



九龍倉

始創於一八八六年



九龍倉集團有限公司

二零零八年年報

九龍倉集團有限公司始創於一八八六年，集團實力雄厚，綜合資產總值達港幣一千六百九十億元，以發展中港兩地地產及基建業務為策略重點。

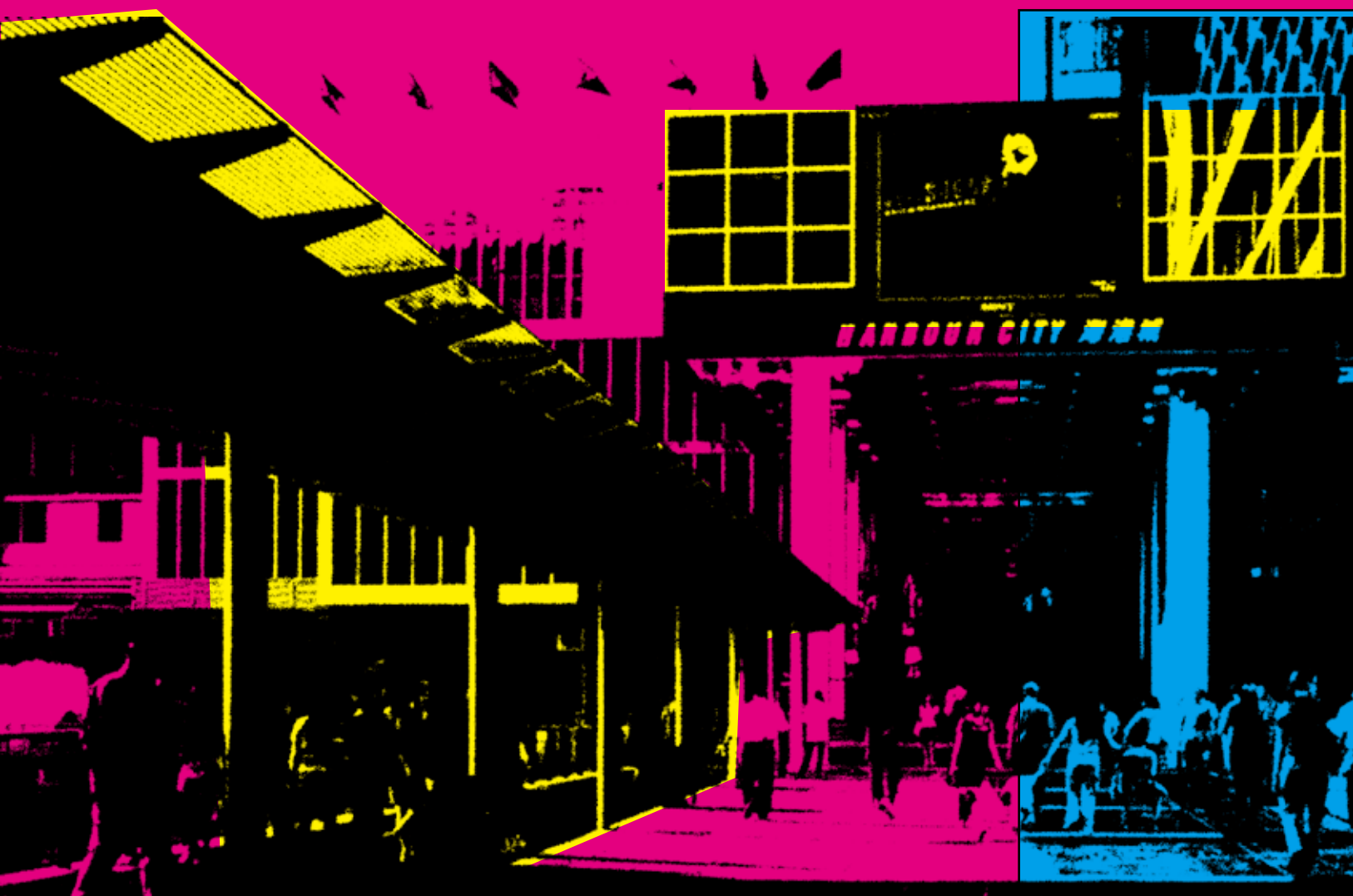
香港的海港城及時代廣場是集團「心臟」，合佔集團資產總值46%，及總營業盈利的63%。兩個項目的表現均遙遙領先於整體經濟，二者於二〇〇八年的營業盈利較二〇〇七年上升20%至接近港幣五十億元。作為遊客必到的購物「聖地」，兩個商場的銷售總額約佔香港二〇〇八年全年的零售業銷售總額的7%，於二〇〇八年十二月更迫近10%的高位。

集團致力「創建明天」，上述「心臟」項目所提供的穩定現金流令集團得以用作再投資，為未來開創新「明天」。中國內地正是集團開拓新「明天」的所在地。

自二〇〇五年起，集團在內地多個城市共購入十九幅地塊作發展用途。於二〇〇八年年底，應佔的土地儲備及投資物業總樓面面積已迫近一億平方呎的中期目標。

其中，位於成都的國際金融中心項目是集團下一個旗艦項目，其重要性、發展模式及規模均可媲美香港的海港城。成都位於中國西部的心臟地區，人口達一千一百萬，僅次於北京、上海及重慶，正逐漸成為西部的重點商業中心。該項目座落市內主要商業區的黃金地段，目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。

集團對內地房地產市場的基本前景充滿信心。都市化將是中國內地未來二十年的發展主題，預期接近三億人口將會遷入城市，集團的整體物業發展組合可望於未來數年為集團提供可觀回報。



目錄

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

公司資料

董事會 吳光正先生(主席)
李唯仁先生(高級副主席)
吳天海先生(副主席兼常務董事)
李玉芳女士(執行董事)
徐耀祥先生(執行董事兼集團財務總監)
吳梓源先生

獨立非執行董事

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

* 審核委員會成員

秘書 陳永生先生

核數師 畢馬威會計師事務所

主要往來銀行 香港上海滙豐銀行有限公司

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

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

主席報告書

集團的「心臟」— 香港的海港城及時代廣場，合佔集團資產總值46%，及總營業盈利的63%。兩個項目的表現均遙遙領先於整體經濟。二者於二〇〇八年的營業盈利較二〇〇七年上升20%至接近港幣五十億元，為集團奠定另一重要里程碑。



香港經濟飽受環球金融海嘯衝擊，自二〇〇八年九月起顯著放緩。二〇〇八年全年的實質本地生產總值增長2.5%，較二〇〇七年的6.4%增長急速放緩。

集團的「心臟」

香港的海港城及時代廣場是集團的「心臟」，合佔集團資產總值46%，及總營業盈利的63%。兩個項目的表現均遙遙領先於整體經濟。二者的營業盈利較二〇〇七年上升20%至接近港幣五十億元，為集團奠定另一重要里程碑。

值得一提的是，來自以上兩項優質零售物業的銷售總額佔香港二〇〇八年全年的零售業銷售總額的7%，於二〇〇八年十二月更迫近10%的高位。不論環境順逆，這兩項物業的銷售額增長均持續較整體零售市場明顯超出十個百分點或更多。海港城於十二月的每平方呎平均銷售額錄得港幣一千九百元的歷史高位。

海港城及時代廣場的續租情況保持暢旺。在租約將於二〇〇九年上半年期滿的寫字樓樓面中，70%已獲續租，且新租金平均

較舊租約上升20%。該兩項零售物業的強勁銷售表現，吸引不少優質租戶輪候可遇不可求的心水舖位。廣東道及時代廣場現已成為遊客必到的購物「聖地」。

中國物業

集團致力「創建明天」。憑著上述兩個「心臟」項目所提供的穩定現金流令集團得以用作再投資，為未來開創新「明天」。中國內地正是集團開拓新「明天」的所在地。自二〇〇五年起，集團在成都、杭州、蘇州、重慶、常州及無錫等內地城市購入十九幅地塊作發展用途。於二〇〇八年年底，集團應佔的土地儲備及投資物業總樓面面積已迫近一億平方呎的中期目標。

於今年較早時，集團銳意推行本地化進程，力求於內地建立一個規模龐大的本地業務機構及營運基地。我們深信，這方面的努力將有利集團未來與內地主要的房地產發展商進行競爭。

位於北京、上海及重慶的時代廣場項目均屬投資物業，三者於二〇〇八年的合計收

入及營業盈利分別較二〇〇七年上升22%及38%。此外，大連時代廣場佔地十八萬平方呎的商場已於十一月開業，迅速成為中國東北地區的高尚購物熱點。

位於成都紅星路的國際金融中心項目是集團下一個旗艦項目，其重要性媲美香港的海港城和時代廣場。成都位於中國西部的心臟地區，人口達一千一百萬，僅次於北京、上海及重慶，正逐漸成為西部的新重點商業中心。當地優質零售舖位的租金與上海的相去不遠。座落市內主要商業區的黃金地段，該項目可直抵鄰近兩條主線交匯的地鐵站，對面還有三間大型百貨公司。該項目匯集零售、寫字樓、住宅及酒店，規模媲美海港城，目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。該項目的總投資額達人民幣一百四十億元，預計初期回報率介乎5%至7%。該項目預計於二〇一二年起分期落成。

其他項目仍處於發展初期，但就投資角度而言，這些項目已顯露大有可為的潛質。集團將繼續密切監察市況，以適時調整發展進度。集團不會靠投機作為發展基礎，並避免在未有市場需求的情況下進行發展。

集團於不同城市的多個住宅項目均取得創紀錄或接近紀錄水平的銷售表現。集團近期預售的住宅項目依然獲得理想反應。成都高新區的項目於去年十一月推出的預售單位，至今已售出約77%，平均價格為每平方米人民幣六千元。而重慶彈子石區的合營項目於去年十一月推出的單位，至今已售出約70%，平均售價由每平方米人民幣四千六百元升至人民幣四千九百元。大連時代廣場第二座住宅大樓於三月初推出的預售單位，於公開發售前已有超過一半於一星期內成功售出，平均售價為每平方米人民幣一萬四千元，達致第一座住宅大樓於二〇〇八年六月開售時創下的紀錄。

集團對內地房地產市場的基本前景仍然充滿信心。都市化將是中國內地未來二十年的發展主題，預期接近三億人口將會遷入城市，集團的整體物業發展組合可望於未來數年為集團提供可觀回報。

資金規劃

在當前信貸市場緊縮的情況下，現金流管理及控制至關重要，這個情況預期會持續一段時間。在這方面，集團已奠定穩固根基，這不但能配合現有的財務承擔，更可把握任何可能出現的新投資機遇。

集團在香港的主要資產，全部提供良好的經常性現金流。單是海港城及時代廣場，便已於二〇〇八帶來約港幣四十億元的自由現金流。此外，物流以及通訊、媒體及娛樂分部均於斥資配合各自的發展需要後，帶來合共約港幣十億元的現金。

集團獲承諾的備用信貸及時到位後，於二〇〇七年取得港幣一百四十億元的中期信貸。其後，集團於二〇〇八年年初進行供股，於市況良好時籌集港幣九十億元的額外股權收入。於二〇〇八年年底，於扣除集團持有部分權益的附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業有限公司的單獨信貸及現金流實體後，集團的負債淨額少於港幣一百億元。集團的承諾信貸及手頭現金，已足以應付資本開支計劃有餘。即使於二〇〇九年到期的信貸完全不予續期，預期集團於年底仍有港幣一百億元的未動用承諾信貸。

此外，集團繼續盡量降低及穩定融資成本。其中一項措施是透過掉期合約，將集團用作內地人民幣資產融資的四億美元的十年期債務轉換為日圓以分散融資，從而鎖定逾三千點子（價值一億二千三百萬美元）的息差，藉此節省利息成本。只要美元兌日圓匯率於二〇一七年沒有跌破八十五的損益平衡點，集團將可從中得益。此項直接貨幣掉期合約並非投機的衍生工具，而會於每個會計期結束時，按照當時的會計準則「按市價入賬」。這或會導致每年均有未變現而可能顯著波動的會計損益。另一項措施是在現時利率極低的環境下，將固定利率鎖定十年。

二〇〇八年財務摘要

集團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），強勁的經常性租金收入大致上彌補了年內確認的較低物業銷售額。集團營業盈利減少至港幣七十六億三千九百萬元（二〇〇七年：港幣九十五億一千六百萬元），此乃由於香港及中國物業銷售所確認的盈利減少至港幣八千四百萬元（二〇〇七年：港幣十一億二千七百萬元），加上二〇〇七年錄得來自出售投資的重大盈利（港幣十八億零六百萬元）所致。

若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔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）。若計入投資物業重估後較低的未變現盈餘，股東應佔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）。每股盈利為港幣2.28元（二〇〇七年：港幣5.17元）。

受惠於租金的上升，集團的投資物業組合於二〇〇八年年底經重估後市值上升2%至港幣九百八十四億一千萬元，負債比率為20.9%。

於二〇〇八年底，包括物業業務在內，集團有30%的資產是位於內地的人民幣資產。

董事會已建議派發末期股息每股44仙（二〇〇七年為44仙），使全年股息合共為每股80仙（二〇〇七年為80仙）。

前景

展望二〇〇九年，經濟前景料會頗堪玩味。根據預測，香港經濟將錄得2至3%的實質跌幅。零售業的短期前景將繼續受到不明朗情況的影響。然而，內地經濟進一步穩步增長，中國政府支持香港的有力措施，均有助香港抵禦經濟寒冬。香港將受惠於內地強勁的經濟基礎，並有良好條件將環球金融危機轉為機遇，同時提升其國際金融中心和區內優越商業服務平台的地位。香港中長期的經濟前景應可保持樂觀。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席

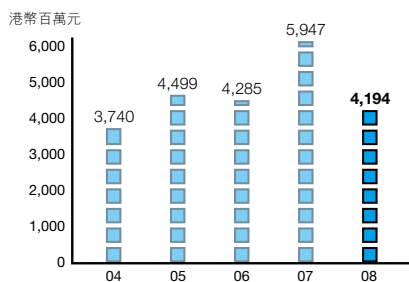
吳光正

香港 二〇〇九年三月二十五日

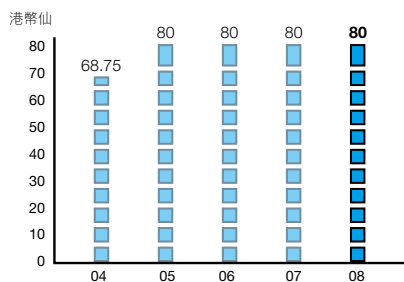
財務撮要

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
業績		
營業額	15,940	16,208
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利	9,031	10,789
未計入物業重估盈餘股東應佔盈利	4,194	5,947
股東應佔集團盈利	6,247	13,143
每股盈利	港幣2.28元	港幣5.17元
每股股息	80仙	80仙
財務狀況		
資產總額	168,554	146,171
負債淨額	22,123	23,565
股東權益	99,494	86,364
總權益	105,857	92,002
每股資產淨值	港幣36.13元	港幣35.28元
負債淨額與總權益比率	20.9%	25.6%

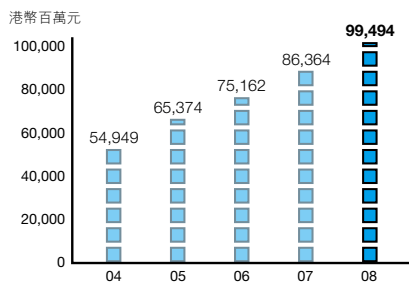
股東應佔集團盈利 (未計入重估盈餘)



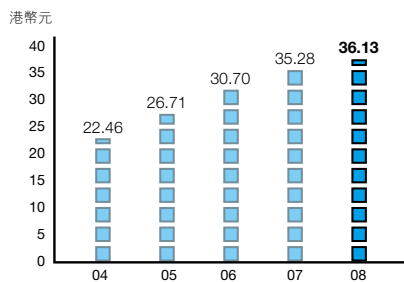
每股股息



股東權益



每股資產淨值



常務董事報告書

業務概覽

海港城及 時代廣場

兩項物業合佔集團資產總值46%及總營業盈利的63%，構成集團的「心臟」。作為遊客必到的購物「聖地」，兩個商場的销售總額佔香港二〇〇八年全年的零售業銷售總額的7%，於二〇〇八年十二月更迫近10%的高位。

中國業務

位於成都的國際金融中心項目是集團下一個旗艦項目，其重要性、發展模式及規模均可媲美海港城。成都位於中國西部的心臟地區，人口達一千一百萬，僅次於北京、上海及重慶，正逐漸成為西部的重點商業中心。成都國際金融中心目標是成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。

現代貨箱碼頭

現代貨箱碼頭在二〇〇八年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%。

其它業務

企業社會責任





海港城

在二〇〇八年，海港城的人流增長7%至八千萬人次，銷售總額創下港幣一百三十四億元的新紀錄。十二月的每平方呎平均銷售額更攀升至超過港幣一千九百元的新高。



資產負債表 (摘錄)

二〇〇八年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	56,268
酒店及會所(成本值扣除折舊)	260
淨流動負債	(1,446)
其它非流動負債	(668)
* 營業資產淨額 (未扣除債項)	54,414

* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

收入

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	變動(%)
商場	2,166	1,775	+22
寫字樓	1,585	1,336	+19
服務式住宅	275	245	+12
酒店及會所	1,042	972	+7
	5,068	4,328	+17

營業盈利

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	變動(%)
商場	1,796	1,441	+25
寫字樓	1,381	1,139	+21
服務式住宅	198	167	+19
酒店及會所	351	320	+10
	3,726	3,067	+21

位於海洋中心四樓、
佔地四萬平方呎的露天平台



業務概覽
海港城

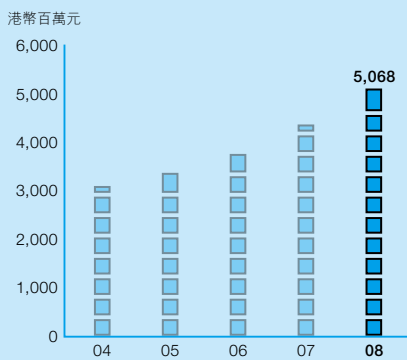


海港城設有全港商場獨一無二的「海港城·美術館」，將購物及藝術欣賞融為一體



二〇〇八年的廣東道聖誕倒數街頭派對吸引了約三十萬人參加

總收入



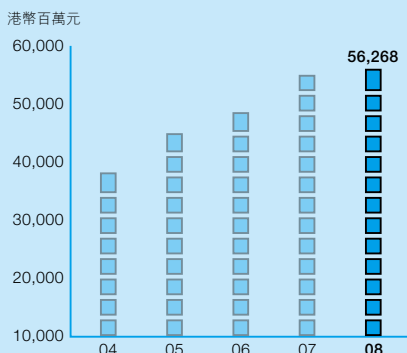
海港城和時代廣場共佔集團總資產46%及總營業盈利63%，面對目前的經濟危機仍表現卓越，證明該兩個商場非常受購物人士的歡迎，並展示出其在市場衰退中的反彈力。

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

港幣二十一億六千六百萬元。於二〇〇八年年底，海港城商場的承租率為99%，並錄得理想的租金增長。全港最大的娛樂購物熱點海港城的租戶的平均銷售額按年增長18%。是年購物人流增長7%至八千萬人次，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。十二月的每平方呎平均銷售額更攀升至超過港幣一千九百元的新高。

海港城一直是香港的國際高級時裝品牌集中地，而且仍然是最受零售商歡迎的購物商場之一。二〇〇八年三月，Louis Vuitton位於海港城的店舖擴充至三層，成為僅次於法國巴黎香榭麗舍大道LV總店的全球第二大LV店。二〇〇八年十二月，Hermès沿廣東道開設了一間5,300平方呎的店舖。除上述品牌加盟或擴充之外，眾多新的國際設計師品牌如Custo Barcelona、M Missoni等已於年內加盟，強化了租戶組合。海港城亦吸引了一系列著名品牌如45rpm、Burberry Kids、Stella

物業價值
(不包括酒店及會所)



商場

零售市場於二〇〇八年上半年表現良好。然而經濟前景轉壞，自下半年起削弱零售市場表現。國內旅遊亦於臨近年底時放緩。是年訪港旅客數目溫和增長4.7%至二千九百五十萬人。雖然外圍環境不利，海港城商場部分的營業額仍增長22%至



位於海港城的Louis Vuitton分店是全球第二大的LV店

海港城商場租戶組合 (按租金及面積計)



	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	35.7	25.2
皮革用品 — 皮鞋、手袋及相關業務	23.2	12.0
百貨公司、糖果糕餅店	12.2	21.8
珠寶飾物、美容及配飾	11.2	6.5
酒樓、快餐及其它餐飲	5.6	15.3
兒童時裝、相關業務及玩具	3.3	7.2
運動服裝	3.2	3.0
電子及影音設備	2.5	2.2
其它	3.1	6.8
總計	100.0	100.0

McCartney及Stephen Webster等開設其香港首間獨立專門店。海港城的食肆部分已獲進一步優化，New York Fries、Mazazu Crepe及BLT Steak進駐商場開設其首間於香港的食店，前兩者於二〇〇八年十二月中開業，後者於二〇〇九年一月中開業。

海港城面對不斷惡化的經濟環境仍表現穩健，實有賴優質的商場管理、租戶與業主

緊密合作的雙贏夥伴概念及不斷優化租戶組合。檢討租戶分區和布局，以及進行強勢宣傳推廣活動，均有助海港城在市場保持領先。海港城多項推廣活動，包括聖誕節日裝飾及農曆新年裝飾等，已成為不少本地市民每年翹首以待的節日活動，並使海港城成為內地及海外旅客的觀光熱點。海港城會繼續推出大型銷售推廣活動以及品牌組合改革以鞏固其競爭優勢。

業務概覽
海港城



海港城的寫字樓大堂擺放着不同的藝術品，將藝術帶入生活



港威家庭的營業額在二〇〇八年錄得12%的增長

海港城寫字樓出租率

	港威大廈二期	港威大廈一期	其它
總樓面面積(平方呎)	1,570,000	1,128,000	1,737,000
平均出租率	96.2%	94.8%	92.5%



寫字樓

寫字樓租務市場於上半年表現穩健，但全球金融動蕩加劇令銀行和金融業需求下降，在接近二〇〇八年第四季時開始表現呆滯。然而，海港城寫字樓部分在續租租金持續強勁增長的支持下表現令人滿意。營業額增長19%至港幣十五億八千五百萬元。年內對寫字樓空間的需求繼續受到擴充業務以及遷離商業中心區的趨勢支持。

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

二〇〇八年商業中心從核心地區遷往九龍地區的趨勢上升。海港城位置優越、交通便利，加上鄰近配套設施完善，亦受惠

於這趨勢，吸引了眾多商業銀行和航空公司，如全日空航空、韓亞航空、三菱UFJ及臺灣中小企業銀行，於年內從核心地區遷往海港城。這些新加盟的航空公司與國泰航空、日本航空及聯合航空於海港城聚集成航空公司租戶群。近日新力亦將其三層辦事處從利園遷往海港城港威大廈，佔地約48,000平方呎。



海港城寫字樓在二〇〇八年的續租率仍保持73%，並帶來理想的租金增長

海港城：組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	總收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年底估值 (港幣百萬元)
商場	1,948,000	2,166	95	20,565
寫字樓	4,435,000	1,585	95	29,933
服務式住宅	670,000	275	89	5,770
酒店及會所 (按攤銷成本列賬)	1,364,000	1,042	86	5,040

儘管經濟前景惡化，年內海港城寫字樓的續租率仍保持73%，並帶來理想的租金增長。續租的包括一連串主要租戶如孩之寶、美泰、Nike、先鋒、永明金融等。海港城依然是不少跨國、內地及本地企業首選的營商據點。海港城的租務及物業管理團隊將進一步改善海港城物業，並靈活應對市場的轉變，令海港城在競爭激烈的市場保持領先。維持穩健的出租水平是集團的重點。

服務式住宅

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

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





時代廣場

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。



資產負債表 (摘錄)

二〇〇八年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	22,000
淨流動負債	(381)
其它非流動負債	(294)
* 營業資產淨額 (未扣除債項)	21,325

* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

總收入

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	變動 (%)
商場	871	774	+13
寫字樓	440	365	+21
	1,311	1,139	+15

營業盈利

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	變動 (%)
商場	739	658	+12
寫字樓	385	310	+24
	1,124	968	+16



中國著名當代雕塑家隋建國的代表作「衣鉢——中山裝」於二〇〇八年夏季在座落於銅鑼灣心臟地帶的時代廣場展出

時代廣場



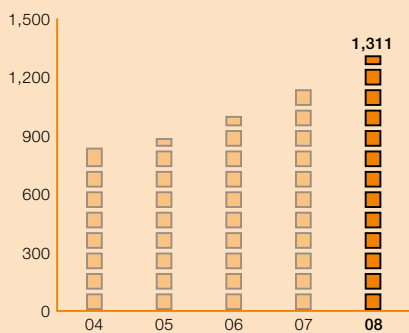
時代廣場已連續第十五個年與數以萬計市民一同迎接新年的來臨



時代廣場寫字樓的營業額在二〇〇八年錄得21%的升幅

總收入

(港幣百萬元)



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

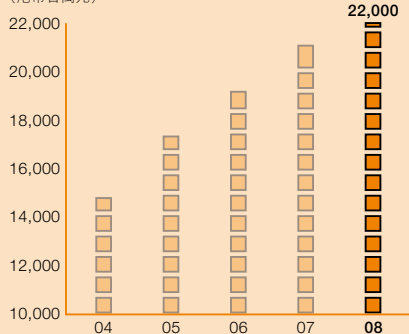
商場

時代廣場商場部分的營業額上升13%至港幣八億七千一百萬元。

商場平均出租率維持於99%，租金錄得理想增長。年內租務依然活躍，獲多家國際品牌包括Bottega Venetta、Burberry、Gucci及YSL加盟，而一系列著名品牌如Agnès b.、Montblanc及Vivienne Westwood亦進行了擴充。我們進一步改進地庫的商戶組合，獲一眾潮流品牌如5 cm、CK Calvin Klein Watch & Jewellery、Crabtree & Evelyn、D-mop Denim及Fred Perry等進駐，打造出時裝配飾及化妝品租戶群。時代廣場的影音租戶群亦獲進一步調整，獲中原電器專門店開設店舖以及DG Lifestyle

物業價值

(港幣百萬元)



時代廣場商場租戶組合 (按租金及面積計)

	租金百分比 (%)	面積百分比 (%)
時裝	30.4	18.7
珠寶飾物、美容及配飾	23.0	10.7
酒樓、快餐及其它餐飲	11.0	26.4
百貨公司、糖果糕餅店	13.3	20.8
電子及影音設備及娛樂	10.7	12.6
運動服裝	9.3	6.5
其它	2.3	4.3
	100.0	100.0



Gucci位於時代廣場的新店佔地更廣

進行擴充。集團為進一步擴大食通天的餐飲選擇，經已與兩間新餐廳Agnès b. lpg/Agnès b. Delicès及由美心集團經營的千兩簽訂租約。前者已於二〇〇八年七月開幕，而後者則於二〇〇八年九月開幕。

作為銅鑼灣區首選的娛樂購物地點，時代廣場致力透過持續進行商戶組合改革和強勢的品牌及宣傳推廣計劃在市場中保持競爭力，包括深受歡迎的一年一度蘋果倒數活動。集團亦有效採用分區設計，使商場人流均勻分配。時代廣場多年來大力支持各式文化藝術，舉辦過的活動不勝枚舉，當中包括本地藝術單位及世界著名藝術大師例如朱銘、黃永玉及幾米的展覽，早已演變成一個文化藝術交匯點。時代廣場將致力持續改進品牌組合、為購物人士提供獨一無二而全面的購物經驗，鞏固其作為香港必到的購物地標的領導地位。

時代廣場：組合資料

	總樓面面積 (平方呎)	總收入 (港幣百萬元)	平均出租率 (%)	年底估值 (港幣百萬元)
商場	936,000	871	99	13,411
寫字樓	1,033,000	440	98	8,589

寫字樓

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

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







中國業務

自二〇〇五年起，集團在內地多個城市共購入十九幅地塊作發展用途。於二〇〇八年年底，應佔的土地儲備及投資物業總樓面面積已接近一億平方呎的中期目標。



資產負債表 (摘錄)


二〇〇八年十二月三十一日

	港幣百萬元
投資物業	7,181
其它物業及固定資產	2,691
於聯營公司及共同發展公司權益	7,679
物業存貨及發展中物業	16,455
	34,006
淨流動負債	(2,495)
其它非流動負債	(1,783)
營業資產淨額 (未扣除債項)	29,728

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

武漢時代廣場已於二〇〇八年年底落成，由作銷售用途的四座住宅大樓和一座商住大樓以及一間作投資用途的酒店組成。新酒店武漢馬哥孛羅已於二〇〇八年九月

十五日開幕，為武漢商業中心漢口的旅客提供頂級的住宿服務及設施完備的會議服務。武漢馬哥孛羅座落於景色怡人的長江之濱，飽瞰長江的迷人全景，並鄰近武漢商業中心，位置優越，廣受商務和消閒旅客歡迎。作為時代廣場住宅及商業大樓的一部分，武漢馬哥孛羅內有多間國際品牌華中旗艦店，包括Ermenegildo Zegna、Glasstique、Louis Vuitton及Tod's。



位於上海的會德豐廣場是
優質甲級寫字樓連商場項
目，預計於二〇〇九年第
四季落成



位於成都的時代·晶科名苑(左)及天府時代廣場(右)於二〇〇八年的住宅單位預售中取得佳績

大連時代廣場佔地十八萬平方呎的商場部份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Dior、Fendi、Giorgio Armani、Gucci、Hermès、Louis Vuitton、Prada及Versace等，勢必成為大連的購物地標。

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

集團在二〇〇八年成功出售／預售多項中國物業，包括上海匯寧花園、武漢時代廣場、成都天府時代廣場、大連時代8號、成都時代·晶科名苑(前稱高新區十號)及重慶彈子石項目。按照集團的會計政策，

成都、大連和重慶項目的相關盈利會在項目落成時方被確認，這導致集團年內物業發展盈利減少。

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

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

大連時代廣場包括兩座住宅大樓，於二〇〇八年六月下旬推出一座住宅大樓作預售，並以極佳單位價格成功預售89%單位，其中一個精選豪華複式單位的成交價

更創下每平方米逾人民幣二萬五千元的紀錄新高。另一座住宅大樓已推出市場，預售單位價格極佳。

成都高新區時代·晶科名苑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及零售項目，預計分階段於二〇一四年落成。



大連時代廣場的商場網羅眾多國際頂級品牌，勢必成為大連的購物地標

其它發展中項目

位於上海南京西路的會德豐廣場是優質甲級寫字樓連商場項目，按地積比率的應佔總樓面面積為一百二十萬平方呎，預計於二〇〇九年第四季落成。

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

集團第三幅成都地塊座落於雙流發展區，位置優越，將發展成包括一個名牌廠貨

場、寫字樓及住宅的多用途綜合項目，按地積比率的應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。現正進行廠貨場的第一期建築工程，預計於二〇〇九年四月完成。

集團位於無錫南長區的地塊由兩幅地塊組成，按地積比率的應佔總樓面面積合共為一千一百九十萬平方呎。其中一幅地塊計劃發展成高尚住宅（八百九十萬平方呎），另一幅地塊則計劃發展成摩天商業項目（三百萬平方呎）。住宅項目第一期建築工程將於二〇〇九年第一季展開，而整個住宅項目預計於二〇一五年落成。太湖廣場內的商業項目由寫字樓（包括一幢樓高三百三十九米的超級高樓）、酒店及公寓組成，預計於二〇一四年落成。

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

集團首幅蘇州地塊位於城東金雞湖與獨墅湖之間，位置優越，毗鄰一個擁有二十七洞的高爾夫球會所，將發展成低密度豪宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為二百一十萬平方呎。建築工程預計於二〇〇九年上半年展開。

國內物業項目表

項目性質	按地積比率的 應佔總樓面面積 (平方呎)	物業情況	所佔 實質權益 (%)	
北京首都時代廣場	寫字樓／商場	1,114,000	出租	88
大上海時代廣場	寫字樓／商場／公寓	973,000	出租	100
重慶時代廣場	寫字樓／商場	591,800	出售／出租	100
匯寧花園 - 第三座(上海)	住宅	128,000	出售	59
武漢時代廣場 - 第二座	商場／酒店	413,000	出租	100
武漢時代廣場 - 第一、三、四、八及九座	住宅	263,000	出售	100
大連時代廣場	商場／住宅	1,499,000 [#]	出租／出售	100
會德豐廣場	寫字樓／商場	1,228,000	施工中	98
新華路一號(上海)	住宅	206,000	施工中	85
天府時代廣場(成都)	寫字樓／商場／住宅	4,856,000 [#]	施工中	100
時代·晶科名苑(成都) ⁺	寫字樓／商場／住宅	4,425,000 [#]	施工中	100
杭州錢江新城項目	商場／酒店／住宅	1,255,000 (40%) ^{**}	施工中	28
轉塘鎮項目(杭州)	商場／住宅	2,004,000 (50%) ^{**}	施工中	50
無錫太湖廣場項目				
太湖廣場(無錫)	住宅	8,949,000	施工中	100
無錫超高層項目	商場／酒店／住宅	3,010,000	施工中	100
彈子石項目(重慶)	商場／住宅	9,038,000 [#] (40%) ^{**}	施工中	40
成都沙河地塊項目	寫字樓／商場／酒店／住宅	4,046,000 (30%) ^{**}	策劃中	30
成都國際金融中心(成都)	寫字樓／商場／酒店／住宅	4,724,000	策劃中	100
蘇州工業園區68210號地塊	住宅	2,123,000	策劃中	100
雙流發展區(成都)	寫字樓／商場／住宅	9,807,000 ^{**}	策劃中	100
蘇州工業園區				
現代大道項目	住宅	9,765,000	策劃中	56
蘇州超高層項目	寫字樓／住宅	3,780,000	策劃中	56
靜安花園(上海)	住宅	763,000	策劃中	55
蘇州工業園區蘇州唯亭項目	住宅	908,000 (50%) ^{**}	策劃中	50
常州恐龍園項目	酒店／住宅	8,681,000	策劃中	70
無錫古運河71號地塊	住宅	2,551,000	策劃中	100
無錫古運河72號地塊	寫字樓／住宅	2,670,000	策劃中	100
無錫古運河73號地塊	住宅	1,760,000 (50%) ^{**}	策劃中	50
江北城項目(重慶)	住宅	2,524,000 (55%) ^{**}	策劃中	39

以上項目的落成年份，可參考編列於第132至137頁的主要物業撮要表

^{**} 商場包括686,000平方呎的名牌廠貨場，預計於二〇〇九年落成

[#] 部分已預售

^{**} 透過共同發展公司／聯營公司持有的應佔百分比，而各樓面面積皆以集團應佔樓面面積釐列

⁺ 前稱高新區十號(成都)

集團第二幅蘇州地塊正由集團與招商地產集團按各佔五成擁有權比例共同發展。地塊位處於優越的蘇州工業園區，毗鄰青劍湖和唯亭太陽島高爾夫俱樂部，將發展成住宅項目，按地積比率的應佔總樓面面積為九十萬零八千平方呎。

集團首幅杭州地塊由四幅地塊組成，由集團與金都集團按各佔五成擁有權比例共同發展。該四幅相連地塊位於西湖區轉塘鎮內的優越地段，鄰近宋城，毗鄰西湖國際高爾夫俱樂部，將提供按地積比率的應佔總樓面面積為二百萬平方呎，預計分階段於二〇一四落成。

集團於二〇〇七年內亦透過海港企業有限公司(「海港企業」)購入了五幅分別位於重慶、蘇州、杭州及常州的優質地塊。首四幅地塊乃透過夥拍當地實力雄厚的地產發展商購入，而餘下的一幅常州地塊則由海港企業全資擁有。這些項目的詳情如下：



無錫古運河項目預計分階段於二〇一四年至二〇一五年落成

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

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

海港企業現正透過一間與綠城中國控股各佔四成及六成的合營公司發展一幅杭州地塊，該地塊位於錢江新城中央商務



區，前臨錢塘江，位置優越，為集團提供一百三十萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。發展項目包括高級住宅、公寓及一間五星級酒店，整個項目預計分階段於二〇一三年落成。

海港企業於常州新北區的地塊提供八百七十萬平方呎按地積比率的總樓面面積。該地塊位於新北區黃金地段，距離常州市中心僅五公里，毗鄰中華恐龍園主題公園及新區公園，水、陸、空交通網絡完善，連接常州民航機場及滬寧高速鐵路。發展項目主要包括高級住宅及一間五星級酒店，整個項目預計分階段於二〇一四年落成。

新購入地塊

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

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





現代貨箱 碼頭

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，於香港的吞吐量增長3%。



資產負債表 (摘錄)

二〇〇八年十二月三十一日

	港幣百萬元
固定資產	13,448
於聯營公司及共同發展公司權益	4,208
商譽	297
淨流動負債	(1,009)
其它非流動負債	(616)
營業資產淨額 (未扣除債項)*	16,328

* 現代貨箱碼頭的負債淨額為港幣一百零五億五千六百萬元，該借款對本公司及集團旗下其它附屬公司皆無追索權。

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

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

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

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



現代貨箱碼頭



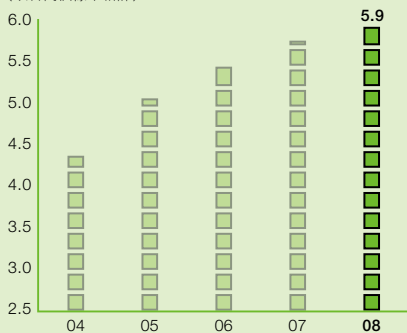
大鏟灣碼頭一期已於二〇〇八年七月開始商業營運



太倉國際門戶的集裝箱泊位在二〇〇八年由四個擴充至六個

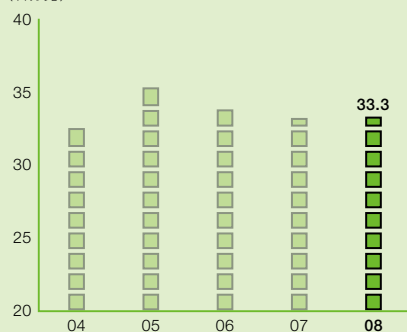
吞吐量 (香港)

(以百萬個標準箱計)



市場佔有率 (香港)

(百分比)



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

經積極與中央及省政府協調後,海關出入境關口最終得以全面投入運作,深圳大鏟灣碼頭一期(現代貨箱碼頭持有65%權益)已於二〇〇八年七月開始商業營運。隨着其泊位分階段落成使用,大鏟灣碼頭一期自始穩步發展其業務,運作首年的吞吐量接近九萬個標準箱。

現代貨箱碼頭已簽訂數項策略性框架協議,包括與大連港股份有限公司、大連市政府(遼寧)以及舟山港務局(浙江)所簽訂的協議,連同目前可能作進一步擴充的太倉及大鏟灣的貨箱碼頭,現代貨箱碼頭在大中華的強勢定位將再獲肯定。

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



其它業務

其它香港物業

資產負債表 (摘錄)

二〇〇八年十二月三十一日

	港幣百萬元
物業	13,816
於聯營公司權益	59
物業存貨及發展中物業	817
應收第二按揭貸款	9
淨流動負債	(38)
其它非流動負債	(167)
*營業資產淨額 (未扣除債項)	14,496

* 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項

主要物業項目表

項目性質	應佔 總樓面面積 (平方呎)	所佔權益 (%)	物業情況	
			出租	自用
荷里活廣場	商場	562,000	100	出租
九倉電訊廣場	寫字樓/商場	395,000	100	出租
匯達大廈	寫字樓	349,000	100	出租
種植道一號	住宅	97,000	100	出租
Mountain Court	住宅	49,900	100	出租
Chelsea Court	住宅	43,000	100	出租
山頂道七十七號	住宅	32,000	100	出租
星光行之部分單位	商場	50,800	70	出租
有線電視大廈之部分單位	工業	566,000	100	出租/自用
紅莓閣之部分單位	住宅	16,000	100	出租/出售
碧堤半島第一、二、三及五座	商場/住宅	17,800	33	出租/出售
有線電視大樓南翼	工業	598,500	100	施工中
九龍貨倉	住宅	994,900	100	策劃中
油塘貨倉	商場/住宅	255,700	100	策劃中
油塘台營項目	商場/住宅	624,500	15.6	策劃中

其它業務



二〇〇八年內集團的山頂物業組合的租務活動保持活躍



武漢馬哥孛羅酒店已於二〇〇八年九月開幕

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

集團繼續積極尋求出售非核心物業的機會，以符合集團的政策。

馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共管理九家酒店。

三間位於海港城的酒店在年內均表現良好。酒店及會所總收入為港幣

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

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

集團目前計劃於無錫及常州多興建兩間馬哥孛羅酒店。

有線寬頻

在全球金融危機衝擊下，經濟環境不斷惡化，嚴峻的經營環境對有線寬頻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港幣一億一千一百萬元。然而，全賴有線寬頻審慎理財，其流動資金得以維持於穩健水平，於二〇〇八年十二月三十一日的淨現金增加至港幣六億九千萬元（二〇〇七年：港幣六億四千二百萬元）。

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



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



九倉電訊於二〇〇八年在業務轉型方面保持平穩發展

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

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

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

九倉電訊

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

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

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

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



企業 社會責任

全球金融市場崩潰，世界各國備受衝擊。就業情況惡化、經濟前景黯淡，令社會民生蒙上陰影。儘管面對艱難的經濟環境，九龍倉將繼續致力肩負企業公民的責任，進一步加強關懷社群的工作。

服務社群

除了自行舉辦活動外，集團亦透過捐款以及其他形式的支援，積極參與非牟利機構推行的各種慈善和社區項目，讓這些機構得以持續發展，讓其信念得以顯揚。為支持有意義的社會事業，集團旗下附屬公司經常為非牟利機構提供各式各樣的贊助及支援，例如在商場及碼頭免費提供活動場地、提供免費的媒體及宣傳機會，以及贊助通訊服務等等。

四川大地震

二〇〇八年五月，四川發生世紀大地震後，集團及旗下附屬公司立即動員，支援各種籌款及相關活動，以濟地震災民的燃

眉之急。參與的集團成員公司包括海港城、香港電車、有線寬頻、馬哥孛羅酒店、現代貨箱碼頭、荷里活廣場、時代廣場、天星小輪、九倉電訊等。除了主席以個人名義指出的二〇〇七年會德豐有限公司董事花紅、公司和同事的熱心捐助外，集團旗下附屬公司亦在各自的領域，舉行各種賑災活動，由在商場舉辦義賣活動籌款、贊助寬頻上網，以至參與大型籌款綜合節目等等。有線電視新聞部成員就運用他們的知識、經驗及網絡，為社群提供具體的協助。前線隊員在採訪四川後，參與多個演講座談會，與學生及其他社會人士分享在四川災區的經歷，激勵社會人士支持災區重建工作。

公益金

十多年來，集團一直鼎力支持本港最重要的慈善機構之一公益金，雙方維持緊密的夥伴關係。年內，九龍倉獲頒發二〇〇七／二〇〇八年度「商業及僱員募捐計劃」

卓越大獎。此外，集團及成員公司於同期為公益金合共籌得的可觀款項，同時為集團帶來「公益榮譽獎」的殊榮。其中，集團僱員尤其熱衷參加「公益服飾日」，九龍倉勇奪「公益服飾日2008」最高籌款獎第四名，並奪得機構及團體組別的最高籌款躍進獎。集團旗下商場及其他附屬公司亦為公益金舉辦多項慈善活動，全年無間。於二〇〇八／二〇〇九年度，九龍倉集團已承諾繼續捐款贊助「商業及僱員募捐計劃」，支持公益金在地區層面的社福工作。

商界展關懷

九龍倉旗下多個業務單位克盡良好企業的公民責任，榮獲香港社會服務聯會頒發二〇〇八／二〇〇九年度「商界展關懷」標誌。獲此標誌的業務單位包括夏利文管理服務有限公司、夏利文物業管理有限公司、香港電車、有線寬頻、LCX、現代貨箱碼頭、太平洋會、天星小輪及九倉電



訊。當中，天星小輪更榮獲「5年Plus標誌」，夏利文管理服務有限公司則奪得「連續5年標誌」，以表揚他們持續實踐良好企業公民精神。

青少年發展

青少年是未來的社會棟樑。為了創建更美好的明天，集團及旗下附屬公司一直支持各種青少年發展計劃，集團不少營運單位及部門都有為本港大專生提供暑期實習機會。此外，集團旗下馬哥孛羅酒店不但為大專生提供管理實習生及實習生計劃，更參與香港理工大學的「友導計劃」，派出行政人員當學生的顧問、導師以至輔導員，與學生分享工作經驗及生活點滴。天星小輪則繼續參與由旅遊事務署及香港青年協會合辦的「香港青年大使計劃」，為青年大使提供培訓，讓他們在天星小輪中環及尖沙咀碼頭為遊客介紹香港風貌。

關懷社群

集團及旗下附屬公司一直鼓勵員工投身義工行列，服務社群。集團成員公司的義工隊年內參與多項服務青少年、長者及弱勢社群的社會工作。其中天星小輪參加了香港青年協會舉辦的「有心企業」計劃，協助推動青少年參與義務工作。至於現代貨箱碼頭的義工隊更因其服務社群的熱忱，榮獲義務工作發展局頒發嘉許狀。

除推動員工參與公益活動外，集團亦協助向大眾推廣公益行善的訊息。集團旗下商場贊助多個慈善團體舉辦籌款及公益活動，並同時鼓勵購物人士共襄善舉。例如，海港城就一直大力支持香港血癌基金，年內為基金籌得逾港幣一百七十四萬元善款，為患者提供援助。集團旗下商場曾於年內支持的其他慈善團體包括護苗基金、心晴行動慈善基金、福幼基金會等等。

另一方面，天星小輪繼續為六十五歲或以上長者提供免費乘搭小輪優惠，直至目前為止，天星小輪仍然是全港唯一一間為長者提供免費乘搭服務的公共運輸營運商。另外，天星小輪有為殘疾人士提供船票優惠。至於電車方面，長者卡持有人亦可享有半價車費優惠。

藝術及文化

文化藝術活動能豐富人生。集團視文化藝術體驗為優質生活不可或缺的一環，因此致力把文化藝術推廣至社會各個階層。

藝術展覽

自二〇〇七年起，海港城於海洋中心二階設立了一個獨一無二的海景美術館「海港城•美術館」。美術館佔地一千平方呎，購物人士可以在維多利亞港的迷人海景環抱下，免費欣賞來自世界各地的藝術品。自美術館成立以來至二〇〇八年年底，



執行董事李玉芳(圖右)接受公益金會長曾鮑笑薇女士頒發公益榮譽獎



現代貨箱碼頭積極支持香港城市大學的「協作教育計劃」



海港城·美術館展示來自世界各地藝術家的作品

一共舉行了二十個藝術展，為港人介紹了68位藝術家的作品。除了藝術展之外，美術館亦為本地大專院校的藝術系學生舉辦了藝術座談會，介紹歐洲古畫、智利繪畫、日本鍍金藝術品及日本多媒體繪畫等，讓他們以更廣闊視野，欣賞不同藝術派別的源流、形式和風格。

在文化藝術推廣方面，時代廣場同樣不遺餘力，致力為港人帶來世界級文化藝術活動。時代廣場在過去兩年曾展出世界知名藝術大師黃永玉和朱銘的作品，大獲好評。於年內，時代廣場共舉行了六個大型藝術展，讓公眾人士在輕鬆自在的環境下，欣賞到當代華人藝術家Carrie Chau、黃致陽、洪東祿、幾米、隋建國和岳敏君的作品。

培育藝術文化

為支持推動本地樂團的長遠發展，集團自二〇〇三年開始贊助香港管弦樂團，成為其「大師會」的白金會員。年內，集團旗下成員亦積極提供各式各樣的贊助予不同

的藝術團體，包括贊助酒店住宿予表演團體、為訪港青年管弦樂團安排維港渡輪遊，以及為藝術活動提供廣告及宣傳贊助等。

環境保護

集團母公司會德豐有限公司為商界環保協會的創會會員，故此集團一直深明在香港推行環保的重要性，以及私營機構對環保可發揮的關鍵作用。集團肩負社會責任，積極保障維港對本港的長遠經濟、社會及環保利益，自海港商界論壇於二〇〇五年成立以來已成為贊助人會員。此外，九龍倉及其各業務單位已簽署香港總商會及香港商界環保大聯盟推出的「清新空氣約章」，承諾聯手減少大珠三角的空氣污染，改善空氣質素。九龍倉及其成員公司參與的環保工作，涉及不同層面，範圍廣泛。

綠色政策及實務

集團業務多元化，各業務單位均已制訂環保政策及實務。集團全面落實環保建築

概念，由建築設計、物業發展、維修以至物業管理都一一配合環保大前提。各個環保措施都有專人進行定期監控及檢討。例如，海港城港威二期便在空調系統加入環保元素，以銅冷凝管代替鈦金屬冷凝器，去年的用電量共減少了二百二十四萬度電力，節省港幣一百八十四萬元開支。集團旗下物業管理公司就簽署了「減碳約章」，成為「碳審計·綠色機構」，承諾以實際行動，支持減低溫室氣體排放量。現代貨箱碼頭方面，於二〇〇八年年初開始規定所有集裝箱搬運設備、堆場車輛及承包商的牽引車採用「超低硫柴油」後，二氧化硫排放量減少達99%。其他營運單位，例如馬哥孛羅酒店等，亦已積極參與各項節約能源、防污、回收再造(舊碳粉盒/墨水盒、光管、廢紙、玻璃、鋁罐、PET膠瓶等)等環保行動。

與綠色組織攜手合作

集團夥拍環保團體，加強推廣環境保育的效力。九龍倉長期支持世界自然基金會香港分會(「基金會」)，自二〇〇一年起成為



時代廣場為廣大市民帶來一個平易近人的文化藝術平台



集團在九龍公園助養一株古樹，為保育出一分力



集團舉辦的康樂活動有助同事擁有均衡生活

基金會公司會員，現時為雙鑽石會員，集團附屬公司現代貨箱碼頭則為純銀會員。年內，集團還支持多項綠色組織舉辦的計劃，包括地球之友於二〇〇八年六月舉行的「夠照·熄燈」活動，當日，集團旗下商場海港城、時代廣場及荷里活廣場於特定時段關掉外牆燈光，表達集團對環保意識的關注。

推廣環保意識

集團不但於機構內實踐環保，亦協助向公眾宣傳環保意識。年內，集團旗下商場為綠色團體或政府機構舉辦的多個宣傳活動提供場地贊助，為宣揚環保訊息出一分力。此外，天星小輪協辦於中環天星碼頭定期舉行的「噸噸愛地球嘉年華」，呼籲港人減少二氧化碳排放。同時，現代貨箱碼頭義工則參與由漁農自然護理署舉辦的「2008香港珊瑚礁普查」，協助促進對珊瑚礁的持續管理。

綠色嘉許

集團各營運單位致力推行環保工作，表現備受嘉許。集團成員公司於年內獲環境保護署、水務署、環境保護運動委員會、香港品質保證局及其他機構授予榮銜和嘉許狀等，以表揚有關公司積極維持高水平的室內空氣質素、水質、衛生控制、廢物源頭分類和減少廢物。

員工發展

人力資源是集團最寶貴的資產。集團為員工提供培訓和發展機會，提升員工技能，以達致卓越的營運水平。集團亦為員工安排文娛康樂活動，讓員工擁有均衡的生活方式。

員工培訓

年內，集團及成員公司共為超過六千七百名員工提供約二百個內部培訓課程。培訓課程範圍廣泛，包括外語學習、普通話訓練、壓力處理、談判技巧、領袖訓練、急救、團隊建立與溝通、解難及決策工作

坊、健康講座等等。集團又為新入職同事提供迎新計劃和在職培訓，協助新入職同事適應新工作及新環境。集團亦鼓勵員工持續進修。年內，公司發放進修或培訓津貼，資助九百多名員工報讀外間課程，提升工作技能。

內部溝通

為了讓不同業務單位的員工掌握集團的最新發展，集團定期出版雙語員工刊物《連繫》，當中載有專題故事、集團專訊、各營運單位參與公益活動、員工活動的剪影，以及人物專訪等等。

均衡生活

為促進員工身心健康，集團於年內為員工及其家屬舉辦了各式各樣的興趣班、體育及康樂活動，其中包括離島遊、壁球及保齡球比賽、瑜珈班、烹飪班等等。

於二〇〇八年十二月三十一日，集團共有員工約一萬二千九百人。

常務董事報告書

財務評議

業績評議

流動資金、
財務資源與資本性承擔

人力資源

財務評議

(I) 二〇〇八年業績評議

營業額

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

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

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

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

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

營業盈利

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

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

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

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

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

投資及其它分部大幅減少至港幣四億零七百萬元（二〇〇七年：港幣十八億零六百萬元），這主要是因為二〇〇七年出售若干可供出售投資而確認重大盈利所致。

投資物業公平價值增加

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

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

財務評議

其它(扣除)/計入淨額

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

財務成本

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

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

所佔聯營公司及共同發展公司業績(除稅後)

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

稅項

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

若不計入上述遞延稅項支出及稅項抵免，稅項支出則為港幣十五億二千四百萬元，包括就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出之準備港幣二億九千二百萬元(二〇〇七年：港幣三億三千六百萬元)。

少數股東權益

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

股東應佔盈利

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

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

(II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

供股

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

股東權益與總權益

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

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

總資產

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

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

負債比率

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

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

財務評議

財務及可用信貸

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

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

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

集團的債務主要以港元、美元和人民幣為本位。人民幣借款乃用於為集團在中國的地產發展項目及港口有關的權益投資提供資金。

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

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

集團的經營業務及投資活動的現金流

是年集團的淨經營現金流入（在營運資本變動前）為港幣八十五億元（二〇〇七年：港幣八十七億元）。二〇〇八年營運資本變動導致淨現金流出港幣六十九億元（二〇〇七年：港幣三十億元），主要為中國的發展中銷售物業支付地價及建築費用所致。用於投資活動的淨現金達港幣五十七億元，主要包括於中國參與地產發展項目的共同發展公司的投資港幣三十四億元，現代貨箱碼頭主要為其中國港口項目興建泊位及購買營運設備的資本性開支港幣三十六億元，以及出售可供出售投資收益港幣十二億元。

主要開支及承擔

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

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

地產投資分部的資本性開支主要包括大上海會德豐廣場、武漢時代廣場和大連時代廣場的建築費用以及海港城和其它物業的若干裝修及翻新支出。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有73.8%及67.6%權益的有線寬頻及現代貨箱碼頭的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

除上述資本性開支外，集團亦為其於國內的發展中銷售物業支付港幣一百一十八億元，包括透過聯營公司和共同發展公司進行的項目。

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

(III) 人力資源

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

企業管治報告

(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（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文(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四次董事會會議。董事會組成及董事出席會議詳情如下：

董事	出席會議次數
主席	
吳光正先生	4
高級副主席	
李唯仁先生	4
副主席兼常務董事	
吳天海先生	4
執行董事	
李玉芳女士	4
執行董事兼集團財務總監	
徐耀祥先生（於二〇〇八年六月十六日獲委任）	2
非執行董事	
吳梓源先生	4
獨立非執行董事	
陳茂波議員	2
陳坤耀教授	3
錢果豐博士	2
方剛議員	1
捷成漢先生	2
詹康信先生	3

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

(ii) **董事會運作**

本公司由一個具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

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

此外，主席由高級副主席李唯仁先生及副主席兼常務董事吳天海先生協助。主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並直接對集團的若干主要業務單位負責。高級副主席及副主席兼常務董事對彼等各自負責的業務單位的業務方向及營運效率在行政上負全責，並向主席問責。

(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。

企業管治報告

(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，薪酬委員會舉行了兩次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
吳光正先生，主席	2
捷成漢先生	1
詹康信先生	2

(i) 薪酬委員會的職權範圍與常規守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

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

(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。

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60,000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20,000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。主席連同兩名副主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼等亦物色及提名合資格人士以委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上卸任，並可於股東週年大會上應選連任。

(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一千六百萬元和港幣三百萬元。

(I) 審核委員會

本公司的審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在有需要時由本集團的核數師協助。此外，陳茂波議員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，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
方剛議員，主席	1
陳茂波議員	4
捷成漢先生	2
詹康信先生	2

(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；

企業管治報告

- (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。
- (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，外聘核數師可取得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.wharfholdings.com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。

董事會報告書

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，其主要附屬公司的主要業務則編列於第129至131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67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107至109頁的財務報表附註第28條內。

股息

中期股息每股36仙已於二〇〇八年九月三十日派發。董事會現建議在二〇〇九年六月五日（星期五）舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇九年六月十日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股44仙，予在二〇〇九年六月五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，本公司因進行每八股配一股的供股而配發並發行了共305,984,578股已繳足股本的每股港幣1.00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83至85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八百萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生（於二〇〇八年六月十六日獲委任）、陳茂波議員、陳坤耀教授、錢果豐博士、方剛議員、捷成漢先生、吳梓源先生和詹康信先生。

於上年度股東週年大會之後獲委任為本公司執行董事兼集團財務總監的徐耀祥先生將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而吳光正先生、吳天海先生、李玉芳女士、捷成漢先生和詹康信先生亦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、其任何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年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全部或任何重大部分業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

購買股份或債券安排

於本財政年度內，除按照有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）的認股獎勵計劃（「有線寬頻計劃」）曾授予有線寬頻或其附屬公司的若干行政人員／僱員（其中一人在本財政年度內出任本公司董事）有關認購有線寬頻普通股股份的若干未被行使的認股權外，本公司、其附屬公司、其最終控股公司或該最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。根據有線寬頻計劃的規例（須受不時生效的香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定的任何制約或修改），發行有線寬頻股份的認購價及可行使有關認購權的期間，皆由有線寬頻董事會決定，惟有關的認購價不得低於有線寬頻股份在發出認購建議前緊接的五個交易日在聯交所的平均收市價的80%，而行使認購權的有效期間則不得超逾由賦授認購權之日起計的十年期限。在本財政年度內，有線寬頻並無根據有線寬頻計劃發行其任何股份予本公司任何董事。

購買、出售或贖回股份

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

核數師

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

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇九年三月二十五日

董事會報告書

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介等事宜

(i) 董事

吳光正，*GBS, JP* 主席（年齡：62歲）

吳先生於一九八六年至一九九四年期間曾出任本公司主席，自二〇〇二年起復任本公司主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他同時為本公司的最終控股公司會德豐有限公司（「會德豐」）的主席及主要股東，亦為本公司的同母系附屬公司會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）的主席，該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他為於新加坡公眾上市的本公司另一間同母系附屬公司會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的主席。他亦為本公司旗下若干附屬公司的董事。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。

吳先生現任中華人民共和國第十一屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員會委員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他自二〇〇七年六月起獲委任為策略發展委員會非官方成員。他於一九九五年至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席，二〇〇〇年至二〇〇七年獲政府委任為香港貿易發展局主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國通用電氣集團的國際顧問委員會成員。他於澳洲、香港及美國多間大學均取得榮譽博士學位。

李唯仁 高級副主席（年齡：79）

李先生於一九八〇年加入本公司出任董事，並於一九八二年獲委任為總經理。他於一九八九年出任副主席兼常務董事，一九九二年獲委任為行政總裁，一九九四年出任主席，自二〇〇二年起卸任本公司主席兼行政總裁的職位，改為出任本公司的高級副主席。李先生亦為會德豐的高級副主席以及本公司的公眾上市附屬公司海港企業有限公司（「海港企業」）的主席。此外，李先生為會德豐地產的董事。他亦為本公司的全資附屬公司九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事。他亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。李先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任公眾上市的Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的董事。

吳天海 副主席兼常務董事（年齡：56）

吳先生於一九八一年加入本公司，一九八九年出任常務董事。他亦為會德豐的副主席及有線寬頻通訊有限公司（「有線寬頻」）（其為本公司的公眾上市附屬公司）的主席兼行政總裁。他亦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Joyce的主席。他亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。

李玉芳 執行董事 (年齡：52)

李女士於一九八四年加入本公司，自二〇〇三年起出任本公司董事，並於二〇〇七年三月起擔任執行董事一職。她亦為海港城置業有限公司、時代廣場有限公司、九龍倉置業有限公司和九龍倉中國置業有限公司（「九龍倉中國置業」）的常務董事，該等公司全皆為本公司的全資附屬公司。她亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。她負責管理集團的投資物業組合，尤其是集團位於香港的兩大核心物業海港城和時代廣場，以及集團在北京、上海、重慶、武漢和大連的時代廣場項目。李女士亦為Joyce的董事。她畢業於香港大學，取得榮譽文學士學位。

徐耀祥 執行董事兼集團財務總監 (年齡：62)

徐先生，*FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada*，為會德豐及本公司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董事。他目前亦為會德豐地產、會德豐地產新加坡和Joyce的董事。他亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。

陳茂波 議員，JP 董事 (年齡：54)

陳先生，*FCPA, FCCA (Practising), FCPA (Australia), FCIS, FCS, FTIHK*，自二〇〇四年九月起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會成員。他為華德匡成會計師事務所有限公司的主席，亦為三間於香港公眾上市的公司，即信星鞋業集團有限公司、香港經濟日報集團有限公司以及中國通信服務股份有限公司的獨立非執行董事。他自二〇〇六年九月起獲委任為法律援助服務局主席。

陳先生畢業於香港中文大學，在該校取得工商管理學士及碩士學位。

陳先生於會計界及財務方面擁有超過三十年經驗，並為香港會計師公會前會長及英國特許公認會計師公會香港分會前主席。他於二〇〇七年獲委任為太平紳士，於二〇〇八年獲委任為中國人民政治協商會議上海市委員。陳先生於二〇〇八年九月獲選為立法會議員，代表會計界功能組別。

陳坤耀，GBS，CBE，JP 董事 (年齡：64)

陳教授自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他在一九九五年九月至二〇〇七年八月出任香港嶺南大學校長，目前為香港大學亞洲研究中心名譽講座教授及傑出院士。他於一九九一年至一九九二年出任香港立法局議員，於一九九二年至一九九七年期間出任香港行政局成員，並於一九八五年至一九九〇年期間出任香港特別行政區基本法諮詢委員會委員。他為兩間於香港公眾上市的公司，即香港第一太平公司和亞洲衛星有限公司的董事。

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

錢果豐，GBS，CBE，JP 董事 (年齡：57)

錢博士自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事。他為CDC Corporation及其於香港公眾上市的附屬公司中華網科技公司的主席，以及兩間於香港公眾上市的公司，即香港鐵路有限公司和恒生銀行有限公司的主席。錢博士亦為香港上海滙豐銀行有限公司、英之傑集團、公眾上市的利亞零售有限公司和瑞士再保險公司的董事。

董事會報告書

在出任公職方面，錢博士為香港／歐盟經濟合作委員會主席，並為亞太經濟合作組織商業諮詢委員會香港區成員。錢博士為香港工業總會名譽會長及前主席，以及美國賓夕凡尼亞大學校董會成員。於一九九二年至一九九七年期間，錢博士出任當時港英政府的行政局議員，及後於一九九七年七月一日獲委任為香港特區行政會議成員，任期至二〇〇二年六月。

錢博士於一九七八年在賓夕凡尼亞大學取得經濟學博士學位，並於二〇〇六年出任該大學之校董會成員。他於一九九三年獲委任為太平紳士，一九九四年獲頒授大英帝國司令勳章，一九九九年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章，二〇〇八年獲法國政府頒授榮譽騎士勳章。

方剛議員，SBS，JP 董事（年齡：65）

方先生自一九九三年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會成員兼主席。他為陶比（香港）有限公司行政總裁及志豐製衣廠有限公司常務董事。

他目前代表批發及零售功能組別出任立法會議員。他為醫院管理局及香港旅遊發展局成員，廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及香港機場管理局董事會成員，亦為瑪嘉烈醫院和葵涌醫院的醫院管治委員會主席及優質旅遊服務協會主席。他為香港零售管理協會榮譽顧問及香港製衣業總商會會董。

方先生於北卡羅萊納州大學畢業，在該校分別取得紡織工程科學學士及碩士學位。方先生於二〇〇八年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章，他亦為太平紳士。

捷成漢，BBS 董事（年齡：52）

捷成漢先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他為捷成洋行有限公司主席及公眾上市的希慎興業有限公司非執行董事，且為丹麥丹佛斯公司副主席及董事局成員。他現任多項公職，包括世界自然（香港）基金會副會長兼信託人、亞洲文化協會香港分會會友委員會主席、Asian Cultural Council信託人委員會委員、紐約洛克菲勒兄弟基金成員、香港科技大學大學學會會士和校董會成員、環境諮詢委員會成員、香港貿易發展局香港歐盟經濟合作委員會成員、Asia Society Hong Kong Center諮詢委員會委員和信託人委員會委員，以及香港紅十字會顧問團成員。他亦為中國吉林市榮譽市民、吉林市政府經濟顧問及中國人民政治協商會議吉林市委員會委員。

捷成漢先生在德國及丹麥接受教育後，在德國及英國修讀了兩年銀行業，並於一九七八年至一九八一年期間在瑞士 St. Gallen 大學修讀工商管理。

捷成漢先生於二〇〇一年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，於二〇〇六年獲丹麥女王頒授Dannebrog銀十字勳章，被授予「Dannebrog騎士」稱號，並於二〇〇八年獲德國政府頒授十字功勞勳章。

吳梓源 董事 (年齡：61)

吳先生，ACPA, ACMA，於一九八五年加入本公司，自一九九八年起出任本公司董事。他亦為海港企業及會德豐地產的董事，以及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。他亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。

詹康信，GBS 董事 (年齡：69)

詹康信先生自二〇〇一年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。他於一九六五年在日本創立嘉栢控股公司。他為香港美國總商會（「美國商會」）會員，並於二〇〇三年獲委任為美國商會主席。他亦為港美商務委員會、港日經濟合作委員會及韓國／香港商務圓桌會議的會員。詹康信先生已在香港居住三十一年，曾服務貿易發展局、廉政公署諮詢委員會以及其它政府委員會和慈善團體。他於二〇〇三年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。

附註：

(1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、WF Investment Partners Limited、隆豐國際發展有限公司、Myers Investments Limited、會德豐地產、Star Attraction Limited及Lynchpin Limited（吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生及吳梓源先生其中一位或多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。

(ii) **高級管理人員**

集團各項業務分別由名列於上文(A)(i)項內的主席、高級副主席及副主席兼常務董事直接負責。除此三位董事外，並無其他人士被視為本集團的高級管理層。

董事會報告書

(B) 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、本公司的母公司會德豐和同母系附屬公司會德豐地產，以及本公司旗下兩間附屬公司有線寬頻和現代貨箱碼頭的股本實質權益（全部皆為好倉），以及涉及的股份分別佔該五間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
李唯仁先生	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海先生	731,314 (0.0266%)	個人權益
吳梓源先生	200,268 (0.0073%)	個人權益
會德豐		
吳光正先生	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
李唯仁先生	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海先生	300,000 (0.0148%)	個人權益
吳梓源先生	70,000 (0.0034%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁先生	2,900 (0.0001%)	個人權益
有線寬頻		
李唯仁先生	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海先生	1,065,005 (0.0529%)	個人權益
吳梓源先生	17,801 (0.0009%)	個人權益
現代貨箱碼頭		
捷成漢先生	3,787 (5.40%)	法團權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (2) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則本公司的董事及／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。

(C) 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) Lynchpin Limited	193,879,157	(7.04%)
(ii) Star Attraction Limited	193,879,157	(7.04%)
(iii) 會德豐地產有限公司	193,879,157	(7.04%)
(iv) Myers Investments Limited	193,879,157	(7.04%)
(v) 隆豐國際發展有限公司	193,879,157	(7.04%)
(vi) WF Investment Partners Limited	1,183,652,306	(42.98%)
(vii) 會德豐有限公司	1,377,531,463	(50.02%)
(viii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,377,531,463	(50.02%)

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

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

(D) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司六位董事吳光正先生（彼亦為本公司的主要股東會德豐的主席及主要股東）、李唯仁先生、吳天海先生、李玉芳女士、徐耀祥先生和吳梓源先生亦為會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條彼等被視為在會德豐佔有權益。

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

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

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

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團作出售及／或投資用途的物業發展及物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

董事會報告書

(E) 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) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額不足30%；及
- (ii) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

(F) 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97及98頁的財務報表附註第23條內，而還款期限逾一年的任何及所有銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，則已編列於第97及98頁的財務報表附註第23條內。

下列為本集團於二〇〇八年十二月三十一日尚未償還的若干借款（全皆以發行債務證券的形式所籌措，而該等債務證券均由本公司全資附屬公司所發行及由本公司作出擔保）：

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

(G) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息（全皆為借貸成本）數額編列於第80頁的財務報表附註第5條內。

(H) 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。

(I) 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若干關連交易的資料（其詳情已在較早前於日期為二〇〇五年一月五日、二〇〇六年一月十六日及二〇〇六年一月十八日的本公司公告內予以披露）臚列如下：

(i) 與City Super Limited訂立的租約

本公司旗下兩間全資附屬公司作為業主分別與City Super Limited（「City Super」）作為租戶訂有若干於本財政年度內存在而具有效力的租約（「City Super交易」）。City Super交易的目的是為本集團賺取租金收入。茲將本集團就其截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已收租金及若干詳情臚列如下：

City Super店舖位置	港幣百萬元
1. 香港銅鑼灣時代廣場地庫一樓 B101至B109號的租約	35.93
2. 香港九龍海港城港威商場三樓 3001至3002及3103至3104號舖的租約	32.61

The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited實質擁有City Super的39.08%權益，而The Lane Crawford Joyce Group (BVI) Limited則由一項以本公司主席作為財產授與人而成立的信託（「該信託」）間接全資擁有，故根據上市規則，City Super交易被視為本公司的持續關連交易。

本集團從City Super交易收取的租金不得超逾較早前在上述日期為二〇〇五年一月五日的公告內披露的每年上限金額。

(ii) 與Joyce Boutique Limited訂立的租約

本公司旗下一間全資附屬公司作為業主與Joyce Boutique Limited（「JBL」）作為租戶訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的租約。此租賃交易（「JBL交易」）的目的是為本集團賺取租金收入。茲將本集團就其截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已收租金及若干詳情臚列如下：

JBL店舖位置	港幣百萬元
香港九龍海港城廣東道17至19號地下G106號	14.97

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

本集團從JBL交易收取的租金不得超逾較早前在上述日期為二〇〇六年一月十六日的公告內披露的每年上限金額。

董事會報告書

(iii) 與Ferragamo Retail HK Limited訂立的租約

本公司旗下一間全資附屬公司作為業主與Ferragamo Retail HK Limited (「Ferragamo」) 作為租戶亦訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的租約。此租賃交易 (「Ferragamo交易」) 的目的是為本集團賺取租金收入。茲將本集團就其截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已收租金及若干詳情臚列如下：

Ferragamo店舖位置	港幣百萬元
香港九龍海港城海洋中心地下及一樓	18.24

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

本集團從Ferragamo交易收取的租金不得超逾較早前在上述日期為二〇〇六年一月十八日的公告內披露的每年上限金額。

(iv) 董事的確認等事宜

(i) 本公司董事 (包括獨立非執行董事) 已審閱上述(i)(i)至(i)(iii)段內的City Super交易、JBL交易及Ferragamo交易 (統稱為「該等交易」)，並確認該等交易乃在下列情況下訂立：

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

(ii) 此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該等交易已經由本公司董事會批准；
- (2) 並無出現本公司核數師所知悉的任何情況，會導致彼相信該等交易未有按照規管該等交易的相關協議的條款而進行；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 (如適用)。

獨立核數師報告



致九龍倉集團有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第67至131頁九龍倉集團有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇八年十二月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合確認收支報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

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。除此以外，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，對任何其它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。

審核涉及執行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。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合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

二〇〇九年三月二十五日

綜合損益賬

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
營業額	1	15,940	16,208
其它收入淨額	3	137	1,684
		16,077	17,892
直接成本及營業費用		(5,400)	(5,610)
銷售及推銷費用		(695)	(721)
行政及公司費用		(951)	(772)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		9,031	10,789
折舊及攤銷	2	(1,392)	(1,273)
營業盈利	2	7,639	9,516
投資物業之公平價值增加		1,793	9,352
其它(扣除)/計入淨額	4	(145)	134
		9,287	19,002
財務成本	5	(1,521)	(1,142)
除稅後所估業績：			
聯營公司	13(d)	136	322
共同發展公司	14	5	27
除稅前盈利		7,907	18,209
稅項	6	(1,189)	(4,247)
是年盈利		6,718	13,962
應佔盈利			
公司股東	7	6,247	13,143
少數股東權益		471	819
		6,718	13,962
股東應佔股息	8		
已派發之中期股息		991	881
擬派發之末期股息		1,212	1,212
		2,203	2,093
每股盈利	9		
基本		港幣2.28元	港幣5.17元
攤薄後		港幣2.28元	港幣5.17元

在第74頁至131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	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		98,410	95,782
租賃土地		4,203	3,775
其它物業、機器及設備		16,980	15,056
固定資產總額	10	119,593	114,613
商譽及其它無形資產	12	297	302
聯營公司	13	4,009	4,182
共同發展公司	14	7,989	4,555
可供出售投資	15	706	2,858
長期應收賬項	16	357	362
備用節目		132	184
僱員退休福利資產	17	-	239
遞延稅項資產	24(a)	383	360
衍生金融工具資產	20	83	17
		133,549	127,672
流動資產			
待沽物業	18	17,272	9,235
存貨		112	97
應收貿易及其它賬項	19	1,727	1,396
衍生金融工具資產	20	8	54
銀行存款及現金	21	15,886	7,717
		35,005	18,499
流動負債			
應付貿易及其它賬項	22	(6,924)	(5,678)
銀行借款及其它借款	23	(4,443)	(6,720)
衍生金融工具負債	20	(166)	(107)
應付稅項	6(e)	(1,259)	(1,420)
		(12,792)	(13,925)
淨流動資產		22,213	4,574
資產總額減流動負債		155,762	132,246

	附註	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
非流動負債			
銀行借款及其它借款	23	(33,566)	(24,562)
遞延稅項	24(a)	(15,185)	(15,325)
其它遞延負債	25	(262)	(261)
衍生金融工具負債	20	(738)	(96)
僱員退休福利負債	17	(154)	–
		(49,905)	(40,244)
淨資產		105,857	92,002
資本及儲備			
股本	27	2,754	2,448
儲備		96,740	83,916
股東權益	28(a)	99,494	86,364
少數股東權益	28(a)	6,363	5,638
總權益		105,857	92,002

在第74頁至131頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

公司資產負債表

二〇〇八年十二月三十一日

	附註	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	11	14,362	9,595
長期應收賬項	16	347	347
		14,709	9,942
流動資產			
應收貿易及其它賬項		2	1
銀行存款及現金	21	9,309	3,844
		9,311	3,845
流動負債			
應付貿易及其它賬項		(20)	(81)
淨流動資產		9,291	3,764
淨資產		24,000	13,706
資本及儲備			
股本	27	2,754	2,448
儲備		21,246	11,258
股東權益	28(b)	24,000	13,706

在第74頁至131頁之財務報表附註及主要會計政策為本財務報表之一部份。

吳光正
主席

吳天海
副主席兼常務董事

綜合確認收支報表

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
可供出售投資重估(虧損)/盈餘	28(a)	(777)	443
界定福利退休計劃精算虧損	28(a)	(412)	(5)
匯兌差額	28(a)	891	542
現金流量對沖：			
有效部份之公平價值變動		-	45
權益轉撥至綜合損益賬	28(a)	(45)	-
其它	28(a)	(3)	(2)
投資重估儲備轉撥至綜合損益賬：			
出售可供出售投資	28(a)	(326)	(894)
因可供出售投資減值	28(a)	145	50
所佔聯營公司/共同發展公司儲備	28(a)	122	45
直接於權益確認之(支出)/收益淨額		(405)	224
是年盈利	28(a)	6,718	13,962
是年確認之總收入			
公司股東權益		6,212	13,160
少數股東權益		101	1,026
總額		6,313	14,186

在第74頁至131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

	附註	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
營業現金流入	(a)	8,516	8,684
營運資本變動	(a)	(6,877)	(2,981)
來自營業的現金	(a)	1,639	5,703
已付利息		(1,117)	(1,240)
已收利息		272	136
已收聯營公司／共同發展公司股息		264	191
已收投資股息		139	253
已付香港利得稅		(1,297)	(887)
已付海外稅項		(331)	(71)
營業業務(所用)／所得的現金淨額		(431)	4,085
投資活動			
購入固定資產		(3,568)	(3,623)
增加備用節目		(103)	(130)
減少／(增加) 聯營公司淨額		133	(3,255)
增加共同發展公司淨額		(3,395)	(3,709)
購入可供出售投資		(17)	(4,295)
出售固定資產所得		6	40
出售投資物業所得		-	695
出售可供出售投資所得		1,205	5,579
長期應收賬項還款		5	9
償還／(新增) 有抵押存款		81	(686)
投資活動所用的現金淨額		(5,653)	(9,375)
融資活動			
供股所得		9,121	-
新增長期銀行及其它借款淨額		12,552	11,766
償還短期銀行及其它借款淨額		(5,859)	(1,153)
附屬公司向少數股東發行股份	(b)	950	197
已付公司股東股息		(2,203)	(1,958)
已付少數股東股息		(326)	(341)
融資活動所得的現金淨額		14,235	8,511
現金及現金等價項目增加		8,151	3,221
於一月一日現金及現金等價項目結存		7,031	3,769
匯率轉變的影響		99	41
於十二月三十一日現金及現金等價項目結存		15,281	7,031
現金及現金等價項目結存分析			
銀行存款及現金	(c)	15,281	7,031

在第74頁至131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

(a) 營業盈利與來自營業現金對賬

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
營業盈利	7,639	9,516
利息收入	(272)	(136)
投資所得股息	(139)	(253)
折舊	1,158	1,091
攤銷	234	182
出售固定資產之虧損／(盈利)	4	(32)
其它收入淨額	(137)	(1,684)
固定資產／備用節目減值損失	29	-
營業現金流入	8,516	8,684
增加待沽發展中物業	(8,243)	(4,751)
減少待沽物業	528	1,100
增加存貨	(15)	(13)
(增加)／減少應收貿易及其它賬項	(331)	4
增加應付貿易及其它賬項	1,142	584
增加衍生金融工具	60	106
其它非現金項目	(18)	(11)
營運資本變動	(6,877)	(2,981)
來自營業的現金	1,639	5,703

(b) 附屬公司向少數股東發行股份

二〇〇八年於附屬公司向少數股東發行股份的現金流入包括港幣四億五千三百萬元由海港企業有限公司(「海港企業」)的少數股東於二〇〇八年三月完成供股的所得。如此同時，本集團於海港企業的權益已由66.8%增加至70.4%。

(c) 現金及現金等價項目

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
綜合資產負債表內銀行存款及現金	15,886	7,717
減：已抵押銀行存款	(605)	(686)
綜合現金流量表內現金及現金等價項目	15,281	7,031

財務報表附註

1. 分部資料

a. 業務分部

i. 收入及業績	收入		業績	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
地產投資	7,606	6,539	5,551	4,701
香港	6,038	5,151	4,989	4,184
中國	514	416	254	197
酒店	1,054	972	308	320
通訊、媒體及娛樂	3,751	3,797	244	365
收費電視	1,355	1,595	6	179
互聯網及多媒體	576	588	148	180
電訊	1,641	1,460	140	47
其它	179	154	(50)	(41)
物流	3,875	3,625	1,763	1,914
碼頭	3,446	3,216	1,608	1,764
其它	429	409	155	150
地產發展	710	2,336	84	1,127
香港／其它	-	717	(7)	409
中國	710	1,619	91	718
投資及其它	15,942	16,297	7,642	8,107
內部分部收入(附註)	328	272	407	1,806
	(330)	(361)	-	-
	15,940	16,208	8,049	9,913
未能分部項目			(410)	(397)
營業盈利			7,639	9,516
投資物業之公平價值增加			1,793	9,352
其它(扣除)／計入淨額			(145)	134
投資及其它			(145)	(50)
地產發展			-	184
			9,287	19,002
財務成本			(1,521)	(1,142)
除稅後聯營公司所佔業績			136	322
地產發展			(154)	86
碼頭			307	236
通訊、媒體及娛樂			(17)	-
除稅後共同發展公司所佔業績			5	27
地產發展			(28)	-
碼頭			33	27
除稅前盈利			7,907	18,209

附註：綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
地產投資	148	137
通訊、媒體及娛樂	182	224
集團總額	330	361

ii. 資產及負債	資產		負債	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
地產投資	102,721	99,289	2,461	2,335
香港	92,337	90,613	1,848	1,716
中國	9,363	8,149	389	322
酒店	1,021	527	224	297
通訊、媒體及娛樂	4,347	4,647	1,033	965
收費電視	1,052	1,160	362	354
互聯網及多媒體	474	509	129	129
電訊	2,775	2,853	541	480
其它	46	125	1	2
物流	18,445	16,876	1,278	1,095
碼頭	18,241	16,686	1,211	1,045
其它	204	190	67	50
地產發展	25,165	13,762	2,069	1,305
香港／其它	883	1,035	22	65
中國	24,282	12,727	2,047	1,240
未能分部	150,678	134,574	6,841	5,700
集團總額	17,876	11,597	55,856	48,469
集團總額	168,554	146,171	62,697	54,169

以上包括共同發展公司及聯營公司之分部資產：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
通訊、媒體及娛樂	39	59
物流	4,208	4,310
地產發展	7,751	4,368
集團總額	11,998	8,737

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

財務報表附註

iii. 其它資料	資本性支出		聯營公司及共同發展 公司權益之增加		折舊及攤銷	
	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇七年
	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
地產投資	947	583	-	-	128	122
香港	226	214	-	-	19	20
中國	697	149	-	-	27	21
酒店	24	220	-	-	82	81
通訊、媒體及娛樂	472	451	-	59	890	890
收費電視	70	62	-	-	328	318
互聯網及多媒體	63	68	-	-	120	144
電訊	324	276	-	-	386	385
其它	15	45	-	59	56	43
物流	2,226	2,763	4	2,911	374	261
碼頭	2,216	2,757	4	2,911	360	248
其它	10	6	-	-	14	13
地產發展(中國)	-	-	3,543	4,230	-	-
集團總額	3,645	3,797	3,547	7,200	1,392	1,273

此外，通訊、媒體及娛樂分部的備用節目支出為港幣一億零三百萬元(二〇〇七年：港幣一億三千萬元)。除折舊及攤銷外，本集團並無重大非現金支出。

b. 經營地域分部

	收入		營業盈利	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
香港	14,392	13,924	7,438	8,445
中國	1,510	2,096	111	876
新加坡	38	188	90	195
集團總額	15,940	16,208	7,639	9,516

	資產	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
香港	117,544	110,495
中國	50,415	34,348
新加坡	595	1,328
集團總額	168,554	146,171

	資本性支出		聯營公司及共同發展公司 之權益增加	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
香港	871	1,092	-	61
中國	2,774	2,705	3,547	7,139
集團總額	3,645	3,797	3,547	7,200

2. 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：		
折舊		
– 用作經營租賃的資產	96	91
– 其它固定資產	1,062	1,000
	1,158	1,091
攤銷		
– 備用節目	142	131
– 租賃土地(附註10)	87	47
– 其它無形資產(附註12)	5	4
	1,392	1,273
總折舊及攤銷	1,392	1,273
固定資產／備用節目減值損失	29	–
應收貿易賬項減值損失	84	26
員工成本	2,553	2,408
包括：		
– 界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款 (扣除沒收的供款港幣二百萬元(二〇〇七：港幣五百萬元))	101	87
– 界定福利退休計劃已確認之收入(附註17)	(16)	(11)
核數師酬金		
– 核數服務	16	16
– 其它服務	3	3
出售買賣物業之成本	557	1,096
淨匯兌虧損，包括遠期外匯合約	41	13
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	101
租金收入減直接支出	(5,335)	(4,441)
包括：		
– 或有租金	(628)	(457)
利息收入	(272)	(136)
上市投資股息收入	(45)	(136)
非上市投資股息收入	(94)	(117)
出售固定資產之虧損／(盈利)	4	(32)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(61)	(81)

除上述匯兌差異淨額，還有來自折算投資於中國的附屬公司、聯營公司及共同發展公司匯兌盈餘總額港幣十億一千三百萬元(二〇〇七年：港幣五億八千七百萬元)已計入權益變動內。

財務報表附註

b. 董事酬金

董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、 津貼、及 實物福利 港幣千元	非硬性 花紅 港幣千元	退休金 計劃的供款 港幣千元	二〇〇八年 酬金總額 港幣千元	二〇〇七年 酬金總額 港幣千元
董事會						
吳光正	100	10,486	9,000	12	19,598	18,106
李唯仁	60	4,925	7,000	–	11,985	10,777
吳天海	60	4,482	9,000	264	13,806	12,508
李玉芳	60	3,567	4,320	396	8,343	7,111
徐耀祥(i)	33	1,055	–	5	1,093	–
吳梓源	60	1,951	1,528	9	3,548	1,772
獨立非執行董事						
陳茂波	80 (iii)	–	–	–	80	80
陳坤耀	60	–	–	–	60	60
錢果豐	60	–	–	–	60	60
方剛	80 (iii)	–	–	–	80	80
捷成漢	80 (iii)	–	–	–	80	80
詹康信	80 (iii)	–	–	–	80	80
	813	26,466	30,848	686	58,813	50,714
總數二〇〇七年	780	23,209	26,125	600		50,714

- (i) 徐耀祥先生於二〇〇八年六月十六日起委任為本公司的董事。
- (ii) 截至二〇〇七及二〇〇八年十二月三十一日止年度沒有任何離職補償及／或促使加入本集團的付款或所得利益。
- (iii) 包括截至二〇〇八年十二月三十一日止年度每位相關董事收取的審核委員會成員酬金港幣二萬元（二〇〇七年：港幣二萬元）。

c. 最高薪僱員的酬金

在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內，本集團屬下位列所聘5位最高薪人士（包括本公司董事及集團其它僱員）之內而非為本公司董事的1位（二〇〇七年：1位）僱員的酬金（不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額）分析如下。

酬金總額	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	9	9
退休金計劃的供款	-	-
非硬性花紅	2	2
離職補償	-	-
促使加入本集團的付款或所得利益	-	-
總額	11	11

級別（以港幣計算）	二〇〇八年 人數	二〇〇七年 人數
10,500,001元至11,000,000元	-	1
11,000,001元至11,500,000元	1	-

3. 其它收入淨額

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

4. 其它（扣除）／計入淨額

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
撥回物業準備之淨額	-	184
可供出售投資減值損失	(145)	(50)
	(145)	134

財務報表附註

5. 財務成本

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
利息支出：		
攤還年期在五年內之銀行借款及透支	777	887
攤還年期在五年內之其它借款	51	158
攤還年期超過五年之銀行借款	116	88
攤還年期超過五年之其它借款	119	55
總利息支出	1,063	1,188
跨貨幣利率掉期合約之公平價值成本	508	96
利率掉期合約之公平價值成本	104	-
其它財務成本	46	45
	1,721	1,329
減：撥作資產成本	(200)	(187)
	1,521	1,142

- 利息資本化的平均年息率約為1.6%（二〇〇七年：2.0%）。
- 總利息成本包括以攤銷成本處理的附帶利息借款之利息支出港幣十億二千萬元（二〇〇七年：港幣十億四千八百萬元）。
- 以上利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之利息支出或收入。

6. 稅項

於綜合損益賬內扣除的稅項包括如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
是年稅項		
香港利得稅		
- 本年度稅項準備	1,017	1,203
- 以往年度稅項準備之低估（附註6(g)）	254	352
海外稅項		
- 本年度稅項準備	178	175
- 以往年度稅項準備之高估	(31)	-
	1,418	1,730
中國土地增值稅	30	239
遞延稅項		
投資物業之價值變動	433	2,259
源自及撥回暫時差異	99	248
因稅率變動對遞延稅項之影響	(768)	(201)
以往未確認稅項虧損現在確認	(23)	(28)
	(259)	2,278
	1,189	4,247

- a. 香港利得稅準備，乃按照本年度內為應課稅而作出調整之盈利以16.5%（二〇〇七年：17.5%）稅率計算。香港特別行政區政府於二〇〇八年通過二〇〇八／〇九財政年度的利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。
- b. 海外稅項乃按照對本集團徵稅之國家之適用稅率計算。
- c. 於二〇〇七年三月，中華人民共和國已通過新的企業所得稅法，該法令標準企業所得稅稅率由33%調低至25%。
- d. 在根據一九九五年一月二十七日頒布的中華人民共和國暫行條例而施行的土地增值稅暫行條例下，由一九九四年一月一日起生效，由轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分（即出售物業所得款項減可扣稅開支（包括借貸成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- e. 於資產負債表內的應付稅項預期於一年內繳納。
- f. 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度所佔聯營公司及共同發展公司之稅項為港幣三千五百萬元（二〇〇七年：港幣三千五百萬元）已包括在所佔聯營公司及共同發展公司之業績內。
- g. 本集團現正向稅務局以集團的觀點申報就有關若干擁有投資物業的公司之利息支出可扣減性的稅務查詢提供資料。由於這些查詢是在收集資料的階段，已發出估計的稅務評估及能可靠估計的相關稅務風險已作出撥備。於二〇〇八年，為有關糾紛作出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元）已包括在稅項準備之低估內。然而，最後的結果並未能確定及最終之責任可能會高於或低於已作出的撥備。
- h. 實際總稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算之對賬

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
除稅前盈利	7,907	18,209
除稅前盈利以有關稅率計算的假定稅項	1,466	3,357
非扣減支出的稅項影響	152	122
非應課稅收入的稅項影響	(111)	(193)
以往年度稅項準備的低估淨額	223	352
未予以確認的稅項虧損額	201	68
未確認的稅項虧損額抵銷	(85)	(86)
以往未確認稅項虧損現在確認為遞延稅項資產的影響	(23)	(28)
因稅率轉變對遞延稅項結餘的影響	(768)	(201)
買賣物業的土地增值稅	30	239
投資物業之公平價值轉變的遞延土地增值稅	104	617
實際的總稅項支出	1,189	4,247

財務報表附註

7. 股東應佔集團盈利

本年度內股東應佔集團盈利中之港幣三十三億七千六百萬元（二〇〇七年：港幣十九億五千八百萬元）已計入本公司財務報表內。

8. 股東應佔集團股息

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股36仙（二〇〇七年：每股36仙）	991	881
結算日後擬派發末期股息每股44仙（二〇〇七年：每股44仙）	1,212	1,212
	2,203	2,093

- 擬派發二〇〇八年之末期股息是根據本公司於二〇〇八年一月已完成的供股已擴大的二十七億五千四百萬股（二〇〇七年：二十七億五千四百萬股）股份計算。於結算日後擬派發末期股息並沒有在結算日確認為負債。
- 二〇〇七年末期股息港幣十二億一千二百萬元已於二〇〇八年批准及派發。

9. 每股盈利

每股盈利乃根據本年度之公司股東應佔盈利港幣六十二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元）及年內已發行之加權平均數二十七億四千五百萬股（二〇〇七年：二十五億四千三百萬股按二〇〇八年一月已完成的供股的影響作出調整）普通股而計算如下：

普通股加權平均數

	二〇〇八年 股數(百萬)	二〇〇七年 股數(百萬)
於一月一日已發行之普通股	2,448	2,448
供股之影響(附註27)	297	95
於十二月三十一日普通股加權平均數	2,745	2,543

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

10. 固定資產

	集團						
	投資物業 港幣 百萬元	發展中或 待發展 物業 港幣 百萬元	酒店及 會所物業 港幣 百萬元	廣播及 通訊設備 港幣 百萬元	其它物業 及固定 資產 港幣 百萬元	租賃土地 港幣 百萬元	合計 港幣 百萬元
a. 成本值或估值							
二〇〇七年一月一日結存	86,684	2,348	661	9,515	10,453	3,995	113,656
匯率調整	225	53	—	—	73	73	424
增添	196	2,436	13	313	737	102	3,797
出售	(683)	—	—	(140)	(224)	—	(1,047)
重新分類	8	166	—	(1)	366	(15)	524
重估盈餘／撥回／(撇銷)	9,352	157	—	—	(2)	—	9,507
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日結存	95,782	5,160	674	9,687	11,403	4,155	126,861
匯率調整	369	88	—	—	71	67	595
增添	166	2,394	—	350	393	342	3,645
出售	—	—	—	(91)	(112)	—	(203)
重新分類	300	(2,401)	522	—	1,697	107	225
重估盈餘／(撇銷)	1,793	—	(11)	—	—	—	1,782
二〇〇八年十二月三十一日結存	98,410	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671	132,905
累積折舊、攤銷及減值							
二〇〇七年一月一日結存	—	—	517	5,869	4,739	333	11,458
匯率調整	—	—	—	—	8	—	8
本年折舊	—	—	32	638	421	47	1,138
出售時撥回	—	—	—	(135)	(221)	—	(356)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日結存	—	—	549	6,372	4,947	380	12,248
匯率調整	—	—	—	—	6	1	7
本年折舊	—	—	36	626	496	87	1,245
出售時撥回 (撇銷)／減值	—	—	—	(85)	(108)	—	(193)
	—	—	(11)	16	—	—	5
二〇〇八年十二月三十一日結存	—	—	574	6,929	5,341	468	13,312
賬面淨值							
二〇〇八年十二月三十一日	98,410	5,241	611	3,017	8,111	4,203	119,593
二〇〇七年十二月三十一日	95,782	5,160	125	3,315	6,456	3,775	114,613

財務報表附註

	集團						合計 港幣 百萬元
	投資物業 港幣 百萬元	發展中或 待發展 物業 港幣 百萬元	酒店及 會所物業 港幣 百萬元	廣播及 通訊設備 港幣 百萬元	其它物業 及固定 資產 港幣 百萬元	租賃土地 港幣 百萬元	
b. 上列資產之成本值或 估值分析如下：							
二〇〇八年估值	98,410	-	-	-	-	-	98,410
成本值減撥備	-	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671	34,495
	98,410	5,241	1,185	9,946	13,452	4,671	132,905
二〇〇七年估值	95,782	-	-	-	-	-	95,782
成本值減撥備	-	5,160	674	9,687	11,403	4,155	31,079
	95,782	5,160	674	9,687	11,403	4,155	126,861
c. 業權：							
二〇〇八年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	77,068	-	92	-	11	82	77,253
中期契約	12,961	680	-	-	2,939	1,215	17,795
短期契約	1,200	-	-	-	-	-	1,200
	91,229	680	92	-	2,950	1,297	96,248
位於海外							
中期契約	7,181	4,561	519	-	1,539	2,906	16,706
	98,410	5,241	611	-	4,489	4,203	112,954
二〇〇七年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	75,312	-	125	-	2	82	75,521
中期契約	13,055	608	-	-	2,955	1,251	17,869
短期契約	1,320	-	-	-	-	-	1,320
	89,687	608	125	-	2,957	1,333	94,710
位於海外							
中期契約	6,095	4,552	-	-	505	2,442	13,594
	95,782	5,160	125	-	3,462	3,775	108,304

d. 物業重估

本集團之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司－萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）於二〇〇八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。

重估時產生之盈餘或虧絀，已直接於綜合損益賬內確認。

地產投資收入包括為數港幣五十四億七千二百萬元的投資物業租金毛額（二〇〇七年：港幣四十六億一千八百萬元）。

e. 固定資產減值

除投資物業價值每年進行重估外，管理層亦會在每個結算日對其它物業的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。管理層會根據物業的可見未來發展計劃，以物業的使用價值（採用相關的折現率）或售價淨額（參考市場價格）為基準，估計物業的可收回數額來進行評估。於二〇〇七年十二月三十一日進行該項評估後，撥回以往於綜合損益賬內確認之虧絀港幣一億五千七百萬元，此乃由於預計物業之可收回數額增加以反映當前物業市場的環境。於二〇〇八年並沒有上述減值或撥回。

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

g. 本集團在未來根據不可撤銷的經營租賃而應收的最低租約收入摘要如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
於一年內	4,887	4,072
於一年後但五年內	5,578	4,306
於五年後	520	172
	10,985	8,550

財務報表附註

11. 附屬公司

	公司	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
非上市股份成本值減準備	7,765	7,765
應收附屬公司款項減準備	34,704	26,569
	42,469	34,334
應付附屬公司款項	(28,107)	(24,739)
	14,362	9,595

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129頁至130頁。

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

12. 商譽及其它無形資產

	商譽	其它 無形資產	總數
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本值			
於二〇〇七年一月一日、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結存	297	12	309
累計攤銷			
於二〇〇七年一月一日結存	-	3	3
是年攤銷	-	4	4
於二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年一月一日結存	-	7	7
是年攤銷	-	5	5
於二〇〇八年十二月三十一日結存	-	12	12
賬面淨值			
於二〇〇八年十二月三十一日	297	-	297
於二〇〇七年十二月三十一日	297	5	302

本集團的商譽主要與碼頭業務有關。於二〇〇八年十二月三十一日，已就該業務的應佔賬面值及可收回數額作出比較，進行了一項減值測試。碼頭業務的可收回數額以公平價值（根據最新交易價格）減出售成本計算。經測試後並不須作出減值。

13. 聯營公司

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	2,039	2,159
商譽	1,790	1,790
應收聯營公司款項	189	241
應付聯營公司款項	(9)	(8)
	4,009	4,182

- a. 於二〇〇八年十二月三十一日各主要聯營公司之有關資料已詳列於第131頁。
- b. 在應收聯營公司款項中包括借給一間聯營公司用作碧堤半島物業發展項目的貸款合共港幣五千六百萬元（二〇〇七年：港幣一億二千萬元），為附帶利息貸款。該等貸款為無抵押，可隨時於各股東同意及要求時立即償還。應收聯營公司款項並沒有逾期或出現減值。
- c. 聯營公司包括本集團持有67.6%權益的附屬公司－現代貨箱碼頭有限公司（「現代貨箱碼頭」）於二〇〇七年購入 Mega Shekou Container Terminals Limited（「Mega SCT」）時所產生的商譽合共港幣十七億九千萬元（二〇〇七年：港幣十七億九千萬元）。該交易是根據與招商局國際有限公司（「招商局」）於二〇〇七年所簽訂的有關深圳蛇口集裝箱碼頭第一、二及三期權益的重組協議（「重組協議」）。

根據重組協議，招商局及現代貨箱碼頭初始時分別持有Mega SCT的70%及30%權益。招商局會負責就將予開發的泊位的所有建築和發展成本安排融資。倘若符合相關的條件，重組協議將分四期實行。由於建設和開發泊位的工程由招商局進行，現代貨箱碼頭於Mega SCT持有的權益將由第一期完成時的30%逐步減少至第四期完成時的20%。第一期工程已於二〇〇七年二月二十二日完成及第二期工程已於二〇〇八年二月二十七日完成。於二〇〇八年十二月三十一日，現代貨箱碼頭持有Mega SCT的權益由30%調低至27%。

d. 聯營公司的財務資料摘要

	二〇〇八年		二〇〇七年	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產	18,782	3,039	17,438	3,012
負債	(4,558)	(1,000)	(3,677)	(853)
權益	14,224	2,039	13,761	2,159
收入	3,597	737	4,110	883
除稅前盈利	1,424	164	1,715	352
稅項	(134)	(28)	(85)	(30)
除稅後盈利	1,290	136	1,630	322

財務報表附註

14. 共同發展公司

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
應佔資產淨值	918	800
商譽	54	54
	972	854
應收共同發展公司款項	7,017	3,701
	7,989	4,555

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131頁。

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

本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之有效權益摘要如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
非流動資產	1,298	1,343
流動資產	7,514	3,147
流動負債	(122)	(42)
非流動負債	(7,772)	(3,648)
淨資產	918	800
收入	180	160
是年盈利	5	27

15. 可供出售投資

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
按市場值列賬的上市投資		
– 香港上市	42	1,347
– 海外上市	622	1,454
非上市投資	42	57
	706	2,858

非上市投資包括港幣三千五百萬元（二〇〇七年：港幣三千五百萬元）以成本值減撥備（如有）列賬。

已個別減值的可供出售投資的公平價值為港幣六億六千五百萬元（二〇〇七年：港幣一億七千三百萬元）。這些可供出售投資確定為減值的基礎是其公平價值大幅下跌至低於成本，並有可能無法收回的跡象。減值虧損在綜合損益賬內確認。

16. 長期應收賬項

長期應收賬項為一年後到期之應收賬。

17. 僱員退休福利

a. 界定福利退休計劃

本集團作出供款的六個界定福利退休計劃乃於僱員退休時給予退休福利。該等退休計劃所涉資產乃由獨立行政基金另行保管。該等計劃則由僱主根據精算師按其估值結果所建議的基準而作出供款。該等退休計劃最近於二〇〇八年十二月三十一日由獨立精算師HSBC Life (International) Limited及華信惠悅顧問有限公司，以預期累積福利單位法作出估值。計劃之合計資金比率為83%。

(i) 確認於綜合資產負債表之界定福利退休計劃(負債)/資產如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
計劃資產之公平價值	734	1,130
有設置基金之福利責任折現值	(888)	(891)
界定福利退休計劃(負債)/資產淨額	(154)	239

以上部分負債預期會於一年以後支付，然而，由於未來之供款須視乎未來提供之服務及精算假設之市場狀況未來之變動，因此該數額並不能從未來十二個月內應付的數額分開。本集團預期於二〇〇九年給予界定福利退休計劃的供款為港幣三百萬元。

(ii) 計劃資產包括如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
權益證券	490	803
債務證券	209	247
存款及現金	35	80
	734	1,130

財務報表附註

(iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
於一月一日	891	775
由計劃已付之福利	(56)	(65)
是期服務成本	34	31
僱員供款	2	2
利息成本	30	29
精算(盈餘)/虧損	(13)	119
於十二月三十一日	888	891

(iv) 計劃資產變動如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
於一月一日	1,130	1,005
集團已付計劃之供款	3	3
由計劃已付之福利	(56)	(65)
僱員供款	2	2
精算預期投資回報	80	71
精算(虧損)/盈餘	(425)	114
於十二月三十一日	734	1,130

(v) 於綜合損益賬內確認之收入如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
是期服務成本	34	31
利息成本	30	29
精算預期投資回報	(80)	(71)
	(16)	(11)

所有收入於綜合損益賬內的直接成本及營業費用項目確認。

計劃資產之實際投資回報為港幣三億四千五百萬元虧損(二〇〇七年：港幣一億八千五百萬元收益)。

(vi) 於二〇〇八年十二月三十一日之主要精算假設（以範圍列示）如下：

	二〇〇八年	二〇〇七年
於十二月三十一日折現率	1.2% – 1.65%	3.45% – 3.5%
計劃資產預期投資回報率	7.0% – 8.0%	7.0% – 8.0%
未來薪金遞增率 – 二〇〇八年	不適用	3.0% – 4.5%
– 二〇〇九年以後	0% – 4.0%	3.0% – 4.5%

計劃資產預期長期投資回報率是按組合作為一個整體計算，而非以個別資產類別的回報總和計算，該回報是期初根據市場預期，並按界定福利責任的全部年期而所得的回報（扣除行政成本）計算。

(vii) 過往資料

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇六年 港幣百萬元
計劃資產公平價值	734	1,130	1,005
界定福利責任折現值	(888)	(891)	(775)
計劃（虧損）／盈餘	(154)	239	230
計劃負債之經驗調整	14%	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	-58%	10%	2%

(viii) 截至二〇〇八年十二月三十一日年度止，本集團直接在權益確認之精算虧損港幣四億一千二百萬元（二〇〇七年：港幣五百萬元）。於二〇〇八年十二月三十一日，累計確認精算虧損為港幣二億六千五百萬元（二〇〇七年：盈餘為港幣一億四千七百萬元）。

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）專為集團沒有被界定福利退休計劃涵蓋的僱員而設。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有關供款被沒收而有所減少。

財務報表附註

18. 待沽物業

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
待沽發展中物業	16,866	8,865
待沽物業	406	370
	17,272	9,235

- a. 預期待沽發展中物業需在一年後才可完成工程及變現。
- b. 待沽發展中物業包括購買位於中國大陸的若干土地／物業之訂金港幣五十二億三千三百萬元（二〇〇七年：港幣二十六億一千六百萬元）。
- c. 待沽發展中物業及待沽物業按成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。於二〇〇八年十二月三十一日，以可變現淨值報值的物業總賬面值為港幣四千七百萬元（二〇〇七年：港幣四千五百萬元）。
- d. 於二〇〇七年，將以往年度在綜合損益賬內扣除的待沽發展中物業及待沽物業撥備撥回數額為港幣二千七百萬元，以反映若干物業的可變現淨值的上升。於二〇〇八年未作出撥備或撥備撥回。
- e. 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
位於香港 中期契約	941	941
位於海外 中期契約	13,340	7,251
	14,281	8,192

19. 應收貿易及其它賬項

a. 賬齡分析

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

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
現期	501	505
已逾期：		
零至三十日	177	222
三十一日至六十日	57	35
六十日以上	67	59
	802	821
其它應收賬項	925	575
	1,727	1,396

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

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；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
於一月一日	53	50
減值撥備	84	26
撇銷未能收回款項	(23)	(23)
於十二月三十一日	114	53

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，集團88%（二〇〇七年：75%）的應收貿易賬項並沒有減值，而當中的92%（二〇〇七年：85%）為沒有逾期或逾期少於兩個月。

根據本集團過往的經驗，由於上述已逾期結餘之信用狀況沒有重大轉變及被視為可以全數收回，因此本集團認為毋須就此作出任何減值準備。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

財務報表附註

20. 衍生金融工具

	二〇〇八年		二〇〇七年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
現金流量對沖				
遠期外匯合約	-	-	45	-
於損益賬按公平價值處理				
定息至浮息利率掉期合約	83	-	26	1
浮息至定息利率掉期合約	-	126	-	-
跨貨幣利率掉期合約	8	612	-	96
遠期外匯合約	-	166	-	106
總額	91	904	71	203
分析				
流動	8	166	54	107
非流動	83	738	17	96
總額	91	904	71	203

於二〇〇八年十二月三十一日上述衍生金融工具的剩餘年期如下：

	二〇〇八年		二〇〇七年	
	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元	資產 港幣百萬元	負債 港幣百萬元
定息至浮息利率掉期合約				
到期日少於一年	8	-	9	1
到期日在一至五年	37	-	11	-
到期日多於五年	38	-	6	-
	83	-	26	1
浮息至定息利率掉期合約				
到期日多於五年	-	126	-	-
跨貨幣利率掉期合約				
到期日在一至五年	8	11	-	-
到期日多於五年	-	601	-	96
	8	612	-	96
遠期外匯合約				
到期日少於一年	-	166	45	106
總額	91	904	71	203

- a. 於二〇〇八年十二月三十一日未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
遠期外匯合約	942	2,372
定息至浮息利率掉期合約	3,350	2,050
浮息至定息利率掉期合約	2,500	–
跨貨幣利率掉期合約	9,217	3,120

跨貨幣利率掉期合約的名義本金數額包括四億美元對日圓的掉期合約，該合約實際令二〇〇七年發行四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸。

- b. 如有關合約於年終平倉，衍生金融工具資產為集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公平價值轉變於綜合損益賬確認。

- c. 是年沒有遠期外匯合約符合現金流量對沖（二〇〇七年：港幣十一億三千六百萬元）。

遠期外匯合約於年內在綜合損益賬確認的虧損為港幣一億二千四百萬元（二〇〇七年：港幣一億九千九百萬元）分析如下：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
不符合對沖資格的遠期外匯合約虧損	166	199
根據現金流量對沖的遠期外匯合約收益	(42)	–
	124	199

- d. 跨貨幣利率掉期合約及利率掉期合約的公平價值成本分別為港幣五億零八百萬元（二〇〇七年：港幣九千六百萬）及為港幣一億零四百萬元（二〇〇七年：無），於綜合損益賬內的財務成本確認。

財務報表附註

21. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
銀行存款及現金				
– 無抵押	15,281	7,031	9,309	3,844
– 已抵押	605	686	–	–
	15,886	7,717	9,309	3,844

於二〇〇八年十二月三十一日，銀行存款及現金包括存放在中國境內的存款等同為港幣四十一億八千八百萬元（二〇〇七年：港幣二十六億九千四百萬元）。該存款之匯出受中華人民共和國外匯條例管制。

22. 應付貿易及其它賬項

於二〇〇八年十二月三十一日此項目包括應付貿易賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	206	194
三十一日至六十日	100	76
六十一日至九十日	32	13
九十日以上	54	52
	392	335
租金及客戶按金	2,951	1,476
其它應付賬項	3,581	3,867
	6,924	5,678

預期於一年後支付之應付貿易及其它賬項為港幣十億九千三百萬元（二〇〇七年：港幣九億七千五百萬元），主要為租金及客戶按金。集團認為折現的影響並不重大。所有其它應付貿易及其它賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

23. 銀行借款及其它借款

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
債券及票據 (無抵押)		
二〇〇八年到期之港元定息票據	-	1,209
二〇〇九年到期之港元定息票據	308	304
二〇一一年到期之港元定息票據	214	206
二〇一六年到期之港元定息票據	289	256
二〇〇八年到期之港元浮息票據	-	100
二〇〇九年到期之港元浮息票據	100	101
二〇一〇年到期之港元浮息票據	200	200
二〇一三年到期之港元浮息票據	300	300
二〇一七年到期之美元定息票據	3,120	3,120
	4,531	5,796
銀行借款 (有抵押)		
攤還年期少於一年	536	619
攤還年期在一至二年	1,251	-
攤還年期在二至五年	3,269	1,621
攤還年期多於五年	3,104	1,949
	8,160	4,189
銀行借款 (無抵押)		
攤還年期少於一年	3,499	4,792
攤還年期在一至二年	6,942	3,185
攤還年期在二至五年	14,077	12,520
攤還年期多於五年	800	800
	25,318	21,297
銀行借款及其它借款總額	38,009	31,282
以上借貸按剩餘年期分析		
流動借貸		
攤還年期少於一年	4,443	6,720
非流動借貸		
攤還年期在一至五年	26,253	18,137
攤還年期多於五年	7,313	6,425
	33,566	24,562
銀行借款及其它借款總額	38,009	31,282

財務報表附註

- a. 集團的管理層認為集團借貸以下列貨幣為單位（包括詳列於附註26(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響）：

	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
港幣	30,795	25,617
人民幣	3,743	2,295
美元	351	250
日圓	3,120	3,120
	38,009	31,282

- b. 集團借貸利率（包括詳列於附註26(a)及26(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響）如下：

	二〇〇八年		二〇〇七年	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
定息借貸				
債券及票據	3.1	3,120	3.1	3,120
浮息借貸				
債券及票據	2.5	1,411	4.4	2,676
銀行借款	2.7	33,478	4.1	25,486
		34,889		28,162
借貸總額		38,009		31,282

- c. 除了合共港幣九億一千一百萬元（二〇〇七年：港幣二十億七千六百萬）的貸款是以公平價值列賬外，所有其它帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在一年內清償。
- d. 本集團的借貸總額包括兩間非全資附屬公司現代貨箱碼頭及海港企業的銀行借款合共港幣一百三十七億一千二百萬元（二〇〇七年：港幣一百一十五億八千二百萬元）。該等借款對本公司及其它附屬公司並無追索權。
- e. 於二〇〇八年十二月三十一日，本集團的若干銀行備用信貸以賬面總值港幣一百五十九億一千五百萬元（二〇〇七年：港幣一百一十二億五千三百萬元）的發展中物業、若干固定資產、可供出售投資及銀行存款以作擔保。
- f. 本集團若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候本集團的綜合有形淨值及借貸對綜合有形淨值的比例分別不得少於及高於若干水平。於年內，本集團已遵守所有該等財務條款。

24. 遞延稅項

a. 於綜合資產負債表中確認之遞延稅項(資產)/負債淨額：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
遞延稅項負債	15,185	15,325
遞延稅項資產	(383)	(360)
遞延稅項負債淨額	14,802	14,965

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於年內之變動如下：

	超逾有關 折舊之 折舊免稅額 港幣百萬元	投資物業 重估 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	稅務 虧損的 未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
二〇〇七年一月一日結存	2,126	11,341	(2)	(778)	12,687
於綜合損益賬扣除	113	2,259	-	107	2,479
稅率變動之影響	(52)	(149)	-	-	(201)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日結存	2,187	13,451	(2)	(671)	14,965
於綜合損益賬扣除/(撥回)	103	433	(40)	13	509
稅率變動之影響	(112)	(694)	-	38	(768)
匯兌調整	12	84	-	-	96
二〇〇八年十二月三十一日結存	2,190	13,274	(42)	(620)	14,802

b. 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
可扣除的暫時差異	(5)	(1)
稅務虧損的未來利益	(1,021)	(962)
未確認的遞延稅項資產淨額	(1,026)	(963)

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅務虧損所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港的營運的稅務虧損不會有期限。源自中國營運的稅務虧損則於有關會計年度的五年後期滿。

財務報表附註

25. 其它遞延負債

	集團	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
會所債券（不附帶利息）	217	219
遞延收入	45	42
	262	261

本集團認為會所債券折現後對本集團的影響不大。

26. 財務風險管理

集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。集團財務委員會負責制定、維繫及監察集團的財務政策，以促進集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。集團的庫務部負責執行以上的財務政策，並以中央服務的形式運作與集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予集團。

集團在必要時，會以遠期外匯合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，作為融資、對沖及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大損杆效益的金融產品。

a. 利率風險

集團的利率風險主要來自集團的港幣、美元及人民幣的長期借款，浮息借貸使集團承擔現金流量利率風險，定息借貸則使集團承擔公平價值利率風險。為了管理利率風險，集團透過界定政策及以減低集團的資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

為配合集團現有的策略，集團簽訂了若干名義數額為港幣八億五千萬元（二〇〇七年：港幣二十億五千萬元）的利率掉期合約，該等合約實際將等同數額的定息票據轉變成浮息借貸。集團簽訂的每一張利率掉期合約現金流量時間與票據的利息支出時間相同。

為了保證未來數年部分的確實的資金成本，集團簽訂了若干名義數額為港幣二十五億元的十年浮息至定息利率掉期合約，同時亦簽定了二年同等名義數額的定息至浮息利率掉期合約。該等安排由二〇一〇年往後的八年，有效地將集團部份的浮息借貸鎖定範圍由2.1%至2.7%的固定利率。

於二〇〇八年十二月三十一日，大約92%（二〇〇七年：90%）集團的借貸為浮息，餘下8%（二〇〇七年：10%）則為定息（附註23(b)）。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%（二〇〇七年：1%）估計會導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣一億二千萬元（二〇〇七年：港幣一億五千二百萬元）。這已計入帶息銀行存款的影響。

上述敏感度分析的釐定已假設所有可變因素，包括借貸及銀行存款的金額，在全年保持不變，及利率變動是根據結算日之利率作比較，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。

b. 外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及中國，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位，集團因此承擔於中國的物業發展、有關港口營運及投資的人民幣外幣風險。

本集團也需要就以美元為單位的借款承擔外幣風險。預計的外幣支出主要與利息支出、本金還款和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，本集團可簽訂遠期外匯合約及掉期合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

本集團的大部分借款均以借出貸款的個別公司的功能貨幣為單位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國投資項目現有及將來資本性開支的財務成本，集團採用一分散融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及遠期外匯合約。其中部分的跨貨幣利率掉期合約使若干美元借貸轉換成日圓借貸，以受惠日圓的低利率，但集團須承擔日圓的外匯風險。根據此安排，有關的跨貨幣利率掉期合約有效地令四億美元的十年定息票據轉換成日圓借貸，集團因此在票據的年期內節省了大約每年3%的利息支出。同時，集團亦承擔日圓匯率波動的風險。按照現有的會計準則，此等掉期合約以市值列報及市值變動於綜合損益賬確認。

財務報表附註

下表詳載了本集團於結算日因並非以集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的貨幣風險承擔。因海外運作之財務報表換算為集團報告貨幣時產生的差異及集團投資性質的公司間結存，均不會計入貨幣風險。

	二〇〇八年				二〇〇七年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	歐羅 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	澳元 百萬元
集團								
銀行存款及現金	14	51	-	-	80	34	-	-
可供出售投資	80	-	-	2	-	-	-	-
應收貿易及其它賬項	27	38	-	2	-	-	-	-
應付貿易及其它賬項	(26)	(388)	-	-	(21)	(277)	-	-
銀行借款及其它借款	(1,182)	-	-	-	(400)	-	-	-
公司間結存	104	906	-	-	-	5	-	-
已確認資產及負債產生 的風險總額	(983)	607	-	4	(341)	(238)	-	-
遠期外匯合約的名義數額								
- 於損益賬按公平價值處理	121	-	(12,772)	-	76	-	(12,772)	39
- 現金流量對沖	-	-	-	-	-	1,088	-	-
跨貨幣利率掉期合約名義數額	1,182	-	(45,764)	-	400	-	(45,764)	-
機會極高的預測採購	(78)	-	-	(2)	-	-	-	-
整體風險淨額	242	607	(58,536)	2	135	850	(58,536)	39

此外，於二〇〇八年十二月三十一日，本集團在國內的附屬公司以人民幣為功能貨幣也由於持有以港幣／美元為單位的銀行存款及現金、銀行借款及公司間借款而分別承擔港幣／美元的風險達港幣六億五千四百萬元、港幣十四億零八百萬元及港幣十二億四千九百萬元（二〇〇七年：分別承擔港幣九億八千三百萬元、港幣十三億二千五百萬元及港幣十七億九千五百萬元）。

於二〇〇八年十二月三十一日，本公司以港幣為功能貨幣為本位，須承擔持有一千二百萬美元（二〇〇七年：二千二百萬美元）的銀行存款之外幣風險。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行敏感度分析，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，本集團稅後盈利和權益總額的估計變動如下：

- 日圓兌美元匯率上升／下跌5%（二〇〇七年：5%）將導致本集團的稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億四千七百萬元（二〇〇七年：港幣二億一千萬元）。
- 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稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

敏感度分析包括集團公司之間的結餘，而該等結餘是以集團有關個別公司的功能貨幣以外的貨幣為本位。

上述敏感度分析的釐定已假設匯率變動是根據結算日之匯率作比較，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稅後盈利和權益的影響，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。

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敏感度分析，本集團的可供出售上市投資市值每增加／減少10%（所有其它可變因素維持不變），估計除非出現減值，否則不會對本集團的稅後盈利構成任何影響。本集團的權益總額則會增加／減少港幣六千六百萬元（二〇〇七年：港幣二億八千萬元）。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

d. 流動性風險

集團有一保守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不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理是由集團庫務部中央處理，並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

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於結算日以合約未折現現金流量（包括按合約利率，或如屬浮息按結算日當時利率計算的利息支出）和本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	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	1年內 或接獲 通知時 港幣 百萬元	1年後 但2年內 港幣 百萬元	2年後 但5年內 港幣 百萬元	5年後 港幣 百萬元
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(38,009)	(41,117)	(5,044)	(6,568)	(21,387)	(8,118)
應付貿易及其它賬項	(6,924)	(6,924)	(5,831)	(505)	(430)	(158)
其它遞延負債（會所債券）	(217)	(217)	-	-	-	(217)
遠期外匯合約	(166)	(166)	(166)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(604)	(228)	59	58	179	(524)
利率掉期合約	(43)	(167)	7	1	(57)	(118)
	(45,963)	(48,819)	(10,975)	(7,014)	(21,695)	(9,135)
二〇〇七年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(31,282)	(36,379)	(7,870)	(4,574)	(16,321)	(7,614)
應付貿易及其它賬項	(5,678)	(5,678)	(4,703)	(599)	(360)	(16)
其它遞延負債（會所債券）	(219)	(219)	-	-	-	(219)
遠期外匯合約	(106)	(106)	(106)	-	-	-
跨貨幣利率掉期合約	(96)	909	97	97	290	425
利率掉期合約	25	33	14	5	8	6
	(37,356)	(41,440)	(12,568)	(5,071)	(16,383)	(7,418)

e. 信用風險

本集團的信用風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項、現金及現金等價項目和場外交易衍生金融工具。根據每一核心業務的既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，本集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過資產負債表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註30所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對重大信用風險之擔保。

f. 公平價值估計

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

應收賬項、銀行存款及其它流動資產、應付賬項及款項、短期借款及準備，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根據比較結算日當時遠期匯率及合約匯率計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公平價值是根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，預計集團若終止該等掉期合約時應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款的公平價值是根據類似金融機構現時市場利率折現未來現金流量計算。

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。

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。

財務報表附註

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	
	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
銀行借款及其它借款 (附註23)	38,009	31,282
減：銀行存款及現金 (附註21)	(15,886)	(7,717)
負債淨額	22,123	23,565
股東權益	99,494	86,364
總權益	105,857	92,002
負債淨額與股東權益比率	22.2%	27.3%
負債淨額與總權益比率	20.9%	25.6%

本公司及其它子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 股本

	二〇〇八年 股數 百萬	二〇〇七年 股數 百萬	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇七年 港幣百萬元
法定股本				
普通股，每股港幣一元	3,600	3,600	3,600	3,600
已發行及實收股本				
普通股，每股港幣一元				
一月一日結存	2,448	2,448	2,448	2,448
供股	306	-	306	-
十二月三十一日結存	2,754	2,448	2,754	2,448

供股

於二〇〇八年一月十六日，本公司完成供股以每股港幣三十元發行三億零六百萬股面值港幣一元的新普通股，全數分配及支付。所得總額合共港幣九十一億二千一百萬元，其中港幣三億零六百萬元已計入股本，餘額港幣八十八億一千五百萬元已計入股份溢價。

28. 資本及儲備

	股東權益						總股東 權益 港幣 百萬元	少數股東 權益 港幣 百萬元	總權益 港幣 百萬元
	股本 港幣 百萬元	股份溢價 港幣 百萬元	資本贖回 儲備 港幣 百萬元	投資重估 儲備 港幣 百萬元	匯兌及 其它儲備 港幣 百萬元	盈餘儲備 港幣 百萬元			
a. 集團									
二〇〇七年一月一日結存	2,448	7,751	7	1,272	252	63,432	75,162	4,756	79,918
可供出售投資重估盈餘	-	-	-	301	-	-	301	142	443
界定福利退休計劃精算 (虧損)/盈餘	-	-	-	-	-	(9)	(9)	4	(5)
匯兌差額	-	-	-	-	489	-	489	53	542
現金流量對沖：									
有效部份之公平價值變動	-	-	-	-	29	-	29	16	45
轉撥至綜合損益賬：									
出售可供出售投資	-	-	-	(853)	-	-	(853)	(41)	(894)
因可供出售投資減值	-	-	-	43	-	-	43	7	50
應佔聯營公司/共同 發展公司之儲備	-	-	-	-	30	-	30	15	45
其它	-	-	-	-	(9)	(4)	(13)	11	(2)
直接於權益確認之 (支出)/收益淨額	-	-	-	(509)	539	(13)	17	207	224
是年盈利	-	-	-	-	-	13,143	13,143	819	13,962
已確認收入及支出總額	-	-	-	(509)	539	13,130	13,160	1,026	14,186
已批准之去年股息	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)	-	(1,077)
是年宣佈派發之股息(附註8)	-	-	-	-	-	(881)	(881)	-	(881)
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	197	197
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(341)	(341)
二〇〇七年十二月三十一日結存	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002

財務報表附註

	股東權益								
	股本	股份溢價	資本贖回	投資重估	匯兌及	盈餘儲備	總股東	少數股東	總權益
	港幣	港幣	儲備	儲備	其它儲備	港幣	權益	權益	港幣
百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
二〇〇八年一月一日結存	2,448	7,751	7	763	791	74,604	86,364	5,638	92,002
可供出售投資重估虧損	-	-	-	(574)	-	-	(574)	(203)	(777)
界定福利退休計劃精算虧損	-	-	-	-	-	(285)	(285)	(127)	(412)
匯兌差額	-	-	-	-	828	-	828	63	891
現金流量對沖：									
權益轉撥至綜合損益賬	-	-	-	-	(29)	-	(29)	(16)	(45)
轉撥至綜合損益賬：									
出售可供出售投資	-	-	-	(219)	-	-	(219)	(107)	(326)
因可供出售投資減值	-	-	-	131	-	-	131	14	145
應佔聯營公司／共同 發展公司之儲備	-	-	-	-	108	-	108	14	122
其它	-	-	-	-	10	(5)	5	(8)	(3)
直接於權益確認之 (支出)／收益淨額	-	-	-	(662)	917	(290)	(35)	(370)	(405)
是年盈利	-	-	-	-	-	6,247	6,247	471	6,718
已確認收入及支出總額	-	-	-	(662)	917	5,957	6,212	101	6,313
供股	306	8,815	-	-	-	-	9,121	-	9,121
已批准之去年股息(附註8)	-	-	-	-	-	(1,212)	(1,212)	-	(1,212)
是年宣佈派發之股息(附註8)	-	-	-	-	-	(991)	(991)	-	(991)
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	950	950
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	(326)	(326)
二〇〇八年十二月三十一日結存	2,754	16,566	7	101	1,708	78,358	99,494	6,363	105,857

	股本 港幣百萬元	股份溢價 港幣百萬元	資本贖回儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b. 公司					
二〇〇七年一月一日結存	2,448	7,751	7	3,500	13,706
是年盈利	-	-	-	1,958	1,958
已批准之去年股息	-	-	-	(1,077)	(1,077)
是年宣布派發之股息(附註8)	-	-	-	(881)	(881)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日結存	2,448	7,751	7	3,500	13,706
是年盈利	-	-	-	3,376	3,376
供股	306	8,815	-	-	9,121
已批准之去年股息(附註8)	-	-	-	(1,212)	(1,212)
是年宣佈派發之股息(附註8)	-	-	-	(991)	(991)
二〇〇八年十二月三十一日結存	2,754	16,566	7	4,673	24,000

- c. 於二〇〇八年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為港幣四十六億七千三百萬元(二〇〇七年：港幣三十五億元)。
- d. 股份溢價賬及資本贖回儲備的用途分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所管轄。已經設立的投資重估儲備將會根據就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其它儲備主要包括由海外營運賬項折算產生的匯兌差額。
- e. 於結算日後董事會建議派發末期股息每股44仙(二〇〇七年：每股44仙)，派息總額港幣十二億一千二百萬元(二〇〇七年：港幣十二億一千二百萬元)。該項股息於結算日並不確認為負債。

財務報表附註

29. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本集團及本公司並無參與任何與連繫人士的重大交易。

- a. 如附註13所披露，本集團向參與碧堤半島發展項目的一間聯營公司貸款共港幣五千六百萬元（二〇〇七年：港幣一億二千萬元）。該等貸款被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年及一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。是年本集團從該等借款所獲取的利息淨額佔該等賬項的比重不大。
- b. 在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，本集團由各個相關的租戶（該等租戶為本公司主席的家屬權益或一項獲彼授予財產而成立的信託所全資擁有的若干公司旗下之全資或非全資附屬公司）所得的租金收入為港幣四億九千萬元（二〇〇七年：港幣四億零五百萬元）。該等交易被視為與連繫人士的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- c. 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

30. 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、短期借款及信貸、債券和票據之保證為港幣三百六十九億六千九百萬元（二〇〇七年：港幣三百三十六億一千六百萬元）。本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公平價值無法準確計算，其交易價格為港幣零元。

於結算日，董事認為公司不會因此等擔保而被索償。

31. 承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團未支付的支出承擔如下：

	集團					
	香港 港幣百萬元	二〇〇八年 中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	二〇〇七年 中國 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
a. 資本性支出						
已授權及簽約者	369	1,903	2,272	243	2,544	2,787
已授權但未簽約者	1,144	1,304	2,448	704	1,870	2,574
	1,513	3,207	4,720	947	4,414	5,361
b. 節目及其它						
已授權及簽約者	783	–	783	744	–	744
已授權但未簽約者	71	–	71	77	–	77
	854	–	854	821	–	821
c. 發展中物業						
已授權及簽約者	8	10,592	10,600	–	15,272	15,272
已授權但未簽約者	–	35,090	35,090	–	32,155	32,155
	8	45,682	45,690	–	47,427	47,427
d. 集團應佔共同發展公司及聯營公司發展中物業						
已授權及簽約者	–	3,538	3,538	–	5,759	5,759
已授權但未簽約者	–	8,178	8,178	–	8,290	8,290
	–	11,716	11,716	–	14,049	14,049
e. 經營租賃支出						
一年以內	50	–	50	72	–	72
一年後但五年內	51	–	51	56	–	56
五年後	65	–	65	68	–	68
	166	–	166	196	–	196

- (i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司及聯營公司的發展中物業承擔包括二〇〇九年及二〇一〇年應分期償付的集團應佔未付土地成本港幣一百一十五億六千萬。這個類別中的其它承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 於中國的資本性支出承擔主要與現代貨箱碼頭於大鏟灣和太倉項目的港口開支有關。
- (iii) 本集團以經營租賃租用多項物業和電信網絡設施。這些租賃一般的初始期限為二至十五年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租賃付款額通常每年上調一次，以反映市場租金。各項租賃均不包含或有租金。

財務報表附註

32. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下多項新訂及經修訂之財報準則，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號「香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易」；
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號「服務特許權安排」；
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第14號「香港會計準則第19號 – 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」；
香港會計準則第39號「金融工具：確認與計量」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」 – 金融資產重新分類的修訂。

本集團及本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第114頁至128頁的主要會計政策內。

編製採用的新訂及經修訂香港財務報告準則的準則和詮釋與集團的與截至二〇〇七及二〇〇八年十二月三十一日止年度財務報表無關或對其並無重大影響。

本集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋（附註33）。

33. 未來會計政策變動

截至財務報表刊發日期香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋，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。

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。目前為止所得結論為若採納「香港財務準則的改進」可能會構成少許影響，本集團認為其採納對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

此外，以下的發展可能引致在財務報表中作出全新或經修訂的披露。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第13號「客戶忠誠計劃」	二〇〇八年七月一日
香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈報」	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）「借款成本」	二〇〇九年一月一日
香港財務報告準則第8號「經營分部」	二〇〇九年一月一日
香港會計準則第27號（修訂）「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日

34. 結算後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。詳情已於附註8披露。

35. 比較數字

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

36. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇〇八年十二月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立及上市的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

37. 財務報表通過

財務報表於二〇〇九年三月二十五日經董事會通過及授權頒布。

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》(「上市規則」)披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財務準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。因初次應用這些與本集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註32。本集團沒有採納本年度未生效的新會計準則或詮釋(附註33)。

b. 財務報表的編製基準

截至十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)，以及本集團所持有各聯營公司和共同發展公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財務準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財務準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

c. 綜合基準

i. 附屬公司和少數股東權益

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

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

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

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東攤佔之虧損得到彌補為止。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

ii. 聯營公司和共同發展公司

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

共同發展公司是指本集團或本公司與其它方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其它方共同控制該實體的經濟活動。

於聯營公司或共同發展公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團所佔該聯營公司或共同發展公司資產淨值的收購後變動作出調整。綜合損益賬包括年內本集團所佔聯營公司和共同發展公司的收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司和共同發展公司投資有關的任何商譽減值虧損。

當本集團對聯營公司或共同發展公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司或共同發展公司作出付款則除外。就此而言，本集團在聯營公司或共同發展公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或共同發展公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和共同發展公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司或共同發展公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益賬中確認。

在個別公司資產負債表所示於聯營公司或共同發展公司的投資是按成本減去減值虧損報值。

iii. 商譽

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

主要會計政策

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

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

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

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(s)(i)所述方式入賬。

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

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公平價值重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公平價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

ii. 酒店及會所物業

酒店及會所物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。成本值包括物料、直接勞工、合適比例的運作費用及收購、建設或生產需要相當時間才投入擬定用途的設備的直接借貸成本。

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

持作自用的其它物業及固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

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

e. 固定資產折舊

折舊乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值（如有），在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

i. 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

ii. 酒店與會所物業

酒店與會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

iii. 廣播及通訊設備

廣播及通訊設備是按照成本值及根據由2年至20年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

iv. 持作自用的其它物業及固定資產

所有其它持作自用的物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。這些土地上的建築物的建築成本及根據40年的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

其它持作自用的固定資產是按照成本值及根據由3年至25年不等的資產預計可用年限釐定的比率，以直線法作出折舊準備。

當一項物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（若有）於每年進行檢討。

f. 債務和權益證券投資

債務和權益證券（除了附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資）投資按成本值，即交易價值初始列賬，除非公平價值能以變數只包括可觀察市場數據的估值方法更準確地計算。成本值包括有關交易成本，除以下所列之例外。這些投資根據其分類按以下方法入賬：

持作買賣證券的投資歸劃為流動資產，所有相關的交易成本於綜合損益表確認。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策附註(s)(iv)確認的股息及利息收入。

本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公平價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。

不屬於以上類別的證券投資歸劃為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中投資重估儲備內確認；但匯兌收益與虧損因轉變攤銷成本（如屬債務證券等貨幣項目）則直接在綜合損益賬中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。終止確認這些投資或投資減值時，以往直接在權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

主要會計政策

g. 衍生金融工具

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

h. 對沖

i. 公平價值對沖

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

ii. 現金流量對沖

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

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

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

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

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

iii. 對境外經營淨投資的對沖

對於用作對境外經營淨投資的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公平價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在權益中確認，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。當中的無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

i. 租賃資產

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該協議（由一宗交易或一系列交易組成）為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

i. 租賃資產的分類

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

— 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註(d)(i)）；及

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

ii. 以經營租賃方式持有的資產

(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於資產表的租賃土地權益入賬，並按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業（見附註(d)(i)）的物業或待沽發展中物業除外（見附註(l)）。

iii. 以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於綜合損益表扣除。

主要會計政策

j. 備用節目

備用節目包括於本集團電視頻道播放的代製節目及就特許協議購得的節目的播放權，以及用於特許協議的代製節目及電影。

播放權按成本減累計攤銷（當可用年限並非為無限）及減值損失在資產負債表報值；攤銷則根據特許期或日後估計播放次數，按加速法計入損益。節目採購後的有關支出在發生時確認為費用。自製節目的成本在發生時攤銷。

用於特許協議的代製節目及電影的成本包括直接及間接製作費用，並以攤銷後成本或可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據每齣節目／電影當年總收入與管理層預測該節目從各方面最終能產生的所有收入的比率攤銷。

攤銷年限及方法於每年進行檢討。

k. 資產減值

i. 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

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

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回（包括已於中期業期報告計算在內）。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收賬及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

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

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

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

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就應收賬項確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬項，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其它變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在綜合損益賬內確認。

ii. 其它資產的減值

除按重估金額及遞延稅務資產列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。

— 可收回數額
資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產出單元）來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損
當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益賬中確認減值虧損為開支。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公平價值減去出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

— 轉回減值虧損
就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回（包括已於中期業績報告計算在內）。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

— 中期財務報告及減值
根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關於中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公共價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於權益確認（不在綜合損益賬確認）。

主要會計政策

l. 待沽物業

i. 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定（此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用）。已完成之待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

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

ii. 待沽發展中物業

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

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

m. 存貨

存貨是按照成本值與可變現值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

n. 應收貿易及其它賬項

應收貿易及其它賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為向連繫人士提供之無限定還款期及免息的貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

o. 帶息借款

當帶息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該帶息借款按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公平價值重新計量，公平價值的變動於綜合損益賬中確認。

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

p. 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。

q. 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。

r. 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外附屬公司的資產負債表均以結算日的兌換率折算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的每月加權平均兌換折算為港幣。折算海外附屬公司賬項時產生的差額以不同成分的權益處理，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司的相關累積兌換差額。外幣結餘的非貨幣性資產及負債是按當日公平值以當日的兌換率折算。

s. 收入確認

倘經濟效益可能會流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠計算時，收入便會根據下列基準在綜合損益賬中確認：

- i.* 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其它基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。
- ii.* 銷售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或完成證明（以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準）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，則計入資產負債表的其它應付賬項內。
- iii.* 通訊、媒體與娛樂、物流及酒店等業務的收入在提供服務時確認。
- iv.* 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。
- v.* 利息收入按實際利率法累計確認。
- vi.* 遞延收入
來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

主要會計政策

t. 財務成本

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

屬於合資格資產成本一部分的財務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，財務成本便會暫停或停止資本化。

u. 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課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- iii. 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延所得稅資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

遞延所得稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延所得稅資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

- iv. 當期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延所得稅資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債。

v. 連繫人士

與集團連繫人士是指：

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

w. 發出財務擔保，準備和或有負債

i. 所發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能確實地估計）最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

ii. 其它準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

主要會計政策

x. 分部報告

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

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

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

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

未能分部的項目主要包括財務資產及負債、企業現金、可供出售投資、銀行借款及其它借款、企業與融資支出。

y. 僱員福利

i. 界定福利退休計劃

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

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

任何精算增益或損失全數於發出的期間在權益確認。

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

ii. 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權按公平價值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式計量，並會計及期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公平價值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公平價值的任何調整會在審閱當年在綜合損益賬中列支／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄股份期權。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入盈餘儲備）時為止。

iii. 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款計劃的供款和非貨幣福利成本在本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

z. 重大會計估計和判斷

估計不定性的主要根據

附註17和26載有與界定福利退休責任和金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

- 投資物業估值

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

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

- 評估就固定資產折舊而進行可用年限

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

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

- 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及終出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的新財務預算／預測均經管理層批准。

主要會計政策

- 評估發展中物業和待沽物業的撥備
管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii)採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

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

- 確認遞延稅項資產
確認遞延稅項資產方面，需要本集團正式評估有關業務的未來盈利能力。本集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

二〇〇八年十二月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外) ／註冊及實收資本	集團所佔 股權之 百分率	主要業務
地產				
[#] 九龍倉置業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000股每股港幣10元	100	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
時代廣場有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	地產
[#] 九龍倉置業發展有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
荷里活廣場有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
Delta Realty Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Feckenham Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Framenti Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000股每股港幣10元	100	地產
康泰源有限公司	香港	500,000股每股港幣1元	100	地產
新達中心有限公司	香港	10,000股每股港幣1元	100	地產
Olinda Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Spring Wealth Investments Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
[#] Wharf China Holdings Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
九龍倉置業中國有限公司	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
ⁱ 北京首都時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	59,000,000美元	88	地產
ⁱⁱ 上海龍興房地產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000美元	100	地產
ⁱⁱⁱ 大連時代廣場發展有限公司	中華人民共和國	420,000,000人民幣	100	地產
^{iv} 漢龍實業綜合開發(武漢)有限公司	中華人民共和國	33,100,000美元	100	地產
^v 龍慶物業發展(重慶)有限公司	中華人民共和國	194,000,000人民幣	100	地產
^{vi} 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000美元	85	地產
^{vii} 上海龍申房地產發展有限公司	中華人民共和國	22,330,000美元	55	地產
^{viii} 上海匯寧花園房地產發展有限公司	中華人民共和國	16,666,666美元	59	地產
^{ix} 上海會德豐廣場發展有限公司	中華人民共和國	80,000,000美元	98	地產
^x 九龍倉置業(無錫)有限公司	中華人民共和國	146,280,000美元	100	地產
^{xi} 龍茂房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	750,000,000港幣	100	地產
^{xii} 龍潤房地產開發(成都)有限公司	中華人民共和國	820,000,000港幣	100	地產
^{xiii} 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	405,000,000港幣	100	地產
^{xiv} 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000美元	100	地產
^{xv} 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	288,593,812美元	100	地產
^{xvi} 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	77,200,000美元	100	地產
^{xvii} 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	36,200,000美元	100	地產
[*] 海港企業有限公司	香港	472,500,000股每股港幣0.5元	70	控股公司
ⁱ 蘇州高龍房地產發展有限公司	中華人民共和國	3,082,260,891人民幣	56	地產
ⁱⁱ 九龍倉(常州)置業有限公司	中華人民共和國	199,800,000美元	70	地產
物流				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000股每股港幣5元	100	公共交通
香港電車有限公司	香港	21,937,500股每股港幣5元	100	公共交通
現代貨箱碼頭有限公司	香港	70,116股每股港幣1,000元	68	貨櫃碼頭
ⁱ 深圳大鵬灣現代港口發展有限公司	中華人民共和國	2,475,550,000人民幣	44	貨櫃碼頭
ⁱⁱ 蘇州現代貨箱碼頭有限公司	中華人民共和國	822,500,000人民幣	48	貨櫃碼頭

主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行普通股股本 (除另列明外) ／註冊及實收資本	集團所佔 股權之 百分率	主要業務
酒店				
# 馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司
馬哥孛羅酒店管理有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000股每股港幣1元	70	酒店及地產
馬哥孛羅酒店(香港)有限公司	香港	1,000股每股港幣1元	100	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	酒店運作
ii 武漢馬哥孛羅酒店有限公司	中華人民共和國	3,850,000美元	100	酒店管理
通訊、媒體及娛樂				
# 九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000股每股港幣10元	100	控股公司
電腦按連有限公司	香港	40,000股每股港幣500元	100	電腦服務
香港有線企業有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	廣告時段及節目 特許權
香港有線電視有限公司	香港	750,000,000股每股港幣1元	74	收費電視、互聯網 及多媒體服務
* 有線寬頻通訊有限公司	香港	2,012,340,400股每股港幣1元	74	控股公司
有線寬頻網絡有限公司	香港	100股每股港幣1元 2股無投票權遞延股每股港幣1元	74	網絡營運
有線衛星電視有限公司	香港	2股每股港幣1元	74	非本地電視服務
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000股每股港幣1元	74	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000股每股港幣1元	74	電影創作
麗的衛星服務有限公司	香港	1,000股每股港幣10元	74	衛星電視系統
EC Telecom Limited	香港	2股每股港幣1元	100	電訊
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000股每股港幣1元	100	電訊
投資及其它				
九龍倉有限公司	香港	2股每股港幣10元	100	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500股每股1美元	100	融資
# Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000股每股1美元	100	控股公司

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	集團所佔 股權之 百份率	主要業務
物流				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	20	控股公司
蛇口集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	20	貨櫃碼頭
深圳聯運捷集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	20	貨櫃碼頭
安迅捷集裝箱碼頭(深圳)有限公司	中華人民共和國	普通股	20	貨櫃碼頭
蘇州雙湖房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
共同發展公司				
地產				
朗光國際有限公司	香港	普通股	40	控股公司
管全有限公司	香港	普通股	50	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	30	控股公司
揚越投資有限公司	香港	普通股	39	控股公司
重慶嘉江房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	40	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	普通股	50	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	普通股	30	地產
重慶豐盈房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	39	地產
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中華人民共和國	普通股	28	地產
物流				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	34	貨櫃碼頭

附註：

(a) 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。

(b) 上述所列為各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響之主要附屬、聯營公司及共同發展公司。

直接持有的附屬公司

* 上市公司

i 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

ii 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

iii 根據中國法律註冊為外商經營企業。

主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

總樓面面積約數 (平方呎)

地址	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
香港投資物業					
尖沙咀海港城					
海運大廈	658,000	-	658,000	-	-
海洋中心	901,000	677,000	224,000	-	-
九倉電訊中心	257,000	257,000	-	-	-
世界商業中心	257,000	257,000	-	-	-
環球金融中心	512,000	512,000	-	-	-
海洋廊	386,000	-	386,000	-	-
港威大廈第一期	1,236,000	1,128,000	108,000	-	-
港威大廈第二期	2,640,000	1,570,000	400,000	670,000	-
馬哥孛羅香港酒店 (商場物業)	206,000	34,000	172,000	-	-
時代廣場					
銅鑼灣晏樂街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-
其它					
鑽石山龍蟠街3號荷里活廣場	562,000	-	562,000	-	-
官塘海濱道九倉電訊廣場	395,000	330,000	65,000	-	-
沙田安耀街3號匯達大廈	349,000	349,000	-	-	-
中國環球大廈二十六及二十七樓	21,000	21,000	-	-	-
荃灣海盛路有線電視大樓之部分單位	566,000	-	-	-	566,000 (工業)
山頂賓吉道8號紅莓閣之部分單位	16,000	-	-	16,000	-
山頂道77號	32,000	-	-	32,000	-
山頂加列山道63號Chelsea Court	43,000	-	-	43,000	-
山頂種植道11-13號Mountain Court	49,900	-	-	49,900	-
山頂種植道1號	97,000	-	-	97,000	-
九龍梳士巴利道3號星光行之部分單位	50,800	-	50,800	-	-
	11,203,700	6,168,000	3,561,800	907,900	566,000
中國投資物業					
北京市西長安街88號北京首都時代廣場	1,114,000	724,000	390,000	-	-
上海市淮海中路93-111號大上海時代廣場	973,000	331,000	447,000	195,000	-
重慶市渝中區鄒容路100號重慶時代廣場	591,800	13,800	578,000	-	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場	8,000	-	8,000	-	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	186,000	-	186,000	-	-
	2,872,800	1,068,800	1,609,000	195,000	-

地盤面積 (平方米)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
346,719	KPP 83	2012	1966	不適用	100%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	100%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	100%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	100%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	70%
112,441	IL 731, IL 728, IL 727, IL 725 S.A. & R.P., IL 724 S.A., B & R.P., IL 722 & IL 718	2850/60/80	1993	不適用	100%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	100%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	100%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	100%
不適用	IL 8432	2053	1979	不適用	100%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	100%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	100%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	100%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	100%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	100%
97,670	RBL 534 S.E. & F.	2028	2002	不適用	100%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	70%
141,007	不適用	2044	1999	不適用	88%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	100%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	100%

主要物業撮要表

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
香港酒店及會所					
尖沙咀海港城					
馬哥孛羅香港酒店	553,000	-	-	-	553,000 (其它代表有664個房間的酒店)
港威酒店	313,000	-	-	-	313,000 (其它代表有433個房間的酒店)
太子酒店	359,000	-	-	-	359,000 (其它代表有393個房間的酒店)
九龍太平洋會	139,000	-	-	-	139,000 (會所)
	1,364,000	-	-	-	1,364,000
中國酒店及會所					
武漢市江安區沿江大道160號武漢馬哥孛羅酒店	405,000	-	-	-	405,000 (其它代表有380個房間的酒店)
	405,000	-	-	-	405,000
香港發展物業					
荃灣柴灣角街有線電視大樓南翼	598,500	-	-	-	598,500 (工業)
九龍灣啟興道1-5號九龍貨倉	994,900	-	-	994,900	-
九龍東源街5號油塘貨倉	255,700	-	42,600	213,100	-
	1,849,100	-	42,600	1,208,000	598,500
香港發展物業 (由聯營公司發展)					
深井青山公路33號碧堤半島第一、二、三及五座	17,800	-	10,400	7,400	- (集團所佔權益33 ¹ / ₃ % - 附註e)
九龍油塘油塘灣部分地段	624,500	-	21,100	599,200	4,200 (集團所佔權益15.6% - 附註e)
	642,300	-	31,500	606,600	4,200
中國發展物業					
上海市徐匯區淮海西路183號 上海匯寧花園 - 第三座	128,000	-	-	128,000*	-
武漢市江安區沿江大道160號武漢時代廣場 - 第一、三、四、八及九座	263,000	-	-	263,000*	-
大連市中山區人民路50號大連時代廣場	1,313,000	-	-	1,313,000	- (住宅面積已預售441,000平方呎)
上海市長寧區淮海西路176地塊上海新華路一號	206,000	-	-	206,000	-
上海市靜安區南京西路1717地塊大上海會德豐廣場	1,228,000	1,149,000	79,000	-	-
上海市靜安區萬航渡路398號上海靜安花園	763,000	-	-	763,000*	-
成都市錦江區東大街與府河交界成都天府時代廣場	4,856,000	1,903,000	140,000	2,813,000	- (住宅面積已預售704,000平方呎)
成都市站華路與府城大道交界高新區10號地塊 時代•晶科名苑	4,425,000	494,000	56,000	3,875,000	- (住宅面積已預售95,000平方呎)
蘇州市蘇州工業園區68210號地塊	2,123,000	-	-	2,123,000	-
無錫市南長區太湖廣場 無錫超高層	3,010,000	2,002,000	-	405,000*	603,000 (其它代表有350個房間的酒店)
太湖廣場	8,949,000	-	-	8,949,000	-
成都市雙流發展區雙楠大道與光華大道交界地塊	9,807,000	3,922,800	1,961,400	3,922,800	- (商場包括686,000平方呎的名牌廠貨場)

地盤面積 (平方米)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
58,814	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	70%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	100%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	100%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	100%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	100%
66,000	TWIL 36	2047	2011	基礎工程施工中	100%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	100%
42,625	YTIL 4 s.A及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	100%
不適用	DD 390 266地段	2051	2005	已完成	33⅓%
759,276	YTML 22餘段及伸延部分，YTML 28及伸延部分，YTML 29及伸延部分，及YTML 12、32及33及接鄰油塘灣各地段	2047	不適用	策劃中	15.6%
80,482	不適用	2045	2007	已完成	59%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	已完成	100%
(d)	不適用	2069	2009	上蓋工程施工中	100%
118,220	不適用	2064	2009	上蓋工程施工中	85%
136,432	不適用	2049	2009	上蓋工程施工中	98%
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	55%
761,520	不適用	2045/75	2012	上蓋工程施工中	100%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	100%
3,654,152	不適用	2076	2012	策劃中	100%
313,867	不適用	2047/57	2014	基礎工程施工中	100%
3,314,418	不適用	2078	2015	基礎工程施工中	100%
3,900,589	不適用	2047/77	2013	策劃中	100%
			名牌廠貨場：2009	上蓋工程施工中	

主要物業撮要表

地址	總樓面面積約數 (平方呎)				
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它 (備註)
成都市錦江區紅星路與大慈寺路交界成都國際金融中心	4,724,000	2,226,000	1,248,000	490,000	760,000 (其它代表有600個房間的酒店)
江蘇省常州市新北區中華恐龍園項目	8,681,000	-	-	7,838,000	843,000 (其它代表有405個房間的酒店)
蘇州市蘇州工業園區項目					
星湖街蘇州超高層	3,780,000	1,890,000	-	1,890,000	-
現代大道	9,765,000	-	-	9,765,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河71地段	2,551,000	-	-	2,551,000	-
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河72地段	2,670,000	646,000	-	2,024,000	-
	69,242,000	14,232,800	3,484,400	49,318,800	2,206,000
中國發展物業 (聯營公司進行)					
蘇州市蘇州工業園區藍湖路南，迎湖路東西南側蘇州唯亭項目	908,000	-	-	908,000	- (集團所佔權益50% - 附註e)
	908,000	-	-	908,000	-
中國發展物業 (共同發展公司進行)					
杭州市西湖區之江國家旅遊度假區轉塘鎮項目	2,004,000	-	83,000	1,921,000	- (集團所佔權益50% - 附註e)
無錫市南長區鄰接京杭運河之無錫古運河73地段 京杭運河	1,760,000	-	-	1,760,000	- (集團所佔權益50% - 附註e)
重慶市南岸區彈子石C片區項目	9,038,000	-	1,490,000	7,548,000	- (集團所佔權益40% - 附註e) (住宅面積已預售136,000平方呎)
成都沙河地塊 成都市錦江區雙桂路以南、牛沙路以北、 二環路以東、沙河以西片區	4,046,000	484,500	484,500	2,916,000	161,000 (其它代表酒店) (集團所佔權益30% - 附註e)
重慶市江北區江北城B片區項目	2,524,000	-	-	2,524,000	- (集團所佔權益55% - 附註e)
杭州市上城區錢江新城項目	1,255,000	-	44,000	1,035,000	176,000 (其它代表有128個房間的酒店) (集團所佔權益40% - 附註e)
	20,627,000	484,500	2,101,500	17,704,000	337,000
總面積	109,113,900	21,954,100	10,830,800	70,848,300	5,480,700

* 住宅包括商住單位

附註：

- 海港城之部分，地盤總面積為428,719平方呎。
- 屬馬哥孛羅香港酒店物業一部分。
- 武漢時代廣場之部分，地盤面積總數為188,090平方呎。
- 大連時代廣場之部分，地盤總面積為171,356平方呎。
- 由聯營公司及共同發展公司持有的項目，皆以集團應佔樓面面積臚列。

地盤面積 (平方米)	地段編號	約滿年份	落成／預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
590,481	不適用	2047	2012	策劃中	100%
4,427,804	不適用	2047/77	2014	策劃中	70%
229,069	不適用	2047/77	2013	策劃中	56%
5,425,454	不適用	2077	2013	策劃中	56%
1,416,822	不適用	2078	2015	策劃中	100%
1,276,142	不適用	2078	2014	策劃中	100%
1,976,237	不適用	2077	2013	策劃中	50%
2,046,685	不適用	2047/77	2014	基礎工程施工中	50%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	50%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	40%
2,212,128	不適用	2048/78	2011及以後	策劃中	30%
1,002,408	不適用	2057	2014	策劃中	39%
906,921	不適用	2047/77	2013	基礎工程施工中	28%

十年財務摘要

	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇六年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇四年 十二月三十一日 港幣百萬元
綜合損益賬					
營業額	15,940	16,208	13,364	12,543	11,953
未計入投資物業重估之集團盈利	4,194	5,947	4,285	4,499	3,740
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	2,053	7,196	6,472	9,389	8,937
公司股東應佔是年盈利	6,247	13,143	10,757	13,888	12,677
股東應佔股息	2,203	2,093	1,958	1,958	1,683
綜合資產負債表					
固定資產	119,593	114,613	102,198	90,658	78,916
聯營公司	4,009	4,182	781	1,638	1,583
共同發展公司	7,989	4,555	788	896	348
可供出售投資	706	2,858	2,921	1,677	1,654
待估物業	17,272	9,235	5,784	4,370	2,915
銀行存款及現金	15,886	7,717	3,769	2,508	2,209
其它資產	3,099	3,011	3,036	2,745	2,513
資產總額	168,554	146,171	119,277	104,492	90,138
銀行借款／其它借款	(38,009)	(31,282)	(20,670)	(18,558)	(16,442)
其它負債	(24,688)	(22,887)	(18,689)	(17,408)	(15,072)
淨資產	105,857	92,002	79,918	68,526	58,624
股本	2,754	2,448	2,448	2,448	2,447
儲備	96,740	83,916	72,714	62,926	52,502
股東權益	99,494	86,364	75,162	65,374	54,949
少數股東權益	6,363	5,638	4,756	3,152	3,675
總權益	105,857	92,002	79,918	68,526	58,624
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)(附註b)	2.28	5.17	4.39	5.67	5.18
每股淨資產(港幣)	36.13	35.28	30.70	26.71	22.46
每股股息(仙)	80.00	80.00	80.00	80.00	68.80
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	22.2%	27.3%	22.5%	24.6%	25.9%
淨負債佔總權益(%)	20.9%	25.6%	21.1%	23.4%	24.3%
股東權益回報(%) (附註c)	6.7%	16.3%	15.3%	23.1%	23.8%
股息倍數(倍)	2.9	6.5	5.5	7.1	7.5

	二〇〇三年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇二年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇一年 十二月三十一日 港幣百萬元	二〇〇〇年 十二月三十一日 港幣百萬元	一九九九年 十二月三十一日 港幣百萬元
綜合損益賬					
營業額	11,253	11,333	11,725	12,023	10,521
未計入投資物業重估之集團盈利	3,043	2,259	2,519	2,494	3,511
投資物業重估盈餘淨額(附註a)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
公司股東應佔是年盈利	3,043	2,259	2,519	2,494	3,511
股東應佔股息	1,487	1,370	1,908	1,908	1,881
綜合資產負債表					
固定資產	71,120	69,044	74,445	77,237	73,362
聯營公司	2,075	3,367	3,389	4,972	5,197
共同發展公司	-	-	-	-	-
可供出售投資	1,392	1,178	1,088	1,901	5,258
待估物業	2,589	2,776	2,747	3,139	3,005
銀行存款及現金	1,512	1,518	3,140	3,194	8,175
其它資產	2,474	3,239	3,655	2,060	2,437
資產總額	81,162	81,122	88,464	92,503	97,434
銀行借款／其它借款	(18,674)	(22,653)	(23,893)	(22,698)	(29,750)
其它負債	(6,839)	(7,054)	(6,196)	(7,829)	(7,904)
淨資產	55,649	51,415	58,375	61,976	59,780
股本	2,447	2,447	2,447	2,446	2,446
儲備	49,181	45,287	52,198	55,504	51,966
股東權益	51,628	47,734	54,645	57,950	54,412
少數股東權益	4,021	3,681	3,730	4,026	5,368
總權益	55,649	51,415	58,375	61,976	59,780
財務資料					
每股資料					
每股盈利(港幣)(附註b)	1.24	0.92	1.03	1.02	1.51
每股淨資產(港幣)	21.09	19.50	22.33	23.69	22.24
每股股息(仙)	60.80	56.00	78.00	78.00	78.00
財務比率					
淨負債佔股東權益(%)	33.2%	44.3%	38.1%	33.7%	39.7%
淨負債佔總權益(%)	30.8%	41.1%	35.6%	31.5%	36.1%
股東權益回報(%) (附註c)	6.1%	4.4%	4.5%	4.4%	6.6%
股東倍數(倍)	2.0	1.6	1.3	1.3	1.9

附註：

- (a) 投資物業重估之盈餘已經扣除遞延稅項及少數股東權益。
(b) 於二〇〇七年十二月三十一日之股本因供股已經重新編列。
(c) 股東權益回報根據公司股東應佔盈利除是年平均股東權益計算。
(d) 若干數字已經重新分類及重新編列遵守現時財報準則。

此年報由 FSC 認證的 Novatech 歐洲美雪特白環保雙面粉紙、Olives 55 白色優雅再造 FSC 雙面粉紙及奧雪環保印刷用紙印製。紙漿全無氯氣漂染及不含酸性。

FSC 標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據 Forest Stewardship Council 的規例獲得認可。





九龍倉

始創於一八八六年

www.wharfholdings.com