



海港企業有限公司

股份代號：51

二零零八年  
年報

## 目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要	4
管理層討論及分析	5
企業管治報告	10
董事會報告書	17
獨立核數師報告書	26
綜合損益賬	28
綜合資產負債表	29
公司資產負債表	30
綜合確認收支報表	31
綜合現金流量表	32
綜合現金流量表附註	33
財務報表附註	34
主要會計政策	71
主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司	88
集團主要物業撮要表	91
十年財務摘要	93

## 董事會

李唯仁 (出任主席及董事至二〇〇九年四月二日)  
吳天海 (自二〇〇九年四月二日起出任主席及董事)  
吳梓源  
徐耀祥  
黃錦雄  
施道敦  
史習平  
鄧思敬

## 秘書

陳永生

## 註冊辦事處

香港九龍廣東道海港城  
海洋中心十六樓

## 註冊主任

卓佳登捷時有限公司  
香港灣仔皇后大道東二十八號  
金鐘匯中心二十六樓

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所

雖然在經濟不景下，訪港長途旅客人數輕微下跌，但香港的酒店市場在二〇〇八年內大部分時間仍相對穩定。香港的黃金地段商用物業租務市場在上半年保持暢旺，然而隨着對經濟轉趨疲弱的憂慮日深，下半年市場顯著放緩。整體而言，集團的物業在年內表現理想。

集團對中國房地產市場的基礎前景保持樂觀。於二〇〇八年終結時，集團於中國的應佔可發展總面積約為二千六百萬平方呎，遍及常州、蘇州、重慶和杭州四個城市，地塊的細節詳見分部業務評議。

集團於二〇〇八年的營業額為港幣六億六千四百二十萬元(二〇〇七年：港幣六億七千一百一十萬元)。營業額微跌主要是投資收入減少所致，這又因酒店分部和投資物業分部收入增加而被局部抵銷。此外，二〇〇七年因出售上市投資而獲得一項重大盈利，但二〇〇八年並無這樣的盈利，營業盈利因此而下跌至港幣二億八千八百萬元(二〇〇七年：港幣六億三千三百六十萬元)。股東應佔淨盈利(包括一項投資物業重估盈餘淨額港幣二千六百三十萬元(二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元))下滑至港幣一億七千零五十萬元(二〇〇七年：港幣六億三千八百四十萬元)。每股盈利為港幣0.39元(二〇〇七年：港幣2.03元)。

## 酒店業務

二〇〇八年訪港旅客增加4.7%至二千九百五十萬人次，支撐了酒店分部的表現。年內馬哥孛羅香港酒店的平均入住率減少至84%(二〇〇七年：88%)，但另一方面，平均房租錄得10%按年增長。

## 投資物業

二〇〇八年集團的馬哥孛羅香港酒店商場部分及星光行的表現令人滿意，租金有理想增長。

## 前景

二〇〇九年會是充滿挑戰的一年。全球對經濟前景的憂慮日深，這情況將持續損害香港的旅遊、酒店業和零售市場。不過，中央政府進一步擴大內地居民來港旅遊的措施將可稍為舒解市場正面對的困難。酒店經理會盡力維持集團酒店的最佳表現，以在不斷惡化的環境中保持競爭力。

預期正在中國進行的新項目會在來年為本公司產生理想回報。集團會密切注視市場狀況，於適當時調整發展進度。本公司將以股本和借貸以及經營和預售物業的收益來為這些新項目提供資金。

本公司主席

(於本主席報告書日期在任)

李唯仁

香港 二〇〇九年三月十日

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>業績</b>		
營業額	<b>664.2</b>	671.1
營業盈利	<b>288.0</b>	633.6
投資物業重估盈餘前盈利	<b>133.3</b>	503.4
公司股東應佔盈利	<b>170.5</b>	638.4
每股盈利	港幣 <b>0.39元</b>	港幣2.03元
每股股息	<b>20.0仙</b>	29.0仙
<b>財務狀況</b>		
資產總額	<b>11,507.1</b>	8,438.0
負債／(現金)淨額	<b>1,806.6</b>	1,274.1
股東權益	<b>7,067.0</b>	5,748.1
總權益	<b>7,762.8</b>	5,945.1
每股資產淨值	港幣 <b>14.96元</b>	港幣18.25元
負債淨額與股東權益比率	<b>25.6%</b>	22.2%
負債淨額與總權益比率	<b>23.3%</b>	21.4%

	股東應佔盈利 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 港幣元	每股股息 港幣仙	盈利 股息比率 倍數
2004	371.7	3,505.6	1.18	17.0	6.94
2005	517.1	4,096.3	1.64	17.0	9.66
2006	422.7	4,778.0	1.34	29.0	4.63
2007	638.4	5,748.1	2.03	29.0	4.94
2008	170.5	7,067.0	0.39	20.0	1.80

## 分部業務評議

酒店分部的收入和營業盈利分別增長8%及9%，主要因為年內平均房租增長10%所致。貿易展銷、展覽、體育活動及聖誕新年期間對酒店房間的需求強勁，然而由於全球經濟放緩，以及長途旅客人數輕微下跌，導致年內其它時間對酒店房間的需求減弱。全年平均入住率下降至84%。

黃金地段商用物業的租務市場在二〇〇八年大部分時間皆維持活躍，令地產投資分部受惠。理想的租金增長主要來自馬哥孛羅香港酒店商場的主要租戶連卡佛，刺激收入增長5%，而營業盈利在扣除翻新及改善工程開支後則溫和上升1%。

集團的投資物業，包括馬哥孛羅香港酒店的寫字樓和商場以及星光行的零售單位，已經由一名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。二〇〇八年扣除遞延稅項後的重估盈餘淨額為港幣二千六百三十萬元（二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元）。

## 中國物業

在目前全球金融危機下，集團對國內經濟的長遠前景仍然樂觀。在國內，在充滿活力的發展，各地區急速都市化，強勁的財富累積，以及趨高的個人儲蓄率的支持下，中國房地產市場的基礎前景來說仍然正面。集團自二〇〇七年開始以獨資或與當地實力雄厚的地產公司合資的方式購入了五幅分別位於常州市、蘇州市、重慶市及杭州市的黃金地段地塊作發展。於二〇〇八年終結時，集團的應佔可發展總面積約為二千六百萬平方呎。

集團現正與中海發展按各佔五成五及四成五擁有權的比例，共同發展重慶市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，地盤總面積約一百萬平方呎，為集團提供二百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積，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。該兩幅地塊的地盤總面積約五百六十五萬平方呎，為集團提供一千三百五十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。星湖街地塊上將興建樓高四百二十米的摩天地標大廈，而現代大道地塊則將發展住宅項目，現正進行規劃和設計。

本公司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，地盤總面積約九十萬零七千平方呎，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。

本公司於常州市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。

### 財務評議

#### (I) 二〇〇八年度末期業績評議

##### 營業額

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，集團的營業額為港幣六億六千四百二十萬元(二〇〇七年：港幣六億七千一百一十萬元)，較上一年稍微下跌。

酒店分部營業額錄得8%增加至港幣四億七千二百四十萬元(二〇〇七年：港幣四億三千八百三十萬元)。馬哥孛羅香港酒店的入住率溫和下跌至84%，其平均房租卻錄得10%增加，是酒店分部營業額增加的主要原因。馬哥孛羅香港酒店內的新餐廳Cucina於二〇〇七年底開業，營運一年後令餐飲服務收入上升14%。

儘管經濟狀況自二〇〇八年第三季起轉壞，地產投資分部營業額仍上升5%至港幣一億三千四百五十萬元(二〇〇七年：港幣一億二千七百六十萬元)，這是商場產生的租金收入上升所致。

物業發展分部並無錄得任何收入(二〇〇七年：港幣六百七十萬元)，這是由於集團現時持有的全部項目(全皆在中國進行)仍在發展初期所致。

投資分部的利息和股息收入減少42%至港幣五千七百三十萬元(二〇〇七年：港幣九千八百五十萬元)，主要由於集團的現金盈餘和投資減少所致。

##### 營業盈利

集團的營業盈利減少55%至港幣二億八千八百萬元(二〇〇七年：港幣六億三千三百六十萬元)。酒店分部盈利增加9%至港幣一億六千一百一十萬元，地產投資分部則錄得盈利港幣一億零九百九十萬元，較二〇〇七年輕微增加。

投資分部盈利減少至港幣三千三百四十萬元(二〇〇七年：港幣三億八千一百八十萬元)，主要由於二〇〇七年因出售投資而錄得一項較高的盈利港幣三億五千六百七十萬元。平均現金盈餘結餘減少和利率下調令利息收入亦下跌。

此外，集團把握了市場於二〇〇七年出現的機會有效地取得了顯著更為優惠的利息成本，以日圓債務為國內的人民幣資產作出融資。二〇〇八年日圓和人民幣兌美元(及與之掛鈎的港元)升值，分別導致損益賬一項淨匯兌虧損港幣一億六千七百一十萬元(二〇〇七年：港幣七千四百二十萬元)以及一項折算淨人民幣投資於中國的附屬公司及共同發展公司所產生的權益變動有關的淨匯兌收益港幣二億四千一百八十萬元(二〇〇七年：港幣四千二百五十萬元)。



### 其它扣除淨額

其它扣除淨額乃為集團的可供出售投資作出的減值虧損撥備港幣四千七百五十萬元(二〇〇七年：港幣一千九百九十萬元)。

### 財務費用

是年的淨財務費用為港幣六千七百一十萬元(二〇〇七年：港幣八百三十萬元)，這是由於集團為中國物業的資本投資而增加銀行借款所致。

### 投資物業公允價值增加

集團的投資物業已經由一名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，產生盈餘港幣三千一百五十萬元(二〇〇七年：港幣一億六千三百六十萬元)。扣除遞延稅項後的盈餘淨額為港幣二千六百三十萬元(二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元)，並已於損益賬內列報。

### 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司及共同發展公司除稅後虧損為港幣一千一百萬元(二〇〇七年：盈利港幣三百九十萬元)。由於由聯營公司持有的所有銷售物業已於年前售出，而透過共同發展公司進行發展的銷售物業則仍在發展初期，故是年並無應佔盈利。

### 稅項

集團年內營業盈利減少以及其投資物業重估盈餘減少，因此是年稅項支出減少82%至港幣二千四百三十萬元(二〇〇七年：港幣一億三千四百六十萬元)。此外，由於香港利得稅稅率下調1%至16.5%，故主要涉及投資物業盈餘的遞延稅項結餘相應下調導致一項稅收抵免港幣一千二百二十萬元(二〇〇七年：無)。

### 股東應佔盈利

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一億七千零五十萬元(二〇〇七年：港幣六億三千八百四十萬元)，減少了港幣四億六千七百九十萬元或73%。按已發行股份的加權平均數四億三千九百八十萬股來計算，每股盈利為港幣0.39元(二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣2.03元)。

若不計入投資物業盈餘淨額港幣二千六百三十萬元(二〇〇七年：港幣一億三千五百萬元)，以及稅率下調1%所導致的相關遞延稅收抵免港幣一千零九十萬元(二〇〇七年：無)，集團是年淨盈利則為港幣一億三千三百三十萬元，較上年減少74%。



### (II) 變現狀況及財務資源

#### 供股

本公司於二〇〇八年三月以供股方式，按每股港幣12.80元，完成發行一億五千七百五十萬股新普通股，獲淨收益港幣二十億零六百七十萬元。

#### 股東權益

於二〇〇八年十二月三十一日，集團的股東權益為港幣七十億六千七百萬元，按四億七千二百五十萬股已發行股份來計算，相等於每股港幣14.96元(二〇〇七年：按三億一千五百萬股已發行股份計算，每股港幣18.25元)。

集團的酒店物業乃遵照現行香港財務報告準則按成本減累積折舊列報價值。假若根據一名獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行的價值重估來重新列報酒店物業，則會產生重估盈餘淨額港幣二十五億四千二百六十萬元，並增加集團的股東權益至港幣九十六億零九百六十萬元，相等於每股港幣20.34元。

#### 資本承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，集團為國內發展中物業(由集團及經共同發展公司發展)作出的承擔而未償付的總金額為港幣一百七十二億元，當中港幣十一億元已簽約，承擔包括須於二〇〇九年支付的地價港幣十億元。各項已承擔的發展將於未來數年分階段進行，資金由股本和借貸以及經營和預售物業的收益撥付。

#### 財務及可用信貸和資金

於二〇〇八年十二月三十一日，集團可挪用的貸款信貸達港幣三十九億六千五百萬元，當中港幣三十億六千五百萬元已提取。集團的若干銀行信貸以賬面值合共港幣二十一億七千四百一十萬元(二〇〇七年：港幣二十億零三百六十萬元)的集團酒店及投資物業按揭和若干可供出售投資作抵押。

集團的債務主要以港元和美元為本位。除地價外，集團將以人民幣借款為中國項目的發展成本融資。

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

### 負債比率

於二〇〇八年十二月三十一日，集團有負債淨額港幣十八億零六百六十萬元(二〇〇七年：港幣十二億七千四百一十萬元)，這是由港幣三十億六千五百萬元的銀行借款減港幣十二億五千八百四十萬元的現金所得。負債淨額增加主要因為於中國發展項目的投資增加所致。負債淨額與股東權益比率為25.6%(二〇〇七年：22.2%)。

### 經營業務及投資活動的淨現金流

是年集團經營業務的淨現金流出為港幣三十二億零五百九十萬元(二〇〇七年：港幣九億零八百八十萬元)，主要用於支付中國項目。集團從投資活動收取了淨額港幣七億八千七百五十萬元，主要包括出售投資的流入港幣十億八千五百四十萬元，以及投資於涉及中國物業發展項目的共同發展公司的流出港幣五億九千六百九十萬元。二〇〇八年三月收取了供股的淨收益港幣二十億零六百七十萬元。

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。於二〇〇八年十二月三十一日，集團亦持有一個以藍籌證券為主的投資組合，總市值為港幣六億零四百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億一千六百六十萬元)，有需要時該投資組合可變現以應付集團的承擔。投資組合減少既因為出售投資，亦因為投資價值下跌，這與股票市場的表現相符。

## (III) 人力資源

集團旗下僱員約四百七十人，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。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣一億二千萬元(二〇〇七年：港幣一億零四百二十萬元)。

## (A) 企業管治常規

在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（D）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。

## (B) 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二〇〇八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。

## (C) 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。在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內舉行了五次董事會會議。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>	
李唯仁先生	5
<b>非執行董事</b>	
吳梓源先生	3
黃錦雄先生 (於二〇〇八年二月一日獲委任)	4
<b>獨立非執行董事</b>	
施道敦先生	3
史習平先生	5
陳文裘先生 (於二〇〇八年八月十四日辭世)	1
鄧思敬先生 (於二〇〇八年九月八日獲委任)	1

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。

## (C) 董事會 (續)

### (ii) 董事會運作

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

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

## (D) 主席及行政總裁

李唯仁先生出任本公司主席，亦是本公司實際上的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的常規守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中包括頗多的獨立非執行董事)的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

## (E) 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屆滿。

## (F) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會舉行了一次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
李唯仁先生，主席	1
史習平先生	1
陳文裘先生 (於二〇〇八年八月十四日辭世)	0
鄧思敬先生 (於二〇〇八年九月八日獲委任)	1

(i) 薪酬委員會的職權範圍與上市規則附錄十四企業管治常規守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

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

(ii) 薪酬委員會在截至二〇〇八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。

### (F) 董事的薪酬 (續)

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金(目前為每名董事每年港幣40,000元)及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金(目前為每位成員每年港幣15,000元)，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

### (G) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責制定提名政策、向股東推薦應選連任的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選董事作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼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。

### (H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度提供的核數及其它服務的費用分別為港幣一百一十萬元和港幣七十萬元。

## (I) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事和兩名獨立非執行董事組成。

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

在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過兩次會議，成員出席詳情如下：

成員	出席會議次數
史習平先生，主席 (於二〇〇八年九月八日獲選為主席)	2
吳梓源先生	2
陳文裘先生 (於二〇〇八年八月十四日辭世)	0
鄧思敬先生 (於二〇〇八年九月八日獲委任)	0

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

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



## (I) 審核委員會 (續)

- (ii) 審核委員會在截至二〇〇八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。

## (J) 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。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師亦會獲提供一份完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇八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，就截至二〇〇八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。

### (K) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇八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。

在編製截至二〇〇八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)。

### (L) 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.harbourcentre.com.hk](http://www.harbourcentre.com.hk)內張貼新聞稿，在公司網站刊出向本公司董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼。該網站會適時更新資料，並含有本集團業務活動廣泛額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及目標。

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

董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

### (M) 股東召開股東特別大會的權利

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

董事會謹將截至二〇〇八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

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司的主要業務則編列於第88及90頁。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第28頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況編列於第65至67頁的財務報表附註第26條內。

## 股息

中期股息每股5.0仙已於二〇〇八年十月十三日派發。董事會現建議於二〇〇九年五月二十一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15.0仙，予在二〇〇九年五月十四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。

## 股本

於本財政年度內，本公司因進行每兩股配一股的供股而配發並發行了共157,500,000股已繳足股本的每股港幣0.50元的本公司普通股。

## 固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第43至44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三百四十萬元。

## 董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、吳梓源先生、施道敦先生、史習平先生、陳文裘先生（於二〇〇八年八月十四日辭世）、鄧思敬先生（於二〇〇八年九月八日獲委任）及黃錦雄先生（於二〇〇八年二月一日獲委任）。

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

### 合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

### 管理合約

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

### 購買股份或債券安排

於本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

### 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### 核數師

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

承董事會命

陳永生

秘書

香港 二〇〇九年三月十日

附註：李唯仁先生卸任本公司主席及董事職位，由二〇〇九年四月二日起生效。吳天海先生和徐耀祥先生獲委任為本公司董事，吳天海先生亦獲選為本公司主席接替李唯仁先生，全皆由二〇〇九年四月二日起生效。吳天海先生和徐耀祥先生將依據本公司章程細則於二〇〇九年五月二十日舉行的本公司股東週年大會上卸任董事之職，而且彼等皆符合資格，願意應選連任。

## (甲) 董事及高級管理人員的個人詳細資料

### (i) 董事

#### 吳天海 主席 (56歲)

吳先生，自二〇〇九年四月二日起獲委任為本公司董事，並獲選為本公司主席。他為公眾上市的會德豐有限公司(「會德豐」)(其為本公司的最終控股公司)的副主席，以及公眾上市的九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(本公司為其附屬公司)的副主席兼常務董事。他自一九九九年出任有線寬頻通訊有限公司(其為本公司的同母系上市附屬公司)的董事兼行政總裁，並於二〇〇一年出任其主席。此外，吳先生為現代貨箱碼頭有限公司的主席、九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁，以及公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的主席。他亦為會德豐旗下若干其它附屬公司的董事。

#### 吳梓源 董事 (61歲)

吳先生，ACPA, ACMA，自一九九四年起出任本公司董事，並出任本公司審核委員會成員。他亦為九龍倉及會德豐地產有限公司(其為本公司的同母系公眾上市附屬公司)的董事。他亦為九龍倉的全資附屬公司九龍倉中國置業有限公司(「九龍倉中國置業」)的常務董事。吳先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事。他亦為會德豐旗下若干其它附屬公司的董事。

#### 徐耀祥 董事 (62歲)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，自二〇〇九年四月二日起獲委任為本公司董事。他為會德豐及九龍倉的執行董事兼集團財務總監。他於一九九六年加入會德豐／九龍倉集團，並於一九九八年出任會德豐的董事。此外，他曾於一九九八年至二〇〇五年出任本公司董事。他目前亦為本公司兩間同母系附屬公司，即會德豐地產有限公司(於香港公眾上市)及會德豐地產(新加坡)有限公司(於新加坡公眾上市)的董事，亦為Joyce的董事。他亦為會德豐旗下若干其它附屬公司的董事。

#### 施道敦 董事 (73歲)

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

#### 史習平 董事 (63歲)

史先生，FCA (Eng. & Wales), FCCA, FCPA (Practising)，於二〇〇七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。史先生擁有超過三十年的財務及證券界經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他目前為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)紀律上訴委員會成員。他為前聯交所主板上市委員會成員、前香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組成員及前證監會上訴委員會成員。史先生是寶威控股有限公司的非執行董事及國美電器控股有限公司、綠城中國控股有限公司、中青基業集團有限公司和盈進集團控股有限公司的獨立非執行董事，該五間公司均於聯交所上市。

## 公司補充資料 (續)

### (甲) 董事及高級管理人員的個人詳細資料 (續)

#### (II) 董事 (續)

##### 鄧思敬 董事 (59歲)

鄧先生於二〇〇八年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。他亦為本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。他在會計及財務管理方面擁有超過二十九年的豐富經驗。他畢業於美國加州長堤洲立大學，獲授理學士學位。他由一九九七年起出任中信嘉華銀行有限公司(「中信嘉華銀行」)高級副總裁四年，負責財資運作、匯款、押匯運作、庶務、物業管理、資訊科技及信貸管理。他亦在一九九八年至二〇〇一年期間出任中信嘉華銀行的董事。他在加入中信嘉華銀行前，曾於多間大型機構工作，包括在美國摩根信託銀行服務十七年，出任副總裁兼財務總監，以及在長江實業(集團)有限公司服務一年，出任總會計主任。

##### 黃錦雄 董事 (53歲)

黃先生，*MHKIE, MCIBSE, CEng (ECUK)*，自二〇〇八年二月起獲委任為本公司董事。他於一九八二年加入會德豐集團。他自一九八二年起一直受聘於會德豐集團及九龍倉集團，負責會德豐集團及九龍倉集團多項與地產相關的職務。他目前為九龍倉置業發展有限公司及九龍倉中國置業(兩間公司皆為九龍倉的全資附屬公司)的執行董事，負責管理會德豐集團及九龍倉集團(包括本集團)於中國的全部地產項目的規劃、發展及興建事宜。黃先生畢業於香港大學，取得工程學理學士學位。

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、九龍倉、*WF Investment Partners Limited*及九龍倉置業有限公司(李唯仁先生及吳梓源先生其中一位或兩位為該等公司的董事)，均被視為佔有須申報的本公司股本權益。
- (2) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

#### (III) 高級管理人員

於本財政年度內，集團的高層管理職責由主席連同集團的酒店經理馬哥亨羅酒店管理有限公司及集團的商場分部經理海港城置業有限公司擔任。

公司補充資料 (續)

(乙) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇八年十二月三十一日佔有本公司、本公司的母公司九龍倉、九龍倉的母公司會德豐和三間同母系附屬公司有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)、會德豐地產及Wharf Finance (BVI) Limited的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份佔該六間公司已發行股本的百分比臚列如下：

董事名稱	持有數量 (佔已發行股本百分比，如適用)	權益性質
<b>本公司－普通股</b>		
史習平	25,000 (0.0053%)	家族權益
<b>會德豐－普通股</b>		
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
<b>九龍倉－普通股</b>		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
史習平	50,099 (0.0018%)	家族權益
<b>有線寬頻－普通股</b>		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益
<b>會德豐地產－普通股</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
<b>Wharf Finance (BVI) Limited－於二〇一一年到期的港元定息票據</b>		
鄧思敬	港幣 1,500,000元	個人權益

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標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於本財政年度內皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利於本財政年度內被行使。



## 公司補充資料 (續)

### (丙) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇〇八年十二月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及該等股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) Upfront International Limited	332,496,131 (70.37%)
(ii) 九龍倉置業有限公司	332,496,131 (70.37%)
(iii) 九龍倉集團有限公司	332,496,131 (70.37%)
(iv) WF Investment Partners Limited	332,496,131 (70.37%)
(v) 會德豐有限公司	332,496,131 (70.37%)
(vi) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	332,496,131 (70.37%)
(vii) Harson Investment Limited	38,036,250 (8.05%)

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

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇八年十二月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

### (丁) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下：

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

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

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

## 公司補充資料 (續)

### (丁) 董事的競爭業務權益 (續)

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

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

### (戊) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內：

- (i) 集團的五個最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 集團的五個最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

### (己) 銀行借款、透支及其它借款

有關本公司及本集團於二〇〇八年十二月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還或還款期限為一年以內的銀行借款、透支及/或其它借款的數額及資料，已編列於第55頁的財務報表附註第22條內。而還款期限逾一年的任何及所有其它銀行借款、透支及/或其它借款則已編列於第55頁的財務報表附註第22條內。

### (庚) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內並無將任何利息撥作資產成本。

### (辛) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

## 公司補充資料 (續)

### (王) 有關持續關連交易的披露

茲將根據上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及財務報表內予以披露的一項持續關連交易的資料(大致上已於日期為二〇〇七年四月二日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

#### (I) 與九龍倉集團訂立的營運協議

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

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

根據營運協議須支付的管理費用不得超逾每年上限金額，而就截至二〇〇八年十二月三十一日止年度香港酒店已支付馬哥孛羅酒店管理的總費用為港幣三千六百七十萬元。

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

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

#### (II) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)審閱了上述持續關連交易(「該交易」)，並確認該交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該交易的條款是否一般商業條款，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (c) 根據規管該交易的相關協議進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

## 公司補充資料 (續)

### (王) 有關持續關連交易的披露 (續)

#### (III) 董事的確認等事宜 (續)

此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼等相信該交易未有按照規管該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) 在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額。

# 獨立核數師報告書

## 致海港企業有限公司全體股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於28至第90頁海港企業有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合確認收支報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒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。除此之外，我們的報告書不可用作其它用途。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 貴集團於二〇〇八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

香港二〇〇九年三月十日

## 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	1	664.2	671.1
其它收入淨額	3	143.2	357.5
直接成本及營業費用		(441.9)	(327.9)
銷售及推銷費用		(25.1)	(23.8)
行政及公司費用		(16.3)	(8.4)
折舊及攤銷		(36.1)	(34.9)
營業盈利	2	288.0	633.6
投資物業之公平價值增加		31.5	163.6
其它計入淨額	4	(47.5)	(19.9)
財務費用	5	(67.1)	(8.3)
除稅後所佔業績			
聯營公司		(0.1)	4.4
共同發展公司		(10.9)	(0.5)
除稅前盈利		193.9	772.9
稅項	6(b)	(24.3)	(134.6)
股東應佔盈利		169.6	638.3
應佔盈利：			
公司股東	7	170.5	638.4
少數股東權益		(0.9)	(0.1)
		169.6	638.3
股東應佔股息	8		
已派發之中期股息		23.6	15.8
建議派發之末期股息		70.9	113.4
		94.5	129.2
每股盈利	9	港幣0.39元	港幣2.03元

第34至90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>			
固定資產	10		
投資物業		1,877.0	1,827.0
租賃土地		15.2	15.2
其它物業、機器及設備		80.4	104.9
聯營公司權益	12	0.7	0.8
共同發展公司權益	13	2,586.7	1,964.6
可供出售投資	14	604.0	2,516.6
長期應收款項	15	0.5	1.7
僱員退休福利資產	16	—	8.5
衍生金融工具資產	21	2.9	—
		<b>5,167.4</b>	<b>6,439.3</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	17	4,972.6	985.3
存貨		3.4	3.4
應收貿易及其它賬項	18	105.3	425.2
已抵押之銀行存款	19	—	452.4
銀行存款或現金		1,258.4	132.4
		<b>6,339.7</b>	<b>1,998.7</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	20	180.9	187.2
衍生金融工具負債	21	165.8	106.5
銀行借款	22	—	1,278.9
應付稅項	6(d)	77.4	80.3
		<b>424.1</b>	<b>1,652.9</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,915.6</b>	<b>345.8</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,083.0</b>	<b>6,785.1</b>
<b>非流動負債</b>			
僱員退休福利負債	16	3.6	—
衍生金融工具負債	21	1.3	—
銀行借款	22	3,065.0	580.0
遞延稅項	23	250.3	260.0
		<b>3,320.2</b>	<b>840.0</b>
<b>資產淨值</b>		<b>7,762.8</b>	<b>5,945.1</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	236.3	157.5
儲備		6,830.7	5,590.6
<b>股東權益</b>	26(a)	<b>7,067.0</b>	<b>5,748.1</b>
少數股東權益	26(a)	695.8	197.0
<b>總權益</b>		<b>7,762.8</b>	<b>5,945.1</b>

第34至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

主席  
李唯仁

董事  
吳梓源

# 公司資產負債表

二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元 (重新編列)
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	11	<b>1,755.5</b>	1,433.4
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其它賬項		<b>0.3</b>	0.2
銀行存款或現金		<b>1,063.3</b>	15.9
		<b>1,063.6</b>	16.1
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項		<b>2.7</b>	3.1
銀行借款	22	—	500.0
		<b>2.7</b>	503.1
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>1,060.9</b>	(487.0)
<b>資產淨值</b>		<b>2,816.4</b>	946.4
<b>資本及儲備</b>			
股本	25	<b>236.3</b>	157.5
儲備	26(b)	<b>2,580.1</b>	788.9
<b>總權益</b>		<b>2,816.4</b>	946.4

第34至90頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

主席  
李唯仁

董事  
吳梓源

## 綜合確認收支報表

截至二〇〇八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
重估可供出售投資(虧損)／盈餘	26	<b>(649.4)</b>	482.9
投資重估儲備轉撥至綜合損益賬			
- 出售可供出售投資	26	<b>(333.3)</b>	(122.5)
- 可供出售投資減值	26	<b>47.5</b>	19.9
匯兌差額	26	<b>241.8</b>	42.5
界定福利退休計劃的精算(虧損)／盈餘	26	<b>(14.7)</b>	0.3
直接在權益中確認的(支出)／收入淨額		<b>(708.1)</b>	423.1
是年盈利	26	<b>169.6</b>	638.3
是年確認收支總額			
股東應佔		<b>(550.8)</b>	1,061.5
少數股東應佔		<b>12.3</b>	(0.1)
總額	26	<b>(538.5)</b>	1,061.4

第34至90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

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>營運業務所用的現金 (附註)</b>	<b>(3,164.9)</b>	(961.1)
已收利息	14.4	51.8
已付銀行借款利息	(62.0)	(7.5)
已收聯營公司股息	—	4.4
來自投資上市公司的股息收入	43.7	47.4
已付香港利得稅	(37.1)	(43.8)
<b>營運業務所用的現金淨額</b>	<b>(3,205.9)</b>	(908.8)
<b>投資活動</b>		
發放／(存放)的抵押存款	452.4	(452.4)
購入固定資產	(30.1)	(76.8)
(增加)／減少聯營公司權益淨額	(6.5)	7.7
增加共同發展公司權益淨額	(596.9)	(1,957.2)
減少長期應收賬項	1.2	1.7
購入可供出售投資	(12.3)	(1,788.1)
出售可供出售投資所得	1,085.4	1,470.7
(支付)／出售遠期外匯合約	(105.7)	30.8
<b>投資活動所得／(所用)的現金淨額</b>	<b>787.5</b>	(2,763.6)
<b>融資活動</b>		
以供股方式發行新股淨收益	2,006.7	—
新增長銀行借款淨額	1,188.2	1,858.9
附屬公司向少數股東發行股份	486.5	197.1
已付股息	(137.0)	(91.4)
<b>投資活動所得的現金淨額</b>	<b>3,544.4</b>	1,964.6
<b>現金及現金等價項目增加／(減少)淨額</b>	<b>1,126.0</b>	(1,707.8)
<b>於一月一日之現金及現金等價項目</b>	<b>132.4</b>	1,840.2
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價項目</b>	<b>1,258.4</b>	132.4

現金及現金等價項目是指銀行存款或現金。

第34至90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。

## 綜合現金流量表附註

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

### 營業盈利與營運業務所用的現金對賬

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
營業盈利	288.0	633.6
折舊及攤銷	36.1	34.9
出售可供出售投資盈利	(143.2)	(356.7)
發放的遞延收入	—	(0.8)
投資上市公司的股息收入	(42.9)	(47.9)
利息收入	(14.4)	(50.6)
增加僱員福利(負債)/資產	(2.6)	(1.8)
減少待售物業	—	4.7
增加發展中物業	(3,927.6)	(985.3)
增加酒店之消耗物品	—	(0.5)
減少/(增加)應收貿易及其它賬項	476.5	(309.0)
增加應付貿易及其它賬項	1.2	37.5
增加短期衍生金融工具負債	165.0	75.7
(減少)/增加應付同母系附屬公司款項淨額	(1.0)	5.1
<b>營運業務所用的現金</b>	<b>(3,164.9)</b>	<b>(961.1)</b>

# 財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 分部匯報

### (a) 業務分部

#### (i) 收入及業績

	收入		業績	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
酒店及餐廳	472.4	438.3	161.1	147.7
投資物業	134.5	127.6	109.9	109.6
發展物業	—	6.7	(7.9)	0.6
	606.9	572.6	263.1	257.9
投資及其它	57.3	98.5	33.4	381.8
	664.2	671.1	296.5	639.7
未能分部項目			(8.5)	(6.1)
營業盈利			288.0	633.6
投資物業之公平價值增加			31.5	163.6
其它計入淨額			(47.5)	(19.9)
			272.0	777.3
財務費用			(67.1)	(8.3)
聯營公司				
發展物業			(0.1)	4.4
共同發展公司				
發展物業			(10.9)	(0.5)
除稅前盈利			193.9	772.9

# 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 分部匯報 (續)

### (a) 業務分部 (續)

#### (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
酒店及餐廳	133.4	171.3	100.1	121.4
投資物業	1,929.0	1,871.1	26.7	21.4
發展物業	7,561.1	3,278.9	2.5	5.0
投資及其它	608.0	2,531.9	221.3	145.9
	<b>10,231.5</b>	7,853.2	<b>350.6</b>	293.7
未能分部項目	<b>1,275.6</b>	584.8	<b>3,393.7</b>	2,199.2
總資產／負債	<b>11,507.1</b>	8,438.0	<b>3,744.3</b>	2,492.9

未能分部項目資產和負債主要包括融資用途的企業借款和現金。

#### (iii) 其它資料

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加		折舊及攤銷	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
酒店及餐廳	10.9	76.4	—	—	36.1	34.9
投資物業	18.5	0.4	—	—	—	—
發展物業	0.7	—	633.0	1,964.6	—	—
總額	<b>30.1</b>	76.8	<b>633.0</b>	1,964.6	<b>36.1</b>	34.9

除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。



# 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 1. 分部匯報 (續)

### (b) 地域分部

	收入		營業盈利	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	620.7	639.9	200.1	502.9
中國	5.9	0.3	(1.0)	—
新加坡	37.6	30.9	88.9	130.7
營業額／營業盈利	664.2	671.1	288.0	633.6

  

	資產	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	3,162.2	3,759.5
中國	7,758.2	3,386.3
新加坡	586.7	1,292.2
總額	11,507.1	8,438.0

  

	資本性支出		共同發展公司 權益之增加	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
香港	29.4	76.8	—	—
中國	0.7	—	633.0	1,964.6
總額	30.1	76.8	633.0	1,964.6

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 2. 營業盈利

#### (a) 營業盈利的計算：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
已扣除：		
折舊及攤銷	36.1	34.9
員工成本	120.0	104.2
包括：		
界定供款退休計劃之供款 ((已扣除被沒收的集團供款港幣三十萬元 (二〇〇七年：港幣四十萬元))	5.2	3.5
僱員退休福利支出／(收入)	(2.1)	(0.8)
退休成本總額	3.1	2.7
銷售存貨成本	—	32.0
核數師酬金	1.8	0.6
匯兌虧損淨額(附註)	160.6	74.2
及計入：		
租金收入減直接支出， 包括或有租金港幣四千九百四十萬元 (二〇〇七年：港幣四千零三十萬元)	111.1	112.7
銀行存款之利息收入	14.4	50.6
投資上市公司的股息收入	42.9	47.9

附註：

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及共同發展公司的匯兌收益總額港幣二億四千一百八十萬元(二〇〇七年：港幣四千二百五十萬元)已計入權益變動內。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 2. 營業盈利(續)

#### (b) 董事酬金

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其它津 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 供款 港幣千元	2008 合計 港幣千元	2007 合計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
李唯仁	40	780	—	—	<b>820</b>	820
<b>非執行董事</b>						
吳梓源	55(v)	—	—	—	<b>55</b>	55
<b>獨立非執行董事</b>						
史習平	55(v)	—	—	—	<b>55</b>	36
施道敦	40	—	—	—	<b>40</b>	40
鄧思敬(i)	17(v)	—	—	—	<b>17</b>	—
黃錦雄(ii)	37	—	—	—	<b>37</b>	—
<b>以往董事</b>						
陳文裘(iii)	34(v)	—	—	—	<b>34</b>	55
霍士傑	—	—	—	—	<b>—</b>	19
	278	780	—	—	<b>1,058</b>	1,025
2007合計	245	780	—	—		1,025

附註：

- (i) 鄧思敬先生於二〇〇八年九月八日起獲委任為本公司的董事。
- (ii) 黃錦雄先生於二〇〇八年二月一日起獲委任為本公司的董事。
- (iii) 陳文裘先生於二〇〇八年八月十四日辭世。
- (iv) 截止二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日止年度沒有已付或應付離職補償及/或促使加入集團所得利益予本公司的董事。
- (v) 包括截止二〇〇八年十二月三十一日止年度每位相關董事按每年港幣一萬五千元的比率收取的審核委員會成員酬金(二〇〇七年：每年港幣一萬五千元)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 2. 營業盈利(續)

#### (c) 最高薪僱員的酬金

茲將集團五位最高薪僱員(全非本公司董事)在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括任何按銷售佣金的形式而付予或應付予有關僱員的金額)分析如下:

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼及實物福利	5.0	4.8
退休金計劃供款	0.3	0.4
非硬性及/或按業績而定的花紅	1.0	1.0
	<b>6.3</b>	6.2

五位最高薪人士的薪金級別列述如下:

級別(以港幣計算)	2008 人數	2007 人數
不超過1,000,000元	1	3
1,000,001元至1,500,000元	3	1
1,500,001元至2,000,000元	—	1
2,000,001元至2,500,000元	1	—

### 3. 其它收入淨額

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
出售可供出售投資盈利		
— 包括港幣三億三千三百三十萬元 (二〇〇七年:港幣一億二千二百五十萬元)		
轉撥自投資重估儲備	143.2	356.7
發放的遞延收入	—	0.8
	<b>143.2</b>	357.5

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 4. 其它計入淨額

其它計入淨額是指可供出售投資減值。

### 5. 財務費用

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
攤還年期五年內之銀行借款利息	64.8	6.2
其它財務費用	3.9	2.1
貨幣利率掉期合約的公平價值變化	(1.6)	—
	67.1	8.3

### 6. 稅項

- (a) 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應評稅利潤以16.5% (二〇〇七年：17.5%) 稅率計算。
- (b) 綜合損益賬內稅項支出的組成如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港利得稅	53.2	101.7
過往年度稅項準備的高估	(19.2)	(0.2)
	34.0	101.5
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	(2.7)	4.5
投資物業之公平價值改變	5.2	28.6
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	(12.2)	—
	(9.7)	33.1
總稅項費用	24.3	134.6

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 6. 稅項(續)

(c) 實際總稅項費用與會計盈利以適用稅率計算之對賬：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
除稅前盈利	193.9	772.9
會計盈利以有關稅率計算的稅項	32.0	135.3
非扣減支出的稅項影響	15.4	20.3
非應課稅收入的稅項影響	(17.6)	(21.4)
未利用的稅項虧損額	25.9	0.7
前年度稅項虧損於是年抵銷	—	(0.1)
因稅率變動對遞延稅項於一月一日之結存之影響	(12.2)	—
過往年度稅項準備的高估	(19.2)	(0.2)
實際的總稅項費用	24.3	134.6

(d) 於綜合資產負債表內的應付稅項預期一年內繳納。

(e) 二〇〇八年的除稅後所佔聯營公司業績內不包括稅項(二〇〇七年：港幣八十萬元)。

### 7. 股東應佔盈利

本年度內股東應佔盈利中之港幣三十萬元(二〇〇七年：港幣四千三百三十萬元)已計入本公司財務報表內。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 8. 股東應佔股息

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
已宣佈及派發之中期股息每股五仙 (二〇〇七年：每股五仙)	23.6	15.8
結算日後建議派發之末期股息每股十五仙 (二〇〇七年：每股二十四仙)	70.9	113.4
	<b>94.5</b>	129.2

(a) 建議派發之二〇〇八年的末期股息按本公司於二〇〇八年三月已推行及完成的供股擴大後的四億七千二百五十萬股股份計算(二〇〇七年：四億七千二百五十萬股)。建議派發的末期股息並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇〇七年的末期股息為港幣一億一千三百四十萬元已於二〇〇八年批准及派發。

### 9. 每股盈利

每股盈利乃按是年股東應佔盈利港幣一億七千零五十萬元(二〇〇七：港幣六億三千八百四十萬元)及年內已發行之加權平均數四億三千九百八十萬股(二〇〇七年：三億一千五百萬股)普通股而計算。加權平均數之計算如下：

普通股加權平均數

	2008 百萬股	2007 百萬股
於一月一日已發行之普通股	315.0	315.0
供股之影響	124.8	—
於十二月三十一日普通股加權平均數	<b>439.8</b>	315.0

是年及上年度各自的基本與經攤薄每股盈利的數額並無出現差異。

# 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 10. 固定資產

	集團				
	投資物業 港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	租賃土地 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
<b>原值或估值</b>					
於二〇〇七年一月一日之結存	1,663.0	85.6	15.9	161.3	1,925.8
增添	0.4	13.3	—	63.1	76.8
出售	—	—	—	(3.2)	(3.2)
重估盈餘	163.6	—	—	—	163.6
於二〇〇七年十二月三十一日 及於二〇〇八年一月一日之結存	<b>1,827.0</b>	<b>98.9</b>	<b>15.9</b>	<b>221.2</b>	<b>2,163.0</b>
增添	<b>18.5</b>	—	—	<b>11.6</b>	<b>30.1</b>
出售	—	—	—	<b>(0.4)</b>	<b>(0.4)</b>
重估盈餘	<b>31.5</b>	—	—	—	<b>31.5</b>
於二〇〇八年十二月三十一日之結存	<b>1,877.0</b>	<b>98.9</b>	<b>15.9</b>	<b>232.4</b>	<b>2,224.2</b>
<b>累積折舊及攤銷</b>					
於二〇〇七年一月一日之結存	—	67.5	0.7	116.0	184.2
本年折舊	—	9.6	—	25.3	34.9
出售時撥回	—	—	—	(3.2)	(3.2)
於二〇〇七年十二月三十一日 及於二〇〇八年一月一日之結存	—	<b>77.1</b>	<b>0.7</b>	<b>138.1</b>	<b>215.9</b>
本年折舊	—	<b>9.6</b>	—	<b>26.5</b>	<b>36.1</b>
出售時撥回	—	—	—	<b>(0.4)</b>	<b>(0.4)</b>
於二〇〇八年十二月三十一日之結存	—	<b>86.7</b>	<b>0.7</b>	<b>164.2</b>	<b>251.6</b>
<b>賬面淨值</b>					
於二〇〇八年十二月三十一日	<b>1,877.0</b>	<b>12.2</b>	<b>15.2</b>	<b>68.2</b>	<b>1,972.6</b>
於二〇〇七年十二月三十一日	1,827.0	21.8	15.2	83.1	1,947.1
<b>上列資產之原值或估值分析如下：</b>					
於二〇〇八年估值	<b>1,877.0</b>	—	—	—	<b>1,877.0</b>
原值減撥備	—	<b>98.9</b>	<b>15.9</b>	<b>232.4</b>	<b>347.2</b>
	<b>1,877.0</b>	<b>98.9</b>	<b>15.9</b>	<b>232.4</b>	<b>2,224.2</b>
於二〇〇七年估值	1,827.0	—	—	—	1,827.0
原值減撥備	—	98.9	15.9	221.2	336.0
	1,827.0	98.9	15.9	221.2	2,163.0

(a) 物業業權：

位於香港之長期租約

超過五十年 **1,877.0**      **12.2**      **15.2**      —      **1,904.4**



## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 10. 固定資產(續)

#### (b) 物業重估

本集團位於香港的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」)於二〇〇八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。

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

(d) 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入總額如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
一年以內	41.4	71.2
一年以後至五年以內	21.2	35.6
	62.6	106.8

### 11. 附屬公司

	公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	—	—
應收附屬公司款項	5,202.6	3,600.5
	5,202.6	3,600.5
應付附屬公司款項	(3,447.1)	(2,167.1)
	1,755.5	1,433.4

於二〇〇八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88頁至89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。

## 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 12. 聯營公司權益

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應佔之有形資產淨值	0.7	0.8
	0.7	0.8

於二〇〇八年十二月三十一日聯營公司之有關資料已詳列於第90頁。

(a) 聯營公司的財務資料摘要：

	2008		2007	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產	167.7	33.5	249.6	49.9
負債	(164.1)	(32.8)	(245.5)	(49.1)
權益	3.6	0.7	4.1	0.8
收入	1.5	0.3	15.4	3.1
除稅前盈利	1.1	0.1	26.2	5.2
稅項	—	—	(3.8)	(0.8)
除稅後盈利	1.1	0.1	22.4	4.4

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 13. 共同發展公司權益

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	77.9	15.9
應收共同發展公司款項	2,508.8	1,948.7
	<b>2,586.7</b>	1,964.6

於二〇〇八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90頁。

本集團的共同發展公司權益主要包括：

#### (a) 楊越投資有限公司(「楊越」)

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

## 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 13. 共同發展公司權益 (續)

#### (b) 杭州綠城海企房地產開發有限公司 (「綠城海企」)

本集團於綠城海企之權益受關於在中國杭州物業發展的合營協議所約束。在合營期間，本集團根據合營協議之條款有權佔綠城海企40%的財務業績及淨資產。本集團佔綠城海企的權益是透過一全資附屬公司佔其40%已註冊股本。由於本集團或合營夥伴並無權控制其董事會及其經濟活動，本集團就綠城海企的投資記入為共同發展公司。

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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
資產	2,821.7	1,965.0
負債	(235.0)	(0.4)
權益	2,586.7	1,964.6
收入	—	—
除稅前虧損	(10.9)	(0.5)
稅項	—	—
除稅後虧損	(10.9)	(0.5)

### 14. 可供出售投資

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
— 香港上市	—	1,149.9
— 海外上市	597.0	1,344.1
非上市投資	7.0	22.6
	604.0	2,516.6

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 15. 長期應收款項

長期應收款項為一年後到期的應收賬。

### 16. 僱員退休福利

#### (a) 界定福利退休計劃

本集團向部份僱員提供界定退休福利，並對該等退休計劃作出供款。該等退休計劃所涉及的資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃之供款同時由僱主及僱員承擔。僱主是根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等計劃最近於二〇〇八年十二月三十一日由華信惠悅顧問有限公司使用預期累積福利單位法作出估值。主要計劃的資金比率為93.0%。

(i) 確認於綜合資產負債表的僱員退休福利(負債)／資產數額如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
有設置基金之福利負擔折現值	(51.4)	(78.4)
計劃資產的公平價值	47.8	86.9
	(3.6)	8.5

(ii) 計劃資產包括下列：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
權益證券	29.8	60.5
債務證券	15.5	22.5
存款及現金	2.5	3.9
	47.8	86.9

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 16. 僱員退休福利(續)

#### (a) 界定福利退休計劃(續)

(iii) 界定福利責任折現值的變動如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一月一日	78.7	76.9
福利支付及轉撥淨額	(15.7)	(15.3)
僱員供款	0.5	0.6
是年服務成本	2.1	2.6
利息成本	2.7	3.0
精算(盈餘)/虧損	(16.6)	10.6
於十二月三十一日	51.4	78.4

(iv) 計劃資產的變動如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一月一日	86.9	83.6
已付供款	0.5	0.7
福利支付及轉撥淨額	(15.7)	(15.3)
僱員供款	0.5	0.6
計劃資產的預期投資回報	6.9	6.4
精算(虧損)/盈餘	(31.3)	10.9
於十二月三十一日	47.8	86.9

本集團預期於二〇〇九年對計劃供款為港幣一百二十萬元。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 16. 僱員退休福利(續)

#### (a) 界定福利退休計劃(續)

(v) 於綜合損益賬內確認的支出／(收入)如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
是年服務成本	2.1	2.6
利息成本	2.7	3.0
計劃資產的預期投資回報	(6.9)	(6.4)
	<b>(2.1)</b>	(0.8)

該收入已根據以下確認於綜合損益賬內：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
直接成本及營業費用	(1.9)	0.6
銷售及推銷費用	(0.2)	0.2
	<b>(2.1)</b>	0.8
計劃資產的實際投資回報	<b>(24.5)</b>	17.3

(vi) 用於二〇〇八年十二月三十一日的主要精算假設(以範圍列示)如下：

	2008	2007
於十二月三十一日的貼現率	1.2%	3.45-3.5%
計劃資產的預期投資回報率	8%	7-8%
未來薪金遞增率	2008	3%
	2009	3%
	2010	3%
	以後	3%

計劃資產的預期投資回報是按期初市場的預期決定，扣除行政成本的回報除以全期有關的福利負債。

## 16. 僱員退休福利 (續)

### (a) 界定福利退休計劃 (續)

(vi) 過往資料：

	<b>2008</b> 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
界定福利責任的折現值	<b>(51.4)</b>	(78.4)	(76.9)
計劃資產的公平價值	<b>47.8</b>	86.9	83.6
計劃基金(虧損)/盈餘	<b>(3.6)</b>	8.5	6.7
計劃負債的經驗(盈餘)/虧損	<b>(25.8)</b>	10.6	3.5
計劃資產的經驗(盈餘)/虧損	<b>31.3</b>	(10.9)	(7.3)

(viii) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本集團直接在收支報表中確認的精算虧損為港幣一千四百七十萬元(二〇〇七年：盈餘為港幣三十萬元)。於二〇〇八年十二月三十一日，累計確認的精算虧損為港幣一千八百萬元(二〇〇七年：港幣三百三十萬元)。

### (b) 界定供款退休計劃

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



## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 17. 發展中物業

(a) 包括在發展中物業的租賃土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
位於海外		
長期契約	3,086.2	—
中期契約	398.2	—
	<b>3,484.4</b>	—

(b) 發展中物業包括已付按金港幣十四億七千二百四十萬元(二〇〇七年：九億八千五百三十萬元)用作購買位於中國內地的若干地塊。

### 18. 應收貿易及其它賬項

(a) 賬齡分析

此項於二〇〇八年十二月三十一日包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析列述如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應收貿易賬項		
到期日在三十日內	75.1	64.2
到期日在三十日後至六十日內	1.1	2.9
到期日在六十日後至九十日內	0.7	0.4
	<b>76.9</b>	67.5
其它應收賬項	24.6	351.1
應收同母系附屬公司款項	3.8	6.6
	<b>105.3</b>	425.2

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日。應收同母系附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 18. 應收貿易及其它賬項(續)

#### (b) 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。於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日，均沒有重大貿易賬項個別釐定為呆壞或減值。

#### (c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日，本集團已評估應收貿易及賬項總額，幾近全部均沒有逾期及減值。

賬項沒有逾期及減值與廣大顧客範圍沒有近期以往拖欠有關。

### 19. 已抵押之銀行存款

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

### 20. 應付貿易及其它賬項

此項於二〇〇八年十二月三十一日包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應付貿易賬項		
到期日在三十日內	12.5	15.0
到期日在三十日後至六十日內	8.0	6.1
到期日在六十日後至九十日內	0.9	—
	21.4	21.1
其它應付賬項及準備	121.9	118.2
應付同母系附屬公司款項	8.6	12.4
應付聯營公司款項	29.0	35.5
	180.9	187.2

應付同母系附屬公司及一間聯營公司的款項為無抵押、免息及須按要求償還。上述應付賬項包括港幣一百八十萬元(二〇〇七年：港幣九百八十萬元)的已收按金，預期將於不少於一年後償還。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 21. 衍生金融工具

	2008 資產 港幣百萬元	2008 負債 港幣百萬元	2007 資產 港幣百萬元	2007 負債 港幣百萬元
於綜合損益賬按公平價值處理 (附註(c))：				
貨幣利率掉期合約	2.9	1.3	—	—
遠期外匯合約	—	165.8	—	106.5
總額	2.9	167.1	—	106.5
分析：				
流動	—	165.8	—	106.5
非流動	2.9	1.3	—	—
總額	2.9	167.1	—	106.5

以上衍生金融工具於二〇〇八年十二月三十一日的剩餘到期分析如下：

	2008 資產 港幣百萬元	2008 負債 港幣百萬元	2007 資產 港幣百萬元	2007 負債 港幣百萬元
貨幣利率掉期合約				
到期日在一至五年	2.9	1.3	—	—
總額	2.9	1.3	—	—
遠期外匯合約				
到期日少於一年	—	165.8	—	106.5
總額	—	165.8	—	106.5
總額	2.9	167.1	—	106.5

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 21. 衍生金融工具(續)

(a) 於二〇〇八年十二月三十一日，尚未到期的衍生金融工具的名義本金數額如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
貨幣利率掉期合約	2,302.2	—
遠期外匯合約	942.1	794.2

(b) 如於結算日狀況已結算，衍生金融資產為集團應收數額，而衍生金融負債為集團應付數額。

(c) 所有的衍生金融工具不符合對沖會計條件，其公平價值的變化於損益賬中確認。

### 22. 銀行借款

	集團		公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行借款償還：				
一年內或按要求償還	—	1,278.9	—	500.0
二年以後至五年以內	3,065.0	580.0	—	—
	3,065.0	1,858.9	—	500.0
分析：				
有抵押	1,465.0	980.0	—	—
無抵押	1,600.0	878.9	—	500.0
	3,065.0	1,858.9	—	500.0

(a) 本集團的借款幣以港元為本位(貨幣利率掉期合約安排後的影響，詳見附註24(a))。

(b) 於二〇〇八年十二月三十一日，本集團的銀行備用信貸額內港幣十四億六千五百萬元(二〇〇七年：港幣十一億元)以賬面總值港幣二十一億七千四百一十一萬元的若干固定資產及可供出售投資以作擔保(二〇〇七年：以賬面總值港幣二十億零三百六十萬元的若干可供出售投資以作擔保)。全數為已利用的抵押備用信貸(二〇〇七年：港幣九億八千萬元)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 23. 遞延稅項

(a) 在綜合資產負債表中確認的遞延稅項負債及是年內的變動如下：

	集團			
	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
於二〇〇七年一月一日之結存	17.7	208.0	1.2	226.9
於綜合損益賬扣除	4.1	28.6	0.4	33.1
於二〇〇七年十二月三十一日 及二〇〇八年一月一日 之結存	<b>21.8</b>	<b>236.6</b>	<b>1.6</b>	<b>260.0</b>
於綜合損益賬撥回	<b>(2.0)</b>	<b>(5.6)</b>	<b>(2.1)</b>	<b>(9.7)</b>
於二〇〇八年十二月 三十一日之結存	<b>19.8</b>	<b>231.0</b>	<b>(0.5)</b>	<b>250.3</b>

(b) 由於於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日用作財務報告的資產及負債賬面金額，與有關的稅基金額之間並沒有重大的暫時差異，本公司並沒有確認任何遞延稅項資產及負債。

### 24. 金融風險管理

本集團因經營業務而承受不同財務風險，包括利率風險、外幣風險、流動性風險及信用風險。管理該等承受的風險，本集團財務委員會發展、保持及監察本集團已設有的財務政策，以促進集團具成本效率的資金及減輕利率和外幣風險波動的影響。財務政策由本集團的庫務部執行，其運作如中央服務單位，與集團的營運單位緊密合作以管理日常庫務功能及財務風險及為集團提供具成本效率的資金。

本集團謹慎地使用衍生工具，主要有貨幣利率掉期合約和遠期外匯合約，恰當地作融資、對沖交易及管理集團的資產和負債。本集團的政策是不參與有潛在重大槓桿作用的金融產品作投機用途的衍生交易及投資。

#### (a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自港元和美元借款，集團簽訂了若干貨幣利率掉期合約，其財務作用是轉換美元借款為港元借款。浮息借款為集團帶來現金流量利率風險，集團管理利率風險是按照既定的政策管理，透過定時檢討以減低集團整體的資金成本為重點及注重適合目前業務組合的浮息／定息組合。

於二〇〇八年十二月三十一日，包括貨幣利率掉期合約後，本集團所有的借款是浮息，一年約1.5%（二〇〇七年：一年3.5%）（詳見附註22(a)）。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%估計會導致本集團的除稅後盈利和總權益減少／增加約港幣二千二百一十萬元（二〇〇七年：港幣一千二百七十萬元）。

敏感度分析的釐定已假設所有其它可變因素，包括借款和銀行存款額全年維持不變，利率變動相比於結算日適用的利率，並且應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

## 24. 金融風險管理 (續)

### (b) 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港和中國，現金流大部份為港幣和人民幣，承擔關於中國物業投資的人民幣的外幣風險。預期的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。如適當及符合成本效益時，集團可能簽訂遠期外匯合約以管理由非以個別公司的功能貨幣為本位的預期交易引起的外幣風險。

集團的借款主要以提取借款的個別公司的功能貨幣為主。假使集團公司的功能貨幣是港幣，其借款將為港幣或美元。為管理整體中國的工程項目現有及未來資本性支出的財務費用，本集團已採用各種的融資方法及簽訂若干遠期外匯合約，其財務作用是提取利率較低的日圓借款，但集團承受日圓有關的外幣風險。

下表詳列本集團於結算日因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。

	2008			
	美元百萬元	人民幣百萬元	澳元百萬元	日元百萬元
<b>集團</b>				
可供出售投資	77.4	—	—	—
銀行存款或現金	21.2	—	—	—
銀行借款	(295.2)	—	—	—
公司間結存	—	65.7	—	—
已確認資產及負債產生的 風險總額	(196.6)	65.7	—	—
遠期外匯合約的名義 數額於損益賬 按公平價值處理	120.8	—	—	(12,771.9)
貨幣利率掉期合約的 名義數額於損益賬 按公平價值處理	295.2	—	—	—
<b>整體風險淨額</b>	<b>219.4</b>	<b>65.7</b>	<b>—</b>	<b>(12,771.9)</b>

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 24. 金融風險管理(續)

#### (b) 外幣風險(續)

	2007			
	美元百萬元	人民幣百萬元	澳元百萬元	日元百萬元
<b>集團</b>				
可供出售投資	175.2	—	—	—
銀行存款或現金	73.3	—	—	—
銀行借款	—	—	—	—
公司間結存	—	—	—	—
已確認資產及負債產生的 風險總額	248.5	—	—	—
遠期外匯合約的名義 數額於損益賬 按公平價值處理	66.1	—	39.0	(12,771.9)
貨幣利率掉期合約的 名義數額於損益賬 按公平價值處理	—	—	—	—
整體風險淨額	314.6	—	39.0	(12,771.9)

遠期外匯合約於是年內確認的虧損為港幣一億六百五十萬元(二〇〇七年：港幣七千五百七十萬元)。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，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，本集團除稅後盈利和總權益的估計變動如下：

- 日圓兌美元匯率增加／減少5%將導致本集團的除稅後盈利和總權益減少／增加約港幣五千四百九十萬元(二〇〇七年：港幣四千四百六十萬元)。
- 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除稅後盈利和總權益所造成的影響並不重大。

上述敏感度分析的釐定已假設匯率變動相比於結算日適用的利率，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。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。



### 24. 金融風險管理 (續)

#### (c) 權益價格風險

本集團需要承擔分類為可供出售投資的權益投資所產生的權益價格風險。

本集團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。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少5% (二〇〇七年：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除稅後盈利構成任何影響。本集團的總權益則會增加／減少港幣三千零二十萬元 (二〇〇七年：港幣二億五千一百七十萬元)。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

#### (d) 流動性風險

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，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訂有不同還款期的承諾信貸安排，以減低每年所承受的再融資風險，保持靈活性以滿足短期及較長期的流動性需求。本集團主要由庫務部中央管理現金，定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

若干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。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 24. 金融風險管理(續)

#### (d) 流動性風險(續)

下表詳列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須要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內 或接獲 通知時	一年後 但二年內	二年後 但五年內	五年後
			港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款	(3,065.0)	(3,241.5)	(46.6)	(46.4)	(3,148.5)	—
應付貿易及其它賬項	(143.2)	(139.9)	(135.0)	(3.7)	(1.2)	—
遠期外匯合約按 公平價值處理	(165.8)	(165.8)	(165.8)	—	—	—
	<b>(3,374.0)</b>	<b>(3,547.2)</b>	<b>(347.4)</b>	<b>(50.1)</b>	<b>(3,149.7)</b>	—
於二〇〇七年十二月三十一日						
銀行借款	(1,858.9)	(1,930.9)	(1,308.0)	(22.4)	(600.5)	—
應付貿易及其它賬項	(139.0)	(138.5)	(122.7)	(13.4)	(2.4)	—
遠期外匯合約按 公平價值處理	(106.5)	(106.5)	(106.5)	—	—	—
	<b>(2,104.4)</b>	<b>(2,175.9)</b>	<b>(1,537.2)</b>	<b>(35.8)</b>	<b>(602.9)</b>	—

合約未折現現金流量的銀行借款已計入貨幣利率掉期合約的作用。

### 24. 金融風險管理 (續)

#### (e) 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、貿易和其它應收賬項及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28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。

#### (f) 公平價值

上市投資以市值列報。

應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項和款項及短期借款，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。

遠期外匯合約的公平價值是以於結算日的遠期匯率決定。貨幣利率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二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日的公平價值不會有重大差異的數額報值。應收／(付)附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及無限定還款期。根據這些條款，披露公平價值的意義不大。

## 24. 金融風險管理 (續)

### (g) 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。

於二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇七年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
借款總額(附註22)	<b>3,065.0</b>	1,858.9
減：銀行存款或現金	<b>(1,258.4)</b>	(584.8)
負債淨額	<b>1,806.9</b>	1,274.1
股東權益	<b>7,067.0</b>	5,748.1
總權益	<b>7,762.8</b>	5,945.1
負債淨額與股東權益比率	<b>25.6%</b>	22.2%
負債淨額與總權益比率	<b>23.3%</b>	21.4%

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 25. 股本

	2008		2007	
	股數 百萬	港幣百萬元	股數 百萬	港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣五角	<b>1,200.0</b>	<b>600.0</b>	380.0	190.0
已發行及實收股本				
於一月一日	<b>315.0</b>	<b>157.5</b>	315.0	157.5
供股	<b>157.5</b>	<b>78.8</b>	—	—
於十二月三十一日	<b>472.5</b>	<b>236.3</b>	315.0	157.5

於二〇〇八年三月三日股東特別大會上通過的普通決議案，透過增發每股港幣0.50元的八億二千萬普通股額外股份，本公司的法定普通股股本增至港幣六億元。此額外普通股股份在各方面與本公司現有普通股份享有同等權益。於二〇〇八年三月二十五日完成供股，以每股港幣12.80元發行一億五千七百五十萬股普通股。

# 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 26. 資本及儲備

	股東權益							少數 股東 權益	總權益 港幣百萬元
	股本	股本 溢價賬	投資 重估 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	總股東 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		
(a) 集團									
於二〇〇七年一月一日									
之結存	157.5	542.0	715.9	3,362.6	—	4,778.0	—	4,778.0	
可供出售投資									
之重估盈餘	—	—	482.9	—	—	482.9	—	482.9	
出售可供出售投資									
轉撥至綜合損益賬	—	—	(122.5)	—	—	(122.5)	—	(122.5)	
可供出售投資減值									
轉撥至綜合損益賬	—	—	19.9	—	—	19.9	—	19.9	
匯兌差異	—	—	—	—	42.5	42.5	—	42.5	
界定福利退休計劃									
的精算盈餘	—	—	—	0.3	—	0.3	—	0.3	
	—	—	380.3	0.3	42.5	423.1	—	423.1	
是年盈利	—	—	—	638.4	—	638.4	(0.1)	638.3	
	—	—	380.3	638.7	42.5	1,061.5	(0.1)	1,061.4	
確認收支總額	—	—	—	—	—	—	197.1	197.1	
附屬公司發行股份	—	—	—	(75.6)	—	(75.6)	—	(75.6)	
去年批准之股息	—	—	—	(15.8)	—	(15.8)	—	(15.8)	
是年宣佈之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	
於二〇〇七年十二月									
三十一日之結存	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1	

# 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 26. 資本及儲備 (續)

	股東權益							少數 股東 權益	總權益 港幣百萬元
	股本	股本 溢價賬	投資 重估 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	總股東 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		
(a) 集團									
於二〇〇八年一月一日 之結存	157.5	542.0	1,096.2	3,909.9	42.5	5,748.1	197.0	5,945.1	
可供出售投資 之重估虧損	—	—	(649.4)	—	—	(649.4)	—	(649.4)	
出售可供出售投資 轉撥至綜合損益賬	—	—	(333.3)	—	—	(333.3)	—	(333.3)	
可供出售投資減值 轉撥至綜合損益賬	—	—	47.5	—	—	47.5	—	47.5	
匯兌差異	—	—	—	—	228.6	228.6	13.2	241.8	
界定福利退休計劃 的精算虧損	—	—	—	(14.7)	—	(14.7)	—	(14.7)	
	—	—	(935.2)	(14.7)	228.6	(721.3)	13.2	(708.1)	
是年盈利	—	—	—	170.5	—	170.5	(0.9)	169.6	
確認收支總額	—	—	(935.2)	155.8	228.6	(550.8)	12.3	(538.5)	
附屬公司發行股份 供股	78.8	1,927.9	—	—	—	2,006.7	—	2,006.7	
去年批准之股息	—	—	—	(113.4)	—	(113.4)	—	(113.4)	
是年宣佈之股息	—	—	—	(23.6)	—	(23.6)	—	(23.6)	
於二〇〇八年十二月 三十一日之結存	236.3	2,469.9	161.0	3,928.7	271.1	7,067.0	695.8	7,762.8	

## 財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 26. 資本及儲備 (續)

	股本 港幣百萬元	股本 溢價賬 港幣百萬元	盈餘 儲備 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
<b>(b) 公司</b>				
於二〇〇七年一月一日之結存	157.5	542.0	295.0	994.5
是年盈利	—	—	43.3	43.3
去年批准之股息	—	—	(75.6)	(75.6)
是年宣佈之股息	—	—	(15.8)	(15.8)
於二〇〇七年十二月 三十一日之結存	157.5	542.0	246.9	946.4
於二〇〇八年一月一日之結存	<b>157.5</b>	<b>542.0</b>	<b>246.9</b>	<b>946.4</b>
是年盈利	—	—	<b>0.3</b>	<b>0.3</b>
供股	<b>78.8</b>	<b>1,927.9</b>	—	<b>2,006.7</b>
去年批准之股息	—	—	<b>(113.4)</b>	<b>(113.4)</b>
是年宣佈之股息	—	—	<b>(23.6)</b>	<b>(23.6)</b>
於二〇〇八年十二月 三十一日之結存	<b>236.3</b>	<b>2,469.9</b>	<b>110.2</b>	<b>2,816.4</b>

(c) 於二〇〇八年十二月三十一日之可分派予股東之公司儲備為港幣一億一千零二十萬元(二〇〇七年：港幣二億四千六百九十萬元)。

(d) 股本溢價賬的用途受香港《公司條例》第48B條所管轄。已經設立的投資重估儲備將根據就重估可供出售投資所採用的會計政策處理這些儲備。匯兌儲備主要包括由海外營運賬項拆算產生的兌換差額。

(e) 於結算日後，董事會建議派發末期股息每股十五仙(二〇〇七年：每股二十四仙)，派息總額港幣七千零九十萬元(二〇〇七年：港幣一億一千三百四十萬元)。該項股息於結算日並不確認為負債。



### 27. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，是年內所繳費用為港幣三千六百七十萬元(二〇〇七年：港幣三千四百八十萬元)，其中包括管理費用港幣三千零二十萬元(二〇〇七年：港幣二千八百八十萬元)及市場費用港幣六百五十萬元(二〇〇七年：港幣六百萬元)。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算，市場費用則按收入毛額以某個百分率計算。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 本集團與連卡佛(香港)有限公司(該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有)訂有租約，租用物業為馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓商場，租用期間為二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日。是年本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣八千八百一十萬元(二〇〇七年：港幣八千八百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

### 28. 或然負債

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關透支及信貸之保證為港幣三十九億六千八百一十萬元(二〇〇七年：港幣五億零三百一十萬元)。除上述以外，本公司並沒有提供任何其它保證。

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(二〇〇七年：無)。

於結算日，董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 29. 承擔

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
(a) 資本承擔		
已簽約但未提撥備	1.6	9.0
已授權但未簽約	1.4	19.8
	<b>3.0</b>	28.8
(b) 發展中物業		
已簽約但未提撥備	345.1	3,965.3
已授權但未簽約	13,583.2	11,914.0
	<b>13,928.3</b>	15,879.3
(c) 集團應佔共同發展公司發展中物業		
已簽約但未提撥備	746.0	1,126.8
已授權但未簽約	2,492.3	2,052.0
	<b>3,238.3</b>	3,178.8

發展中物業及集團應佔共同發展公司發展中物業已包括於二〇〇九年分期支付的地塊成本港幣九億五千一百六十萬元。

### 30. 會計政策變動

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修訂《香港財務報告準則》(「財務準則」)和詮釋，包括《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》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。

採用財務準則的新詮釋不會對本集團於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日止之財務報表有重大改變。

本集團並沒有採用於本會計期間並未生效的任何新準則或詮釋(見附註33)。

## 財務報表附註(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 31. 結算日後事項

董事會已於結算日後建議派發末期股息。詳情已於附註8內披露。

### 32. 比較數字

應付／應收附屬公司款項現於公司資產負債表分類為非流動資產於附屬公司列報。因此，若干比較數字已經作出重新分類以符合本年度之呈報。

### 33. 會計政策未來的變動

截至本財務報表發出之日期，香港會計師公會已頒布以下可能影響本集團的財務報表之修訂、新準則和詮釋，因在二〇〇八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。

於以下日期或其後  
開始的會計期間適用

《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第14號「顧客忠誠計劃」	二〇〇八年七月一日
《香港會計準則》第1號(修訂)「財務報表呈報」	二〇〇九年一月一日
《香港會計準則》第23號「借貸成本」	二〇〇九年一月一日
《香港會計準則》第27號(修訂)「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年一月一日
《香港(國際財務報告準則)》詮釋第8號「經營分部」	二〇〇九年一月一日

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，本集團認為除《香港(國際財務報告準則詮釋委員會)》詮釋第15號「房地產建築協議」可能有影響外，採納其它新準則及詮釋對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

### 34. 母公司及最終控股公司

本公司之母公司及最終控股公司乃於香港註冊成立之上市公司會德豐有限公司。

### 35. 財務報表通過

此財務報表於二〇〇九年三月十日經董事會通過及授權頒佈。

# 主要會計政策

## (A) 遵例聲明

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

## (B) 財務報表的編製基準

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」),以及本集團所持有各聯營公司和合營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層須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(V)。

### (C) 綜合基準

#### (i) 附屬公司和少數股東權益

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

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。

集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

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

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之數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。

### (C) 綜合基準 (續)

#### (ii) 聯營公司及共同發展公司

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

共同發展公司是指本集團或本公司與其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。

## 主要會計政策 (續)

### (C) 綜合基準 (續)

#### (iii) 商譽

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

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

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

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

### (D) 固定資產

#### (i) 投資物業

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

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

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

#### (ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

## 主要會計政策 (續)

### (D) 固定資產 (續)

#### (iii) 其它固定資產

其它固定資產在資產負債表中按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

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

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

### (E) 固定資產折舊

#### (i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

#### (ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本及根據四十年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

#### (iii) 其它固定資產

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



### (F) 資產減值

#### (i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其它流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

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

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

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

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

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

### (G) 租賃資產

#### (i) 租賃資產的分類

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

- 以經營租賃持有但在其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；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲的時間)。

#### (ii) 以經營租賃方式持有的資產

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

#### (iii) 經營租賃費用

- (a) 如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬中列支；但如有其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。
- (b) 以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。

### (H) 可供出售投資

證券投資劃歸為可供出售投資，並以公平價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中投資重估儲備內確認；但減值虧損和匯兌收益與虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合損益賬中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。終止確認這些投資時，以往直接在權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

### (I) 存貨

#### (i) 待售物業

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

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

#### (ii) 發展中物業

發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本及物料、工資、其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，再計及預期最終達致的價格後得出。

待售發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而須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。

## 主要會計政策 (續)

### (I) 存貨 (續)

#### (iii) 酒店之消耗物品

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

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

### (J) 衍生金融工具

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

### (K) 應收貿易及其它賬項

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虧損後所得數額入賬；但如應收款為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

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

### (L) 應付貿易及其它賬項

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。

## 主要會計政策 (續)

### (M) 現金和現金等價項目

現金和現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其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。

### (N) 外幣

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

### (O) 收入確認

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (iii) 銀行存款之利息收入按實際利率法累計確認。
- (iv) 借給聯營公司或共同發展公司用作物業發展項目的貸款利息已作遞延，並在聯營公司或共同發展公司的物業發展項目開始獲得利益時，才按照出售物業已售出面積與出售物業面積的百分比確認。
- (v) 投資股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- (vi) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則已包括在資產負債表的應付其它賬項。

### (P) 借貸成本

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

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

### (Q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在損益賬中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

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

### (Q) 所得稅 (續)

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，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債：
- 當期所得稅資產與負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
  - 遞延所得稅資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
    - 同一應課稅實體；或
    - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要結算或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期所得稅資產和結算當期所得稅負債，或同時變現該資產和結算該負債。

### (R) 僱員退休福利

#### (i) 界定供款退休計劃

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

#### (ii) 界定福利退休計劃

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

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

任何精算盈餘及虧損即時直接確認權益內。

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

#### (iii) 強制性公積金

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

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



## 主要會計政策 (續)

### (S) 分部匯報

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

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

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

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

未分配的項目主要包括企業資產、借款及企業和融資支出。

### (T) 準備和或有負債

#### (i) 所發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其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，即時於損益內確認開支。

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

## 主要會計政策 (續)

### (T) 準備和或有負債 (續)

#### (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能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

### (U) 連繫人士

就本財務報表而言，另一方被視為與本集團有連繫如：

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

## (V) 會計估計及判斷

### (i) 估計不穩定因素的主要來源

附註16載述有關界定福利退休責任的假設及其風險因素。估計不穩定因素的其它主要來源如下：

#### — 評估發展中物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待售物業的可變現淨值：(1)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

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

#### — 投資物業估值

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

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

#### — 評估共同發展公司權益的分類

共同發展公司權益的分類是基於管理層評估是否對其經濟活動有共同控制權。評估共同控制權時，管理層考慮到各方在營運上作出重大決定的權力。在構成策略財務及營運決定的範圍須作出判斷，此決定必須得到各方一致同意以實現共同發展公司的目標。

管理層亦考慮到股東協議內的條款，包括管治架構、各方爭論時的決議、盈利佔有的安排及終止規定。

## (V) 會計估計及判斷 (續)

### (i) 估計不穩定因素的主要來源 (續)

#### — 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值(採用有關比較)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及最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。

#### — 評估就固定資產折舊而進行的可用年限

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

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

### (ii) 本集團採用會計政策的關鍵會計判斷

管理層認為在採用本集團會計政策時並沒有關鍵會計判斷。

## 主要附屬、聯營公司及共同發展公司

二〇〇八年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本(除另列明 外，所有均為普 通股及全數繳足) ／註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
*Harbour Centre (Hong Kong) Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
*Ocean New Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
Algebra Assets Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	投資
Insight Ever International Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	投資
Mandelson Investments Limited	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	投資
Manniworth Company Limited	香港	10,000股 每股港幣1元	100%	物業投資
The Hongkong Hotel Limited	香港	100,000股 每股港幣1元	100%	酒店及物業
傑智投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	融資
#卓思國際有限公司	英屬處女群島	500股 每股1美元	100%	控股公司
營發投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司

## 主要附屬、聯營公司及共同發展公司(續)

二〇〇八年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本(除另列明 外,所有均為普 通股及全數繳足) /註冊及實收資本	公司實際股權	主要業務
蘇州高龍房產 發展有限公司 (附註(a))	中華人民共和國	3,082,260,891人民幣	80%	物業發展
昇譽投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司
南京聚龍房地產 開發有限公司(附註(b))	中華人民共和國	198,000,000美元	100%	控股公司
展天投資有限公司	香港	1股 每股港幣1元	100%	控股公司
九龍倉(常州)置業 有限公司(附註(b))	中華人民共和國	199,800,000美元	100%	物業發展

## 主要附屬、聯營公司及共同發展公司(續)

二〇〇八年十二月三十一日

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
Kowloon Properties Company Limited	香港	普通股	20%	物業發展
共同發展公司	註冊成立/ 經營地方	股份類別	公司實際股權	主要業務
揚越投資有限公司	香港	普通股	55%	控股公司
重慶豐盈房地產 開發有限公司	中華人民共和國	普通股	55%	物業發展
杭州綠城海企房地產 開發有限公司	中華人民共和國	普通股	40%	物業發展

於二〇〇八年十二月三十一日，所有上列附屬公司(有#號者除外)均為本公司間接持有的附屬公司，有#號者為本公司直接持有。

附註：

- (a) 公司的性質是台港澳與境內合資。
- (b) 公司的性質是台港澳法人獨資。

# 集團主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地址	地段號碼	落成年份／		地盤面積 (平方呎)	大約總樓面面積(平方呎)					落成進度	公司實際 權益
		預計	約滿年份		寫字樓	商場	住宅	酒店式	酒店		
		落成年份	服務住宅					(客房數目)			
<b>投資物業</b>											
尖沙咀海港城 馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863	(a)	34,000	172,000	—	—	—	不適用	100%
九龍梳士巴利道三號星光行 之部份單位	KML 10 S.A.	1966	2863	N/A	—	50,780	—	—	—	不適用	100%
<b>酒店物業</b>											
尖沙咀海港城 馬哥孛羅香港酒店	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	1969	2863	58,814	—	—	—	—	553,000 (664間 客房)	不適用	100%
<b>發展中物業</b>											
常州市恐龍公園 江蘇省常州市新北區 中華恐龍園	不適用	2014	2047/77	4,427,804	—	—	7,838,000	—	843,000 (405間 客房)	策劃中	100%
<b>蘇州工業園區</b>											
蘇州市 蘇州工業園區 星湖街	不適用	2013	2047/77	229,069	1,890,000	—	1,890,000	—	—	策劃中	80%
現代大道	不適用	2013	2077	5,425,454	—	—	9,765,000	—	—	策劃中	80%



# 集團主要物業撮要表 (續)

二〇〇八年十二月三十一日

地址	地段號碼	落成年份 / 預計		地盤面積 (平方呎)	大約總樓面面積 (平方呎)					落成進度	公司實際 權益
		落成年份	約滿年份		寫字樓	商場	住宅	酒店式	酒店		
								服務住宅	(客房數目)		
發展中物業由共同發展公司進行											
重慶江北城											
重慶市	不適用	2014	2057	1,002,408	—	—	2,524,000*	—	—	策劃中	55%
江北區											
江北城B片區											
杭州錢江新城											
浙江省											
杭州市上城區											
錢江新城	不適用	2013	2047/77	906,921	—	44,429#	849,745#	185,162#	175,544# (128間 客房)#	基礎工程 施工中	40%

(a) 馬哥孛羅香港酒店物業一部份。

\* 集團所佔55%權益

# 集團所佔40%權益

# 十年財務摘要

港幣百萬元	2008	2007	2006	2005	2004
<b>損益賬摘要</b>					
營業額	<b>664.2</b>	671.1	920.9	526.8	445.0
投資物業重估前集團盈利／(虧損)	<b>133.3</b>	503.4	344.9	293.4	249.0
投資物業重估盈餘淨額 (附註(a))	<b>37.2</b>	135.0	77.8	223.7	122.7
公司股東應佔集團盈利／(虧損)	<b>170.5</b>	638.4	422.7	517.1	371.7
公司股東應佔股息	<b>94.5</b>	129.2	91.4	53.6	53.6
<b>資產負債表摘要</b>					
固定資產	<b>1,972.6</b>	1,947.1	1,741.6	1,637.3	1,092.1
聯營公司權益	<b>0.7</b>	0.8	0.8	14.6	42.4
共同發展公司權益	<b>2,586.7</b>	1,964.6	—	—	—
可供出售投資	<b>604.0</b>	2,516.6	1,490.0	922.8	820.4
發展中／出售物業	<b>4,972.6</b>	985.3	4.7	240.0	—
銀行存款或現金	<b>1,258.4</b>	584.8	1,840.2	1,519.6	1,737.5
其它資產	<b>112.1</b>	438.8	91.5	113.7	63.5
總資產	<b>11,507.1</b>	8,438.0	5,168.8	4,448.0	3,755.9
銀行借款	<b>(3,065.0)</b>	(1,858.9)	—	—	—
其它負債	<b>(679.3)</b>	(634.0)	(390.8)	(351.7)	(250.3)
資產淨值	<b>7,762.8</b>	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
股本	<b>236.3</b>	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	<b>6,830.7</b>	5,590.6	4,620.5	3,938.8	3,348.1
股東權益	<b>7,067.0</b>	5,748.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
少數股東權益	<b>695.8</b>	197.0	—	—	—
總權益	<b>7,762.8</b>	5,945.1	4,778.0	4,096.3	3,505.6
<b>財務資料</b>					
<i>每股資料</i>					
每股盈利／(虧損) (港幣元)	<b>0.39</b>	2.03	1.34	1.64	1.18
每股資產淨值 (港幣元)	<b>16.43</b>	18.87	15.17	13.00	11.13
每股股息 (仙)	<b>20.00</b>	29.00	29.00	17.00	17.00
<i>財務比率</i>					
負債淨額與股東權益比率 (%)	<b>25.6%</b>	22.2%	N/A	N/A	N/A
負債淨額與總權益比率 (%)	<b>23.3%</b>	21.4%	N/A	N/A	N/A
股東權益回報比率 (%)	<b>2.4%</b>	11.1%	8.8%	12.6%	10.6%
股息比率 (倍數)	<b>1.8</b>	4.9	4.6	9.6	6.9

## 十年財務摘要 (續)

港幣百萬元	2003	2002	2001	2000	1999
<b>損益賬摘要</b>					
營業額	308.7	335.2	404.1	431.4	412.3
投資物業重估前集團盈利／(虧損)	169.4	12.8	(113.1)	114.5	116.0
投資物業重估盈餘淨額 (附註(a))	—	—	—	—	—
公司股東應佔集團盈利／(虧損)	169.4	12.8	(113.1)	114.5	116.0
公司股東應佔股息	53.6	53.6	53.6	53.6	53.6
<b>資產負債表摘要</b>					
固定資產	2,541.8	2,404.6	2,774.1	2,949.2	2,897.8
聯營公司權益	387.9	884.2	897.0	1,173.6	1,116.5
共同發展公司權益	—	—	—	—	—
可供出售投資	550.0	523.0	851.5	890.0	929.1
發展中／出售物業	—	—	—	—	—
銀行存款或現金	1,277.4	572.8	868.3	332.4	149.8
其它資產	44.2	37.8	42.7	50.2	34.1
總資產	4,801.3	4,422.4	5,433.6	5,395.4	5,127.3
銀行借款	—	—	—	—	—
其它負債	(114.7)	(182.7)	(625.4)	(435.6)	(371.4)
資產淨值	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8	4,755.9
股本	157.5	157.5	157.5	157.5	157.5
儲備	4,529.1	4,082.2	4,650.7	4,802.3	4,598.4
股東權益	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8	4,755.9
少數股東權益	—	—	—	—	—
總權益	4,686.6	4,239.7	4,808.2	4,959.8	4,755.9
<b>財務資料</b>					
<b>每股資料</b>					
每股盈利／(虧損) (港幣元)	0.54	0.04	(0.36)	0.36	0.37
每股資產淨值 (港幣元)	14.88	13.46	15.26	15.75	15.10
每股股息 (仙)	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
<b>財務比率</b>					
負債淨額與股東權益比率 (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
負債淨額與總權益比率 (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
股東權益回報比率 (%)	3.6%	0.3%	(2.4%)	2.3%	2.4%
股息比率 (倍數)	3.2	0.2	(2.1)	2.1	2.2

附註：

(a) 重估投資物業盈餘淨額是在遞延稅項之後。

(b) 若干數字已按照財務準則重新分類或編列。由一九九九年十二月三十一日至二〇〇三年年度的數字按照公司以往的投資及酒店物業之會計政策編列，該會計政策生效於二〇〇五年一月一日(二〇〇四年數字已重新編列)。