

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



九龍倉集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：4)



二〇〇八年度業績公告

集團業績摘要

- 集團營業額下跌 2% 至港幣一百五十九億四千萬元（二〇〇七年：港幣一百六十二億零八百萬元），強勁的經常性租金收入大致上填補了較低的物業銷售。
- 集團營業盈利減少 20% 至港幣七十六億三千九百萬元（二〇〇七年：港幣九十五億一千六百萬），這是由於物業銷售貢獻較低及在二〇〇七年出售了投資而獲得重大特殊盈利所致。
- 地產投資的收入及營業盈利分別錄得 16% 及 18% 的強勁增長，創下港幣七十六億零六百萬元（二〇〇七年：港幣六十五億三千九百萬元）及港幣五十五億五千一百萬元（二〇〇七年：港幣四十七億零一百萬元）的紀錄新高。海港城及時代廣場的營業盈利分別上升港幣六億五千九百萬元（或 21%）及港幣一億五千六百萬元（或 16%）。
- 地產發展的收入及營業盈利分別下跌至港幣七億一千萬元（二〇〇七年：港幣二十三億三千六百萬）及港幣八千四百萬元（二〇〇七年：港幣十一億二千七百萬），這是由於香港及中國確認的物業銷售減少所致。

- 物流收入上升 7% 至港幣三十八億七千五百萬元（二〇〇七年：港幣三十六億二千五百萬元），惟因現代貨箱碼頭於中國的新碼頭營運初期錄得虧損而令營業盈利下跌 8% 至港幣十七億六千三百萬元（二〇〇七年：港幣十九億一千四百萬元）。然而，合營項目的貢獻令現代貨箱碼頭的淨盈利大致上回復去年水平。
- 通訊、媒體及娛樂收入下跌 1% 至港幣三十七億五千一百萬元（二〇〇七年：港幣三十七億九千七百萬元），營業盈利則減少 33% 至港幣二億四千四百萬元（二〇〇七年：港幣三億六千五百萬元）。
- 投資物業重估盈餘淨額（除稅後）顯著減少至港幣二十億五千三百萬元（二〇〇七年：港幣七十一億九千六百萬）。
- 若計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利減少 52% 至港幣六十二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元）。
- 若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利則減少 29% 至港幣四十一億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五十九億四千七百萬元）。
- 每股盈利減少 56% 至港幣 2.28 元（二〇〇七年：港幣 5.17 元）。
- 建議派發末期股息每股港幣 0.44 元（二〇〇七年：每股港幣 0.44 元），因而是年股息合共每股港幣 0.8 元（二〇〇七年：每股港幣 0.8 元）。
- 於二〇〇八年年初完成的港幣九十一億元供股強化了股東權益，股東權益增加 15% 至港幣九百九十五億元（二〇〇七年：港幣八百六十四億元），相當於每股港幣 36.13 元（二〇〇七年：每股港幣 35.28 元）。
- 負債淨額與總權益比率為 20.9%（二〇〇七年：25.6%）。

集團業績

股東應佔集團盈利減少 52% 至港幣六十二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元）。按計入供股影響後的加權平均數二十七億四千五百萬股股份來計算，每股盈利為港幣 2.28 元（二〇〇七年（按因供股重新編列的二十五億四千三百萬股股份來計算）：港幣 5.17 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額（已扣除遞延稅項港幣十三億六千三百萬元（二〇〇七年：港幣七十一億九千六百萬元）及因香港利得稅稅率調低 1% 導致的稅項抵免調整港幣六億九千萬元），股東應佔集團純利則為港幣四十一億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五十九億四千七百萬元），較二〇〇七年減少 29%。

股息

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的中期股息每股港幣 0.36 元（二〇〇七年：港幣 0.36 元），已於二〇〇八年九月三十日派發，該項股息總額為港幣九億九千一百萬元（二〇〇七年：港幣八億八千一百萬元）。董事會建議在二〇〇九年六月五日（星期五）舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇九年六月十日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的末期股息每股港幣 0.44 元（二〇〇七年：港幣 0.44 元），予在二〇〇九年六月五日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣十二億一千二百萬元（二〇〇七年：港幣十二億一千二百萬元）。若建議獲得通過，二〇〇八年度全年股息將合共為每股港幣 0.80 元（二〇〇七年：港幣 0.80 元）。

管理層討論及分析

分部業務評議

海港城和時代廣場共佔集團總資產 46%，面對目前的經濟危機仍表現卓越，證明該兩個商場非常受購物人士的歡迎，並展示出其在市場衰退中的反彈力。

海港城

海港城年內營業額為港幣五十億六千八百萬元，較二〇〇七年增加 17%，營業盈利則增長 21% 至港幣三十七億二千六百萬元。海港城已按二〇〇八年年底的市值獲重估（按成本減累積折舊列報價值的三間酒店不計在內）為港幣五百六十二億六千八百萬元，佔集團總資產 33%。

商場

零售市場於二〇〇八年上半年表現良好。然而經濟前景轉壞，自下半年起削弱零售市場。國內旅遊亦於臨近年底時放緩。是年訪港旅客數目溫和增長 4.7% 至二千九百五十萬人。雖然外圍環境不利，海港城商場部分的營業額仍增長 22% 至港幣二十一億六千六百萬元。於二〇〇八年年底，海港城商場的承租率為 99%，並錄得理想的租金增長。全港最大的娛樂購物熱點海港城的租戶的平均銷售額按年增長 18%。是年購物人流增長 7% 至八千萬人次，銷售總額於二〇〇八年創下港幣一百三十四億元的新紀錄。十二月的每平方呎平均銷售額更攀升至超過港幣一千九百元的新高。

海港城一直是國際高級時裝品牌集中地，而且仍然是最受零售商歡迎的購物商場之一。二〇〇八年三月，*Louis Vuitton* 位於海港城的店舖擴充至三層，成為僅次於法國巴黎香榭麗舍大道 LV 總店的全球第二大 LV 店。二〇〇八年十二月，*Hermes* 沿廣東道開設了一間 5,300 平方呎的店舖。除上述品牌加盟或擴充之外，眾多國際新品牌如 *Custo*、*Barcelona*、*M Missoni* 等已於年內加盟，強化了租戶組合。海港城亦吸引了一系列著名品牌如 *Stella McCartney*、*Stephen Webster*、*45 rpm*、*Burberry Kids* 等開設其香港首間獨立專門店。海港城的食肆部分已獲進一步調整，*New York Fries*、*Mazazu Crepe* 及 *BLT Steak* 進駐商場開設其首間食店，前兩者於二〇〇八年十二月中開業，後者於二〇〇九年一月中開業。

海港城面對不斷惡化的經濟環境仍表現穩健，實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。海港城會繼續推出大型銷售推廣活動以及品牌組合改革以鞏固其競爭優勢。

寫字樓

寫字樓租務市場於上半年表現穩健，但全球金融動蕩令銀行和金融業需求下降，在接近二〇〇八年第四季時開始表現呆滯。然而，海港城寫字樓部分在續租租金持續強勁

增長的支持下表現令人滿意。營業額增長 19% 至港幣十五億八千五百萬元。年內對寫字樓空間的需求繼續受到擴充業務以及遷離商業中心區的趨勢支持。

海港城寫字樓的承租率於二〇〇八年十二月底時為 96%，年內新承租的樓面面積當中約 55% 是源自蘇黎世人壽保險、美國友邦保險、Estee Lauder、全日空航空、Coach 等租戶的內部擴充。

二〇〇八年商業中心從核心地區遷往九龍地區的趨勢上升。海港城位置優越、交通便利，加上鄰近配套設施完善，亦受惠於這趨勢，吸引眾多商業銀行和航空公司，如臺灣中小企業銀行、三菱 UFJ、全日空航空及韓亞航空，於年內從核心地區遷往海港城。這些新加盟的航空公司與國泰航空、聯合航空及日本航空於海港城聚集成航空公司租戶群。近日新力亦將其三層辦事處從利園遷往海港城港威大廈，佔地約 48,000 平方呎。

儘管經濟前景惡化，年內海港城寫字樓的續租率仍保持 73%，並帶來理想的租金增長。續租的包括一連串主要租戶美泰、孩之寶、永明金融、Nike、Pioneer 等。海港城依然是不少跨國、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進一步改善海港城物業，並靈活應對市場的轉變，令海港城在競爭激烈的市場保持領先。維持穩健的出租水平是集團的首要重點。

服務式住宅

服務式住宅的營業額增長 12% 至港幣二億七千五百萬元，租金有所增加，卻因出租率下跌而被局部抵銷。

由於經濟不景，港威豪庭於二〇〇八年十二月底的承租率下跌至 87%（二〇〇七年：超過 90%）。兩房及三房大單位持續全數租出。

時代廣場

集團另一項核心資產時代廣場於二〇〇八年內的營業額為港幣十三億一千一百萬元，較二〇〇七年增加 15%，營業盈利則增加 16% 至港幣十一億二千四百萬元。時代廣場已按二〇〇八年年底的市值獲重估為港幣二百二十億元，佔集團總資產 13%。

商場

時代廣場商場部分的營業額上升 13% 至港幣八億七千一百萬元。

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，獲多家國際品牌包括 Gucci、Burberry、Bottega Veneta 及 YSL 加盟，而一系列著名品牌如 Montblanc、agnes b 及 Vivienne Westwood 亦進行了擴充。我們進一步改進地庫的商戶組合，獲一眾高檔次品牌如 Fred Perry、D-mop Denim、5 cm、Lloyd 進駐，打造出時裝配飾及化妝品租戶群。時代廣場的影音租戶群亦獲進一步調整，獲中原電器專門店開設店舖以及 DG Lifestyle 進行擴充。集團為進一步擴大食通天的餐飲選擇，經已與兩間新餐廳 agnes b.lpg / agnes b. DELICES 及千兩（由美心集團經營）簽訂租約。前者已於二〇〇八年七月開幕，而後者則於二〇〇八年九月開幕。

作為銅鑼灣區首選的娛樂購物地點，時代廣場致力透過持續進行商戶組合改革和強勢的品牌及宣傳推廣計劃在市場中保持競爭力，包括深受歡迎的一年一度蘋果倒數活動。集團亦有效採用分區設計，使商場人流均勻分配。時代廣場多年來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、黃永玉及幾米的展覽，早已演變成一個文化藝術文匯點。時代廣場將致力持續改進品牌組合、為購物人士提供獨一無二而全面的購物經驗，鞏固其作為香港必到的購物地標的領導地位。

寫字樓

年內續訂租金增長強勁，寫字樓部分的營業額上升 21% 至港幣四億四千萬元。寫字樓承租率高企，於二〇〇八年年底維持於 98%。

時代廣場寫字樓仍為眾多從事服務或消費品業務的跨國企業首選的營商據點。儘管商業市場疲弱，年內續租率高企於 84%，租戶包括日立、蜆殼、蘋果、可口可樂及荷蘭銀行。年內新承租的樓面面積包括劉榮廣伍振民建築師事務所（香港）有限公司等租戶的內部擴充。

中國物業（佔集團總資產 23%）

北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場平台商場全皆表現理想。該三項投資物業的總收入和營業盈利分別增長 22% 和 38%。

武漢時代廣場已於二〇〇八年年底落成，由作銷售用途的四座住宅大樓和一座商住大樓以及一間作投資用途的酒店組成。新酒店武漢馬哥孛羅已於二〇〇八年九月十五日開幕，為武漢商業中心漢口的旅客提供頂級的住宿服務及設施完備的會議服務。武漢馬哥孛羅座落於景色怡人的長江之濱，飽瞰長江的迷人全景，並鄰近武漢商業中心，位置優越，廣受商務和消閒旅客歡迎。作為時代廣場住宅及商業大樓的一部分，武漢馬哥孛羅內有多間國際品牌中國旗艦店，包括 *Louis Vuitton*、*Ermenegildo Zegna*、*Tod's* 及 *Glasstique*。

二〇〇七年來自中國物業的重大發展盈利於年內不再出現，乃因在二〇〇八年落成入賬的單位較少所致。兩個已落成推出市場的項目（上海匯寧花園和武漢時代廣場）的銷售所得發展盈利為港幣九千一百萬元（二〇〇七年：港幣七億一千八百萬元）。

集團在二〇〇八年成功出售／預售多項中國物業，包括上海匯寧花園、武漢時代廣場、成都天府時代廣場、大連時代 8 號、成都高新區十號及重慶彈子石項目。按照集團的會計政策，成都、大連和重慶項目的相關盈利會在項目落成時方被確認，這導致集團年內物業發展盈利減少。

上海匯寧花園是一個高級住宅及商住項目。兩座住宅大樓已售罄，商住大樓則於二〇〇七年十二月開售，截至二〇〇八年年底已經以極佳的單位價格售出 40% 單位。武漢時代廣場四座住宅大樓已售出 98%，而商住大樓的單位亦已售出 31%。

成都天府時代廣場首三座住宅大樓已經以城內創紀錄新高的單位價格成功預售超過 98%。

大連時代廣場包括兩座住宅大樓，於二〇〇八年六月下旬推出一座住宅大樓作預售，並以極佳單位價格成功預售 89% 單位，其中一個精選豪華複式單位的成交價更創下每平方米逾人民幣二萬五千元的紀錄新高。另一座住宅大樓已於二〇〇九年三月二十日推出市場，預售單位價格極佳。

成都高新區十號於是年下旬推出首兩座住宅大樓作預售。截至二〇〇八年年底，推出單位中已預售出約 31%。現正進行建築工程，首四座住宅大樓預計於二〇〇九年年底落成。項目計劃作住宅及商業發展。

由集團與中海發展集團按各佔四成及六成擁有權比例發展，毗鄰長江的南岸區彈子石於是年下旬推出首三座住宅大樓作預售。截至二〇〇八年年底，推出單位中已預售了約 60%。彈子石將發展為高級住宅、公寓／零售項目，預計分階段於二〇一四年落成。

其它發展中項目

大連時代廣場的十八萬平方呎平台商場已於二〇〇八年十一月下旬開幕，該高級商場內有眾多頂級品牌，包括 *Louis Vuitton*、*Zara*、*Dior*、*Fendi*、*Giorgio Armani*、*Gucci*、*Hermes*、*Prada*、*Versace* 等，勢必成為大連的購物地標。整個項目是一幢零售及住宅綜合大樓，按地積比率的應佔總樓面面積為一百五十萬平方呎，預計於二〇〇九年上半年落成。

位於上海南京西路的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，預計於二〇〇九年第四季落成。

位於上海長寧區淮海西路北的新華路一號位置優越，計劃發展成低密度住宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為二十萬平方呎，預計於二〇〇九年年底落成。另一個位於上海的高級住宅項目靜安花園正按計劃進行。

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、寫字樓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。現正進行廠貨場的第一期建築工程，預計於二〇〇九年四月完成。

集團位於無錫南長區的地塊由兩幅地塊組成，按地積比率的應佔總樓面面積合共為一千一百九十萬平方呎。其中一幅地塊計劃發展成高尚住宅（八百九十萬平方呎），另一幅地塊則計劃發展成摩天商業項目（三百萬平方呎）。住宅項目第一期建築工程將

於二〇〇九年第一季展開，而整個住宅項目預計於二〇一五年落成。太湖廣場內的商業項目由寫字樓（包括一幢樓高三百三十九米的超級高樓）、酒店及公寓組成，預計於二〇一四年落成。

集團第四幅成都地塊位於錦江區紅星路，是成都市商業中心的心臟地帶，按地積比率的應佔總樓面面積為四百七十萬平方呎，將發展成集甲級寫字樓、五星級酒店、大型商場及豪華住宅於一身的綜合發展項目，現正進行規劃及設計。

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。建築工程預計於二〇〇九年上半年展開。

集團第二幅蘇州地塊正由集團與招商地產集團按各佔五成擁有權比例共同發展。地塊位處於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，將發展成住宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為九十萬零八千平方呎。

集團首幅杭州地塊由四幅地塊組成，由集團與金都集團按各佔五成擁有權比例共同發展。該四幅相連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，將提供按地積比率的應佔總樓面面積二百萬平方呎，預計分階段於二〇一四年落成。

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發展商購入，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：

該公司現正與中海發展集團按各佔五成五及四成五擁有權比例共同發展重慶江北區江北城一幅地塊為一高級住宅項目。該地塊位於江北城東的優越地段，東北向長江，南向嘉陵江，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。項目預計分階段於二〇一四年落成。

兩幅分別位於蘇州工業園區星湖街及現代大道的地塊，現正由與蘇州工業園區建屋發展集團各佔八成及兩成擁有權的合營公司發展。該兩幅地塊為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建樓高四百米的摩天地標大廈，而現代大道地塊則將發展住宅項目，現正進行規劃和設計。

集團現正透過一間與綠城中國控股各佔四成及六成的合營公司發展一幅杭州地塊，該地塊位於錢江新城中央商務區，前臨錢塘江，位置優越，為集團提供一百三十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。發展項目包括高級住宅、公寓及一間五星級酒店，整個項目預計分階段於二〇一三年落成。

該公司於常州新北區的地塊提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積。該地塊位於新北區黃金地段，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，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。發展項目主要包括高級住宅及一間五星級酒店，整個項目預計分階段於二〇一四年落成。

新購入地塊

集團於二〇〇八年一月購入了三幅位於無錫南長區，旁臨有二千五百年歷史的京杭運河的地塊，為集團提供七百萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。集團全資擁有其中兩幅地塊（按地積比率的總樓面面積：五百二十萬平方呎），而餘下一幅地塊（按地積比率的總樓面面積：三百五十萬平方呎）則由集團與復地按各佔五成擁有權比例在發展中。該三幅地塊計劃發展成商住項目，預計分階段於二〇一四年至二〇一五年落成。

集團於二〇〇八年七月與新鴻基地產及恒基兆業訂立了一項合營協議，按分別佔三成、四成及三成擁有權比例，聯合發展一幅位於成都東大街的商業地王為綜合商業項目，該項目將包括一座高逾二百八十米的辦公室大樓、一間五星級酒店、一個匯聚國際品牌的高級購物中心及住宅公寓。整個發展項目的按地積比率的總樓面面積預計超過一千三百萬平方呎，預計在十年內落成。

現代貨箱碼頭（佔集團總資產 11%）

華南地區於二〇〇八年首三季有正增長。雖然全球經濟於最後一季放緩，導致按年下跌 7%，二〇〇八年全年仍錄得 3% 淨增長。深圳及香港的市場佔有率分別維持於約 55% 及 45%。

二〇〇八年現代貨箱碼頭集團綜合收入增長 7% 至港幣三十四億四千六百萬元，而營業盈利則下跌 10% 至港幣十六億五千一百萬元。營業盈利較低主要因折舊支出增加以及大鏟灣碼頭一期的初期虧損所致。

在亞洲區內服務及南美服務增長帶動，亦同時被歐洲和中東貨量下跌局部抵銷的情況下，二〇〇八年內現代貨箱碼頭於香港的吞吐量增長 3% 至五百九十萬個標準箱，在葵青的市場佔有率維持於 33.3%。深圳方面，現代貨箱碼頭持有 8% 應佔權益的赤灣集裝箱碼頭共處理三百九十萬個標準箱，而現代貨箱碼頭持有 27% 權益的蛇口集裝箱碼頭則處理了四百一十萬個標準箱，較去年增加 24%。現代貨箱碼頭持有的蛇口集裝箱碼頭權益在二〇〇八年完成第二階段重組後自 30% 攤薄至 27%，並將在完成全部重組階段後，最終攤薄至 20%。

太倉國際門戶（現代貨箱碼頭分別持有第一期 51% 權益及第二期 70% 權益）的集裝箱泊位由四個擴充至六個，處理能力達三百六十萬個標準箱。二〇〇八年的吞吐量維持於約一百萬個標準箱。

經積極與中央及省政府協調後，海關出入境關口最終得以全面投入運作，深圳大鏟灣碼頭一期（現代貨箱碼頭持有 65% 權益）已於二〇〇八年七月開始商業營運。隨着其泊位分階段落成使用，大鏟灣碼頭一期自始穩步發展其業務，運作首年的吞吐量接近

九萬個標準箱。

現代貨箱碼頭已簽訂數項策略性框架協議，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）所簽訂的協議，連同目前可能作進一步擴充的太倉及大鏟灣的貨箱碼頭，現代貨箱碼頭在大中華的強勢定位將再獲肯定。

雖然面對全球經濟危機，只要大中華區仍然是世界貿易增長的主要動力，現代貨箱碼頭透過其香港業務、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及深圳大鏟灣兩個新碼頭項目穩據中國兩大製造業地區（珠江三角洲和長江三角洲）的市場，將有助該公司克服中期內將會遇到的困難。

其它業務

其它香港物業

荷里活廣場

在年內租金獲可觀增長的支持下，荷里活廣場的營業額錄得 6% 的增長，至港幣三億二千萬元。二〇〇八年全年內的平均出租率維持於超過 99%。

年內山頂物業組合的租務活動保持活躍。Mountain Court、種植道一號和 Chelsea Court 於二〇〇八年內幾近全數租出，全部新租約及續租租約皆錄得可觀的租金增長。於二〇〇八年十月，種植道一號一個頂樓單位的新租約創下每平方呎港幣 75.7 元的單位租金紀錄新高。此外，Chelsea Court 一個頂樓單位的租金亦於二〇〇八年八月錄得 61% 的增長。

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良好。酒店及會所總收入為港幣十億四千二百萬元，平均房租增長 8%。雖然平均房租有穩定增長，惟國內旅遊臨近年底時受全球經濟衰退影響而放緩，令二〇〇八年的整體入住率微跌至 86%（二〇〇七年：90%）。

武漢新建的一間豪華馬哥孛羅酒店已於二〇〇八年九月十五日開幕，該酒店由集團全資擁有及發展。到訪武漢貿易及經濟中心的旅客不斷增加，而武漢馬哥孛羅座落長江之濱，鄰近武漢國際機場，是贏得旅客入住的最佳位置，並成為城內受歡迎的酒店品牌。武漢馬哥孛羅內有眾多尊貴品牌，包括 Louis Vuitton、Ermenegildo Zegna、Tod's 及 Glasstique。

集團目前計劃於無錫及常州多興建兩間馬哥孛羅酒店。

通訊、媒體及娛樂（佔集團總資產 3%）

有線寬頻

在全球金融危機衝擊下，經濟環境不斷惡化，嚴峻的經營環境對該集團二〇〇八年業績造成負面影響。有線寬頻就因推出新一代訊號傳送加密系統而需於二〇〇九年對電視機頂盒進行的更換作出一項特殊撥備，並就電影投資所錄得的虧損入賬，令有線寬頻由二〇〇七年錄得淨盈利港幣一億八千三百萬元，轉為是年錄得除稅後淨虧損一億一千一百萬元。然而，全賴有線寬頻審慎理財，其流動資金得以維持於穩健水平，於二〇〇八年十二月三十一日的淨現金增加至港幣六億九千萬元（二〇〇七年：港幣六億四千二百萬元）。

雖然盈利受挫，有線寬頻不斷鞏固提升其業務基礎的努力於年內取得穩步進展。對收費電視服務組合作出適時調整有效推動收費電視訂戶持續增長。截至二〇〇八年年底，收費電視訂戶持續增長至九十一萬七千戶（二〇〇七年：八十八萬二千戶）。然而，受較低消費訂戶攤薄收益影響，此分部的總營業額和營業盈利分別減少至港幣十三億五千五百萬元（二〇〇七年：港幣十五億九千五百萬元）及港幣六百萬元（二〇〇七年：港幣一億七千九百萬元）。

二〇〇八年，集團的節目發展成果豐碩。有線寬頻的體育平台為香港廣播業打開歷史新一頁，新聞團隊表現突出獲各方讚譽，而娛樂平台的受歡迎度則繼續節節上升。有線寬頻在夏季破天荒以香港區「2008 北京奧運大會指定新媒體」身份，在互聯網播映奧運盛事，觀眾反應熱烈。有線寬頻亦成功奪得歐洲聯賽冠軍盃和歐洲足協盃由二〇〇九／一〇起連續三季、二〇一〇世界盃、二〇一〇年十一月在廣州舉行之第十六屆亞洲運動會以及二〇一二倫敦奧運會的獨家播映權。有線寬頻新聞團隊的專業精神於二〇〇八年廣受認同，其有關四川地震的報導獲亞太廣播聯盟頒發電視新聞大獎。

寬頻上網服務方面，由於有線寬頻緊守維持寬頻上網分部盈利的策略，訂戶人數及營業額均作出了整固。雖然訂戶人數下跌至二十六萬七千戶（二〇〇七年：三十萬六千戶），營業額仍維持於港幣五億七千六百萬元（二〇〇七年：港幣五億八千八百萬元）。此部分的營業盈利則下跌至港幣一億四千八百萬元（二〇〇七年：港幣一億八千萬元）。

雖然金融海嘯對有線寬頻造成一些負面影響，但其相對穩健的財政狀況有助抵禦第一波的衝擊。有線寬頻已購入富吸引力的頂級節目，建立新的保安系統以防止盜看，並為高清電視等新服務的推出作好準備，加強自身的裝備。在此嚴峻的環境下，有線寬頻穩健的財政及低營運成本，令其維持良好的競爭力。

九倉電訊

在災難性金融海嘯中，九倉電訊在業務轉型方面保持平穩發展，並於電訊及資訊科技分部取得進展。有賴話音業務復甦以及數據業務表現強勁，九倉電訊二〇〇八年的錄得雙位數增長，盈利亦遠比預期佳。

二〇〇八年話音市場穩定，九倉電訊得以達到其盈利改善目標。帶寬需求和數據與系統整合的協同強化了兩項服務的增長勢頭。住宅國際直撥電話業務表現如預期，增加對九倉電訊整體盈利能力的貢獻。投資繼續建立「在商只言商」ICT 品牌。憑這獨特的市場定位，九倉電訊致力提高服務質素。

已安裝固網線數增長 14,000 條至 621,000 條，佔整體市場 13%。商業線數增長 33,000 條至 441,000 條（市場佔有率為 18%），而住宅線數則縮減 19,000 條至 180,000 條（市場佔有率為 8%）。國際直撥電話總撥出通話量（包括批發及零售）下降至六億四千七百萬分鐘（二〇〇七年：七億零六百萬分鐘）。

是年營業額上升 12% 至港幣十六億四千一百萬元（二〇〇七年：港幣十四億六千萬元），而營業盈利則大幅增長至港幣一億四千萬元（二〇〇七年：港幣四千七百萬元）。正現金流入增加至港幣二億二千三百萬元（二〇〇七年：港幣八千萬元）。

財務評議

(I) 二〇〇八年業績評議

營業額

經常性租金收入的強勁增長大致上填補了是年地產銷售的下跌。二〇〇八年集團營業額因而下跌 2% 至港幣一百五十九億四千萬元（二〇〇七年：港幣一百六十二億零八百萬元）。

地產投資錄得 16% 增長至港幣七十六億零六百萬元，再創下紀錄新高。香港物業（不計酒店）營業額增加港幣八億八千七百萬元或 17% 至港幣六十億三千八百萬元，而國內物業營業額則增加港幣九千八百萬元或 24% 至港幣五億一千四百萬元。

地產發展下跌港幣十六億二千六百萬元或 70% 至港幣七億一千萬元，主要來自中國上海匯寧花園及武漢時代廣場住宅單位銷售。

物流增加 7% 至港幣三十八億七千五百萬元，主要反映現代貨箱碼頭於香港和中國處理的吞吐量有所增加。

通訊、媒體及娛樂下跌 1% 至港幣三十七億五千一百萬元。九倉電訊的強勁表現幾乎完全補償了有線寬頻錄得的下跌。

營業盈利

集團的營業盈利減少港幣十八億七千七百萬元或 20% 至港幣七十六億三千九百萬元（二〇〇七年：港幣九十五億一千六百萬元），其中減少港幣十三億九千九百萬元是因爲投資分部於二〇〇七年錄得重大盈利所致。

續租租金持續強勁及出租率高企令地產投資分部受惠，營業盈利大幅增加 18% 至港幣五十五億五千一百萬元的紀錄新高。

地產發展錄得顯著較低的港幣八千四百萬元（二〇〇七年：港幣十一億二千七百萬元），主要因爲香港和中國兩地確認的地產銷售皆減少所致。

物流的營業盈利下跌 8% 至港幣十七億六千三百萬元，主要因爲現代貨箱碼頭的中國附屬公司在運作初期錄得虧損所致。然而，連同其內地合營項目的貢獻計算，現代貨箱碼頭的淨盈利與去年大致相同。

未扣除未能分部支出前，通訊、媒體及娛樂的營業盈利減少 33% 至港幣二億四千四百萬元。九倉電訊增加 198% 至港幣一億四千萬元，而有線寬頻則下跌 57% 至港幣一億五千四百萬元，部分原因乃非經常性支出於是年入賬。

投資及其它大幅減少至港幣四億零七百萬元（二〇〇七年：港幣十八億零六百萬元），這主要是因爲二〇〇七年出售若干可供出售投資而確認了一項重大盈利所致。

投資物業公平價值增加

集團的投資物業經由一名獨立估值師按是年年底的市值進行價值重估，產生一項重估盈餘港幣十七億九千三百萬元（二〇〇七年：港幣九十三億五千二百萬元）。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益後，應佔重估盈餘淨額港幣十三億六千三百萬元（二〇〇七年：港幣七十一億九千六百萬元）已計入集團損益賬內。

其它（扣除）／計入淨額

是年其它扣除淨額爲港幣一億四千五百萬元，二〇〇七年則錄得其它計入淨額港幣一億三千四百萬元。二〇〇八年的其它扣除淨額乃可供出售投資的減值虧損。二〇〇七年的其它計入淨額則包括物業撥備撥回港幣一億八千四百萬元。

財務成本

是年從綜合損益賬內扣除的財務成本爲港幣十五億二千一百萬元（二〇〇七年：港幣十一億四千二百萬元），財務成本中已扣除撥作相關資產的成本爲港幣二億元（二〇〇七年：港幣一億八千七百萬元）。

財務成本包括一項按市價入賬未變現虧損港幣五億零八百萬元（二〇〇七年：港幣九千六百萬元），主要涉及集團訂立的跨貨幣利率掉期合約，有效將二〇〇七年發行的四億美元定息票據轉換為一項日圓債務，為集團於內地的人民幣資產作融資。在此安排下，將可在十年期票據到期前每年節省約 3% 的利息支出。

所佔聯營公司及共同發展公司業績（除稅後）

所佔聯營公司業績減少至港幣一億三千六百萬元（二〇〇七年：港幣三億二千二百萬元）。現代貨箱碼頭於蛇口的投資作出的盈利貢獻增加，惟就其中國地產發展項目作出減值撥備，集團所佔聯營公司虧損因而增加。

稅項

是年稅項支出為港幣十一億八千九百萬元（二〇〇七年：港幣四十二億四千七百萬元），包括是年為投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣四億三千三百萬元（二〇〇七年：港幣二十二億五千九百萬元），以及香港利得稅稅率調低 1% 導致的集團以往年度一項遞延稅項撥備下調港幣七億六千八百萬元，其中涉及以往集團就投資物業重估盈餘淨額所作出的遞延稅項負債港幣六億九千萬元。

若不計入上述遞延稅項及稅項抵免，稅項支出則為港幣十五億二千四百萬元，包括就與稅務局的若干利息扣減稅務糾紛所作出之準備港幣二億九千二百萬元（二〇〇七年：港幣三億三千六百萬元）。

少數股東權益

少數股東權益減少港幣三億四千八百萬元至港幣四億七千一百萬元，反映若干非全資擁有附屬公司（包括海港企業有限公司及有線寬頻）的淨盈利減少。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少 52% 至港幣六十二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元）。按計入供股影響後的加權平均數二十七億四千五百萬股股份來計算，每股盈利為港幣 2.28 元（二〇〇七年（按因供股重新編列的二十五億四千三百萬股股份來計算）：港幣 5.17 元）。

若不計入投資物業重估盈餘淨額（已扣除遞延稅項港幣十三億六千三百萬元（二〇〇七年：港幣七十一億九千六百萬元）及因香港利得稅稅率調低 1% 導致的稅項抵免調整港幣六億九千萬元），股東應佔集團純利則為港幣四十一億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五十九億四千七百萬元），較二〇〇七年減少 29%。

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

供股

本公司於二〇〇八年一月以供股方式按每股港幣 30.00 元完成發行三億零六百萬股新普通股，獲淨收益港幣九十一億元。

股東權益與總權益

於二〇〇八年十二月三十一日，集團的股東權益增加港幣一百三十一億三千萬元或 15% 至港幣九百九十四億九千四百萬元，相等於每股增加 2% 至港幣 36.13 元（按供股後的二十七億五千四百萬股來計算）（二〇〇七年：每股港幣 35.28 元（按二十四億四千八百萬股來計算））。

若計入少數股東權益，集團的總權益則增加 15% 至港幣一千零五十八億五千七百萬元（二〇〇七年：港幣九百二十億零二百萬元）。

總資產

集團的總資產增加 15% 至港幣一千六百八十六億元（二〇〇七年：港幣一千四百六十二億元），該增加包括了投資物業及貨櫃碼頭資產港幣五十億元，獨資或透過合營公司進行的中國地產項目港幣一百一十六億元，以及銀行存款和現金港幣八十二億元。

包括在集團的總固定資產內乃市值港幣九百八十四億的投資物業組合，相當於總資產的 58%。此組合的核心資產為海港城和時代廣場，市值分別為港幣五百六十三億元（不計三間酒店）及港幣二百二十億元。該兩項核心資產合共相當於投資物業組合的市值的 80% 及總資產的 46%。其它主要資產包括其它物業及固定資產港幣二百一十二億元，於共同發展公司及聯營公司的權益（主要為中國項目及港口項目）港幣一百二十億元，以及銀行存款和現金港幣一百五十九億元。

負債比率

集團於二〇〇八年十二月三十一日的負債淨額減少了港幣十五億元至港幣二百二十一億元（二〇〇七年：港幣二百三十六億元），此乃由港幣三百八十億元的債務減港幣一百五十九億元的銀行存款和現金所得。集團的負債淨額包括其非全資擁有附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業有限公司分別的港幣一百零六億元（二〇〇七年：港幣九十六億元）及港幣十八億元（二〇〇七年：港幣十三億元），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。若不計該等無追索權負債，集團的負債淨額則為港幣九十七億元（二〇〇七年：港幣一百二十七億元）。

於二〇〇八年十二月三十一日，負債淨額與總權益比率為 20.9%（二〇〇七年：25.6%）。

財務及可用信貸

年內集團在災難性金融海嘯發生之前把握了市場出現的機會，增加了其可用信貸及債券合共至港幣五百六十五億元，當中已提取港幣三百八十億元。茲將於二〇〇八年十二月三十一日尚未提取的信貸分析如下：

	二〇〇八年十二月三十一日			
	可用信貸 港幣億元	總負債 港幣億元	未提取信貸 港幣億元	
<u>本公司／全資擁有附屬公司</u>				
承諾信貸	319	227	60%	92
非承諾信貸	17	5	1%	12
	<u>336</u>	<u>232</u>	<u>61%</u>	<u>104</u>
<u>非全資擁有附屬公司</u>				
承諾及非承諾信貸				
－現代貨箱碼頭有限公司	165	106	28%	59
－海港企業有限公司	41	31	8%	10
－有線寬頻通訊有限公司	6	-	0%	6
－其它	17	11	3%	6
	<u>565</u>	<u>380</u>	<u>100%</u>	<u>185</u>

上述負債中有為數港幣八十一億六千萬（二〇〇七年：港幣四十一億八千九百萬元）乃以賬面值合共港幣一百五十九億一千五百萬元（二〇〇七年：港幣一百一十二億五千三百萬元）的若干發展中物業、固定資產、可供出售投資及銀行存款作抵押。

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在中國的地產發展項目及港口有關的權益投資提供資金。

集團嚴格監察及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，集團維持大量餘裕現金（主要以港元和人民幣為本位）及未提取承諾信貸。於二〇〇八年十二月三十一日，集團亦持有一個可供出售投資組合，市值合共港幣七億元（二〇〇七年：港幣二十九億元），該投資組合可變現供集團使用。

集團的經營業務及投資活動的現金流

是年集團的淨經營現金流入（在營運資本變動前）為港幣八十五億元（二〇〇七年：港幣八十七億元）。二〇〇八年營運資本變動導致淨現金流出港幣六十九億元

(二〇〇七年：港幣三十億元)，主要為中國的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。用於投資活動的淨現金達港幣五十七億元，主要包括投資於參與中國地產發展項目的共同發展公司及聯營公司的投資淨額港幣三十四億元，現代貨箱碼頭主要為其中國港口項目興建泊位及購買營運設備的資本性開支港幣三十六億元，以及出售可供出售投資收益港幣十二億元。

主要開支及承擔

茲將年內集團的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇八年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇八年	於二〇〇八年	
	的開支	十二月三十一日	
		已批准	已批准
	港幣百萬元	及簽約	但未簽約
		港幣百萬元	港幣百萬元
(甲) 資本性開支			
地產投資／其它	961	803	679
九倉電訊	324	57	142
現代貨箱碼頭 (擁有 67.6% 權益)	2,216	1,356	1,583
有線寬頻 (擁有 73.8% 權益)	144	56	44
	<u>3,645</u>	<u>2,272</u>	<u>2,448</u>
(乙) 節目及其它	<u>103</u>	<u>783</u>	<u>71</u>
(丙) 發展中物業			
附屬公司 (中國／香港)	8,243	10,600	35,090
共同發展公司／聯營公司 (中國)	3,543	3,538	8,178
	<u>11,786</u>	<u>14,138</u>	<u>43,268</u>

地產投資分部的資本性開支包括大上海會德豐廣場、武漢時代廣場和大連時代廣場的建築費用以及海港城和其它物業的若干裝修及翻新支出。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、推出網絡及互聯網服務設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鐘灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有 73.8% 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承擔融資。

除上述資本性開支外，集團於國內的發展中銷售物業承付了港幣一百一十八億元，包括透過聯營公司和共同發展公司進行的項目。

於二〇〇八年十二月三十一日，為發展中物業（由集團的附屬公司或聯營公司及共同發展公司進行）所作出的承擔包括須於二〇〇九年及二〇一〇年分期支付的地價港幣一百一十六億元。各項發展將於未來數年分階段進行，資金由集團的內部資源（包括餘裕現金港幣一百五十九億元）及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括來自銷售及預售物業的收益。

(III) 人力資源

於二〇〇八年十二月三十一日，集團旗下僱員約 12,900 人（二〇〇七年：12,600 人）。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的員工成本總額為港幣二十五億五千三百萬元，二〇〇七年則為港幣二十四億零八百萬元。

企業管治常規守則

於本財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中包括頗多的獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
營業額	2	15,940	16,208
其它收入淨額	3	137	1,684
		16,077	17,892
直接成本及營業費用		(5,400)	(5,610)
銷售及推銷費用		(695)	(721)
行政及公司費用		(951)	(772)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利		9,031	10,789
折舊及攤銷		(1,392)	(1,273)
營業盈利	2,4	7,639	9,516
投資物業之公平價值增加		1,793	9,352
其它(扣除)/計入淨額	5	(145)	134
		9,287	19,002
財務成本	6	(1,521)	(1,142)
除稅後所佔業績：			
聯營公司		136	322
共同發展公司		5	27
除稅前盈利		7,907	18,209
稅項	7	(1,189)	(4,247)
是年盈利		6,718	13,962
應佔盈利			
公司股東		6,247	13,143
少數股東權益		471	819
		6,718	13,962
股東應佔股息			
已派發之中期股息		991	881
擬派發之末期股息		1,212	1,212
		2,203	2,093
每股盈利	8		
基本		港幣 2.28 元	港幣 5.17 元
攤薄後		港幣 2.28 元	港幣 5.17 元

綜合資產負債表
二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		98,410	95,782
租賃土地		4,203	3,775
其它物業、機器及設備		16,980	15,056
固定資產總額		<u>119,593</u>	<u>114,613</u>
商譽及其它無形資產		297	302
聯營公司		4,009	4,182
共同發展公司		7,989	4,555
可供出售投資		706	2,858
長期應收款項		357	362
備用節目		132	184
僱員退休福利資產		-	239
遞延稅項資產		383	360
衍生金融工具資產		83	17
		<u>133,549</u>	<u>127,672</u>
流動資產			
待沽物業		17,272	9,235
存貨		112	97
應收貿易及其它賬項	9	1,727	1,396
衍生金融工具資產		8	54
銀行存款及現金		15,886	7,717
		<u>35,005</u>	<u>18,499</u>
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(6,924)	(5,678)
銀行借款及其它借款		(4,443)	(6,720)
衍生金融工具負債		(166)	(107)
應付稅項		(1,259)	(1,420)
		<u>(12,792)</u>	<u>(13,925)</u>
淨流動資產		<u>22,213</u>	<u>4,574</u>
資產總額減流動負債		<u>155,762</u>	<u>132,246</u>

綜合資產負債表(續)
二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款及其它借款		(33,566)	(24,562)
遞延稅項		(15,185)	(15,325)
其它遞延負債		(262)	(261)
衍生金融工具負債		(738)	(96)
僱員退休福利負債		(154)	-
		<u>(49,905)</u>	<u>(40,244)</u>
淨資產		<u>105,857</u>	<u>92,002</u>
資本及儲備			
股本		2,754	2,448
儲備		<u>96,740</u>	<u>83,916</u>
股東權益		99,494	86,364
少數股東權益		6,363	5,638
總權益		<u>105,857</u>	<u>92,002</u>

財務報表附註

1. 主要會計政策及呈報基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇七年十二月三十一日止年度的財務報表一致。

香港會計師公會已頒布若干在本集團是年會計期間首次生效的新詮釋和修訂財務準則，包括《香港（國際財務報告詮釋委員會）》詮釋14《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間的關係。該等財務準則修訂因已符合本集團已採用的會計政策且或與本集團的營運無關，因此對本集團的財務報表並無重大影響。

本集團未採納任何本會計期間並未生效的新準則及詮釋。

2. 分部資料
(甲) 業務分部

	收入		業績	
	2008	2007	2008	2007
i. 收入及業績	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	7,606	6,539	5,551	4,701
香港	6,038	5,151	4,989	4,184
中國	514	416	254	197
酒店	1,054	972	308	320
通訊、媒體及娛樂	3,751	3,797	244	365
收費電視	1,355	1,595	6	179
互聯網及多媒體	576	588	148	180
電訊	1,641	1,460	140	47
其它	179	154	(50)	(41)
物流	3,875	3,625	1,763	1,914
碼頭	3,446	3,216	1,608	1,764
其它	429	409	155	150
地產發展	710	2,336	84	1,127
香港/其它	-	717	(7)	409
中國	710	1,619	91	718
	15,942	16,297	7,642	8,107
投資及其它	328	272	407	1,806
內部分部收入(附註)	(330)	(361)	-	-
	15,940	16,208	8,049	9,913
未能分部項目			(410)	(397)
營業盈利			7,639	9,516
投資物業之公平價值增加			1,793	9,352
其它(扣除)/計入淨額			(145)	134
投資及其它			(145)	(50)
地產發展			-	184
			9,287	19,002
財務成本			(1,521)	(1,142)
除稅後聯營公司所佔業績			136	322
地產發展			(154)	86
碼頭			307	236
通訊、媒體及娛樂			(17)	-
除稅後共同發展公司所佔業績			5	27
地產發展			(28)	-
碼頭			33	27
除稅前盈利			7,907	18,209

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	148	137
通訊、媒體及娛樂	182	224
	330	361

ii. 資產及負債	資產		負債	
	2008	2007	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
地產投資	102,721	99,289	2,461	2,335
香港	92,337	90,613	1,848	1,716
中國	9,363	8,149	389	322
酒店	1,021	527	224	297
通訊、媒體及娛樂	4,347	4,647	1,033	965
收費電視	1,052	1,160	362	354
互聯網及多媒體	474	509	129	129
電訊	2,775	2,853	541	480
其它	46	125	1	2
物流	18,445	16,876	1,278	1,095
碼頭	18,241	16,686	1,211	1,045
其它	204	190	67	50
地產發展	25,165	13,762	2,069	1,305
香港 / 其它	883	1,035	22	65
中國	24,282	12,727	2,047	1,240
	150,678	134,574	6,841	5,700
未能分部	17,876	11,597	55,856	48,469
集團總額	168,554	146,171	62,697	54,169

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
通訊、媒體及娛樂	39	59
物流	4,208	4,310
地產發展	7,751	4,368
集團總額	11,998	8,737

未能分部資產及負債主要包括財務資產及負債、企業現金、可供出售投資、銀行借款及其它借款。

iii. 其它資料	聯營公司及共同發展					
	資本性支出		公司權益之增加		折舊及攤銷	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
地產投資	947	583	-	-	128	122
香港	226	214	-	-	19	20
中國	697	149	-	-	27	21
酒店	24	220	-	-	82	81
通訊、媒體及娛樂	472	451	-	59	890	890
收費電視	70	62	-	-	328	318
互聯網及多媒體	63	68	-	-	120	144
電訊	324	276	-	-	386	385
其它	15	45	-	59	56	43
物流	2,226	2,763	4	2,911	374	261
碼頭	2,216	2,757	4	2,911	360	248
其它	10	6	-	-	14	13
地產發展（中國）	-	-	3,543	4,230	-	-
集團總額	3,645	3,797	3,547	7,200	1,392	1,273

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億零三百萬元（二〇〇七年：港幣一億三千萬元）。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	
	2008	2007	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	14,392	13,924	7,438	8,445
中國	1,510	2,096	111	876
新加坡	38	188	90	195
集團總額	<u>15,940</u>	<u>16,208</u>	<u>7,639</u>	<u>9,516</u>

	資產	
	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	117,544	110,495
中國	50,415	34,348
新加坡	595	1,328
集團總額	<u>168,554</u>	<u>146,171</u>

	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司之權益增加	
	2008	2007	2008	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	871	1,092	-	61
中國	2,774	2,705	3,547	7,139
集團總額	<u>3,645</u>	<u>3,797</u>	<u>3,547</u>	<u>7,200</u>

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一億三千七百萬元（二〇〇七年：港幣十六億七千二百萬元），當中包括一項撥自集團的投資重估儲備的重估盈餘港幣三億二千六百萬元（二〇〇七年：港幣八億九千四百萬元）。二〇〇七年其它收入淨額包括出售投資及其它物業收入淨額港幣一千二百萬元。

4. 營業盈利

營業盈利的計算：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
已扣除/(計入)：		
折舊		
— 用作經營租賃的資產	96	91
— 其它固定資產	1,062	1,000
	<u>1,158</u>	<u>1,091</u>
攤銷		
— 備用節目	142	131
— 租賃土地	87	47
— 其它無形資產	5	4
	<u>1,392</u>	<u>1,273</u>
總折舊及攤銷	1,392	1,273
員工成本	2,553	2,408
是年出售買賣物業之成本	557	1,096
淨匯兌虧損，包括遠期外匯合約	41	13
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	101
租金收入減直接支出	(5,335)	(4,441)
包括：		
— 或有租金	(628)	(457)
利息收入	(272)	(136)
上市投資股息收入	(45)	(136)
非上市投資股息收入	(94)	(117)
出售固定資產之虧損/(盈利)	4	(32)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(61)	(81)

除上述匯兌差異淨額，本集團還有來自折算投資於中國的附屬公司、聯營公司及共同發展公司匯兌盈餘總額港幣十億一千三百萬元（二〇〇七：港幣五億八千七百萬元）並已計入權益變動內。

5. 其它(扣除)/計入淨額

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
撥回物業準備之淨額	-	184
可供出售投資減值損失	(145)	(50)
	<u>(145)</u>	<u>134</u>

6. 財務成本

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
利息支出：		
攤還年期在五年內之銀行借款及透支	777	887
攤還年期在五年內之其它借款	51	158
攤還年期超過五年之銀行借款	116	88
攤還年期超過五年之其它借款	119	55
總利息支出	<u>1,063</u>	<u>1,188</u>
跨貨幣利率掉期合約之公平價值成本	508	96
利率掉期合約之公平價值成本	104	-
其它財務成本	46	45
	<u>1,721</u>	<u>1,329</u>
減：撥作資產成本	<u>(200)</u>	<u>(187)</u>
	<u>1,521</u>	<u>1,142</u>

以上利息支出已計入利率掉期合約和跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

7. 稅項

於綜合損益賬內扣除的稅項包括如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅		
— 本年度稅項準備	1,017	1,203
— 以往年度稅項準備之低估	254	352
海外稅項		
— 本年度稅項準備	178	175
— 以往年度稅項準備之高估	(31)	-
	<u>1,418</u>	<u>1,730</u>
中國土地增值稅	<u>30</u>	<u>239</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	433	2,259
源自及撥回暫時差異	99	248
因稅率變動對遞延稅項之影響	(768)	(201)
以往未確認稅項虧損現在確認	(23)	(28)
	<u>(259)</u>	<u>2,278</u>
	 <u>1,189</u>	 <u>4,247</u>

(甲) 香港利得稅準備，乃按照是期內為應課稅而作出調整之盈利以 16.5% (二〇〇七年：17.5%) 稅率計算。香港特別行政區政府於二〇〇八年通過二〇〇八／〇九財政年度的利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%。

(乙) 於二〇〇七年三月，中華人民共和國已通過新的企業所得稅法，該法令標準企業所得稅稅率由33%調低至25%。

(丙) 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。

(丁) 截至二〇〇八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(二〇〇七：港幣三千五百萬元)已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。

8. 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六十二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元）及年內已發行之加權平均數二十七億四千五百萬股（二〇〇七年：二十五億四千三百萬股按二〇〇八年一月已完成的供股的影響作出調整）普通股而計算於下：

普通股加權平均數

	2008 股數(百萬)	2007 股數(百萬)
於一月一日已發行之普通股	2,448	2,448
供股之影響	297	95
於十二月三十一日普通股加權平均數	<u>2,745</u>	<u>2,543</u>

截至二〇〇八年及二〇〇七年十二月三十一日止年度並沒有可攤薄盈利的潛在普通股。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇〇八年十二月三十一日此項目包括應收貿易賬項（已扣除呆壞賬準備）及其賬齡分析列述如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應收貿易賬項		
現期	501	505
已逾期：		
零至三十日	177	222
三十一至六十日	57	35
多過六十日	67	59
	<u>802</u>	<u>821</u>
其它應收賬項	925	575
	<u>1,727</u>	<u>1,396</u>

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。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇八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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	206	194
三十一日至六十日	100	76
六十一日至九十日	32	13
九十日以上	54	52
	<hr/> 392	<hr/> 335
租金及客戶按金	2,951	1,476
其它應付賬項	3,581	3,867
	<hr/> 6,924	<hr/> 5,678

11. 比較數字

若干比較數字包括聯營公司、共同發展公司、分部資料、直接成本及營業費用及其它(扣除)/計入淨額已經重新分類以符合二〇〇八年度財務報表的編列。

12. 業績評議

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

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。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇九年六月二日（星期二）至二〇〇九年六月五日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續，以確定股東獲派建議末期股息的資格。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇九年六月一日（星期一）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇〇九年三月二十五日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和吳梓源先生，以及六位獨立非執行董事陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生和詹康信先生。