	二〇〇七年		二〇〇六年	
	正公平價值 港幣百萬元	負公平價值 港幣百萬元	正公平價值 港幣百萬元	負公平價值 港幣百萬元
遠期外匯合約				
—於損益賬按公平價值處理	—	106	—	—
—現金流量對沖	45	—	—	—
貨幣掉期合約				
—於損益賬按公平價值處理	—	96	—	—
	45	202	—	—

遠期外匯合約於年內確認的虧損額港幣一億九千九百萬元(二〇〇六年：收益港幣二千萬元)。

#### (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/增加約港幣二億一千萬元(二〇〇六年：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個別公司以相關功能貨幣計量的盈利和權益的影響，有關影響以結算日的匯率折算為港幣呈報。分析是以與二〇〇六年相同的基準進行。

## 25. 金融工具(續)

### (丙) 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。

本集團在挑選可供出售投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能與本集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動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，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），估計除非出現減值，否則不會對本集團的盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣二億八千萬（二〇〇六年：港幣二億八千六百萬元）。分析是以與二〇〇六年相同的基準進行。

### (丁) 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。

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：

	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	合約未折現現金流量			
			一年內 或接獲 通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
二〇〇七年十二月三十一日						
銀行貸款及其它貸款(附註)	(31,282)	(35,437)	(7,759)	(4,472)	(16,023)	(7,183)
應付貿易及其它賬項	(5,678)	(5,678)	(4,703)	(599)	(360)	(16)
其它遞延負債(會所債券)	(219)	(219)	—	—	—	(219)
於損益賬按公平價值處理 的遠期外匯合約	(106)	(106)	(106)	—	—	—
	<b>(37,285)</b>	<b>(41,440)</b>	<b>(12,568)</b>	<b>(5,071)</b>	<b>(16,383)</b>	<b>(7,418)</b>
二〇〇六年十二月三十一日						
銀行貸款及其它貸款(附註)	(20,670)	(23,244)	(5,433)	(4,133)	(10,716)	(2,962)
應付貿易及其它賬項	(4,926)	(4,926)	(3,830)	(674)	(402)	(20)
其它遞延負債(會所債券)	(220)	(220)	—	—	—	(220)
	<b>(25,816)</b>	<b>(28,390)</b>	<b>(9,263)</b>	<b>(4,807)</b>	<b>(11,118)</b>	<b>(3,202)</b>

附註：

合約未折現現金流量之銀行貸款及其它貸款已計入利率掉期合約及貨幣掉期合約的現金流量。

## 25. 金融工具(續)

### (戊) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項和場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務的既定的信貸政策和程序，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。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用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。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30所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

### (己) 公平價值估計

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

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，其公平價值可假定為與其賬面值相若。

利率掉期合約的公平價值是根據估計未來現金流折算為現值計算。遠期外匯合約的公平價值是以於結算日的遠期匯率決定。貨幣掉期合約的公平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二〇〇六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。

## 26. 股份補償福利

本公司於一九九八年六月三十日設立一股份認購權計劃，來代替於一九八八年九月二十九日的股份認購權計劃。該計劃授權本公司董事可根據他們的意願邀請本公司及／或其任何附屬公司僱員(包括董事)接受認購權，以認購本公司股份(「公司股份」)。認購權行使價必須最低限度為下列所述較高者：(i)賦予認購權當日在聯交所每日行情表所列的公司股份的收市價；及(ii)緊接賦予認購權前五個交易日在聯交所每日行情表所列的公司股份的平均收市價。認購權可行使的有效期間由董事於賦予認購權之前決定，惟所賦予認購權須於由賦予當日起計最少持有一年或最多不超過十年內行使。

於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日止兩年度內，本集團並無根據本公司的行政人員認股獎勵計劃賦予認購權認購本公司的普通股股份，亦沒有根據本公司的行政人員認股獎勵計劃以認購普通股股份的認購權被行使(二〇〇六年：二十萬股)。

於二〇〇七年十二月三十一日，並無未被行使的公司普通股之認股權。

## 27. 股本

	二〇〇七年 股數 百萬	二〇〇六年 股數 百萬	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	<b>3,600</b>	3,600	<b>3,600</b>	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元	<b>2,448</b>	2,448	<b>2,448</b>	2,448

### (甲) 供股

於二〇〇七年十二月三十一日後，本公司已完成供股及已增加其發行股本三億零六百萬股至二十七億五千四百萬股(有關詳情已於附註33內詳述)。

### (乙) 行政人員認股獎勵計劃

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，並無未被行使的公司普通股之認股權。

## 28. 資本及儲備

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東權益	少數股東權益	總權益
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(甲) 集團									
二〇〇六年一月一日結存	2,448	7,746	7	502	70	54,601	65,374	3,152	68,526
可供出售投資重估盈餘	—	—	—	773	—	—	773	102	875
界定福利退休計劃精算盈餘	—	—	—	—	—	37	37	18	55
匯兌差額	—	—	—	—	161	—	161	—	161
其它	—	—	—	—	5	(5)	—	20	20
因出售可供出售投資而轉撥至									
綜合損益賬中	—	—	—	(3)	—	—	(3)	—	(3)
應佔聯營公司/共同發展公司之儲備	—	—	—	—	16	—	16	—	16
直接於權益中確認之收入淨額	—	—	—	770	182	32	984	140	1,124
是年盈利	—	—	—	—	—	10,757	10,757	637	11,394
已確認收入及支出總額	—	—	—	770	182	10,789	11,741	777	12,518
已批准之去年股息	—	—	—	—	—	(1,077)	(1,077)	—	(1,077)
是年宣布派發之股息(附註8)	—	—	—	—	—	(881)	(881)	—	(881)
少數股東借入款項	—	—	—	—	—	—	—	8	8
購買附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	1,098	1,098
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(279)	(279)
行使股份認股權	—	5	—	—	—	—	5	—	5
二〇〇六年十二月三十一日結存	2,448	7,751	7	1,272	252	63,432	75,162	4,756	79,918

28. 資本及儲備(續)

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	匯兌及 其它儲備	盈餘儲備	總股東權益	少數股東權益	總權益
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
(甲) 集團(續)									
二〇〇七年一月一日結存	2,448	7,751	7	1,272	252	63,432	75,162	4,756	79,918
可供出售投資重估盈餘	-	-	-	301	-	-	301	142	443
界定福利退休計劃精算 (虧損)/盈餘	-	-	-	-	-	(9)	(9)	4	(5)
匯兌差額	-	-	-	-	489	-	489	53	542
其它	-	-	-	-	20	(4)	16	27	43
因出售可供出售投資而轉撥至 綜合損益賬中	-	-	-	(853)	-	-	(853)	(41)	(894)
因可供出售投資減值而轉撥至 綜合損益賬中	-	-	-	43	-	-	43	7	50
應佔聯營公司/共同發展公司之儲備	-	-	-	-	30	-	30	15	45
直接於權益中確認之收入/(支出)淨額	-	-	-	(509)	539	(13)	17	207	224
是年盈利	-	-	-	-	-	13,143	13,143	819	13,962
已確認收入及支出總額	-	-	-	(509)	539	13,130	13,160	1,026	14,186
已批准之去年股息(附註8)	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)	-	(1,077)
是年宣布派發之股息(附註8)	-	-	-	-	-	(881)	(881)	-	(881)
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	197	197
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(341)	(341)
二〇〇七年十二月三十一日結存	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002

## 28. 資本及儲備(續)

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本 贖回儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(乙) 公司</b>					
二〇〇六年一月一日結存	2,448	7,746	7	3,500	13,701
是年盈利	—	—	—	1,958	1,958
已批准之去年股息	—	—	—	(1,077)	(1,077)
是年宣布派發之股息(附註8)	—	—	—	(881)	(881)
行使股份認股權	—	5	—	—	5
二〇〇六年十二月三十一日 及二〇〇七年一月一日結存	<b>2,448</b>	<b>7,751</b>	<b>7</b>	<b>3,500</b>	<b>13,706</b>
是年盈利	—	—	—	<b>1,958</b>	<b>1,958</b>
已批准之去年股息(附註8)	—	—	—	<b>(1,077)</b>	<b>(1,077)</b>
是年宣布派發之股息(附註8)	—	—	—	<b>(881)</b>	<b>(881)</b>
二〇〇七年十二月三十一日結存	<b>2,448</b>	<b>7,751</b>	<b>7</b>	<b>3,500</b>	<b>13,706</b>

(丙) 於二〇〇七年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣三十五億元(二〇〇六年：港幣三十五億元)。

(丁) 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。已經設立的投資重估儲備將會根據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由海外營運賬項折算產生的匯兌差額。

(戊) 於結算日後董事會建議派發末期股息每股44仙(二〇〇六年：每股44仙)，派息總額港幣十二億一千二百萬元(二〇〇六年：港幣十億七千七百萬元)。該項股息於結算日並不確認為負債。

### (己) 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，也為其它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，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及少數股東權益。

## 28. 資本及儲備(續)

### (己) 資本管理(續)

於二〇〇七年及二〇〇六年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
有抵押		
銀行借款	4,189	706
無抵押		
債券及票據	5,796	5,676
銀行借款	21,297	14,288
總借款(附註22)	31,282	20,670
減：銀行存款及現金(附註20)	(7,717)	(3,769)
負債淨額	23,565	16,901
股東權益	86,364	75,162
總權益	92,002	79,918
負債淨額與股東權益比率	27.3%	22.5%
負債淨額與總權益比率	25.6%	21.1%

## 29. 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年度，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

- (甲) 如附註13所披露，本集團向參與碧堤半島發展項目的若干聯營公司貸款共港幣一億二千萬元(二〇〇六年：港幣三億五千二百萬元)。該等貸款被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年及一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。是年本集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等賬項的比重不大。
- (乙) 在截至二〇〇七年十二月三十一日止年度，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四億零五百萬元(二〇〇六年：港幣三億一千八百萬元)。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- (丙) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(乙)及2(丙)內披露。

## 30. 或然負債

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、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百三十六億一千六百萬(二〇〇六年：港幣二百三十三億三千四百萬元)。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

### 31. 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：

	集團					
	香港 港幣百萬元	二〇〇七年 中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	二〇〇六年 中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>(甲) 資本性支出</b>						
已授權及簽約者	243	2,544	2,787	522	3,513	4,035
已授權但未簽約者	704	1,870	2,574	737	2,841	3,578
	<b>947</b>	<b>4,414</b>	<b>5,361</b>	1,259	6,354	7,613
<b>(乙) 節目及其它</b>						
已授權及簽約者	744	—	744	538	—	538
已授權但未簽約者	77	—	77	57	—	57
	<b>821</b>	—	<b>821</b>	595	—	595
<b>(丙) 發展中物業</b>						
已授權及簽約者	—	15,272	15,272	7	4,074	4,081
已授權但未簽約者	—	32,155	32,155	—	12,941	12,941
	—	<b>47,427</b>	<b>47,427</b>	7	17,015	17,022
<b>(丁) 集團應佔共同發展公司 發展中物業</b>						
已授權及簽約者	—	5,759	5,759	—	—	—
已授權但未簽約者	—	8,290	8,290	—	—	—
	—	<b>14,049</b>	<b>14,049</b>	—	—	—
<b>(戊) 經營租賃支出</b>						
一年以內	72	—	72	78	—	78
一年後但五年內	56	—	56	104	—	104
五年後	68	—	68	78	—	78
	<b>196</b>	—	<b>196</b>	260	—	260

(ii) 本集團附屬公司或透過共同發展公司的發展中物業承擔包括二〇〇八年及二〇〇九年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百七十九億九千五百萬元。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。

(iii) 於中國的資本性支出承擔主要與現代貨箱碼頭於大鏟灣和太倉項目的港口開支有關。

(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。

## 32. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布多項新訂及經修訂之財報準則，於本集團本會計期間首次生效或可提早採納。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第112頁至125頁的主要會計政策內。

除了採用財報準則第7號「金融工具：披露」和會計準則第1號「財務報表之呈報：資本披露」之修訂後的呈報要求外，採納該等新訂及經修訂之財務準則不會對本集團截至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止年度的財務報表產生重大影響。

### (甲) 《財務準則》第7號「金融工具：披露」

與之前《香港會計準則》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，擴大了財務報表內關於集團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。新披露已列載於財務報表附註25。

### (乙) 《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、政策及過程的資料的額外披露要求。新披露已列載於財務報表附註28(己)。

財報準則第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影響。

本集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋(附註35)。

## 33. 結算日後事項

(甲) 董事已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於附註8內披露。

### (乙) 公司的供股

於二〇〇七年十一月二十八日，本公司宣布建議透過按合資格股東當時持有每八股普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股供股股份港幣三十元的認購價供股的方式，發行305,984,578股每股面值港幣一元的新普通股。

本公司已於二〇〇八年一月十六日完成供股，其已發行股本亦已增加了305,984,578股至2,753,861,207股。這些新發行的股份在各方面均與現有股份享有同等權益。已收的供股所得淨額約為港幣九十一億一千萬元。這筆款項主要用作滿足本集團擴張其於中國物業投資的資本需求。

### (丙) 海港企業的供股

於二〇〇八年二月五日，本集團持有66.8%權益的海港企業建議透過按合資格股東當時持有每兩股現有普通股獲配發一股供股股份的比例，以每股供股股份港幣十二元八角的認購價供股的方式，發行157,500,000股每股面值港幣五角的新普通股。這次供股是由本公司承銷。

海港企業已於二〇〇八年三月完成供股，並收取了約港幣二十億元的所得款項，其中港幣十五億六千萬元為本公司根據承銷安排認購股份所作出的付款。因此，本集團於海港企業的權益已由66.8%增加至70.4%。這些新發行的股份在各方面均與現有股份享有同等權益。

## 34. 比較數字

採用財務準則第7號「金融工具：披露」及經修訂香港會計準則第1號「財務報表的呈報：資本披露」後，若干比較數字已經重新分類，以符合本年度財務報表的編列，以及對首次於二〇〇七年度披露的項目列出有關比較數字。有關詳情已於附註32內詳述。

## 35. 未來會計政策變動

截至財務報表刊發日期香港會計師公會已頒布以下修訂、新準則及詮釋，因在二〇〇七年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採納該等新準則。

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，本集團認為其採納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，以下的發展可能引致在財務報表中作出全新或經修訂的披露。

	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，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(經修訂)「財務報表之呈報」	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)「借款成本」	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第8號「經營分部」	二〇〇九年一月一日

## 36. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇〇七年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

## 37. 財務報表通過

財務報表於二〇〇八年三月二十六日經董事會通過及授權頒布。

# 主要會計政策

## (甲) 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》(「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多項新訂和經修訂的財務準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變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32。本集團沒有採納本年度未生效的新會計準則或詮釋。

## (乙) 財務報表的編製基準

截至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(乙己)。

## (丙) 綜合基準

### i. 附屬公司和少數股東權益

附屬公司為集團所控制之實體。當集團有權決定該實體的財務及經營業務從而獲取利益，控制權被確認。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

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。

(丙) 綜合基準(續)

i. 附屬公司和少數股東權益(續)

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它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。

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。

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或共同發展公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

當年內處置的現金產出單元、聯營公司或共同發展公司的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

# 主要會計政策

## (丁) 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(甲壬)(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它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(壬)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公平價值重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公平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，並於報廢或處置日在綜合損益賬中確認。

## (戊) 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。

#### (戊) 固定資產折舊(續)

##### 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。

#### (己) 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，除非公平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：

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，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平價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。

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，劃歸為「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。

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平價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。

不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。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；但匯兌收益與虧損因轉變攤銷成本(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。

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。

#### (庚) 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。

# 主要會計政策

## (辛) 對沖

### i. 公平價值對沖

公平價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認為肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔就特定風險所應佔並可能影響溢利和虧損的已識別部分的公平價值改變的風險的對沖。公平價值對沖按公平價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入綜合損益賬中。

### ii. 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公平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部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對損益造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內在綜合損益賬中確認。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在綜合損益賬中確認。

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. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公平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。

## (五) 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(見附註丁(i))；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。

### ii. 以經營租賃方式持有的資產

(甲) 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。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。

(乙) 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(見附註丁(ii))。

### iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公平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(如本公司或本集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(戊)。

減值虧損按照附註(甲甲)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於綜合損益表扣除。

# 主要會計政策

## (癸) 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，按加速法計入綜合損益表。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撇銷。

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。

## (甲甲) 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與權益證券投資(除了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或已劃歸的可供出售證券，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。權益證券的減值虧損不可轉回(包括已於中期業期報告計算在內)。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬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)的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過綜合損益賬轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售證券而言，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。

(甲甲) 資產減值(續)

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值(續)

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。

— 可收回數額

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。在評估使用價值時，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。如果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類別(即現金產出單元)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，便會在綜合損益賬中確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)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平價值減去出售成本後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

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(包括已於中期業績報告計算在內)。

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。

# 主要會計政策

## (甲乙) 待沽物業

### i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出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(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽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. 待沽發展中物業

待沽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、已資本化的財務成本及物料、工資、其它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和銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽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。

## (甲丙) 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。

## (甲丁) 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款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撥備後所得數額入賬。

## (甲戊) 帶息借款

當帶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，該帶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。

其它帶息借款先按公平價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

## (甲己) 應付貿易及其它賬項

應付貿易及其它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。

**(甲庚) 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、存放於銀行和其它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。

**(甲辛) 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不同成分的權益處理，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。所有其它兌換差額均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬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平值以當日的兌換率折算。

**(甲壬) 收入確認**

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確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii. 銷售待沽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，則抵銷資產負債表的存貨。
- 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。

**(甲癸) 借貸成本**

借貸成本於產生期間在綜合損益賬中列支，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財務成本則予以資本化。

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。

# 主要會計政策

## (乙甲) 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綜合損益賬中確認，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課稅所得，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課稅暫時差異產生。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所得稅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。

不確認為遞延所得稅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(不包括企業合併的部分)。

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。

- 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，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債。

## (乙乙) 連繫人士

與集團連繫人士是指：

- i. 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響集團的財務及經營決策，或共同控制本集團；
- ii. 集團及該人士均受共同控制；
- iii. 該人士屬集團的聯營公司；
- iv. 該人士屬集團主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- v. 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- vi. 屬提供福利予集團或與集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

## (乙丙) 發出財務擔保，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它賬項內的遞延收入。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，即時於綜合損益賬內確認開支。

### ii. 其它準備和或有負債

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它負債計提準備。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。

## (乙丁) 分部報告

分部是指本集團內可明確區分的組成部分，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)。分部之間的風險和回報水平也不一樣。

按照本集團的內部財務報告系統，本集團已就本財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式，而地區分部則是次要的分部報告形式。

分部收入、支出、經營成果、資產與負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的數額。分部收入、支出、資產與負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的結餘和集團內部交易；但同屬一個分部的集團實體之間的集團內部往來的結餘和交易則除外。分部之間的轉移事項定價按照與其它外界人士相若的條款計算。

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

未能分配至分部的項目主要包括金融與企業資產、帶息借款、企業與融資支出。

# 主要會計政策

## (乙戊) 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。

## (乙己) 重大會計估計和判斷

### 估計不定性的主要根據

附註17和25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。估計不定性的其它主要根源如下：

#### 一 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，按本身公開市場於資產負債表內列賬。公開市場價值由獨立合資格估價師按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於年結日的市道，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

## (Z2) 重大會計估計和判斷(續)

### 估計不定性的主要根據(續)

#### — 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，藉此估計待估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。

#### — 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
<b>地產</b>				
* 九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
* 九龍倉置業發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100%	地產
Delta Realty Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
Feckenham Limited	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
Framenti Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100%	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
Spring Wealth Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	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	100%	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	100%	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	88%	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	100%	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	100%	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	100%	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	100%	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	85%	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	55%	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	59%	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	98%	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	100%	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	100%	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	100%	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	100%	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	100%	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	100%	地產
* 海港企業有限公司	香港	315,000,000股每股港幣0.5元	67%	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	53%	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	67%	地產
		(二〇〇八年二月已付)		
<b>物流</b>				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100%	公共交通
香港電車有限公司	香港	21,937,500股每股港幣5元	100%	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	68%	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	44%	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	48%	貨櫃碼頭
<b>酒店</b>				
* 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100%	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100%	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	67%	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100%	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	酒店運作
武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100%	酒店管理

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
<b>通訊、媒體及娛樂</b>				
# 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100%	控股公司
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100%	電腦服務
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74%	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	74%	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	74%	控股公司
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元	74%	網絡營運服務
		2股無投票權遞延股每股港幣1元		
有線衛星電視有限公司	香港	2股每股港幣1元	74%	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	74%	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	74%	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	74%	衛星電視系統
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	電訊
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	100%	電訊
<b>投資及其它</b>				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島/國際	500股每股1美元	100%	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100%	控股公司
<b>聯營公司</b>				
<b>物流</b>				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	20%	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	20%	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	20%	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	20%	營運貨櫃碼頭
<b>共同發展公司</b>				
<b>地產</b>				
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	40%	地產
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	50%	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	37%	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	27%	地產
<b>物流</b>				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	34%	營運貨櫃碼頭

附註：

(甲) 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。

(乙) 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。

# 公司直接持有的附屬公司

\* 上市公司

# 主要物業撮要表

二〇〇七年十二月三十一日

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	
<b>香港投資物業</b>						
<b>尖沙咀海港城</b>						
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	-	-	
<b>時代廣場</b>						
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-	
<b>其它</b>						
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	-	-	
	11,203,700	6,168,000	3,561,800	907,900	566,000	
<b>中國投資物業</b>						
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	-	

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	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	67%
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	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	100%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	100%
不適用	IL 8432	2053	1979	不適用	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	100%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	100%
97,670	RBL 534 S.E. & F.	2028	2002	不適用	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	67%
141,007	不適用	2044	1999	不適用	88%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%

# 主要物業撮要表

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	
<b>香港酒店及會所</b>						
<b>尖沙咀海港城</b>						
馬哥孛羅香港酒店	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	
<b>香港發展物業</b>						
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	-	
	2,415,500	-	125,500	213,100	2,076,900	
<b>香港發展物業 (由聯營公司發展)</b>						
深井青山公路33號碧堤半島第一、二、三及五座	35,400	-	10,400	25,000	-	(集團所佔權益33 1/3% - 附註 c)
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)
	755,600	83,100	47,200	625,300	-	
<b>中國發展物業</b>						
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)
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	-	

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	67%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
66,000	TWIL 36	2047	不適用	策劃中	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	100%
42,625	YTIL 4SA及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	100%
不適用	DD 390 266 R.P.地段	2051	2005	已完成	33 1/3%
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	15.6%
80,482	不適用	2045	2007	已完成	59%
188,090	不適用	2073 2053/73	2007 2008	已完成 上蓋工程施工中	100%
171,356	不適用	2039/69	2008	上蓋工程施工中	100%
118,220	不適用	2064	2009	基礎工程施工中	85%
136,432	不適用	2049	2009	上蓋工程施工中	98%
170,825	不適用	2043/63	2011	策劃中	55%
761,520	不適用	2045/75	2011	上蓋/基礎工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2011	基礎工程施工中	100%
3,654,152	不適用	2076	2010	策劃中	100%
313,867	不適用	2047/57	2012	策劃中	100%
3,314,418	不適用	2078	2014	基礎工程施工中	100%

# 主要物業撮要表

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	
<b>中國發展物業 (續)</b>						
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	-	
	<b>65,170,600</b>	<b>8,039,000</b>	<b>2,577,600</b>	<b>49,503,000</b>	<b>5,051,000</b>	
<b>中國發展物業</b>						
<b>(由共同發展公司發展)</b>						
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	1,280,000	190,000	26,000	917,000	147,000	(其它代表有160個房間的酒店)
東至望江東路，南至之江路，西至規劃路，北至富春路						(集團所佔權益40%-附註 c)
	<b>18,019,000</b>	<b>190,000</b>	<b>815,000</b>	<b>16,867,000</b>	<b>147,000</b>	
<b>總面積</b>	<b>101,607,200</b>	<b>15,548,900</b>	<b>8,542,100</b>	<b>68,311,300</b>	<b>9,204,900</b>	

\* 住宅包括商住單位

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- 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。
- 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。

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
3,900,589	不適用	2047/77	2012	策劃中	100%
590,481	不適用	2047	2011	策劃中	100%
4,427,804	不適用	2047/77	2012	策劃中	67%
229,069	不適用	2047/77	2013	策劃中	53%
5,425,454	不適用	2077	2013	策劃中	53%
2,046,685	不適用	2047/77	2012	策劃中	50%
1,976,237	不適用	2077	2012	策劃中	50%
3,578,071	不適用	2077	2012	策劃中	50%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	策劃中	40%
1,002,408	不適用	2057	2012	策劃中	37%
906,921	不適用	2047/77	2012	策劃中	27%

# 十年財務摘要

	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元	重新編列 二〇〇五年 港幣百萬元	重新編列 二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
<b>綜合損益賬摘要</b>					
營業額	<b>16,208</b>	13,364	12,543	11,953	11,253
股東應佔之集團盈利	<b>13,143</b>	10,757	13,888	3,767	3,043
前期調整	—	—	—	8,910	—
按重報	<b>13,143</b>	10,757	13,888	12,677	3,043
股息	<b>2,093</b>	1,958	1,958	1,683	1,487
每股盈利(港幣元)	<b>5.37</b>	4.39	5.67	5.18	1.24
每股股息(港幣仙)	<b>80</b>	80	80	68.75	60.75
<b>綜合資產負債表摘要</b>					
固定資產	<b>114,613</b>	102,198	90,658	78,916	71,120
商譽及其它無形資產	<b>302</b>	306	297	297	347
長期存款	—	—	—	156	156
聯營公司	<b>3,661</b>	781	1,638	1,583	2,075
共同發展公司	<b>5,076</b>	788	896	348	—
可供出售投資	<b>2,858</b>	2,921	1,677	1,654	1,392
長期應收款項	<b>362</b>	371	410	426	439
其它資產	<b>423</b>	416	293	158	432
遞延稅項資產	<b>360</b>	429	468	118	112
衍生金融工具資產	<b>17</b>	17	54	—	—
流動資產	<b>18,499</b>	11,050	8,101	6,482	5,089
總資產	<b>146,171</b>	119,277	104,492	90,138	81,162
流動負債	<b>(13,925)</b>	(9,986)	(9,873)	(8,604)	(11,160)
長期借款/遞延借款	<b>(24,823)</b>	(16,257)	(14,418)	(13,463)	(12,605)
遞延稅項	<b>(15,325)</b>	(13,116)	(11,672)	(9,447)	(1,748)
衍生金融工具負債	<b>(96)</b>	—	(3)	—	—
	<b>92,002</b>	79,918	68,526	58,624	55,649
代表：					
股本	<b>2,448</b>	2,448	2,448	2,447	2,447
儲備	<b>83,916</b>	72,714	62,926	52,502	49,181
股東權益	<b>86,364</b>	75,162	65,374	54,949	51,628
少數股東權益	<b>5,638</b>	4,756	3,152	3,675	4,021
	<b>92,002</b>	79,918	68,526	58,624	55,649

	重新編列 二〇〇二年 港幣百萬元	重新編列 二〇〇一年 港幣百萬元	重新編列 二〇〇〇年 港幣百萬元	重新編列 一九九九年 港幣百萬元	重新編列 一九九八年 港幣百萬元
<b>綜合損益賬摘要</b>					
營業額	11,333	11,725	12,023	10,521	10,840
股東應佔之集團盈利	2,303	2,519	2,480	3,217	1,922
前期調整	(44)	—	14	294	(51)
按重報	2,259	2,519	2,494	3,511	1,871
股息	1,370	1,908	1,908	1,881	1,790
每股盈利(港幣元)	0.92	1.03	1.02	1.51	0.82
每股股息(港幣仙)	56	78	78	78	78
<b>綜合資產負債表摘要</b>					
固定資產	69,044	74,445	77,237	73,362	71,651
商譽及其它無形資產	397	419	—	—	—
長期存款	156	468	—	—	—
聯營公司	3,367	3,389	4,972	5,197	3,842
共同發展公司	—	—	—	—	—
可供出售投資	1,178	1,088	1,901	5,258	7,107
長期應收款項	459	485	433	506	349
其它資產	468	533	570	575	653
遞延稅項資產	108	—	—	—	—
衍生金融工具資產	—	—	—	—	—
流動資產	5,945	7,637	7,390	12,536	8,529
總資產	81,122	88,464	92,503	97,434	92,131
流動負債	(11,420)	(12,181)	(12,893)	(10,345)	(13,469)
長期借款／遞延借款	(16,673)	(17,441)	(17,156)	(26,802)	(22,322)
遞延稅項	(1,614)	(467)	(478)	(507)	(518)
衍生金融工具負債	—	—	—	—	—
	51,415	58,375	61,976	59,780	55,822
代表：					
股本	2,447	2,447	2,446	2,446	2,295
儲備	45,287	52,198	55,504	51,966	49,624
股東權益	47,734	54,645	57,950	54,412	51,919
少數股東權益	3,681	3,730	4,026	5,368	3,903
	51,415	58,375	61,976	59,780	55,822

附註：

若干數字已依據香港財務報告準則而作出重新分類或調整。





九龍倉

始創於一八八六年

[www.wharfholdings.com](http://www.wharfholdings.com)