

# 財務回顧

## 集團

### 2008年財務表現回顧

#### 集團全年業績

集團截至2008年12月31日止年度之本公司股權持有人應佔盈利為港幣6.587億元，較2007年的港幣38.477億元減少港幣31.890億元。每股盈利由2007年的港幣9.53元減至2008年的港幣1.63元。盈利包括本公司全資附屬公司Lai Chi Kok Properties Investment Limited出售曼克頓山住宅單位及車位所帶來的非經常性除稅後盈利港幣3.662億元(2007年為港幣35.077億元)。若撇除2008年及2007年的此等非經常性除稅後盈利，2008年股權持有人應佔盈利為港幣2.925億元，較2007年的港幣3.400億元下降了14.0%。

下表為集團截至2008年12月31日止年度六個部門的營業額及盈利貢獻：

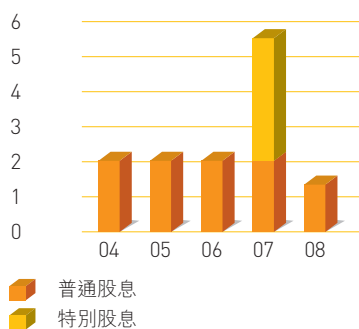
截至2008年12月31日止年度，集團營業額為港幣73.531億元(2007年為港幣120.135億元)，較2007年減少港幣46.604億元，減幅為38.8%。營業額的減少，主要因為曼克頓山的大部分住宅單位是於2007年年底前售出，所錄得的銷售總收益港幣53.829億元已於2007年確認，而2008年則錄得港幣6.190億元。另一方面，集團的運輸及其他業務所產生的車費及其他收入亦由2007年的港幣66.306億元，增加港幣1.035億元至2008年的港幣67.341億元。

集團於2008年的總經營成本為港幣70.878億元(2007年為港幣81.822億元)，較2007年減少港幣10.944億元或13.4%。減少的主要原因是於2008年售出的曼克頓山住宅單位較少，使出售物業成本減少港幣12.264億元，及銷售和市場推廣支出減少港幣3.981億元。然而，由於油價高企，尤以2008年首九個月為甚，集團燃油費用增加港幣4.339億元，部分抵銷了上述成本的下降。有關集團各業務部的財務狀況詳情，已刊載於本年報第110至115頁。

港幣百萬元	營業額		除稅前盈利	
	2008年	2007年	2008年	2007年
專營公共巴士業務部	<b>6,201.6</b>	6,131.6	<b>82.5</b>	347.3
非專營運輸業務部	<b>399.7</b>	379.9	<b>23.0</b>	37.9
物業持有及發展部	<b>619.0</b>	5,382.9	<b>415.2</b>	3,700.4
媒體銷售業務部	<b>132.8</b>	119.1	<b>57.1</b>	61.1
財政服務部	-	-	<b>50.2</b>	32.8
國內運輸業務部	-	-	<b>106.9</b>	16.2
	<b>7,353.1</b>	12,013.5	<b>734.9</b>	4,195.7
融資成本			<b>(32.6)</b>	(118.8)
未分配之經營開支淨額			<b>(8.6)</b>	(3.0)
除稅及少數股東權益前盈利			<b>693.7</b>	4,073.9
所得稅			<b>(17.8)</b>	(205.6)
少數股東權益			<b>(17.2)</b>	(20.6)
本公司股權持有人應佔盈利			<b>658.7</b>	3,847.7

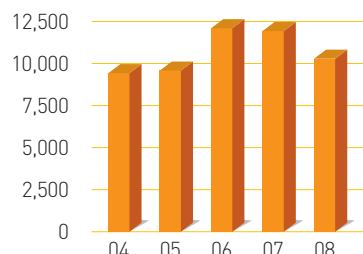
## 每股股息

港幣元



## 於12月31日之資產總值

港幣百萬元



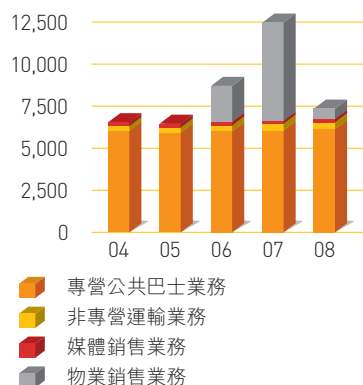
## 固定資產平均淨值回報率

(不包括物業銷售)



## 集團營業額

港幣百萬元



2008年，集團的應佔聯營公司盈利為港幣5,980萬元（2007年為港幣2,940萬元），較2007年增加港幣3,040萬元。盈利的增加，主要由於政府增加對深圳巴士集團的資助。此外，集團悉數出售所持有的無錫九龍公共交通股份有限公司（一間中外合資股份有限公司）的45%股權，並錄得除稅後收益。

本年度所得稅支出為港幣1,780萬元（2007年為港幣2.056億元），較去年減少91.3%。有關所得稅支出之項目分析刊載於本年報第162頁財務報表附註5(a)。

集團主要業務之分部分類資料詳情，已刊載於本年報第168頁財務報表附註11。

# 財務回顧

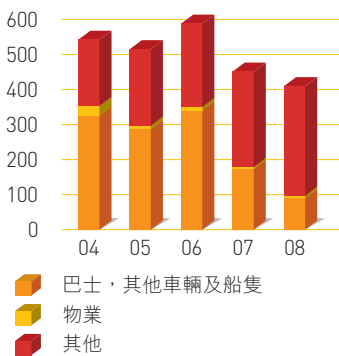
## 財務狀況主要變動

### 固定資產與資本性支出

於綜合資產負債表列賬的集團固定資產主要包括樓宇、巴士及其他車輛、船隻、裝配中巴士、工具及其他固定資產、發展中投資物業，以及根據經營租賃持作自用之租賃土地權益。於2008年12月31日，集團的固定資產並無作為抵押。

### 資本性支出

港幣百萬元



2008年，集團之資本性支出為港幣4.095億元(2007年為港幣4.511億元)。資本性支出的減少，主要是由於重組專營公共巴士業務的網絡，從而減少購買巴士數目所致。有關資本性支出之項目分析刊載於本年報第169頁財務報表附註12(a)。

### 流動資產及負債

於2008年年底，集團的流動資產總額為港幣39.601億元(2007年為港幣51.605億元)，其中主要包括持作出售的已落成物業港幣7,850萬元(2007年為港幣2.063億元)、應收賬款港幣7.178億元(2007年為港幣17.076億元)，以及流動資金港幣30.341億元(2007年為港幣30.954億元)。持作出售的已落成物業數額代表於年結日所持有的曼克頓山未出售住宅單位及車位的成本。應收賬款包括來自出售曼克頓

山物業的應收分期付款港幣2.999億元(2007年為港幣14.338億元)。於2008年年底，集團的流動資金主要為港幣、美元、人民幣及英鎊。年內流動資產總額減少，主要由於來自出售物業的應收分期付款減少所致。

集團於2008年12月31日的流動負債總額為港幣18.766億元(2007年為港幣19.367億元)，其中主要包括銀行貸款的流動部分、銀行透支、應付賬款及其他應計費用。流動負債的減少，主要由於2008年的應課稅盈利下降，令本期應繳稅款減少所致。

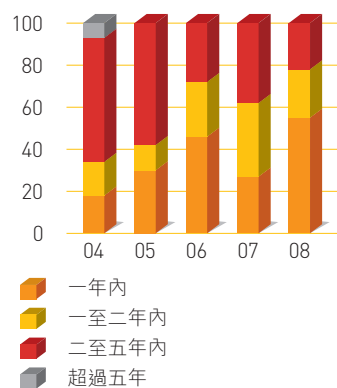
### 銀行貸款及透支

於2008年12月31日，銀行貸款及透支為港幣13.151億元，全部均為無抵押。於2007年12月31日，銀行貸款及透支為港幣15.916億元，其中港幣3,800萬元以同等金額的銀行存款作為抵押。

於2008年12月31日及2007年12月31日，集團的銀行貸款及透支之還款期分析列於以下圖表：

### 於12月31日之集團 借貸還款分析

百分比(%)



### 淨現金

於2008年12月31日，集團現金淨額(即現金及銀行存款減去借貸總額)為港幣17.190億元(2007年為

港幣 15.418 億元)。下表列出集團於 2008 年 12 月 31 日按貨幣劃分的淨現金詳情：

貨幣	2008 年		2007 年	
	淨現金 外幣百萬元	淨現金 港幣百萬元	淨現金 外幣百萬元	淨現金 港幣百萬元
港幣		<b>1,207.3</b>		978.2
美元	<b>47.1</b>	<b>365.3</b>	54.0	421.3
英鎊	<b>1.7</b>	<b>19.2</b>	1.6	25.5
人民幣	<b>112.5</b>	<b>127.2</b>	109.1	116.8
總額		<b>1,719.0</b>		1,541.8

### 資本承擔

於 2008 年 12 月 31 日，集團財務報表上未履行及未撥備之資本承擔為港幣 3.267 億元(2007 年為港幣 3.619 億元)。上述承擔將由貸款及集團之營運資金支付。資本承擔的概要如下：

港幣百萬元	2008 年	2007 年
曼克頓山發展項目	-	45.2
購買巴士及其他車輛	<b>68.1</b>	58.8
購置其他固定資產	<b>257.3</b>	256.5
興建車廠及其他車廠設施	<b>1.3</b>	1.4
總額	<b>326.7</b>	361.9

於 2008 年 12 月 31 日，集團已訂購 44 部新巴士(2007 年為 41 部)，並將於 2009 年付運。另有 16 部巴士(2007 年為 22 部)正處於不同的裝嵌階段。

### 資金及融資

#### 流動資金與財政資源

集團貫徹執行審慎的理財政策，以管理其財務事宜。集團密切監察其流動資金及財政資源，以確保維持穩健的財務狀況，使來自經營業務的現金收入，連同尚未動用的銀行備用信貸，能足以應付日

常營運、貸款償還、資本性支出，以及未來業務擴充和發展的資金需求。營運資金主要來自股東權益、銀行貸款及透支。一般來說，集團的主要營運公司會自行安排融資以應付其營運及投資需求。集團其他附屬公司的資金來源主要是由控股公司的資本提供。管理層定期檢討集團的融資策略，務求取得具成本效益及靈活的資金安排，切合各附屬公司獨特的經營環境。於 2008 年 12 月 31 日，集團的銀行未動用信貸總額為港幣 5.350 億元(2007 年為港幣 6.920 億元)。

### 資本負債比率及流動資金比率

於 2008 年 12 月 31 日及 2007 年 12 月 31 日，集團擁有現金淨額。下表列出集團於 2008 年年底及 2007 年年底的流動資金比率：

	2008 年	2007 年
於 12 月 31 日的流動資金比率 (流動資產對流動負債的比率)	<b>2.11</b>	2.66

於 2008 年 12 月 31 日，集團現金淨額為港幣 17.190 億元(2007 年為港幣 15.418 億元)。現金淨額增加，主要由於集團銷售曼克頓山住宅單位，令流動資金增加所致，而部分流動資金已被用作營運資金及用于償還銀行貸款。

### 融資成本及利息盈利率

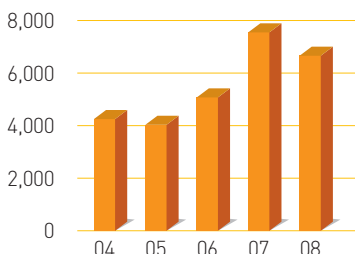
集團的融資成本由 2007 年的港幣 1.188 億元下降至 2008 年的港幣 3,260 萬元。融資成本的減少，主要由於年內利率下調，以及平均銀行借貸額減少所致。集團於 2008 年的平均借貸年利率為 2.15%，較 2007 年的 4.48% 下降 233 個基點。

截至 2008 年 12 月 31 日止年度，集團利息收入較總融資成本超出港幣 8,860 萬元(即為淨利息收入)(2007 年為港幣 8,490 萬元)。

# 財務回顧

## 於12月31日之股東權益

港幣百萬元



## 現金流量淨額

年內，經營專營公共巴士業務及售出更多曼克頓山住宅單位所產生的現金流量為集團的主要流動資金來源。截至2008年12月31日止年度，現金及現金等價物淨額增加港幣5.776億元(2007年為港幣6.007億元)，其來源如下：

港幣百萬元	2008年	2007年
產自/(用於)以下活動的現金淨額：		
• 經營活動	2,167.3	5,917.7
• 投資活動	257.6	(1,626.0)
• 融資活動	(1,847.3)	(3,691.0)
	<b>577.6</b>	<b>600.7</b>

於2008年，集團來自經營及投資活動之現金流入淨額為港幣24.249億元(2007年為港幣42.917億元)，主要由以下部分組成：(i)來自專營公共巴士業務的現金淨額港幣3.068億元(2007年為港幣6.221億元)；(ii)出售曼克頓山住宅單位所得的現金收益港幣17.821億元(2007年為港幣59.580億元)；(iii)付予資本性支出的金額港幣4.021億元(2007年為港幣3.383億元)；及(iv)付予利息支出的金額港幣3,450萬元(2007年為港幣1.205億元)。

年內，銀行貸款額減少了港幣2.572億元(2007年為港幣22.501億元)。2008年末扣除付予股權持有人股息前的現金流入淨額為港幣21.437億元，而2007年為港幣20.255億元。

有關集團截至2008年12月31日止年度的現金流量變動詳情，已刊載於本年報第144至145頁的綜合現金流量表。

## 財務政策

集團的業務承受不同種類的財務風險，包括潛在的信貸風險、現金流量及流動資金風險、利率風險、外匯風險、股價風險及燃油價格風險。集團的整體風險管理方針及措施，針對處理金融市場無法預測的因素，並盡量減低此等因素對集團業績所帶來的潛在負面影響。

## 信貸風險

集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收賬款、銷售物業的應收分期付款、給予聯營公司的貸款，以及非上市債務投資。集團訂立了信貸政策，並持續監察此等信貸風險。貿易及其他應收賬款方面，集團對需要高於某一水平信貸額的所有主要顧客作出信貸評估。至於來自銷售物業的應收分期付款，集團則以售出的物業作為抵押品。債務投資只會與高信貸評級的交易對手進行。為了盡量減少信貸風險，集團定期檢討應收賬款的償還情況及採取適當的跟進措施。集團的信貸風險並非高度集中，亦不會提供使其承受信貸風險的擔保。

## 現金流量及流動風險管理

現金流量及流動資金風險是指於債務到期時沒有足夠資金償還債務之風險，這是由於資產及負債的金額或到期日出現錯配所產生。

由於集團的大部分收入乃來自專營公共巴士業務的現金收入，因此集團無須承受重大的現金流量及流動資金風險。集團適當地規劃及密切監察其債務水平，因此得以有效地滿足其資金及投資需求。

### 利率風險管理

集團以審慎態度，運用各種技術和工具來管理利率風險，包括為貸款安排不同的續期時段及不同到期日，以達致自然對沖效果。集團並於適當情況下，採用利率掉期等衍生金融工具。於2008年12月31日，集團的所有借貸以港元為主，並按浮動利率計算利息。上述安排使集團於2008年享有較定息貸款為低的浮動利率。集團繼續按最新的市場情況檢討其利率風險管理策略，並推行適當的策略以管理風險。自2002年1月14日，標準普爾持續授予集團的主要附屬公司九巴良好而穩定的「A」信貸評級。由於該信貸評級，使九巴獲得金融機構提供優惠的借貸利率。

### 外匯風險管理

外匯風險是指與以外幣結算的投資項目和交易有關的匯率出現負面變動而引致損失的風險。集團的外匯風險主要來自購買按英鎊結算的新巴士及海外車輛零件。集團的外幣資產與負債水平相對集團資產總值較低，因此沒有對集團構成重大的外匯風險，但集團仍將繼續密切監察匯價波動，把握機會策略性地簽訂遠期外匯合約，為外幣匯價波動進行對沖。2008年，集團簽訂多份遠期外匯合約，對2009年上半年所需英鎊總額約30%進行對沖（2007年：無）。

### 股價風險

集團的股價風險來自投資股權證券的股價變動。由於該等投資的賬面值相對集團總資產值並不顯著，故管理層認為集團承受的股價風險不大。

### 燃油價格風險

管理層密切監察燃油價格的變動，當機會合適便會建議運用燃油價格掉期合約，為燃油價格波動進行策略性的對沖。截至2008年12月31日止年度，集團並無簽訂任何燃油價格掉期合約，因此於2008年年底亦無未平倉的燃油價格掉期合約。

### 僱員及薪酬政策

由於運輸業為勞工密集行業，員工成本為集團主要的營運成本項目。截至2008年12月31日止年度，集團僱員（包括集團內地附屬公司的僱員）的薪酬總額為港幣29.856億元，而2007年則為港幣29.481億元。年內，我們通過自然流失及繼續控制員工數目，令集團的員工數目於2008年年底微降至13,321人（2007年為13,338人）。集團將繼續根據員工生產力及市場趨勢，密切監察和調整員工的數目和薪酬。

### 員工成本及每部巴士與員工數目之比例

（專營公共巴士服務）





## 各業務部

### 專營公共巴士業務

#### 九龍巴士(一九三三)有限公司(「九巴」)

	單位	2008年	2007年
營業額	港幣百萬元	5,910.4	5,847.0
其他收益淨額	港幣百萬元	100.9	95.7
就界定福利退休計劃而釐定的視為收入	港幣百萬元	152.0	65.2
總經營成本	港幣百萬元	(6,096.5)	(5,686.5)
融資成本	港幣百萬元	(23.7)	(61.1)
除稅前盈利	港幣百萬元	43.1	260.3
所得稅抵免/(支出)	港幣百萬元	32.6	(46.2)
除稅後盈利	港幣百萬元	75.7	214.1
淨盈利率		1.3%	3.7%
總載客量	百萬人次	986.5	1,008.1
行車里數	百萬公里	325.4	331.2
年終僱員數目	僱員數目	11,947	12,000
年終車隊規模	巴士數目	3,933	4,047
資產總值	港幣百萬元	5,054.8	5,451.4

九巴於年內的除稅後盈利為港幣7,570萬元(2007年為港幣2.141億元)，包括以下之非現金性質項目：

- (i) 由獨立精算師就九巴的兩個界定福利員工退休計劃而釐定的視為收入港幣1.520億元(2007年為港幣6,520萬元)，並已按照《香港會計準則》第19號「僱員福利」的規定，於九巴的損益計算表確認；及
- (ii) 由於香港利得稅率自2008/09財政年度起由17.5%調低至16.5%，故期初遞延稅項結餘需要調整，因而產生港幣3,860萬元的遞延稅項抵免額(2007年：無)。

若不計入以上的非現金項目，九巴於2008年錄得除稅後虧損港幣8,980萬元，相對2007年的除稅後盈利港幣1.603億元，差額為港幣2.501億元。

年內，九巴的車費收入及載客量分別為港幣58.163億元(2007年為港幣57.688億元)及9.865億人次(2007年為10.081億人次)。車費收入增加，主要由

於票價自2008年6月8日起上調4.5%，但部分被2008年內總載客量減少2.2%所抵銷，這是由於本地的兩個鐵路網絡於2007年12月合併並同時提供票價折扣，導致競爭加劇，令九巴總載客量下跌。年內的廣告收入增加至港幣9,070萬元，較去年港幣7,470萬元增加21.4%，主要由於九巴以更有利的條款續訂了廣告特許協議。

年內，九巴的財務表現受燃油價格屢創歷史高位所影響，尤以2008年首九個月為甚。集團專營公共巴士車隊所採用的超低含硫柴油是按新加坡0.5%含硫柴油(「該柴油」)的價格為計價基準。儘管該柴油價格於2008年第四季放緩，2008年全年的燃油總成本仍較2007年高出35.7%或港幣3.827億元。連同工資及其他經營成本的上漲，九巴於2008年的總經營成本增加至港幣60.965億元，較2007年的港幣56.865億元增加7.2%。

九巴憑藉審慎的理財方針，自2002年1月14日以來一直保持標準普爾授予的「A」級企業信貸評級(前景為穩定)。

## 龍運巴士有限公司(「龍運」)

	單位	2008年	2007年
營業額	港幣百萬元	323.1	303.0
其他收益淨額	港幣百萬元	3.6	1.8
就界定福利退休計劃而釐定的視為收入	港幣百萬元	1.2	0.1
總經營成本	港幣百萬元	(312.1)	(279.0)
融資成本	港幣百萬元	(1.9)	(4.5)
除稅前盈利	港幣百萬元	13.9	21.4
所得稅支出	港幣百萬元	(2.2)	(3.6)
除稅後盈利	港幣百萬元	11.7	17.8
淨盈利率		3.6%	5.9%
總載客量	百萬人次	28.9	27.7
行車里數	百萬公里	25.6	24.9
年終僱員數目	僱員數目	451	443
年終車隊規模	巴士數目	157	155
資產總值	港幣百萬元	231.2	211.6

龍運於年內錄得除稅後盈利港幣1,170萬元(2007年為港幣1,780萬元)，較去年減少港幣610萬元或34.3%。

年內，龍運的車費收入為港幣3.213億元，較2007年的港幣3.012億元增加6.7%。年內，龍運錄得達2,890萬人次的總載客量(每日平均為78,890人次)，較2007年的2,770萬人次(每日平均為75,804人次)增加4.3%。載客量上升，主要是因為東涌新市鎮的人口持續增加，而來往香港國際機場的客運需求亦告上升所致。龍運於2008年的廣告收入為港幣180萬元，與2007年相同。龍運亦獲香港特區政府批准，於2008年6月8日起調高車費4.5%。

龍運的總經營成本為港幣3.121億元(2007年為港幣2.790億元)，較2007年增加港幣3,310萬元。除燃油成本大幅上漲港幣2,400萬元外，其他主要經營成本，如員工成本、隧道費及折舊支出，亦因增購新巴士以配合客運需求增長及提升服務質素而上升。

2008年的融資成本減少港幣260萬元至港幣190萬元(2007年為港幣450萬元)，主要由於相對於去年，年內平均銀行借貸減少及市場利率下調所致。

### 非專營運輸業務

集團的非專營運輸業務部於2008年錄得除稅後盈利港幣1,930萬元(2007年為港幣2,910萬元)，較2007年減少33.7%。2008年的營業額為港幣3.997億元，較2007年的港幣3.799億元增加5.2%。有關本業務部各主要業務單位的經營詳情如下：

#### 陽光巴士控股有限公司及其附屬公司 (「陽光巴士集團」)

陽光巴士集團是本港經營各類非專營巴士服務的一個主要營運商，透過包車服務向不同的顧客群提供度身設計的高質素運輸服務，其顧客包括大型住宅屋苑、購物中心、主要僱主、主題公園、豪華酒店、本地旅行社及學校，以及普羅大眾。

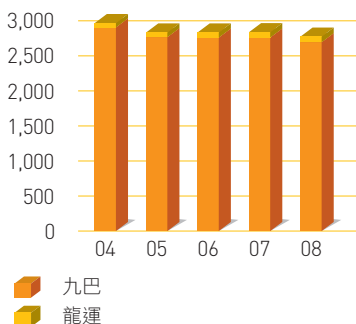


# 財務回顧

## 平均每日載客人次

(專營公共巴士服務)

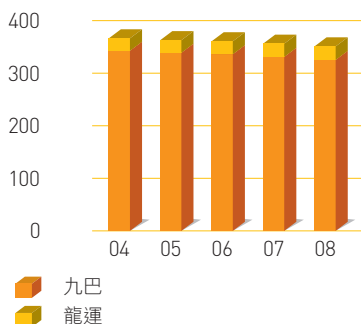
千人次(每日)



## 巴士行車里數

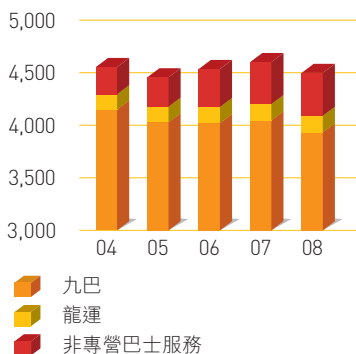
(專營公共巴士業務)

百萬公里



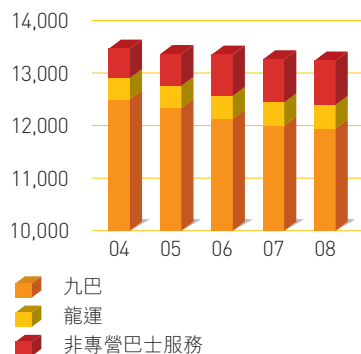
## 於12月31日已發牌之巴士數目

巴士數目



## 於12月31日之員工數目

員工數目



年內，陽光巴士集團的營業額為港幣2.189億元，較2007年增加11.2%，這主要由於年內車輛數目增加而帶來額外收入，加上租車費用調高所致。然而，營業額的升幅並不足以抵銷年內燃油成本、員工成本及其他經營開支的上升。

2008年，陽光巴士集團的旗艦公司陽光巴士有限公司獲香港機場管理局批出合約，提供來往機場及酒

店的優質旅遊巴士服務。於2008年12月31日，陽光巴士集團的巴士數目為367部(2007年為360部)。年內，陽光巴士集團購入19部新巴士(2007年為58部)，以擴展業務、提升服務水平及取代舊有巴士。

## 珀麗灣客運有限公司(「珀麗灣客運」)

珀麗灣客運一直為珀麗灣(馬灣島的高級住宅項目)的居民和訪客提供優質的穿梭巴士及渡輪服務。由

於珀麗灣的居民數目進一步上升，以及馬灣公園第一期開幕，令前往馬灣的訪客增加，珀麗灣客運的巴士及渡輪的總載客量增加22.7%至920萬人次（2007年為750萬人次）。為了應付服務需求的增加，珀麗灣客運於2008年為車隊增添了兩部超低地台單層巴士及兩部旅遊客車。於2008年12月31日，珀麗灣客運營辦往返馬灣的兩條渡輪航線和四條穿梭巴士路線，分別投入六艘高速雙體船，以及26部空調巴士，其中包括19部超低地台空調單層巴士、三部柴油電動單層巴士、兩部旅遊客車，以及兩部小型巴士。

### 新香港巴士有限公司(「新港巴」)

新港巴與深圳的巴士公司為經常往來香港落馬洲和深圳皇崗的過境人士及旅客，開辦直接而且經濟實惠的24小時跨境穿梭巴士服務（一般稱為「皇巴士」）。2007年8月啟用的落馬洲支線及落馬洲公共運輸交匯處，以及2008年7月開展的兩岸直航包機服務，對新港巴的跨境穿梭巴士服務的載客量構成負面影響，載客量由2007年的950萬人次下降26.3%，至2008年的700萬人次。新港巴於2008年年底的巴士數目為15部，與2007年年底相同。

## 物業持有及發展

### Lai Chi Kok Properties Investment Limited (「荔枝角地產」)

集團全資附屬公司荔枝角地產是「曼克頓山」高級豪華住宅的發展商。曼克頓山位於九龍荔枝角寶輪街1號，提供1,115個豪華住宅單位，總樓面面積超過100萬平方呎，並設有約50,000平方呎的兩層平台商場。於2007年12月，該平台商場被撥入集團另一全資附屬公司LCK Commercial Properties Limited，以發展為作出租用途的購物中心。

截至2007年年底，荔枝角地產已售出1,080個曼克頓山住宅單位，佔可供出售樓面面積約為1,119,000平方呎（即相等於可供出售總樓面面積的94.0%），另售出253個車位。於2008年，荔枝角地產進一步售出27個曼克頓山住宅單位，佔可供出售樓面面積約為54,600平方呎（相等於可供出售總樓面面積的4.6%），帶來港幣6.190億元的銷售總收益（2007年為港幣53.829億元），及港幣3.662億元的除稅後盈利貢獻（2007年為港幣35.077億元）。

於2008年12月31日，持有作出售用途的已落成物業（在綜合資產負債表內列為流動資產）為港幣7,850萬元（2007年為港幣2.063億元）。

於2008年12月31日，荔枝角地產並沒有與興建曼克頓山有關之未償還銀行貸款（2007年：無）。

### LCK Real Estate Limited(「LCKRE」)

集團的全資附屬公司LCKRE擁有一座位於九龍荔枝角寶輪街9號，樓高17層的商業大廈。該大廈的總樓面面積約為156,700平方呎，現時由集團持有自用，並按成本減累計折舊列入於2008年12月31日的綜合資產負債表內，為數港幣3,750萬元（2007年為港幣3,840萬元）。

### LCK Commercial Properties Limited (「LCKCP」)

現時LCKCP是曼克頓山兩層平台商場的業主，將會為曼克頓山住戶以及附近家庭及寫字樓員工提供優質零售設施。該新購物中心（「曼坊」）的總樓面面積約為50,000平方呎，將定位為高級購物中心以配合曼克頓山的形象，並提供全新的購物體驗。曼坊預期於2009年第二季開幕，並為集團帶來額外租金收入。

LCKCP於2008年12月31日並無未履行及未撥備的資本承擔（2007年為港幣4,520萬元）。

# 財務回顧

## 媒體銷售業務

### 路訊通控股有限公司及其附屬公司(「路訊通集團」)

港幣百萬元	2008年	2007年
營業額	<b>148.4</b>	134.3
其他收益	<b>35.6</b>	57.3
總經營成本	<b>(141.0)</b>	(143.0)
融資成本	<b>(0.3)</b>	(1.7)
應佔聯營公司之盈利	<b>14.1</b>	12.5
除稅前盈利	<b>56.8</b>	59.4
所得稅支出	<b>(7.1)</b>	(2.0)
除稅後盈利	<b>49.7</b>	57.4
少數股東權益	<b>(7.1)</b>	(7.8)
股權持有人應佔盈利	<b>42.6</b>	49.6

截至2008年12月31日止年度內，路訊通集團錄得營運收入總額為港幣1.840億元(2007年為港幣1.916億元)，其股權持有人應佔盈利為港幣4,260萬元(2007年為港幣4,960萬元)。

路訊通集團的總經營成本由2007年的港幣1.430億元，減少1.4%至2008年的港幣1.410億元。

路訊通集團股權持有人的應佔盈利，包括香港業務的分部盈利港幣2,510萬元(2007年為港幣2,560萬元)，以及中國內地業務的分部盈利港幣1,750萬元(2007年為港幣2,400萬元)。2008年路訊通集團的整體表現保持平穩。概括而言，路訊通集團之業績反映其在香港及中國內地的一貫審慎和集中發展之策略方針。

有關路訊通集團的進一步資料已刊載於路訊通集團的2008年業績公佈及年報內。

## 國內運輸業務

於2008年12月31日，集團的國內運輸業務部所擁有的聯營公司及共同控制實體權益總額為港幣5.972億元(2007年為港幣7.022億元)。此等投資項目主要與集團在大連和深圳經營的客運公共運輸服務，以及在北京經營的計程車及汽車租賃業務有關。

截至2008年12月31日止年度，集團的國內運輸業務部錄得盈利港幣1.069億元(2007年為港幣1,620萬元)，當中包括悉數出售無錫九龍公共交通股份有限公司45%股權後所得的盈利。

## 大連

集團佔60%股權的一家附屬公司與遼寧省大連市的大連公交客運集團有限公司(前稱大連市第一公共汽車公司)在1997年7月組成合作合營企業。這家合作合營企業經營三條巴士路線，投入84部單層巴士，為大連市提供巴士服務。此合作合營企業的業務於2008年因營運成本上漲及激烈市場競爭而受到不利的影響。

## 北京

北京北汽九龍出租汽車股份有限公司(「北汽九龍」)於2003年3月在北京成立，是一間中外合資股份有限公司。北汽九龍的股東包括九巴(北京)出租汽車投資有限公司(集團旗下的一家全資附屬公司)、北京北汽出租汽車集團有限責任公司，以及中國內地另外三位投資者。集團在北汽九龍的投資額為人民幣8,000萬元(港幣7,550萬元)，佔北汽九龍股本權益的31.38%。北汽九龍主要經營計程車及汽車租賃業務，擁有4,352部車輛及聘用4,265名員工。北汽九龍於2008年穩定進展，並持續錄得盈利。

## 深圳

深圳巴士集團股份有限公司(「深圳巴士集團」)於2005年1月開始營運，是由九巴(深圳)交通投資有限公司(集團旗下一家全資附屬公司)，夥同中國內地其他四位投資者合作成立的中外合資股份有限公司。集團的投資額為人民幣3.871億元(港幣3.639億元)，相當於35%的權益。深圳巴士集團主要在廣東省深圳市(包括深圳經濟特區、寶安及龍崗等地區)提供公共巴士、小型巴士和計程車服務，經營大約173條巴士路線，投入4,182部車輛。深圳巴士集團在2008年繼續取得穩定進展，錄得7.592億人次的載客量，較2007年的7.482億人次上升1.5%。

## 無錫

無錫九龍公共交通股份有限公司(「無錫九龍」)於2004年2月在江蘇省無錫市成立，是一間中外合資股份有限公司。集團在無錫九龍的投資額為人民幣1.354億元(港幣1.272億元)，佔其股權的45%。2008年，鑑於無錫市政府對公共交通的社會功能的著眼點有所改變，集團已將所持有的無錫九龍45%股權悉數轉讓予現時的內地國有股東，並獲得盈利。

## 於2008年12月31日的國內運輸業務投資概要

	大連	北京	深圳
業務性質	巴士服務	計程車及汽車租賃服務	巴士及計程車租賃服務
企業組成模式	合作合營企業	中外合資股份有限公司	中外合資股份有限公司
開始營運日期	1997年8月	2003年4月	2005年1月
集團投資成本(人民幣百萬元)	11	80	387
集團擁有的實際權益	30%	31.38%	35%
年終的車隊規模(車輛數目)	84	4,352	4,182
巴士載客量(百萬人次)	17.6	不適用	759.2
巴士行車里數(百萬公里)	4.6	不適用	292.2
年終僱員數目	473	4,265	16,341

# 關連交易及持續關連交易

集團根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14A的匯報規定，闡述以下關連交易及持續關連交易的詳情：

### 關連交易

#### LCK Commercial Properties Limited （「LCKCP」）

##### (i) 與駿輝建築有限公司（「CFCCL」）的交易

如本年報第197頁的財務報表附註35(a)(viii)所述，於2008年4月16日，LCKCP與CFCCL簽訂主要成本協議（「主要成本協議」），據此CFCCL將提供管理承建商服務，並負責進行及完成曼克頓山平台商場（「平台商場」）的改建及加建工程。根據此主要成本協議，應付予CFCCL的總代價將不超過港幣37,400,000元。

##### (ii) 與新鴻基建築設計有限公司（「SHKAE」）的交易

如本年報第197頁的財務報表附註35(a)(ix)所述，於2008年4月16日，LCKCP與SHKAE簽訂項目管理及設計服務協議（「項目管理及設計服務協議」），據此SHKAE將向LCKCP提供有關平台商場的項目管理、法定送審事項及室內設計的服務。據此項目管理及設計服務協議，應付予SHKAE的總包服務費港幣2,670,000元，將按照平台商場的改建及加建工程進度支付。

由於CFCCL及SHKAE為新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）的全資附屬公司，故根據上市規則的規定，彼等為新鴻基地產之聯繫人士，並因此成

為本公司的關連人士。因此，根據上市規則的規定，按上述兩項協議進行的交易亦構成本公司的關連交易。本公司已在2008年4月17日發出的公佈中披露以上兩項關連交易的詳情。

### 持續關連交易

#### 本集團

##### 與新鴻基地產保險有限公司（「新鴻基地產保險」）的交易

如本年報第196頁的財務報表附註35(a)(ii)所述，集團與新鴻基地產的全資附屬公司新鴻基地產保險在年內訂立若干保險安排，據此新鴻基地產保險同意為本集團提供保險及有關服務（「2008年保險安排」）。有關的保單已於2008年1月1日開始生效，有效期為一年。根據上市規則規定，在2008年保險安排下的交易構成本公司的持續關連交易。截至2008年12月31日止年度，集團付予及應付新鴻基地產保險的保費為港幣67,385,000元。於2008年11月27日，集團與新鴻基地產保險再訂立若干新的保險安排（「2009年保險安排」），據此新鴻基地產保險將繼續為本集團提供保險及有關服務。根據2009年保險安排而訂立的保單已於2009年1月1日生效，有效期為一年。估計集團在截至2009年12月31日止的財政年度內，付予及應付新鴻基地產保險的保費不會超過港幣74,000,000元。2008年及2009年保險安排下的交易只須遵守上市規則的匯報及公佈規定，而無須取得獨立股東的批准。本公司已在2007年

12月10日及2008年11月27日發出的公佈中披露此等關連交易的詳情。

### **珀麗灣客運有限公司(「珀麗灣客運」)**

#### **與 Sun Hung Kai (Ma Wan) Transport Company Limited(「SHKMW」)的交易**

根據珀麗灣客運與新鴻基地產的全資附屬公司SHKMW於2001年5月23日簽訂之協議(「運輸協議」)，SHKMW委任珀麗灣客運為馬灣島提供巴士及渡輪服務。該運輸協議其後透過六封補充函件進行修訂及補充，並把營運期延長至2008年12月13日。該六封補充函件的日期為2002年12月4日、2003年8月1日、2004年2月29日、2005年12月6日、2006年11月28日及2007年12月6日(「2007年補充協議」)(合稱「早前補充協議」)。於2008年11月25日，珀麗灣客運與SHKMW簽訂另一封補充函件(「2008年補充協議」)，把營運期再延長一年，即由2008年12月14日起至2009年12月13日止，並修訂運輸協議內的若干條款及細則。按早前補充協議及2008年補充協議修訂的運輸協議執行的交易，根據上市規則構成本公司的持續關連交易。本公司已於2001年5月25日、2006年12月5日、2007年12月10日及2008年11月26日發出的公佈中披露此等關連交易的詳情。如本年報第197頁的財務報表附註35(a)(vii)所述，珀麗灣客運在截至2008年12月31日

止年度享有的年度准許回報為港幣7,807,000元。預期2009年1月1日至2009年12月13日期間的准許回報不會超過港幣16,000,000元。

### **Lai Chi Kok Properties Investment Limited(「荔枝角地產」)**

#### **(i) 與新鴻基地產代理有限公司(「新鴻基地產代理」)的交易**

荔枝角地產於2003年7月17日與新鴻基地產附屬公司新鴻基地產代理，簽訂租售代理協議，以委任新鴻基地產代理為曼克頓山的住宅單位、商用單位及停車位提供租售代理及推廣服務(「原協議」)。原協議於2007年8月15日終止，並由荔枝角地產與新鴻基地產代理簽訂的函件協議取代(「函件協議」)，根據該函件協議，荔枝角地產按與原定協議相同的條款及細則，繼續委任新鴻基地產代理作為獨家租售代理，唯按原協議和函件協議應付的代理費用最高不得超過港幣65,000,000元。新鴻基地產代理的任期，由函件協議生效日起計為期三年。如本年報第196頁的財務報表附註35(a)(iv)所述，荔枝角地產就截至2008年12月31日止年度付予及應付新鴻基地產代理的租售代理費用為港幣4,704,000元。荔枝角地產在原協議及函件協議下，至2008年12月31日止付予及應付新鴻基地產代理的金額為港幣62,350,000元。本公司已在2003年7月21日及2007年8月16日發出的公佈中披露此等關連交易的詳情。



# 財務回顧

## (ii) 與帝譽服務有限公司(「帝譽」)的交易

荔枝角地產於2003年7月17日與新鴻基地產附屬公司康業服務有限公司(「康業」)簽訂管理協議，同意委任康業為曼克頓山的管理公司，按照荔枝角地產、康業及首名購買曼克頓山已落成單位的買家就曼克頓山行將訂立的公契及管理協議的條款及條件，提供有關的服務。2007年6月21日，荔枝角地產與康業及新鴻基地產附屬公司帝譽簽訂增補契約(「增補契約」)，據此荔枝角地產委任帝譽代替康業，擔任曼克頓山的管理公司。管理協議所訂的條款全部納入增補契約。於2007年12月20日，曼克頓山的商用物業由荔枝角地產轉撥至LCKCP。因此，LCKCP須遵守曼克頓山的公契及管理協議的所有條款及條件。截至2008年12月31日止年度，荔枝角地產及LCKCP按管理協議付予及應付帝譽的管理費合共為港幣5,885,000元。

根據上市規則，按照上述兩項協議進行的交易構成本公司持續關連交易。

## Bus Focus Limited (「Bus Focus」)

### 與德高動思有限公司(「德高動思」)訂立的服務協議

於2008年11月12日，本公司及路訊通控股有限公司(「路訊通」)的間接非全資附屬公司Bus Focus與德高動思有限公司(「德高動思」)(按上市規則的定義，德高動思為本公司及路訊通的關連人士)訂立服務協議，據此Bus Focus同意委任德高動思為九巴擁有的指定巴士候車亭獨家提供媒體銷售代理服務以及保

養及營運服務，年期由2008年8月1日至2012年7月31日止。根據該服務協議，Bus Focus於截至2008年12月31日止年度應付/應收以下代價：

- (a) 應付予德高動思總額港幣14,144,000元的管理費；及
- (b) Bus Focus應收德高動思港幣9,785,000元的保證租金差額。

服務協議所述的交易僅須遵守上市規則的匯報及公佈規定，並獲豁免毋須尋求獨立股東批准。本公司及路訊通已在2008年11月13日發出的聯合公佈(「聯合公佈」)中披露上述持續關連交易的詳情。

### 有條件豁免

有關上述與新鴻基地產保險、SHKMW、新鴻基地產代理、帝譽及德高動思進行的持續關連交易，本公司已獲香港聯合交易所有限公司授予有條件豁免，可毋須嚴格遵守上市規則第14A章的規定，在此等交易發生時以新聞通告方式披露此等交易。為符合有關豁免的條件，本公司的董事(包括獨立非執行董事)已檢討及確認：

1. 上述每一項與新鴻基地產保險、SHKMW、新鴻基地產代理、帝譽及德高動思進行的持續關連交易是：
  - (i) 於集團的日常及一般業務過程中訂立；

- (ii) 按正常商業條款訂立，但倘沒有足夠可供比較的交易以判斷是否按正常商業條款進行，則按不遜於獨立第三者可享有或所提出(視情況而定)的條款訂立；及
- (iii) 按照有關協議進行，且有關條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益；
- 集團於截至2008年12月31日止年度內付予及應付新鴻基地產保險的全年保費並無超越2007年12月10日之公佈所披露的港幣71,500,000元限額；
  - 根據經2007年補充協議修訂的運輸協議，珀麗灣客運於2008年1月1日至2008年12月13日期間應享的准許回報並無超越2007年12月10日之公佈所披露的港幣15,665,000元限額；
  - 根據經2008年補充協議修訂的運輸協議，珀麗灣客運於2008年12月14日至2008年12月31日期間應享的准許回報並無超越2008年11月26日之公佈所披露的港幣828,000元限額；
  - 荔枝角地產根據原協議和函件協議於截至2008年12月31日止年度付予及應付之代理費用，並無超越港幣10,000,000元或本公司的2007年12月31日的已審核綜合有形資產淨值的3%兩者中的較高者；
  - 荔枝角地產根據函件協議於截至2008年12月31日止年度付予及應付的代理費用，並無超越港幣12,426,000元限額，而原協議和函件協議下付予及應付的代理費用總額並無超越2007年8月16日之公佈所披露的港幣65,000,000元限額；
  - 集團根據管理協議於截至2008年12月31日止年度付予及應付的管理費總額，並無超越港幣10,000,000元或本公司於2007年12月31日的已審核綜合有形資產淨值的3%兩者中的較高者；及
  - Bus Focus於截至2008年12月31日止年度，按服務協議付予及應付德高動思的管理費，及已收及應收德高動思的保證租金差額，均無超越本公司及路訊通在2008年11月13日的聯合公佈中所披露的限額。兩者的限額分別為港幣15,500,000元及港幣23,400,000元。

本公司核數師亦已就上述持續關連交易執行議定的程序，並根據執行結果向董事會確認，此等持續關連交易(a)已獲有關公司董事會通過；(b)按照此等交易的相關協議訂立；及(c)並無超越上文所述限額。