

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。



## 會德豐有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：20

### 二〇〇八年度業績公告

#### 集團業績摘要

- 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。
- 營業額增長 26% 至港幣二百二十五億八千三百萬元（二〇〇七年：港幣一百七十九億一千五百萬元），主要因為會德豐地產新加坡確認的物業銷售收益顯著增加以及九龍倉的經常性租金收入有強勁增長所致。
- 營業盈利為港幣九十四億五千三百萬元（二〇〇七年：港幣一百零四億二千八百萬元），包括九龍倉的盈利貢獻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）及會德豐地產的盈利貢獻港幣十六億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五億九千七百萬元）。
- 地產投資收入及營業盈利分別增加 18% 及 20% 至港幣八十一億一千二百萬元（二〇〇七年：港幣六十八億六千三百萬元）及港幣五十九億一千八百萬元（二〇〇七年：港幣四十九億三千二百萬元）。
- 地產發展收入大幅上升至港幣六十六億零六百萬元（二〇〇七年：港幣三十二億八千三百萬元），而營業盈利則上升至港幣十四億九千六百萬元（二〇〇七年：港幣十四億一千二百萬元）。
- 物流收入錄得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），營業盈利則錄得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）。

- 通訊、媒體及娛樂錄得收入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），營業盈利則錄得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）。
- 投資及其它的收入下跌至港幣六億八千一百萬元（二〇〇七年：港幣七億九千四百萬元），而相關的營業盈利則下跌至港幣四億七千二百萬元（二〇〇七年：港幣二十二億二千二百萬元），此乃因在二〇〇七年出售了若干投資而獲得重大特殊盈利所致。
- 計入投資物業重估盈餘淨額及為投資作出的特殊減值虧損後，股東應佔盈利減少55%至港幣三十四億三千二百萬元（二〇〇七年：港幣七十六億一千五百萬元）。每股盈利為港幣 1.69 元（二〇〇七年：港幣 3.75 元）。
- 若不計入投資物業重估盈餘淨額及為投資作出的特殊減值虧損，股東應佔盈利則減少9%至港幣三十億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣三十四億一千四百萬元）。
- 建議派發末期股息每股港幣 0.10 元（二〇〇七年：每股港幣 0.10 元），因而是年股息合共每股港幣 0.125 元（二〇〇七年：每股港幣 0.125 元）。
- 股東權益增加 4%至港幣五百八十七億元（二〇〇七年：港幣五百六十七億元）或每股港幣 28.91 元（二〇〇七年：每股港幣 27.88 元）。
- 負債淨額與總權益比率為 18.4%（二〇〇七年：19.2%）。

## 集團業績

本公司在上一個財政期間已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本集團的二〇〇八年財政年度涵蓋截至二〇〇八年十二月三十一日止十二個月，而上一個財政期間則涵蓋截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月。

截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利為港幣三十四億三千二百萬元，而截至二〇〇七年十二月三十一日止財政期間則為港幣七十六億一千五百萬元。每股盈利為港幣 1.69 元（二〇〇七年：港幣 3.75 元）。

若不計入為投資作出的特殊減值虧損及投資物業公允價值增加的應佔盈餘淨額，集團的盈利則較上一個期間減少 9% 至港幣三十億九千五百萬元。

## 股息

截至二〇〇八年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 0.025 元（二〇〇七年：港幣 0.025 元），已於二〇〇八年九月三十日派發，該項股息總額為港幣五千一百萬元（二〇〇七年：港幣五千一百萬元）。董事會建議在二〇〇九年六月八日舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇九年六月十一日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣 0.10 元（二〇〇七年：港幣 0.10 元），予在二〇〇九年六月八日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣二億零三百萬元（二〇〇七年：港幣二億零三百萬元）。若建議獲得通過，截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的股息將合共為每股港幣 0.125 元（二〇〇七年：港幣 0.125 元）。

## 管理層討論及分析

### 分部業務評議

#### 其它物業

##### **碧堤半島（擁有 74% 實質權益）**

截至二〇〇八年十二月底，全數 3,345 個單位中，已累積售出 3,324 個單位（或 99%），當中 58 個單位乃於年內售出。

##### **卡佛大廈（全資擁有）**

卡佛大廈寫字樓及商場部分的出租率分別為 95% 及 100%，租金水平令人滿意。

## 會德豐地產有限公司（擁有 74% 權益的上市附屬公司）（「會德豐地產」）

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股東應佔集團盈利為港幣八億一千六百萬元（二〇〇七年：港幣十五億四千萬元）。雖然主要來自該集團的地產發展分部（在確認會德豐地產新加坡的海景華庭和都市名苑兩個項目的預售盈利後）的營業盈利顯著增加，但卻因會德豐地產新加坡於 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）和 Hotel Properties Limited（「HPL」）的投資減值虧損及投資物業盈餘淨額減少而被抵銷。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及上述特殊減值虧損，該集團的股東應佔淨盈利實際增加了 145% 至港幣十三億九千六百萬元（二〇〇七年：港幣五億七千萬元）。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇八年十二月底的出租率分別為 98% 和 97%，租金水平令人滿意。

半山巴丙頓道 6D 至 6E 號及香港仔香葉道 2 號的重建項目現正進行。前者將包括四十七個豪華住宅單位，已於二〇〇八年九月初步推出市場預售。後者則將重建為高聳的商業大廈。

年內該集團在香港合共以港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街 46 號的物業的 98% 權益，計劃重建為住宅項目。截至二〇〇八年十二月底，該集團已購入了位於太子道西 211 至 215C 號的物業的 98% 權益，計劃重建為住宅項目。

該集團維持其出售非核心資產的政策。

在國內地產發展方面，該集團與招商地產分別各佔五成權益的兩個廣東省佛山市住宅合資項目正在進行。第一個項目位於新城區，地盤面積為二百八十八萬平方呎，為該集團提供按地積比率的應佔總樓面面積二百四十三萬平方呎。聯排別墅第一期已於二〇〇八年九月開始預售，市場反應熱烈，推出的單位於二〇〇八年十月初已全數售罄。而第二幅地塊則位於禪城，地盤面積為一百一十五萬平方呎，為該集團提供按地積比率的應佔總樓面面積一百四十五萬平方呎。兩個項目預計分別於二〇一二年及二〇一三年分階段落成。

在本財政年度內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億五千四百萬元（二〇〇七年：港幣一億五千四百萬元）。

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

按照適用的新加坡會計準則來計算，會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）於本財政年度的股東應佔盈利為一億零九十萬新加坡元（二〇〇七年：二億七千三百五十萬新加坡元）。若不計入會德豐廣場的投資物業重估盈餘淨額（除稅後）七

千四百萬新加坡元（二〇〇七年：一億六千四百萬新加坡元）以及於 SC Global 和 HPL 的投資減值虧損二億新加坡元，會德豐地產新加坡的盈利則增加 108% 至二億二千七百萬新加坡元。

### *發展物業*

高檔次共管式公寓雅茂二期提供一百一十八個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一〇年落成。截至二〇〇八年十二月，已以理想價格預售了全數一百一十八個單位。

烏節景園是一個三十六層高的豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳。現正進行主要建築工程，預計於二〇一〇年年初落成。該項目計劃於二〇一〇年開售。

在史各士路的 **Scotts Square** 位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次共管式公寓，提供三百三十八個質素達國際級的公寓單位連商場，商場將被持有作長線投資用途。截至二〇〇八年十二月，公寓單位已預售了 77%。項目的地基工程預計於二〇〇九年年初完成，整個項目則預計於二〇一一年落成。

**Ardmore 3** 計劃重建及出售。項目座落於尊貴的阿摩園，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目，現正進行設計和規劃。

### *投資物業*

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇八年十二月底時承租率為 99%，租金水平令人滿意。

## **九龍倉集團有限公司（擁有 50.02% 權益的上市附屬公司）（「九龍倉」）**

是年九龍倉的營業額由二〇〇七年的港幣一百六十二億零八百萬元下降至港幣一百五十九億四千萬元，雖然地產投資分部有強勁的盈利增長，惟營業盈利由二〇〇七年的港幣九十五億一千六百萬元下降至港幣七十六億三千九百萬元，此乃由於所確認於香港及中國的物業銷售較二〇〇七年為少以及缺少如二〇〇七年來自投資分部的重大投資盈利所致。若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔淨盈利則減少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）。若計入較上年為低的未變現投資物業重估盈餘，股東應佔淨盈利則為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）。每股盈利為港幣 2.28 元（二〇〇七年：港幣 5.17 元）。

海港城和時代廣場佔九龍倉集團總資產 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（九龍倉全資擁有）**

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。

儘管外圍環境不利，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。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，二〇〇八年的銷售總額創下港幣一百三十四億元的新紀錄。十二月份的每平方呎的平均銷售額更攀升至超過港幣一千九百元的新高。

雖然全球金融動蕩加劇，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。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、美國友邦保險等租戶的內部擴充。年內海港城吸引眾多商業銀行和航空公司，如臺灣中小企業銀行、全日空航空等，從核心地區遷往海港城。近日新力亦將其三層辦事處從利園遷往海港城港威，佔地約 48,000 平方呎。年內海港城寫字樓的續租率保持在 73%，並帶來理想的租金增長。

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%）。

### **時代廣場（九龍倉全資擁有）**

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* 等加盟，而一系列著名品牌亦進行了擴充。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和食通天亦獲進一步調整，獲眾多受歡迎的新品牌開設店舖。

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%。儘管商業市場疲弱，續租率亦高企於 84%，租戶包括 *日立*、*蜆殼*、*蘋果*、*可口可樂* 及 *荷蘭銀行*。

### **中國物業（佔九龍倉集團總資產 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，用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。

因二〇〇八年落成入賬的單位較往年為少，所以再沒有如二〇〇七年來自中國物業發展的重大盈利。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）。

九龍倉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，這導致該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，推出單位中已預售了約 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。

由該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。

該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。

九龍倉在二〇〇八年之前購入的其它發展項目包括成都紅星路地塊、無錫南長區兩幅地塊（包括一幢樓高三百三十九米的超級高樓及住宅項目）、蘇州兩幅地塊（一幅在金雞湖與獨墅湖之間，另一幅在蘇州工業園區）及杭州西湖區地塊。九龍倉集團於二〇〇七年內亦透過海港企業有限公司（「海港企業」）購入了五幅分別位於重慶（江北城）、蘇州（星湖街及現代大道）、杭州錢江新城及常州新北區的優質地塊。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。全部發展項目皆正按計劃進行，並會在適當時候靈活作出調整以更佳地反映市場狀況。

### **新購入地塊**

九龍倉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，為該集團提供七百萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。該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）則由該集團與復地按各佔五成權益發展。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。

該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（九龍倉佔其68%權益的附屬公司）（佔九龍倉集團總資產11%）**

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於初期營運所產生的虧損所致。

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%。在二〇〇八年完成第二階段重組後，現代貨箱碼頭持有蛇口集裝箱碼頭的權益由 30% 攤薄至 27%，並將在完成全部重組階



段後，最終被攤薄至 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。

### **其它香港物業**

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 於二〇〇八年內皆全數租出，全部新租約及續租租約皆錄得可觀的租金增長。

該集團繼續積極尋找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，其中武漢馬哥孛羅於二〇〇八年九月十五日開幕。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%）。

該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（佔九龍倉集團總資產 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）。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）。

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）。

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。

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），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）。

## **財務評議**

### **(I) 業績評議**

本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本集團的二〇〇八年財政年度涵蓋截至二〇〇八年十二月三十一日止十二個月，而上一個財政期間則涵蓋截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月，但綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。

### **營業額**

集團於二〇〇八年的營業額增長 26% 至港幣二百二十五億八千三百萬元（二〇〇七年：港幣一百七十九億一千五百萬元），主要因為上市附屬公司會德豐地產新加坡在新加坡的海景華庭和都市名苑兩個項目落成時確認的物業銷售顯著增加所致。九龍倉於二〇〇八年的營業額下跌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)，因為是年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。

### **營業盈利**

集團的營業盈利為港幣九十四億五千三百萬元（二〇〇七年：港幣一百零四億二千八百萬元），主要包括來自九龍倉的盈利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）及來自會德豐地產的盈利港幣十六億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五億九千七百萬元）。九龍倉的營業盈利減少主要是於二〇〇八年確認的物業銷售盈利較低以及於二〇〇七年出售投資獲得一次性的重大盈利兩者合共造成的影響所致。

### **地產投資**

收入及營業盈利分別增加 18% 及 20% 至港幣八十一億一千二百萬元（二〇〇七年：港幣六十八億六千三百萬元）及港幣五十九億一千八百萬元（二〇〇七年：港幣四十九億三千二百萬元）。九龍倉受惠於持續的續租租金增加及出租率高企，其地產投資分部收入增加 16% 至港幣七十六億零六百萬元，創下另一紀錄新高。集團的其它主要投資物業，包括香港的會德豐大廈和卡佛大廈以及新加坡的會德豐廣場，在是年內亦錄得較高租金收入。

### **地產發展**

收入大幅上升至港幣六十六億零六百萬元（二〇〇七年：港幣三十二億八千三百萬元），而營業盈利則上升至港幣十四億九千六百萬（二〇〇七年：港幣十四億一千二百萬元）。新加坡的海景華庭和都市名苑項目於年內落成，致使集團得以確認港幣五十四億零八百萬元的收入及港幣十二億七千一百萬元的營業盈利。

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。然而，本集團則根據香港財務報告準則編製其綜合財務報表，在有關物業落成後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，本集團於會德豐地產新加坡的海景華庭和都市名苑項目於是年內落成時方確認該兩個項目的營業額和盈利，並因而在二〇〇八年產生了應佔盈利港幣五億九千五百萬元。會德豐地產新加坡於二〇〇八年所確認有關雅茂二期和 **Scotts Square** 單位（仍在興建中）的預售盈利，已按相同原則在本集團二〇〇八年的綜合業績內予以撥回和剔除。於二〇〇八年十二月三十一日，累計的集團應佔盈利撥回為港幣五億二千八百萬元。

九龍倉於二〇〇八年的物業銷售收入下跌 70% 至港幣七億一千萬元，主要來自銷售中國的匯寧花園及武漢時代廣場的住宅單位。

### **物流**

收入及營業盈利分別錄得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）及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)。反映出現代貨箱碼頭在香港和中國處理的吞吐量有所增加。然而，營業盈利被中國的新碼頭初期營運的虧損所削弱。連同由內地合營公司進行的港口業務的貢獻計算，現代貨箱碼頭的淨盈利大致與二〇〇七年相同。

#### *通訊、媒體及娛樂*

收入及營業盈利分別錄得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）及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）。九倉電訊的營業盈利增加 198% 至港幣一億四千萬元，而有線寬頻的營業盈利則下跌 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所致。

#### *投資及其它*

投資收入下跌至港幣六億八千一百萬元（二〇〇七年：港幣七億九千四百萬元），而營業盈利則下跌至港幣四億七千二百萬元（二〇〇七年：港幣二十二億二千二百萬元），營業盈利顯著減少主要因為九龍倉二〇〇七年的業績計入了出售若干可供出售投資所得的重大盈利，而二〇〇八年不再有這樣的盈利所致。

#### *投資物業之公允價值增加*

集團的投資物業經由獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行價值重估，產生一項重估盈餘港幣二十一億五千八百萬元（二〇〇七年：港幣一百零八億七千八百萬元）。

扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣十三億八千二百萬元（二〇〇七年：港幣六十六億二千四百萬元）後，應佔盈餘淨額港幣七億七千六百萬元（二〇〇七年：港幣四十二億五千四百萬元）已計入綜合損益賬內。

#### *其它扣除／計入淨額*

集團的盈利計入了一項其它扣除淨額港幣十二億二千九百萬元（二〇〇七年：其它計入淨額港幣一億零三百萬元），主要包括會德豐地產新加坡為其於 SC Global 及於 HPL 的投資所作出的減值虧損港幣十三億七千五百萬元（集團應佔港幣八億一千一百萬元）。另一方面，集團撥回較早前就一個中國項目所作出的撥備港幣一億四千六百萬元。

#### *財務支出*

從綜合損益賬內扣除的財務支出合共港幣十六億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣十二億一千二百萬元），該支出已扣除撥作集團的相關資產成本的財務支出港幣二億三千五百萬元（二〇〇七年：港幣二億四千二百萬元）。

財務成本包括九龍倉的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），主要涉及九龍倉所訂立的跨貨幣利率掉期合約，實際上

將其於二〇〇七年發行的四億美元定息票據轉換為一項日圓負債為其於內地的人民幣資產作融資。在此安排下，九龍倉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除稅後業績**

所佔聯營公司盈利減少至港幣七百萬港元（二〇〇七年：港幣二億六千九百萬港元）。現代貨箱碼頭於蛇口的投資作出的盈利貢獻增加，惟九龍倉及會德豐地產的若干聯營公司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。

若不計入該等物業撥備，所佔聯營公司盈利實際增加了 10% 至港幣二億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣二億六千九百萬港元）。

### **稅項**

是年稅項支出為港幣十二億零一百萬元（二〇〇七年：港幣四十六億三千九百萬港元），此數額包括就是年投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣四億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣二十五億三千五百萬元），以及香港利得稅稅率調低 1% 導致的一項遞延稅項負債下調港幣七億三千八百萬元（二〇〇七年：無）（集團應佔港幣三億七千二百萬元），這項下調乃涉及以往集團就投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項負債撥備。

若不計入上述稅務影響，稅項支出則為港幣十四億四千四百萬元（二〇〇七年：港幣二十一億零四百萬元），包括九龍倉就正與稅務局討論的主要涉及利息扣減的若干稅務糾紛所作的撥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港元），以及一項稅項抵免港幣三億一千四百萬元（二〇〇七年：無），該稅項抵免乃主要涉及新加坡稅務局作出有利於會德豐地產新加坡的裁決後，會德豐地產新加坡撥回年前為出售一附屬公司所作出的稅項撥備。

### **少數股東權益**

少數股東權益所佔的盈利為港幣四十億六千六百萬元（二〇〇七年：港幣八十二億三千九百萬港元），此乃主要來自九龍倉及會德豐地產的盈利。

### **股東應佔盈利**

股東應佔集團盈利減少 55% 至港幣三十四億三千二百萬元（二〇〇七年：港幣七十六億一千五百萬元）。每股盈利為港幣 1.69 元（二〇〇七年：港幣 3.75 元）。

若不計入為投資作出的特殊減值虧損以及應佔投資物業重估盈餘淨額（已扣除相關遞延稅項支出及因稅率調低 1% 導致的抵免調整），股東應佔集團淨盈利減少 9% 至港幣三十億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣三十四億一千四百萬元）。

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

盈利來自	截至 31/12/2008 止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止 期間 港幣百萬元
九龍倉集團	2,085	2,886
會德豐地產集團（不計入九龍倉的股息）	847	321
本公司及其它附屬公司	163	207
未計入特殊撥備及投資物業盈餘前盈利	<u>3,095</u>	<u>3,414</u>
應佔投資減值虧損	(811)	(53)
應佔投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項後）	776	4,254
應佔稅率下調稅項抵免調整	372	—
股東應佔盈利	<u><u>3,432</u></u>	<u><u>7,615</u></u>

九龍倉截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的盈利為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）。若不計入扣除相關稅項抵免調整後的投資物業重估盈餘淨額，九龍倉的淨盈利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）。

會德豐地產截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的盈利為港幣八億一千六百萬萬元（二〇〇七年：港幣十五億四千萬元）。若不計入扣除相關稅項抵免調整後的投資物業重估盈餘淨額以及投資減值虧損，會德豐地產的淨盈利為港幣十二億九千三百萬元（二〇〇七年：港幣五億七千萬元）。年內會德豐地產從其持有的 7% 九龍倉權益收取的股息為港幣一億五千五百萬元（二〇〇七年：港幣一億三千八百萬元）。

## (II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

### *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 4% 至港幣五百八十七億元或每股港幣 28.91 元，於二〇〇七年十二月三十一日則為港幣五百六十七億元或每股港幣 27.88 元。

若計入少數股東權益，集團的總權益則為港幣一千二百三十二億元（二〇〇七年：港幣一千一百四十二億元）。

### *總資產*

集團的總資產增加 11% 至港幣一千九百八十二億元（二〇〇七年：港幣一千七百九十一億元），主要包括增加投資物業及貨櫃碼頭資產港幣五十三億元，透過獨資或合

營公司進行的中國地產項目港幣一百二十二億元，以及銀行存款和現金增加港幣九十八億元，另因投資減少港幣五十三億元而被局部抵銷。

### 負債及負債比率

集團於二〇〇八年十二月三十一日的負債淨額為港幣二百二十七億元（二〇〇七年：港幣二百一十九億元），此乃由港幣四百五十六億元的債務減港幣二百二十九億元的銀行存款和現金所得。若不計入九龍倉的負債淨額港幣二百二十一億元（該負債淨額對本公司及其全資附屬公司並無追索權），負債淨額則為港幣五億七千三百萬元（二〇〇七年：現金淨額港幣十七億元）。茲將集團的負債淨額分析如下：

負債／（現金）淨額	31/12/2008 港幣百萬元	31/12/2007 港幣百萬元
會德豐集團（不包括九龍倉）	573	(1,653)
會德豐／全資附屬公司	4,052	932
會德豐地產	(1,514)	(2,291)
會德豐地產新加坡	(1,965)	(294)
九龍倉集團	22,123	23,565
九龍倉（不包括下列附屬公司）	10,418	13,331
現代貨箱碼頭	10,556	9,602
海港企業	1,807	1,274
有線寬頻	(658)	(642)
集團	22,696	21,912
集團的負債比率：		
負債淨額與股東權益比率	38.6%	38.7%
負債淨額與總權益比率	18.4%	19.2%

九龍倉於二〇〇八年一月完成其供股計劃，並獲得供股款項淨額港幣九十一億元（會德豐及會德豐地產分別為其認購的股份支付港幣三十九億六千二百萬元及港幣六億四千六百萬元）。

海港企業於二〇〇八年三月完成其供股計劃，並獲得供股款項淨額港幣二十億元（九龍倉為其認購的股份支付港幣十五億六千萬元）。

### 財務及可用的信貸

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，增加了其可用備用信貸及債券合共至港幣六百六十八億元（二〇〇七年：港幣五百八十三億元），當中已提取港幣四百五十六億元。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：

	可用信貸 港幣十億元	總負債 港幣十億元	%	未提取信貸 港幣十億元
會德豐集團（不包括九龍倉）	10.3	7.6	17%	2.7
會德豐／全資附屬公司	6.9	5.5	12%	1.4
會德豐地產	0.2	-	0%	0.2
會德豐地產新加坡	3.2	2.1	5%	1.1
九龍倉集團	56.5	38.0	83%	18.5
九龍倉（不包括下列附屬公司）	35.3	24.3	53%	11.0
現代貨箱碼頭	16.5	10.6	23%	5.9
海港企業	4.1	3.1	7%	1.0
有線寬頻	0.6	-	0%	0.6
	66.8	45.6	100%	21.2

上述負債中有為數港幣一百五十三億元（二〇〇七年：港幣六十三億元）乃以賬面值合共港幣四百一十一億元（二〇〇七年：港幣一百六十四億元）的若干發展中物業、固定資產、投資及銀行存款作抵押。

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

集團嚴格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、人民幣和新加坡元為本位）及未提取承諾信貸。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇〇八年十二月三十一日的總市值為港幣二十三億元（二〇〇七年：港幣七十六億元），該投資組合可即時變現供集團使用。

#### **集團的營業業務及投資業務帶來的現金淨額**

是年集團的淨營業現金流入（在營運資金變動前）為港幣一百零二億元（二〇〇七年：港幣九十四億元）。二〇〇八年營運資金變動導致淨現金流出港幣六十一億元（二〇〇七年：港幣二十一億元），主要因為九龍倉為其於中國的發展物業支付地價及建築費用所致。集團用於投資業務的淨現金達港幣六十二億元，包括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三十九億元，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三十七億元，以及出售可供出售投資收益港幣十五億元。



### 主要開支及承擔

茲將年內大致上九龍倉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	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>(甲) 資本性開支</b>			
九龍倉集團			
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>
會德豐地產集團及其它	91	9	—
總計	<u>3,736</u>	<u>2,281</u>	<u>2,448</u>
<b>(乙) 節目製作及其它</b>	<u>103</u>	<u>783</u>	<u>71</u>
<b>(丙) 發展中物業</b>			
九龍倉	11,786	14,138	43,268
附屬公司 (中國／香港)	8,243	10,600	35,090
共同發展公司及聯營公司 (中國)	3,543	3,538	8,178
會德豐地產／其它	1,620	1,912	1,739
附屬公司 (新加坡／香港)	1,084	1,788	251
聯營公司 (中國)	536	124	1,488
總計	<u>13,406</u>	<u>16,050</u>	<u>45,007</u>

上述九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要涉及大上海會德豐廣場、武漢時代廣場和大連時代廣場的建築費用以及投資物業（主要為海港城）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%、67.6% 及 74.3% 權益的有線寬頻、現代貨箱碼頭及會德豐地產的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除資本性開支外，集團亦為其主要於國內作銷售用途的發展中物業支付港幣一百三十四億元（九龍倉及會德豐地產分別支付港幣一百一十八億元及港幣十六億元），包括透過聯營公司和共同發展公司發展的項目。

於二〇〇八年十二月三十一日，九龍倉為發展中物業（由其附屬公司或透過聯營公司及共同發展公司發展）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。會德豐地產為發展中物業作出的承擔主要涉及於新加坡及香港的地產發展項目。上述承擔將由各集團各自的內部資源（包括餘裕現金）及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括可供出售投資及來自銷售及預售物業的收益。

### (III) 人力資源

於二〇〇八年十二月三十一日，集團旗下僱員共 13,577 人（二〇〇七年十二月三十一日：13,384 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。是年職工成本總額為港幣二十八億一千三百萬元（二〇〇七年：港幣二十五億九千三百萬元）。

### 企業管治常規守則

於截至二〇〇八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。

**綜合損益賬**  
截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
<b>營業額</b>	3	<b>22,583</b>	17,915
其它收入淨額	5	<b>170</b>	1,830
		<b>22,753</b>	19,745
直接成本及營業費用		<b>(10,141)</b>	(6,427)
銷售及推銷費用		<b>(725)</b>	(766)
行政及公司費用		<b>(1,039)</b>	(848)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,848</b>	11,704
折舊及攤銷		<b>(1,395)</b>	(1,276)
<b>營業盈利</b>	3及4	<b>9,453</b>	10,428
投資物業之公允價值增加		<b>2,158</b>	10,878
其它（扣除）／計入淨額	6	<b>(1,229)</b>	103
		<b>10,382</b>	21,409
財務支出	7	<b>(1,695)</b>	(1,212)
所佔除稅後業績：			
聯營公司	8	<b>7</b>	269
共同發展公司		<b>5</b>	27
除稅前盈利		<b>8,699</b>	20,493
稅項	9	<b>(1,201)</b>	(4,639)
<b>是年／是期盈利</b>		<b>7,498</b>	15,854
<b>應佔盈利：</b>			
股東		<b>3,432</b>	7,615
少數股東權益		<b>4,066</b>	8,239
		<b>7,498</b>	15,854
<b>股東應佔股息</b>			
已宣布派發的中期股息		<b>51</b>	51
擬派發的末期股息		<b>203</b>	203
		<b>254</b>	254
<b>每股盈利</b>	10	<b>港幣1.69元</b>	港幣3.75元

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的比較數字包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的財務業績，已在財務報表附註 2 中作出解釋。

**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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>108,830</b>	105,836
租賃土地		<b>4,203</b>	3,775
其它物業、廠房及設備		<b>17,663</b>	15,779
固定資產總額		<b>130,696</b>	125,390
商譽及其它無形資產		<b>297</b>	302
聯營公司權益		<b>5,438</b>	5,096
共同發展公司權益		<b>7,989</b>	4,555
可供出售投資		<b>2,279</b>	7,622
長期應收款項		<b>411</b>	447
備用節目		<b>132</b>	184
僱員退休福利資產		—	239
遞延稅項資產		<b>484</b>	360
衍生金融工具資產		<b>83</b>	17
		<b>147,809</b>	144,212
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業		<b>24,660</b>	19,805
存貨		<b>112</b>	97
貿易及其它應收賬項	11	<b>2,686</b>	1,878
衍生金融工具資產		<b>12</b>	54
銀行存款及現金		<b>22,927</b>	13,079
		<b>50,397</b>	34,913
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	12	<b>(6,603)</b>	(6,038)
銀行借款及其它借款		<b>(4,955)</b>	(7,120)
出售物業定金		<b>(3,537)</b>	(5,046)
衍生金融工具負債		<b>(206)</b>	(131)
應付稅項		<b>(1,582)</b>	(1,774)
應付股息		—	(51)
		<b>(16,883)</b>	(20,160)
<b>流動資產淨額</b>		<b>33,514</b>	14,753
<b>總資產減流動負債</b>		<b>181,323</b>	158,965

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款		(40,668)	(27,871)
遞延稅項負債		(16,258)	(16,578)
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>(58,080)</u>	<u>(44,806)</u>
<b>資產淨額</b>		<u>123,243</u>	<u>114,159</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,016	1,016
儲備		<u>57,717</u>	<u>55,635</u>
股東權益		<u>58,733</u>	56,651
少數股東權益		<u>64,510</u>	<u>57,508</u>
<b>權益總額</b>		<u>123,243</u>	<u>114,159</u>

## 財務報表附註

### (1) 會計政策及編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

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九個月的財務報表一致。

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及修訂財報準則，包括《香港（國際財務報告詮釋委員會）》詮釋第14號、《會計準則》第19號 - 界定福利資產的限額、最低資金規定及相互間的關係。該等財報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。

本集團未採用任何本會計期間並未生效的新準則及詮釋。

### (2) 財政年度終結日

本公司在上一個財政期間已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日九個月期間的比較數字，則涵蓋九龍倉二〇〇七年一月一日至二〇〇七年十二月三十一日十二個月期間的財務報表。由於本公司更改了其年度終結日，比較數字未必能完全與是年數字作出比較。

(3) 分部資料  
(a) 業務分部

	收入		業績	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
(i) 收入及業績				
地產投資	8,112	6,863	5,918	4,932
香港	6,336	5,346	5,206	4,322
中國	514	416	254	197
新加坡	208	129	150	93
酒店	1,054	972	308	320
地產發展	6,606	3,283	1,496	1,412
香港	488	1,508	134	609
中國	710	1,619	91	718
新加坡	5,408	156	1,271	85
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
投資及其它	681	794	472	2,222
	23,025	18,362	9,893	10,845
分部之間收入(附註)	(442)	(447)	—	—
	22,583	17,915	9,893	10,845
未能作出分配的費用			(440)	(417)
營業盈利			9,453	10,428
投資物業之公允價值增加			2,158	10,878
其它(扣除)/計入淨額			(1,229)	103
地產發展			146	184
投資及其它			(1,375)	(81)
			10,382	21,409
財務支出			(1,695)	(1,212)
聯營公司			7	269
地產發展			(283)	33
碼頭			307	236
通訊、媒體及娛樂			(17)	—
共同發展公司			5	27
地產發展			(28)	—
碼頭			33	27
除稅前盈利			8,699	20,493
稅項			(1,201)	(4,639)
是年/是期盈利			7,498	15,854

附註

綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
地產投資	162	146
通訊、媒體及娛樂	182	224
投資及其它	98	77
	<b>442</b>	<b>447</b>

(ii) 資產及負債	資產		負債	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
地產投資	113,848	110,011	2,692	2,529
香港	98,525	96,904	1,970	1,809
中國	9,363	8,149	389	322
新加坡	4,939	4,431	109	101
酒店	1,021	527	224	297
地產發展	34,891	25,756	4,990	6,422
香港	3,348	3,436	499	427
中國	25,888	13,672	2,047	1,310
新加坡	5,655	8,648	2,444	4,685
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
投資及其它	2,363	7,733	16	31
未能作出分配	24,312	14,102	64,954	53,924
集團總計	<b>198,206</b>	<b>179,125</b>	<b>74,963</b>	<b>64,966</b>



上表所包括透過共同發展公司及聯營公司持有的分部資產為：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
地產發展	9,180	5,282
通訊、媒體及娛樂	39	59
物流	4,208	4,310
集團總計	<b>13,427</b>	<b>9,651</b>

未能作出分配的資產及負債主要包括財務資產及負債、企業現金及銀行借款及其它借款。

	增加 聯營公司及共同發展公司					
	資本性開支		權益		折舊及攤銷	
	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
(iii) 其它資料						
地產投資	<b>1,038</b>	622	—	—	<b>131</b>	125
香港	<b>252</b>	215	—	—	<b>21</b>	21
中國	<b>697</b>	149	—	—	<b>27</b>	21
新加坡	<b>65</b>	38	—	—	<b>1</b>	2
酒店	<b>24</b>	220	—	—	<b>82</b>	81
地產發展						
中國	—	—	<b>4,079</b>	5,154	—	—
通訊、媒體及娛樂	<b>472</b>	451	—	59	<b>890</b>	890
收費電視	<b>70</b>	62	—	—	<b>328</b>	318
互聯網及多媒體	<b>63</b>	68	—	—	<b>120</b>	144
電訊	<b>324</b>	276	—	—	<b>386</b>	385
其它	<b>15</b>	45	—	59	<b>56</b>	43
物流	<b>2,226</b>	2,763	<b>4</b>	2,911	<b>374</b>	261
碼頭	<b>2,216</b>	2,757	<b>4</b>	2,911	<b>360</b>	248
其它	<b>10</b>	6	—	—	<b>14</b>	13
集團總計	<b>3,736</b>	3,836	<b>4,083</b>	8,124	<b>1,395</b>	1,276

此外，通訊、媒體及娛樂分部就備用節目支付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。

(b) 地區分部

	收入		營業盈利	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
香港	15,324	15,298	7,743	8,993
中國	1,510	2,096	105	876
新加坡	5,749	521	1,605	559
集團總計	<b>22,583</b>	<b>17,915</b>	<b>9,453</b>	<b>10,428</b>

	資產	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	129,229	121,886
中國	52,084	35,435
新加坡	16,893	21,804
集團總計	<b>198,206</b>	<b>179,125</b>

	資本性開支		增加 聯營公司及共同發展公司 權益	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
香港	897	1,093	—	61
中國	2,774	2,705	4,083	8,063
新加坡	65	38	—	—
集團總計	<b>3,736</b>	<b>3,836</b>	<b>4,083</b>	<b>8,124</b>

#### (4) 營業盈利

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊		
- 用作經營租賃的資產	96	91
- 其它固定資產	1,065	1,003
	<u>1,161</u>	<u>1,094</u>
攤銷		
- 備用節目	142	131
- 租賃土地	87	47
- 其它無形資產	5	4
	<u>1,395</u>	<u>1,276</u>
總折舊及攤銷	1,395	1,276
職工成本	2,813	2,593
已售銷售物業成本	4,989	1,706
匯兌虧損淨額，包括外匯期貨合約影響	137	38
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	(5,712)	(4,674)
- 包括或有租金	(632)	(459)
利息收入	(324)	(244)
上市投資股息收入	(126)	(313)
非上市投資股息收入	(94)	(182)
出售固定資產虧損／(盈利)	4	(32)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(61)	(81)

除上述匯兌差額外，集團錄得匯兌盈餘淨額港幣九億八千七百萬元（二〇〇七年：港幣十億八千三百萬元），該匯兌淨盈餘乃由折算集團於會德豐地產新加坡及於若干中國的附屬公司、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。

#### (5) 其它收入淨額

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
出售可供出售投資的盈利淨額	133	1,790
出售物業的盈利淨額	19	12
其它	18	28
	<u>170</u>	<u>1,830</u>

(6) 其它（扣除）／計入淨額

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
物業撥備撥回	146	184
可供出售投資的減值虧損	(1,375)	(81)
	<u>(1,229)</u>	<u>103</u>

(7) 財務支出

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
利息支出：		
在五年內償還的銀行借款及透支	965	1,006
在五年內償還的其它借款	51	158
償還年期超過五年的銀行借款	116	88
償還年期超過五年的其它借款	119	55
總利息支出	<u>1,251</u>	<u>1,307</u>
跨貨幣利率掉期合約的公允價值成本	508	96
利率掉期合約的公允價值成本	104	—
其它財務支出	67	51
	<u>1,930</u>	<u>1,454</u>
減：撥作資產成本	(235)	(242)
	<u>1,695</u>	<u>1,212</u>

上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

(8) 所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利減少至港幣七百萬元（二〇〇七年：港幣二億六千九百萬元）。現代貨箱碼頭於蛇口的投資作出的盈利貢獻增加，惟九龍倉及會德豐地產的若干聯營公司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。

若不計入該等物業撥備，所佔聯營公司盈利實際增加了10% 至港幣二億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣二億六千九百萬元）。

## (9) 稅項

計入綜合損益賬的稅項支出如下：

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
<b>本期所得稅</b>		
香港利得稅		
- 是年／是期撥備	1,063	1,263
- 以往年度撥備的低估	254	352
海外稅項		
- 是年／是期撥備	422	226
- 以往年度撥備的高估	(241)	—
	<u>1,498</u>	<u>1,841</u>
中華人民共和國（「中國」）土地增值稅	<u>30</u>	<u>239</u>
<b>遞延稅項</b>		
投資物業之公允價值變動	495	2,535
源自及撥回暫時性差額	117	253
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	(812)	(201)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(127)	(28)
	<u>(327)</u>	<u>2,559</u>
	<u>1,201</u>	<u>4,639</u>

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以16.5%（二〇〇七年：17.5%）稅率計算。於二〇〇八年，香港特別行政區政府頒布了二〇〇八／〇九財政年度利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。
- (b) 於二〇〇七年三月，中國頒布新企業所得稅法，中國企業所得稅標準稅率由33%修訂為25%。
- (c) 海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。
- (d) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司及共同發展公司的稅項為港幣三千萬元（二〇〇七年：港幣二千三百萬元），已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。

## (10) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣三十四億三千二百萬元（二〇〇七年：港幣七十六億一千五百萬元）及在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度與截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

## (11) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項（扣除呆壞賬準備）及其賬齡分析如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
貿易應收賬項		
即期	1,323	768
已逾期：		
零至三十日	177	222
三十一日至六十日	60	42
六十一日至九十日	67	59
九十日以上	—	1
	<u>1,627</u>	<u>1,092</u>
其它應收賬項	1,059	786
	<u>2,686</u>	<u>1,878</u>

包括在二〇〇八年即期應收貿易賬項內乃會德豐地產新加坡於海景華庭和都市名苑落成時應計樓款港幣七億九千二百萬元（相當於銷售代價餘下的15%，該等樓款將按新加坡當地售樓的標準付款計劃收取）。應計樓款中港幣四億二千二百萬元已發出繳付樓款通知書及已於二〇〇九年二月底收取。餘下的應收銷售賬項將於二〇〇九年和二〇一〇年收取。

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為零至六十日，惟根據有關協議條款應收的出售物業的銷售收益除外。所有應收賬項預期於未來一年內收回。

**(12) 貿易及其它應付賬項**

於二〇〇八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	<b>2008</b>	2007
	港幣百萬元	港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	<b>339</b>	439
三十一日至六十日	<b>180</b>	132
六十一日至九十日	<b>127</b>	110
九十日以上	<b>393</b>	250
	<b>1,039</b>	931
租賃按金及客戶按金	<b>1,761</b>	1,591
其它應付賬項	<b>3,803</b>	3,516
	<b>6,603</b>	6,038

**(13) 比較數字**

若干比較數字（包括上一個期間的聯營公司權益、共同發展公司權益、分部資料、直接成本及營業費用以及其它（扣除）／計入淨額）已經重新分類，以符合二〇〇八年度的財務報表的呈報方式。

**(14) 業績的審閱**

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三日（星期三）至二〇〇九年六月八日（星期一）（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二日（星期二）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、吳天海先生和徐耀祥先生，以及三位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。