



會德豐

始創於一八五七年

# Wheelock & Company Limited

股份代號：20

會德豐有限公司二〇〇八年年報

[www.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.com)



# 目錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	財務撮要
8	管理層討論及分析
24	企業管治報告
32	董事會報告書
43	獨立核數師報告書
45	綜合損益賬
46	綜合資產負債表
48	公司資產負債表
49	綜合確認收支報表
50	綜合現金流量表
52	財務報表附註
102	主要會計政策
121	主要附屬公司、聯營公司及共同發展公司
126	主要物業撮要表
134	十年財務摘要

## 董事會

吳光正(主席)  
李唯仁(高級副主席)  
吳天海(副主席)  
徐耀祥(執行董事兼集團財務總監)

## 獨立非執行董事

歐肇基\*  
張培明\*  
丁午壽\*

\* 審核委員會成員

## 秘書

陳永生

## 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

香港畢打街二十號  
會德豐大廈二十三樓  
電話：(852) 2118 2118  
傳真：(852) 2118 2018  
網址：www.wheelockcompany.com

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

## 核數師

畢馬威會計師事務所

二〇〇八年全球經濟衰退打擊香港經濟。整體本地生產總值在二〇〇八年溫和增長2.5%。全球經濟危機加劇令住宅物業市場於二〇〇八年下半年不穩。就業前景轉差與經濟前景黯淡的憂慮，導致香港零售市場在臨近二〇〇八年後期開始急劇下滑。

雖然商用物業市場疲軟，集團的核心物業在二〇〇八年仍表現強勁。憑藉超卓的商場管理和強勢宣傳推廣活動，集團的零售物業深受本地和海外購物人士歡迎，即使在此困難時期仍表現出非凡的反彈力。集團的寫字樓組合的出租率和租金水平得以維持。雖然臨近二〇〇八年第四季時市場對寫字樓的需求開始減弱，但寫字樓遷離商業中心區的趨勢上升令集團若干寫字樓組合受惠。

新加坡於二〇〇八年同樣經歷多年來最嚴重的經濟危機，這進一步削弱了當地住宅和租務市場。即使面對目前疲弱的市道和困難的經營環境，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的表現依然理想。在物業發展方面，會德豐地產新加坡完成了兩個住宅項目—海景華庭和都市名苑。該公司致力保育海景華庭內一幢新古典式建築風格平房，作為公寓會所，贏得新加坡市區重建局的建築文物大獎(Architectural Heritage Award)。

股東應佔集團盈利減少55%至港幣三十四億三千二百萬元(二〇〇七年：港幣七十六億一千五百萬元)，主要由於為投資作出特殊減值撥備以及投資物業重估盈餘淨額減少所致。每股盈利為港幣1.69元(二〇〇七年：港幣3.75元)。

若不計入為投資作出的特殊減值撥備及投資物業重估盈餘淨額(已扣除相關遞延稅項及稅項抵免調整)，股東應佔集團淨盈利減少9%至港幣三十億九千五百萬元(二〇〇七年：港幣三十四億一千四百萬元)。股東應佔集團淨盈利減少主要因為二〇〇七年錄得重大的投資盈利，而二〇〇八年不再有這樣的盈利所致。

於二〇〇八年十二月三十一日，每股綜合資產淨值上升4%至港幣28.91元。集團的財政狀況穩健，負債淨額為港幣二百二十七億元。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，因而截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股息合共為每股12.5仙(二〇〇七年：每股12.5仙)。本財政年度內收取來自公眾上市附屬公司九龍倉集團有限公司及會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十二億五千六百萬元(二〇〇七年：港幣十一億三千二百萬元)。

## 業務表現

### 物業

卡佛大廈寫字樓部分的出租率為95%，租金水平令人滿意，續租率高企於90%。國際知名零售商 Hennes & Mauritz AB (H&M) 租用了大部分商場面積。卡佛大廈正進行提升工程，改進地下大堂並翻新洗手間及公眾走廊，以求在市場上保持競爭力。

### 會德豐地產有限公司

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

截至二〇〇八年年底，該集團合共以港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街46號的物業的98%權益，計劃重建為住宅項目。包括四十七個豪華住宅單位的半山巴丙頓道6D至6E號的重建項目已於二〇〇八年九月初步推出市場預售。

在國內地產發展方面，一個與招商地產集團分別各佔五成權益的佛山市新城區住宅合資項目已於二〇〇八年九月推出其聯排別墅第一期作預售，市場反應熱烈，推出的單位於二〇〇八年十月初已全數售罄。

### 會德豐地產(新加坡)有限公司

會德豐廣場於二〇〇八年十二月底時承租率為99%，租金水平令人滿意。兩個住宅項目—海景華庭和都市名苑已落成，並已全數預售。會德豐地產新加坡於二〇〇八年年底已成功預售多項新加坡物業，包括雅茂二期全數單位及Scotts Square七成七單位。按照目前的會計準則，集團會在這些項目落成時方確認相關收益和盈利，而目前預計有關項目將分別於二〇一〇年及二〇一一年落成。三十六層高的豪華住宅項目烏節景園計劃於二〇一〇年開售。計劃重建及出售的Ardmore 3現正進行設計和規劃。

### 九龍倉集團有限公司

九龍倉致力「創建明天」，儘管面對經濟不景，佔該集團總資產46%及總營業盈利63%的集團「心臟」海港城和時代廣場的營業額和營業盈利均錄得雙位數字的穩健增長，為創建美好「明天」奠下根基。

九龍倉同時亦在內地開創新「明天」。截至二〇〇八年年底，九龍倉的應佔土地儲備及投資物業總樓面面積合共已迫近一億平方呎。

北京、上海和重慶的時代廣場皆為投資物業，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，大連時代廣場的十八萬平方呎商場已於十一月開幕，並迅速成為中國東北部的高級購物熱點。

位於成都紅星路的國際金融中心項目是九龍倉下一個旗艦項目，其重要性可媲美香港的海港城及時代廣場。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不相伯仲。座落市內主要商業區的黃金地段，該項目可直抵毗鄰兩條主要鐵路路線交匯的地鐵站，且與對街的三大百貨公司相輔相成。成都國際金融中心集零售、寫字樓、公寓和酒店於一身，規模可與海港城相比，於二〇一二年起分期落成後，目標是迅速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。

在發展物業方面，九龍倉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。九龍倉近日在城都、重慶和大連等城市推出預售的項目仍得到非常理想的反應。

九龍倉集團對內地房地產市場的基礎前景仍然充滿信心。都市化將是內地未來二十年的發展主題，料會有接近三億人遷往城市。我們的整體物業發展項目組合可望於來年為九龍倉集團產生可觀的回報。

## 展望

大規模的全球性金融崩潰令各國經濟自二〇〇八年後期起急劇惡化。香港經濟在二〇〇九年的表現亦必然受到打擊，預期本地生產總值會有百分之二至三的收縮。持續惡化的經濟狀況會進一步拖累香港的主要行業。然而，中國被認為將會是首個從金融危機中復甦的國家，並能安然渡過是次危機的挑戰，其持續的經濟增長以及對香港的大量支持措施將有助香港抵禦這場金融風暴。內地政府已承諾進一步加強香港與珠三角地區的經濟及金融合作，並會進一步擴大內地居民來港旅遊。香港將致力維護其作為國際金融中心及與中國相關業務的領導中心的角色，減輕經濟衰退帶來的影響，其中期前景仍然樂觀。

中港兩地充盈著大量的投資機會，集團已作好準備打造更美好的明天，展現集團的活力。集團有信心正在中國進行的新項目在未來數年內可取得合理盈利。集團會密切注視市場狀況，謹慎計劃發展進度。有關項目的資金將會以股本和借貸以及經營收入和預售物業的收益撥付。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在本財政年度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

## 業績及財務狀況

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
<b>業績</b>		
營業額	22,583	17,915
營業盈利	9,453	10,428
未計入股東應佔投資物業重估淨盈餘的盈利	2,284	3,361
股東應佔的集團盈利	3,432	7,615
是年／是期股息	254	254
每股盈利	港幣 1.69 元	港幣 3.75 元
每股股息	12.5 仙	12.5 仙
<b>收取主要附屬公司股息</b>		
九龍倉集團有限公司	1,102	978
會德豐地產有限公司	154	154
<b>財務狀況</b>		
資產總額	198,206	179,125
負債淨額	22,696	21,912
股東權益	58,733	56,651
權益總額	123,243	114,159
每股資產淨值	港幣 28.91 元	港幣 27.88 元
負債淨額與權益總額比率	18.4%	19.2%

財政年度／期間	股東應佔的 集團盈利 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	每股盈利 港元	每股股息 港仙
1999/00	864	33,460	27,242	0.43	7.5
2000/01	523	34,537	28,419	0.26	7.5
2001/02	547	32,215	26,485	0.27	7.5
2002/03	35	26,203	22,790	0.02	7.5
2003/04	2,303	30,637	26,544	1.13	9.0
2004/05	8,337	36,666	31,435	4.10	11.0
2005/06	10,316	47,368	41,016	5.08	12.5
2006/07	6,310	99,542	49,262	3.11	12.5
2007(附註1)	7,615	114,159	56,651	3.75	12.5
<b>2008</b>	<b>3,432</b>	<b>123,243</b>	<b>58,733</b>	<b>1.69</b>	<b>12.5</b>

附註：

1) 為與九龍倉集團有限公司(於二〇〇七年已成為本公司的一間附屬公司)的財政年度終結日一致，本公司的財政年度終結日已由三月三十一日改為十二月三十一日。

2) 請參照十年財務摘要編列於第 134 及 135 頁。

## 集團盈利及資產成分剖析

	股東應佔的集團盈利				股東權益			
	截至		截至		2008		2007	
	31/12/2008		31/12/2007		港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團有限公司	2,085	68	2,886	85	47,971	76	41,621	72
會德豐地產有限公司 <sup>(1)</sup>	847	27	321	9	11,973	19	13,115	23
本公司及其旗下其它附屬公司	163	5	207	6	2,841	5	2,847	5
	<b>3,095</b>	<b>100</b>	3,414	100	<b>62,785</b>	<b>100</b>	57,583	100
應佔投資減值虧損	(811)		(53)		-		-	
	<b>2,284</b>		3,361		<b>62,785</b>		57,583	
應佔的投資物業重估盈餘	1,148		4,254		-		-	
企業項目 <sup>(2)</sup>	-		-		(4,052)		(932)	
股東應佔	<b>3,432</b>		7,615		<b>58,733</b>		56,651	
每股(港幣)	<b>1.69元</b>		3.75元		<b>28.91元</b>		27.88元	

附註：

1) 本集團應佔會德豐地產有限公司「會德豐地產」的盈利及股東權益數額，不包括分別來自會德豐地產所持有7%九龍倉集團有限公司「九龍倉」權益所收取的股息及其持有7%九龍倉的權益。

2) 企業項目代表本公司及其全資附屬公司的負債淨額。



## 分部業務評議

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

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

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

### 香港

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

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

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

### 中國

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

### 新加坡

按照適用的新加坡會計準則來計算，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)(會德豐地產擁有其76%權益)於本財政年度的股東應佔盈利為一億零九十萬新加坡元(二〇〇七年：二億七千三百五十萬新加坡元)。若不計入會德豐廣場的投資物業重估盈餘淨額(除稅後)七千四百萬新加坡元(二〇〇七年：一億六千四百萬新加坡元)以及為上市的SC Global Developments Ltd(「SC Global」)和Hotel Properties Limited(「HPL」)所作出的投資減值虧損二億新加坡元，會德豐地產新加坡的盈利則增加108%至二億二千七百萬新加坡元。

### 發展物業

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

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

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

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

### 投資物業

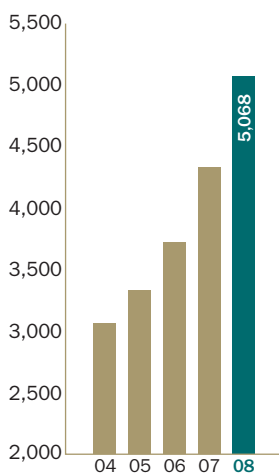
位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇八年十二月底時承租率為99%，租金水平令人滿意。

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

是年九龍倉的營業額由二〇〇七年的港幣一百六十二億零八百萬元下降至港幣一百五十九億四千萬元，雖然地產投資分部錄得強勁的盈利增長，惟集團營業盈利由二〇〇七年的港幣九十五億一千六百萬元下降至港幣七十六億三千九百萬元，此乃由於所確認於香港及中國的物業銷售較二〇〇七年為少以及缺少如在二〇〇七年入賬的來自投資分部的重大投資盈利所致。若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔淨盈利則減少至港幣四十一億九千四百萬元(二〇〇七年：港幣五十九億四千七百萬元)。若計入較上年為低的未變現投資物業重估盈餘，股東應佔淨盈利則為港幣六十二億四千七百萬元(二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元)。每股盈利為港幣2.28元(二〇〇七年：港幣5.17元)。

海港城和時代廣場佔九龍倉集團總資產46%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： 總收入 (港幣百萬元)



#### 海港城

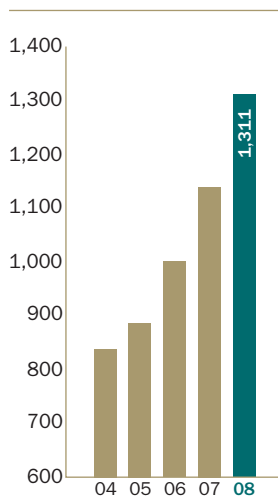
海港城年內營業額為港幣五十億六千八百萬元，較二〇〇七年增加17%，營業盈利則增長21%至港幣三十七億二千六百萬元。

儘管外圍環境不利，海港城商場部分的營業額仍增長22%至港幣二十一億六千六百萬元。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。海港城是全港最大的娛樂購物熱點，其租戶的平均銷售額持續按年增長18%。是年購物人流增長7%至八千萬人次，二〇〇八年的銷售總額創下港幣一百三十四億元的新紀錄。十二月份的每平方呎平均銷售額更攀升至超過港幣一千九百元的新高。

雖然全球金融動蕩加劇，海港城寫字樓部分在續租租金持續強勁增長的支持下表現令人滿意。營業額增長19%至港幣十五億八千五百萬元。海港城寫字樓的承租率於二〇〇八年十二月底時為96%，年內新承租的樓面面積當中約55%是源自美國友邦保險、蘇黎世人壽保險等租戶的內部擴充。年內海港城吸引了眾多商業銀行和航空公司，如全日空航空、臺灣中小企業銀行等，從核心地區遷往海港城。近日新力亦將其三層的辦事處從利園遷往海港城港威，該辦事處佔地約48,000平方呎。年內海港城寫字樓的續租率保持在73%，並帶來理想的租金增長。

服務式住宅的營業額增長12%至港幣二億七千五百萬元，租金有所增加，卻因出租率下跌而被局部抵銷。由於經濟不景，港威豪庭於二〇〇八年十二月底的承租率下跌至87%(二〇〇七年：超過90%)。

**時代廣場：**  
**總收入**  
(港幣百萬元)



**時代廣場**

該集團另一項核心資產時代廣場於二〇〇八年內的營業額為港幣十三億一千一百萬元，較二〇〇七年增加15%，營業盈利則增加16%至港幣十一億二千四百萬元。

時代廣場商場部分的營業額上升13%至港幣八億七千一百萬元。商場平均出租率維持於99%，租金錄得理想增長。年內租務依然活躍，獲多家國際品牌包括Burberry、Gucci等加盟，而一系列著名品牌亦進行了擴充。進一步改進地庫的商戶組合後，該樓層獲一眾潮流品牌進駐，打造出時裝配飾及化妝品租戶群。時代廣場的影音租戶群和食通天亦獲進一步調整，獲眾多受歡迎的新品牌開設店舖。

年內續訂租金增長強勁，寫字樓部分的營業額上升21%至港幣四億四千萬。寫字樓承租率高企，於二〇〇八年年底維持於98%。儘管商業市場疲弱，續租率仍高企於84%，租戶包括荷蘭銀行、蘋果、可口可樂、日立及蜆殼。

**中國物業**

北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場的商場部分全皆表現理想。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全面落成，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。

大連時代廣場佔地十八萬平方呎的商場部分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、Hermes、Louis Vuitton、Prada及Versace等，勢必成為大連的購物地標。

因二〇〇八年落成入賬的單位較往年為少，所以再沒有如二〇〇七年來自中國物業發展的重大盈利。兩個已落成推出市場的項目(即上海匯寧花園和武漢時代廣場)的銷售所得發展盈利為港幣九千一百萬元(二〇〇七年：港幣七億一千八百萬元)。

九龍倉集團在二〇〇八年成功出售／預售多項中國物業，包括上海匯寧花園、武漢時代廣場、成都天府時代廣場、大連時代8號、成都時代•晶科名苑(前稱高新區十號)及重慶彈子石項目。按照該集團的會計政策，成都、大連和重慶項目的相關盈利會在項目落成時方被確認，這導致該集團年內物業發展盈利減少。

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

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

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

成都高新區的時代•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。

由該集團與中海發展集團按分別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。

#### 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。

該集團第三幅成都地塊座落於雙流發展區，位置優越，將發展成包括一個名牌廠貨場、寫字樓及住宅的多用途綜合項目，按地積比率的應佔總樓面面積為九百八十萬平方呎。現正進行廠貨場的第一期建築工程，預計於二〇〇九年四月完成。

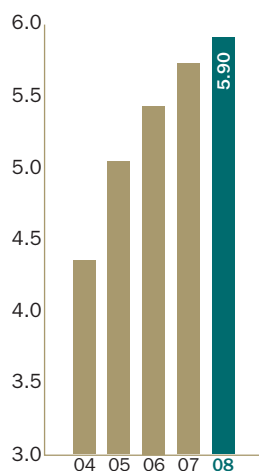
九龍倉在二〇〇八年之前購入的其它發展項目包括成都紅星路地塊、無錫南長區兩幅地塊(包括一幢樓高三百三十九米的超級高樓及住宅項目)、蘇州兩幅地塊(一幅在金雞湖與獨墅湖之間，另一幅在蘇州工業園區)及杭州西湖區地塊。上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)於二〇〇七年內亦購入了五幅分別位於重慶(江北城)、蘇州(星湖街及現代大道)、杭州錢江新城及常州新北區的優質地塊。首四幅地塊乃透過夥拍當地實力雄厚的地產發展商購入。全部發展項目皆正按計劃進行，並會在適當時候靈活作出調整以更佳地反映市場狀況。

#### 新購入地塊

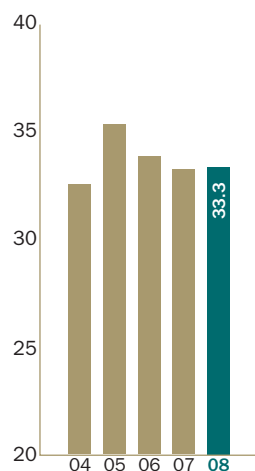
九龍倉集團於二〇〇八年一月購入了三幅位於無錫南長區、旁臨有二千五百年歷史的京杭運河的地塊，為該集團提供七百萬平方呎按地積比率的應佔總樓面面積。該集團全資擁有其中兩幅地塊(按地積比率的總樓面面積：五百二十萬平方呎)，而餘下一幅地塊(按地積比率的總樓面面積：三百五十萬平方呎)則由該集團與復地按各佔五成權益發展。該三幅地塊計劃發展成商住項目，預計分階段於二〇一四年至二〇一五年落成。

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

現代貨箱碼頭：  
吞吐量(香港)  
(以百萬個標準箱計)



現代貨箱碼頭：  
市場佔有率(香港)  
(百分比)



#### 現代貨箱碼頭(九龍倉佔其68%權益的附屬公司)

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

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

在二〇〇八年完成第二階段重組後，現代貨箱碼頭持有蛇口集裝箱碼頭的權益由30%攤薄至27%，並將在完成全部重組階段後，最終被攤薄至20%。

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

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

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

#### 其它香港物業

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

年內山頂物業組合的租務活動保持活躍。種植道一號、Chelsea Court和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。

該集團繼續積極尋求出售非核心物業的機會，以符合其政策。

### 馬哥孛羅酒店

馬哥孛羅酒店目前於亞太區共管理九間酒店，其中武漢馬哥孛羅酒店於二〇〇八年九月十五日開幕。三間位於海港城的酒店在年內均表現良好。酒店及會所總收入為港幣十億四千二百萬元，平均房租增長8%。雖然平均房租有穩定增長，惟國內旅遊臨近年底時受全球經濟衰退影響而放緩，令二〇〇八年的整體入住率微跌至86%（二〇〇七年：90%）。

該集團目前計劃於無錫及常州多興建兩間馬哥孛羅酒店。

### 通訊、媒體及娛樂

#### 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一億一千一百萬元。然而，全賴有線寬頻審慎理財，其流動資金得以維持於穩健水平，於二〇〇八年十二月三十一日的淨現金增加至港幣六億九千萬元（二〇〇七年：港幣六億四千二百萬元）。截至二〇〇八年年底，收費電視訂戶持續增長至九十一萬七千戶（二〇〇七年：八十八萬二千戶）。然而，受較低消費訂戶攤薄收益影響，此分部的總營業額和營業盈利分別減少至港幣十三億五千五百萬元（二〇〇七年：港幣十五億九千五百萬元）及港幣六百萬元（二〇〇七年：港幣一億七千九百萬元）。

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

在此嚴峻的環境下，有線寬頻穩健的財政及低營運成本，令其維持良好的競爭力。

#### 九倉電訊

在災難性金融海嘯中，九倉電訊在業務轉型方面保持平穩發展，並於電訊及資訊科技分部取得進展。

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



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

## 財務評議

### (I) 業績評議

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

#### 營業額及營業盈利

集團於二〇〇八年的營業額增長26%至港幣二百二十五億八千三百萬元(二〇〇七年：港幣一百七十九億一千五百萬元)，主要因為上市附屬公司會德豐地產新加坡在新加坡的兩個項目落成時確認的物業銷售顯著增加所致。九龍倉於二〇〇八年的營業額下跌至港幣一百五十九億四千萬元(二〇〇七年：港幣一百六十二億零八百萬元)，因為是年經常性租金收入的強勁增長大致上填補了是年地產銷售的下跌。

集團的營業盈利為港幣九十四億五千三百萬元(二〇〇七年：港幣一百零四億二千八百萬元)，主要包括來自九龍倉的盈利港幣七十六億三千九百萬元(二〇〇七年：港幣九十五億一千六百萬元)及來自會德豐地產的盈利港幣十六億九千四百萬元(二〇〇七年：港幣五億九千七百萬元)。九龍倉的營業盈利減少主要是於二〇〇八年確認的物業銷售盈利較低以及於二〇〇七年出售投資獲得一次性的重大盈利兩者合共造成的影響所致。

#### 地產投資

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

#### 地產發展

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

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

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

#### 物流

收入及營業盈利分別錄得港幣三十八億七千五百萬元（二〇〇七年：港幣三十六億二千五百萬元）及港幣十七億六千三百萬元（二〇〇七年：港幣十九億一千四百萬元），反映出現代貨箱碼頭在香港和中國處理的吞吐量有所增加。然而，營業盈利被中國的新碼頭初期營運的虧損所削弱。連同由內地合營公司進行的港口業務的盈利貢獻計算，現代貨箱碼頭的淨盈利大致與二〇〇七年相同。

#### 通訊、媒體及娛樂

收入及營業盈利分別錄得港幣三十七億五千一百萬元（二〇〇七年：港幣三十七億九千七百萬元）及港幣二億四千四百萬元（二〇〇七年：港幣三億六千五百萬元）。九倉電訊的營業盈利增加198%至港幣一億四千萬元，而有線寬頻的營業盈利則下跌57%至港幣一億五千四百萬元，部分原因乃非經常性支出於是年入賬所致。

#### 投資及其它

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

#### 投資物業之公允價值增加

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

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

#### 其它扣除／計入淨額

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

#### 財務支出

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

財務成本包括九龍倉的一項按市價入賬未變現虧損港幣五億零八百萬元(二〇〇七年：港幣九千六百萬元)，主要涉及九龍倉所訂立的跨貨幣利率掉期合約，實際上將其於二〇〇七年發行的四億美元定息票據轉換為一項日圓負債為其於內地的人民幣資產作融資。在此安排下，九龍倉將可在十年期票據到期前每年節省約3%的利息支出。

#### 所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利減少至港幣七百萬元(二〇〇七年：港幣二億六千九百萬元)。現代貨箱碼頭於蛇口的投資作出的盈利貢獻增加，惟九龍倉及會德豐地產的若干聯營公司就其中國地產發展項目作出減值撥備，集團所佔聯營公司虧損因而增加。

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

#### 稅項

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

若不計入上述稅務影響，稅項支出則為港幣十四億四千四百萬元(二〇〇七年：港幣二十一億零四百萬元)，包括九龍倉就正與稅務局討論的主要涉及利息扣減的若干稅務糾紛所作的撥備港幣二億九千二百萬元(二〇〇七年：港幣三億三千六百萬元)，以及一項稅項抵免港幣三億一千四百萬元(二〇〇七年：無)，該稅項抵免乃主要涉及新加坡稅務局作出有利於會德豐地產新加坡的裁決後，會德豐地產新加坡撥回年前為出售一附屬公司所作出的稅項撥備。

### 少數股東權益

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

### 股東應佔盈利

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

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

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

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

九龍倉截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的盈利為港幣六十二億四千七百萬元(二〇〇七年：港幣一百三十一億四千三百萬元)。若不計入扣除相關稅項抵免調整後的投資物業重估盈餘淨額，九龍倉的淨盈利為港幣四十一億九千四百萬元(二〇〇七年：港幣五十九億四千七百萬元)。

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

## (II) 流動資金、財務資源與資本性承擔

### 股東權益與總權益

於二〇〇八年十二月三十一日，集團的股東權益增加4%至港幣五百八十七億元或每股港幣28.91元，於二〇〇七年十二月三十一日則為港幣五百六十七億元或每股港幣27.88元。

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

### 總資產

集團的總資產增加11%至港幣一千九百八十二億元(二〇〇七年：港幣一千七百九十一億元)，主要包括投資物業及貨櫃碼頭資產增加港幣五十三億元，透過獨資或合營公司進行的中國地產項目投資增加港幣一百二十二億元，以及銀行存款和現金增加港幣九十八億元，另因投資減少港幣五十三億元而被局部抵銷。

### 負債及負債比率

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

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

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

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

### 財務及可用的信貸

年內集團在災難性金融海嘯發生之前把握了市場出現的機會，增加了其可用備用信貸及債券合共至港幣六百六十八億元(二〇〇七年：港幣五百八十三億元)，當中已提取港幣四百五十六億元。茲將於二〇〇八年十二月三十一日尚未提取的信貸分析如下：

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

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

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

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

為有利於進行業務和投資活動，集團維持大量餘裕現金(主要以港元、人民幣和新加坡元為本位)及未提取承諾信貸。集團亦持有一個以藍籌證券為主的可供出售投資組合，於二〇〇八年十二月三十一日的總市值為港幣二十三億元(二〇〇七年：港幣七十六億元)，該投資組合可即時變現供集團使用。

### 集團的營業業務及投資業務帶來的現金淨額

是年集團的淨營業現金流入(在營運資金變動前)為港幣一百零二億元(二〇〇七年：港幣九十四億元)。二〇〇八年營運資金變動導致淨現金流出港幣六十一億元(二〇〇七年：港幣二十一億元)，主要因為九龍倉為其於中國的發展物業支付地價及建築費用所致。集團用於投資業務的淨現金達港幣六十二億元，包括於參與中國地產發展項目的共同發展公司及聯營公司的投資淨額港幣三十九億元，現代貨箱碼頭主要為其中國港口項目興建泊位及購買營運設備的資本性開支港幣三十七億元，以及出售可供出售投資收益港幣十五億元。

### 主要開支及承擔

茲將年內大致上由九龍倉的核心業務所引致的主要開支及於二〇〇八年十二月三十一日的相關承擔分析如下：

業務單位／公司	二〇〇八年	於二〇〇八年	
	的開支	十二月三十一日	
	港幣百萬元	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
<b>(甲)資本性開支</b>			
九龍倉集團			
地產投資／其它	961	803	679
九倉電訊	324	57	142
現代貨箱碼頭(擁有67.6%權益)	2,216	1,356	1,583
有線寬頻(擁有73.8%權益)	144	56	44
	3,645	2,272	2,448
會德豐地產集團及其它	91	9	—
	<b>3,736</b>	<b>2,281</b>	<b>2,448</b>
<b>(乙)節目及其它</b>			
	<b>103</b>	<b>783</b>	<b>71</b>
<b>(丙)發展中物業</b>			
九龍倉集團	11,786	14,138	43,268
附屬公司(中國／香港)	8,243	10,600	35,090
共同發展公司及聯營公司(中國)	3,543	3,538	8,178
會德豐地產集團／其它	1,620	1,912	1,739
附屬公司(新加坡／香港)	1,084	1,788	251
聯營公司(中國)	536	124	1,488
	<b>13,406</b>	<b>16,050</b>	<b>45,007</b>

上述九龍倉的地產投資分部的資本性開支主要涉及大上海會德豐廣場、武漢時代廣場和大連時代廣場的建築費用以及投資物業(主要為海港城)的若干裝修及翻新支出。有線寬頻及九倉電訊的資本性開支主要與購置製作和廣播設備、推出網絡及互聯網服務設備有關，而現代貨箱碼頭的資本性開支則主要用作興建大鏟灣第一期及太倉第二期港口。集團分別擁有73.8%、67.6%及74.3%權益的有線寬頻、現代貨箱碼頭及會德豐地產的資本性開支項目皆分別由該等公司自行承擔融資。

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

於二〇〇八年十二月三十一日，九龍倉為中國的發展中物業(由其附屬公司或透過聯營公司及共同發展公司發展)所作出的承擔包括須於二〇〇九年及二〇一〇年分期支付的地價約港幣一百一十六億元。各項發展將於未來數年分階段進行。會德豐地產為發展中物業作出的承擔主要涉及於新加坡及香港的地產發展項目。上述承擔將由各集團各自的內部資源(包括餘裕現金)及銀行和其它融資撥付，其它可挪用資源包括可供出售投資及來自銷售及預售物業的收益。

### (III) 人力資源

於二〇〇八年十二月三十一日，集團旗下僱員共13,577人(二〇〇七年十二月三十一日：13,384人)。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。是年職工成本總額為港幣二十八億一千三百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億九千三百萬元)。



## (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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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
<b>主席</b>	
吳光正	4
<b>高級副主席</b>	
李唯仁	4
<b>副主席</b>	
吳天海	4
<b>執行董事兼集團財務總監</b>	
徐耀祥	4
<b>獨立非執行董事</b>	
歐肇基	4
張培明	2
丁午壽	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、副主席吳天海先生及執行董事兼集團財務總監徐耀祥先生協助。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。執行董事兼集團財務總監對彼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。

## (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，主席	2
歐肇基	2
丁午壽	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。主席連同兩位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提供的核數及其它服務的費用分別為港幣二千一百萬元和港幣四百萬元。

## (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，歐肇基先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會舉行過四次會議，成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
歐肇基，主席	4
張培明	2
丁午壽	4

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

- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
  - (1) 會計政策及實務的任何變動；
  - (2) 涉及重要判斷的地方；
  - (3) 因審核而出現的重大調整；
  - (4) 持續經營的假設；
  - (5) 遵守會計準則的情況；及
  - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規的情況；

- (d) 討論(如有需要,在管理層不在場的情況下)因審核工作產生的問題和保留意見,以及外聘核數師希望討論的任何事項;及
  - (e) 檢討內部審核功能的審核程序和確保與外聘核數師的工作得到協調。
- (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) 檢討審核程序以及內部審核功能與外聘核數師的工作是否協調;
  - (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.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.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 121 至 124 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 45 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 95 至 97 頁的財務報表附註第 31 條內。

## 股息

中期股息每股 2.5 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八日(星期一)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇九年六月十一日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股 10.0 仙，予在二〇〇九年六月八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。

## 固定資產

本財政年度內的固定資產變動情況編列於第 66 頁的財務報表附註第 12 條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一千四百萬元。

## 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、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生和丁午壽先生。

吳光正先生、徐耀祥先生、歐肇基先生和丁午壽先生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

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

## 管理合約

於本財政年度內，並無有關管理本公司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(「該計劃」)曾賦授(其中包括)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，本公司或其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。

根據該計劃的規例(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，有線寬頻並無根據該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

## 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 (62歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇二年起復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會成員兼主席。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席，該等公司全皆為本公司的公眾上市附屬公司。他亦為本公司旗下若干其它附屬公司的董事。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 (79歲)

李先生自一九六九年出任本公司董事，一九九六年出任本公司主席，其後於二〇〇二年卸任本公司主席一職，改為出任本公司的高級副主席至今。他亦為九龍倉的高級副主席、海港企業有限公司(「海港企業」)的主席，以及會德豐地產的董事，該等公司全皆為本公司的公眾上市附屬公司。他亦為九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事，以及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 (56歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，一九九五年出任副主席。他亦為九龍倉的副主席兼常務董事以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。

**徐耀祥**，執行董事兼集團財務總監 (62歲)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，自一九九八年起出任本公司董事，二〇〇三年出任本公司執行董事，目前亦為集團財務總監。他亦為九龍倉的執行董事兼集團財務總監，以及會德豐地產、會德豐地產新加坡、Joyce及本公司旗下若干其它附屬公司的董事。

**歐肇基**，OBE 董事 (62歲)

歐先生，ACA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB，自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦擔任本公司審核委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，一九九八年九月至二〇〇二年四月期間擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現任恒基兆業地產有限公司的執行董事兼首席財務總監和香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。歐先生曾接受專業會計訓練，乃英國特許會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。他亦為香港科技大學校董會成員。

**張培明**，董事 (80歲)

張先生自一九六九年出任本公司董事。他為本公司獨立非執行董事，亦擔任本公司審核委員會成員。

**丁午壽**，SBS，JP 董事（66歲）

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦擔任本公司審核委員會及薪酬委員會成員。丁先生亦為公眾上市的Kader Holdings Company Limited的董事總經理兼行政總裁、開達實業有限公司的主席、公眾上市的新洲印刷集團有限公司的非執行董事及公眾上市的時代零售集團有限公司的獨立非執行董事。丁先生現任廉政公署香港道德發展諮詢委員會主席、強制性公積金計劃管理局非執行董事、香港塑膠業廠商會會長、香港無錫商會有限公司會長，以及香港工業總會、香港中華廠商聯合會及香港玩具廠商會有限公司名譽會長。

丁先生亦為香港總商會會員、香港理工大學顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會委員。此外，他亦出任江蘇省中國人民政治協商會議委員會委員及廣東省中國人民政治協商會議委員會委員（越秀區）。

附註：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函，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) 高級經理

集團各項業務分別由名列於上文(A)(i)項內的本公司主席及執行董事兼集團財務總監直接負責，彼等被視為本集團的高級管理層。

## (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及本公司旗下三間附屬公司九龍倉、有線寬頻和會德豐地產的股本實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的股份分別佔該四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
<b>本公司</b>		
吳光正	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	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
<b>九龍倉</b>		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳天海	731,314 (0.0266%)	個人權益
丁午壽	152,000 (0.0055%)	個人權益
<b>有線寬頻</b>		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,065,005 (0.0529%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的 995,221,678 股本公司股份，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) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使(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。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共 209,712,652 股本公司股份權益，與在下述標題為「(C) 主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的 995,221,678 股本公司股份，與在下述標題為「(C) 主要股東權益」一節內被列為 HSBC Trustee (Guernsey) Limited 的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

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份佔有權益的所有有關者（本公司董事不計在內）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) Third Avenue Management LLC	142,416,000 (7.01%)
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(ii)及(iii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「(B)董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

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) 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：

(a) 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

(b) 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%。



### (E) 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、或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第83頁的財務報表附註第25條內。

### (F) 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數額編列於第61頁的財務報表附註第6條內。

### (G) 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。

### (H) 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(詳情已於較早前在日期為二〇〇七年八月二十一日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

#### (a) 與 City Super Limited 訂立的租約

九龍倉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 交易的目的是為九龍倉集團賺取租金收入。茲將九龍倉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	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	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予人而成立的信託（「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。

九龍倉集團從 City Super 交易收取的租金不得超逾較早前在上述日期為二〇〇七年八月二十一日的公告內披露的每年上限金額。

**(b) 與 Ferragamo Retail HK Limited 訂立的租約**

九龍倉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」）的目的是為九龍倉集團賺取租金收入。茲將九龍倉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：

<b>Ferragamo 店舖位置</b>	<b>港幣百萬元</b>
香港九龍海港城海洋中心地下及一樓之部份	18.24

該信託間接擁有 Ferragamo 的 40% 權益，故根據上市規則，Ferragamo 交易被視為本公司的一項持續關連交易。

九龍倉集團從 Ferragamo 交易收取的租金不得超逾較早前在上述日期為二〇〇七年八月二十一日的公告內披露的每年上限金額。

**(c) 根據上市規則，於第 99 頁的財務報表附註第 34 條內予以披露的與連繫人士的交易 (b) 段中所述的交易並不構成本公司的關連交易。**

**(d) 董事的確認等事宜**

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(H)(a)和(H)(b)段內的City Super交易和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：

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按照一般商業條款進行，或如可供比較的交易不足，則對本集團而言，涉及的條款不遜於獨立第三者可取得或提供(視屬何情況而定)的條款；及
- (c) 根據規管該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。

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，或(若並無訂立協議)未有按照不遜於集團與獨立第三者進行的類似交易(倘有)的條款而進行；及
- (3) 在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內並無超逾有關上限金額。



## 致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第45至125頁會德豐有限公司(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布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，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等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 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，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	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
營業額	2	22,583	17,915
其它收入淨額	4	170	1,830
		<b>22,753</b>	19,745
直接成本及營業費用		<b>(10,141)</b>	(6,427)
銷售及推銷費用		<b>(725)</b>	(766)
行政及公司費用		<b>(1,039)</b>	(848)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利		<b>10,848</b>	11,704
折舊及攤銷	3	<b>(1,395)</b>	(1,276)
營業盈利	2 及 3	<b>9,453</b>	10,428
投資物業之公允價值增加		<b>2,158</b>	10,878
其它(扣除)/計入淨額	5	<b>(1,229)</b>	103
財務支出	6	<b>10,382</b>	21,409
所佔除稅後業績：		<b>(1,695)</b>	(1,212)
聯營公司	7	<b>7</b>	269
共同發展公司	16	<b>5</b>	27
除稅前盈利		<b>8,699</b>	20,493
稅項	8	<b>(1,201)</b>	(4,639)
是年/是期盈利		<b>7,498</b>	15,854
應佔盈利：			
股東		<b>3,432</b>	7,615
少數股東權益		<b>4,066</b>	8,239
		<b>7,498</b>	15,854
股東應佔股息：	10		
已宣布派發的中期股息		<b>51</b>	51
擬派發的末期股息		<b>203</b>	203
		<b>254</b>	254
每股盈利	11	<b>港幣 1.69 元</b>	港幣 3.75 元

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的比較數字包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的財務業績，已在財務報表附註1中作出解釋。在第52至第125頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>108,830</b>	105,836
租賃土地		<b>4,203</b>	3,775
其它物業、廠房及設備		<b>17,663</b>	15,779
固定資產總額	12	<b>130,696</b>	125,390
商譽及其它無形資產	14	<b>297</b>	302
聯營公司權益	15	<b>5,438</b>	5,096
共同發展公司權益	16	<b>7,989</b>	4,555
可供出售投資	17	<b>2,279</b>	7,622
長期應收賬項	18	<b>411</b>	447
備用節目		<b>132</b>	184
僱員退休福利資產	19	<b>–</b>	239
遞延稅項資產	27	<b>484</b>	360
衍生金融工具資產	22	<b>83</b>	17
		<b>147,809</b>	144,212
<b>流動資產</b>			
擬作出售的物業	20	<b>24,660</b>	19,805
存貨		<b>112</b>	97
貿易及其它應收賬項	21	<b>2,686</b>	1,878
衍生金融工具資產	22	<b>12</b>	54
銀行存款及現金	23	<b>22,927</b>	13,079
		<b>50,397</b>	34,913
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項	24	<b>(6,603)</b>	(6,038)
銀行借款及其它借款	25	<b>(4,955)</b>	(7,120)
出售物業定金	26	<b>(3,537)</b>	(5,046)
衍生金融工具負債	22	<b>(206)</b>	(131)
應付稅項	8(f)	<b>(1,582)</b>	(1,774)
應付股息	10	<b>–</b>	(51)
		<b>(16,883)</b>	(20,160)
<b>流動資產淨額</b>		<b>33,514</b>	14,753
<b>總資產減流動負債</b>		<b>181,323</b>	158,965

綜合資產負債表

二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款及其它借款	25	<b>(40,668)</b>	(27,871)
遞延稅項負債	27	<b>(16,258)</b>	(16,578)
其它遞延負債	28	<b>(262)</b>	(261)
衍生金融工具負債	22	<b>(738)</b>	(96)
僱員退休福利負債	19	<b>(154)</b>	–
		<b>(58,080)</b>	(44,806)
<b>資產淨額</b>			
		<b>123,243</b>	114,159
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	<b>1,016</b>	1,016
儲備		<b>57,717</b>	55,635
<b>股東權益</b>			
股東權益	31	<b>58,733</b>	56,651
少數股東權益	31	<b>64,510</b>	57,508
<b>權益總額</b>			
	31	<b>123,243</b>	114,159

在第 52 至第 125 頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事兼集團財務總監  
徐耀祥



# 公司資產負債表

二〇〇八年十二月三十一日

	附註	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
附屬公司權益	13	9,640	4,549
<b>流動資產</b>			
應收賬項及預付賬款		58	–
銀行存款及現金	23	311	–
		369	–
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項		(8)	(4)
應付稅項		(4)	–
應付股息	10	–	(51)
		(12)	(55)
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>357</b>	(55)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,997</b>	4,494
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	25	(5,500)	–
<b>資產淨額</b>		<b>4,497</b>	4,494
<b>資本及儲備</b>			
股本	30	1,016	1,016
儲備		3,481	3,478
<b>股東權益</b>	31	<b>4,497</b>	4,494

在第 52 至第 125 頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席  
吳光正

執行董事兼集團財務總監  
徐耀祥

# 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	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
可供出售投資的重估(虧損)/盈餘	31	(3,547)	60
界定福利退休計劃的精算虧損	31	(412)	(5)
匯兌差額	31	800	1,019
現金流量對沖：			
由權益賬轉撥至損益賬	31	(45)	–
有效部分之公允價值變動	31	–	45
其它	31	(2)	18
為下列項目而撥入損益賬的儲備：			
出售可供出售投資	31	(418)	(1,009)
可供出售投資減值	31	1,375	81
所佔聯營公司/共同發展公司的儲備	31	187	64
<b>未確認在損益賬的(支出)/收益淨額</b>		<b>(2,062)</b>	273
是年/是期盈利	31	7,498	15,854
是年/是期確認之收入總額			
股東權益		2,336	7,643
少數股東權益		3,100	8,484
		5,436	16,127

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的比較數字包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的確認收入及支出，已在財務報表附註1中作出解釋。在第52至第125頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

# 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	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
營業的現金流入		10,150	9,365
營運資金變動		(6,138)	(2,079)
<b>來自營業的現金</b>	(a)	<b>4,012</b>	7,286
已收利息		322	246
已付利息		(1,325)	(1,365)
已收聯營公司股息		235	148
已收共同發展公司股息		49	–
已收投資股息		222	518
已付香港利得稅		(1,391)	(910)
已付海外稅項		(345)	(89)
營業業務所得的現金淨額		1,779	5,834
<b>投資業務</b>			
購入固定資產		(3,659)	(3,663)
增加備用節目		(103)	(130)
增加聯營公司淨額		(467)	(4,410)
增加共同發展公司淨額		(3,395)	(3,709)
購入可供出售投資		(282)	(5,424)
增加一附屬公司權益		–	(44)
出售固定資產所得款項		6	40
出售物業所得款項		121	695
出售可供出售投資所得款項		1,520	5,769
已收長期應收賬項		36	51
退還／(新增)有抵押存款		22	(707)
投資業務所用的現金淨額		(6,201)	(11,532)
<b>融資活動</b>			
提取長期銀行借款及其它借款淨額		16,360	11,227
償還短期銀行借款及其它借款淨額		(5,747)	(2,193)
附屬公司向少數股東發行股份	(b)	5,487	197
已付股東股息		(305)	(203)
已付少數股東股息		(1,585)	(1,404)
融資活動所得的現金淨額		14,210	7,624
<b>現金及現金等值增加淨額</b>		<b>9,788</b>	1,926
於一月一日／四月一日的現金 及現金等值結存		12,372	10,235
匯率變動的影響		82	211
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	23	22,242	12,372

截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的比較數字包括九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的現金流量，已在財務報表附註1中作出解釋。

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

## 綜合現金流量表附註

## a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
營業盈利	9,453	10,428
調整：		
利息收入	(324)	(244)
來自投資的股息收入	(220)	(495)
折舊	1,161	1,094
攤銷	234	182
出售可供出售投資的盈利淨額	(133)	(1,790)
出售物業的盈利淨額	(19)	(12)
出售固定資產的虧損／(盈利)	4	(32)
固定資產／備用節目的減值虧損	29	—
匯兌差額／其它	(35)	234
營運資金變動前的營業現金流入	10,150	9,365
增加發展中並擬作出售的物業	(9,327)	(6,303)
減少待沽物業	4,956	1,736
增加存貨	(15)	(12)
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(779)	86
(減少)／增加出售物業定金	(1,509)	1,629
增加貿易及其它應付賬項	478	680
增加衍生金融工具負債	76	130
其它非現金項目	(18)	(25)
營運資金變動	(6,138)	(2,079)
來自營業的現金	4,012	7,286

## b) 附屬公司發行股份

二〇〇八年由附屬公司向少數股東發行股份的現金流入，包括九龍倉集團有限公司及海港企業有限公司的少數股東分別於二〇〇八年一月及三月為其認購的股份所支付的供股款項，分別為港幣四十五億一千二百萬元及港幣四億五千三百萬元。

# 財務報表附註

## 1. 財政年度終結日

本公司在上一個財政期間已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日。二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日九個月期間的比較數字，則涵蓋九龍倉二〇〇七年一月一日至二〇〇七年十二月三十一日十二個月期間的財務報表。由於本公司更改了其年度終結日，所有的比較數字及相關附註未必能完全與是年數字作出比較。詳情載於二〇〇七年年報的附註1。

## 2. 分部資料

### a) 業務分部

	收入		業績	
	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
<b>(i) 收入及業績</b>				
地產投資	<b>8,112</b>	6,863	<b>5,918</b>	4,932
香港	<b>6,336</b>	5,346	<b>5,206</b>	4,322
中國	<b>514</b>	416	<b>254</b>	197
新加坡	<b>208</b>	129	<b>150</b>	93
酒店	<b>1,054</b>	972	<b>308</b>	320
地產發展	<b>6,606</b>	3,283	<b>1,496</b>	1,412
香港	<b>488</b>	1,508	<b>134</b>	609
中國	<b>710</b>	1,619	<b>91</b>	718
新加坡	<b>5,408</b>	156	<b>1,271</b>	85
通訊、媒體及娛樂	<b>3,751</b>	3,797	<b>244</b>	365
收費電視	<b>1,355</b>	1,595	<b>6</b>	179
互聯網及多媒體	<b>576</b>	588	<b>148</b>	180
電訊	<b>1,641</b>	1,460	<b>140</b>	47
其它	<b>179</b>	154	<b>(50)</b>	(41)
物流	<b>3,875</b>	3,625	<b>1,763</b>	1,914
碼頭	<b>3,446</b>	3,216	<b>1,608</b>	1,764
其它	<b>429</b>	409	<b>155</b>	150

	收入		業績	
	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
投資及其它	681	794	472	2,222
分部之間的收入(附註)	23,025 (442)	18,362 (447)	9,893 -	10,845 -
	22,583	17,915	9,893	10,845
未能作出分配的費用			(440)	(417)
營業盈利			9,453	10,428
投資物業之公允價值增加			2,158	10,878
其它(扣除)/計入淨額			(1,229)	103
地產發展			146	184
投資及其它			(1,375)	(81)
			10,382	21,409
財務支出			(1,695)	(1,212)
聯營公司			7	269
地產發展			(283)	33
碼頭			307	236
通訊、媒體及娛樂			(17)	-
			5	27
共同發展公司			(28)	-
地產發展			33	27
除稅前盈利			8,699	20,493
稅項			(1,201)	(4,639)
是年/是期盈利			7,498	15,854

附註：

綜合計算時，已扣除的各分部相互間的收入包括：

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

(ii) 資產及負債	資產		負債	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
地產投資	<b>113,848</b>	110,011	<b>2,692</b>	2,529
香港	<b>98,525</b>	96,904	<b>1,970</b>	1,809
中國	<b>9,363</b>	8,149	<b>389</b>	322
新加坡	<b>4,939</b>	4,431	<b>109</b>	101
酒店	<b>1,021</b>	527	<b>224</b>	297
地產發展	<b>34,891</b>	25,756	<b>4,990</b>	6,422
香港	<b>3,348</b>	3,436	<b>499</b>	427
中國	<b>25,888</b>	13,672	<b>2,047</b>	1,310
新加坡	<b>5,655</b>	8,648	<b>2,444</b>	4,685
通訊、媒體及娛樂	<b>4,347</b>	4,647	<b>1,033</b>	965
收費電視	<b>1,052</b>	1,160	<b>362</b>	354
互聯網及多媒體	<b>474</b>	509	<b>129</b>	129
電訊	<b>2,775</b>	2,853	<b>541</b>	480
其它	<b>46</b>	125	<b>1</b>	2
物流	<b>18,445</b>	16,876	<b>1,278</b>	1,095
碼頭	<b>18,241</b>	16,686	<b>1,211</b>	1,045
其它	<b>204</b>	190	<b>67</b>	50
投資及其它	<b>2,363</b>	7,733	<b>16</b>	31
未能作出分配項目	<b>24,312</b>	14,102	<b>64,954</b>	53,924
集團總額	<b>198,206</b>	179,125	<b>74,963</b>	64,966

上表所包括透過共同發展公司及聯營公司持有的分部資產為：

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資費用。

(iii) 其它資料	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司權益		折舊及攤銷	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	31/12/2008 止年度 港幣百萬元	31/12/2007 止期間 港幣百萬元	31/12/2008 止年度 港幣百萬元	31/12/2007 止期間 港幣百萬元	31/12/2008 止年度 港幣百萬元	31/12/2007 止期間 港幣百萬元
地產投資	1,038	622	-	-	131	125
香港	252	215	-	-	21	21
中國	697	149	-	-	27	21
新加坡	65	38	-	-	1	2
酒店	24	220	-	-	82	81
地產發展(中國)	-	-	4,079	5,154	-	-
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
集團總額	3,736	3,836	4,083	8,124	1,395	1,276



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

**b) 地區分部**

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

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

	資本性支出		增加聯營公司及 共同發展公司權益	
	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
香港	897	1,093	—	61
中國	2,774	2,705	4,083	8,063
新加坡	65	38	—	—
集團總額	3,736	3,836	4,083	8,124

## 3. 營業盈利

## a) 營業盈利

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
折舊：		
用作經營租賃的資產	96	91
其它固定資產	1,065	1,003
	<b>1,161</b>	1,094
攤銷：		
備用節目	142	131
租賃土地(附註12)	87	47
其它無形資產(附註14)	5	4
	<b>1,395</b>	1,276
總折舊及攤銷	<b>1,395</b>	1,276
固定資產／備用節目的減值虧損	29	-
貿易應收賬項減值虧損	84	26
職工成本	2,813	2,593
包括：		
界定供款退休計劃(包括強制性公積金)的供款及已扣除 沒收的供款港幣二百萬元(二〇〇七年：港幣五百萬元)	112	94
界定福利退休計劃已確認的收入(附註19)	(16)	(11)
核數師酬金：		
核數服務	21	20
其它服務	4	6
已售銷售物業的成本	4,989	1,706
匯兌虧損淨額，包括外匯期貨合約影響(附註)	137	38
通訊設備及服務之經營租賃的租金支出	98	101
租金收入減直接支出	(5,712)	(4,674)
—包括或有租金	(632)	(459)
利息收入	(324)	(244)
上市投資股息收入	(126)	(313)
非上市投資股息收入	(94)	(182)
出售固定資產的虧損／(盈利)	4	(32)
機器及設備之經營租賃的租金收入	(61)	(81)

附註：除上述匯兌差額外，集團錄得匯兌盈餘淨額港幣九億八千七百萬元(二〇〇七年：港幣十億八千三百萬元)，該匯兌淨盈餘乃由折算集團於會德豐地產新加坡及於若干中國的附屬公司、聯營公司及共同發展公司的投資淨額所產生，並已計入權益變動內。

b) 董事薪酬

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物福利 港幣千元	非硬性 的花紅 港幣千元	退休金 計劃 的供款 港幣千元	截至 31/12/2008 止年度 酬金總額 港幣千元	截至 31/12/2007 止期間 酬金總額 港幣千元
<b>董事會</b>						
吳光正	239	15,056	14,000	24	29,319	25,445
李唯仁	120	4,925	7,000	–	12,045	10,822
吳天海	60	4,482	9,000	264	13,806	12,508
徐耀祥	60	2,596	2,400	12	5,068	3,928
<b>獨立非執行董事</b>						
歐肇基	80 <sup>(ii)</sup>	–	–	–	80	60
張培明	80 <sup>(ii)</sup>	–	–	–	80	60
丁午壽	80 <sup>(ii)</sup>	–	–	–	80	60
	<b>719</b>	<b>27,059</b>	<b>32,400</b>	<b>300</b>	<b>60,478</b>	52,883
二〇〇七年總額	580	24,033	28,000	270		52,883

附註：

(i) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度及二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間，集團並沒有已付或應付離職補償及／或促使加入集團所得利益予本公司的董事。

(ii) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，每位相關的董事已收／應收取港幣二萬元(二〇〇七年：港幣一萬五千元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

**c) 五位最高薪僱員**

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的兩位僱員(二〇〇七年：兩位)在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內的酬金(不包括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：

**(i) 酬金總額**

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
薪金、津貼及實物福利	16	14
非硬性的花紅	19	18
	<b>35</b>	32

**(ii) 酬金級別**

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
級別(以港幣計算)		
10,000,001 元至 10,500,000 元	-	1
11,000,001 元至 11,500,000 元	1	-
21,000,001 元至 21,500,000 元	-	1
23,500,001 元至 24,000,000 元	1	-
	<b>2</b>	2

#### 4. 其它收入淨額

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

出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除少數股東應佔部分），為數港幣四億一千八百萬元（二〇〇七年：港幣十億零九百萬元）。

#### 5. 其它(扣除)／計入淨額

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

## 6. 財務支出

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

- a) 撥作資產成本的利息的平均年息率約為1.6% (二〇〇七年：2.2%)。
- b) 總利息成本包括以攤銷成本列值的付息借款之利息支出港幣十二億零八百萬元 (二〇〇七年：港幣十一億六千七百萬元)。
- c) 上述利息支出已計入利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的利息支出／收入。

## 7. 所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利減少至港幣七百萬元(二〇〇七年：港幣二億六千九百萬元)。現代貨箱碼頭於蛇口的投資作出的盈利貢獻增加，惟九龍倉及會德豐地產的若干聯營公司就其中國地產發展項目作出減值撥備，集團所佔聯營公司虧損因而增加。

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

## 8. 稅項

計入綜合損益賬的稅項支出如下：

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
<b>本期所得稅</b>		
香港利得稅		
是年／是期撥備	1,063	1,263
以往年度撥備之低估(附註 8(h))	254	352
海外稅項		
是年／是期撥備	422	226
以往年度撥備之高估(附註 8(i))	(241)	-
	<b>1,498</b>	1,841
<b>中華人民共和國(「中國」)土地增值稅</b>	<b>30</b>	239
<b>遞延稅項(附註 27)</b>		
投資物業之公允價值變動	495	2,535
源自及撥回暫時性差額	117	253
稅率下調對遞延稅項結餘之影響	(812)	(201)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(127)	(28)
	<b>(327)</b>	2,559
	<b>1,201</b>	4,639

- a)** 香港利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利以 16.5% (二〇〇七年：17.5%) 稅率計算。於二〇〇八年，香港特別行政區政府頒布了二〇〇八/〇九財政年度的利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%。
- b)** 海外稅項按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。
- c)** 於二〇〇九年一月，新加坡政府建議將二〇〇九年的企業所得稅稅率由 18% 調低至 17%。這導致需要重新計算會德豐地產新加坡於二〇〇九年一月一日的遞延稅項負債淨額(主要是投資物業的重估盈餘的遞延稅項)，並可能會減少遞延稅項負債約港幣一千九百萬元並對本集團二〇〇九年的財務報表構成影響。
- d)** 於二〇〇七年三月，中國頒布新企業所得稅法，中國企業所得稅標準稅率由 33% 修訂為至 25%。
- e)** 在根據一九九五年一月二十七日頒布的中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。
- f)** 綜合資產負債表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- g)** 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三千萬元(二〇〇七年：港幣二千三百萬元)，已列入所佔聯營公司及共同發展公司除稅後業績內。
- h)** 九龍倉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稅項負債可能會高於或低於已作出的撥備。



i) 過往年度稅項撥備高估是由於新加坡稅務局於二〇〇八年十一月裁定會德豐地產新加坡出售Hamptons Group Limited的盈利屬資本性質，因此會德豐地產新加坡撥回年前為出售Hamptons Group Limited所作的稅項撥備，及於本期確認以往年度的稅項虧損（已獲新加坡稅務局於二〇〇九年年初同意）用作抵銷過往年度的已繳稅項所致。此外，集團亦對該稅項虧損（已獲新加坡稅務局同意）確認為一項遞延稅項資產為數港幣一億零四百萬元。

j) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
除稅前盈利	8,699	20,493
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	1,628	3,762
不可作抵扣支出的稅務影響	425	158
毋須課稅收入的稅務影響	(172)	(241)
以往年度撥備之低估	13	352
未確認之稅務虧損的稅務影響	225	74
未確認之稅務虧損抵銷的稅務影響	(113)	(93)
確認以往未確認之稅務虧損為遞延稅項資產的稅務影響	(127)	(28)
稅率下調對遞延稅項結餘的影響	(812)	(201)
銷售物業的土地增值稅	30	239
投資物業之公允價值轉變的遞延土地增值稅	104	617
實際的總稅項支出	1,201	4,639

## 9. 股東應佔盈利

股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣二億五千七百萬元(二〇〇七年：港幣二億六千萬元)。

## 10. 股東應佔股息

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙 (二〇〇七年：每股2.5仙)	51	51
結算日後擬派末期股息每股10.0仙 (二〇〇七年：每股10.0仙)	203	203
	<b>254</b>	254

a) 於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 截至二〇〇七年十二月三十一日止期間的末期股息港幣二億零三百萬元已於二〇〇八年批准及派發。

## 11. 每股盈利

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

12. 固定資產

	集團						總額 港幣百萬元
	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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>a) 原值或估值</b>							
二〇〇七年四月一日	95,085	2,908	661	9,515	10,564	3,995	122,728
匯兌差額	351	80	-	-	77	73	581
增加	197	2,471	13	313	740	102	3,836
出售	(683)	-	-	(140)	(224)	-	(1,047)
重新分類	8	166	-	(1)	366	(15)	524
重估盈餘/撥回/(撤銷)	10,878	157	-	-	(2)	-	11,033
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	<b>105,836</b>	<b>5,782</b>	<b>674</b>	<b>9,687</b>	<b>11,521</b>	<b>4,155</b>	<b>137,655</b>
匯兌差額	348	85	-	-	70	67	570
增加	196	2,445	-	350	403	342	3,736
出售	(8)	-	-	(91)	(207)	-	(306)
重新分類	300	(2,401)	522	-	1,697	107	225
重估盈餘/撥回/(撤銷)	2,158	-	(11)	-	-	-	2,147
二〇〇八年十二月三十一日	<b>108,830</b>	<b>5,911</b>	<b>1,185</b>	<b>9,946</b>	<b>13,484</b>	<b>4,671</b>	<b>144,027</b>
<b>累積折舊、攤銷及減值虧損</b>							
二〇〇七年四月一日	-	-	517	5,869	4,753	333	11,472
匯兌差額	-	-	-	-	8	-	8
本期折舊	-	-	32	638	424	47	1,141
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	-	-	549	6,372	4,964	380	12,265
匯兌差額	-	-	-	-	6	1	7
本年折舊	-	-	36	626	499	87	1,248
出售時撥回	-	-	-	(85)	(109)	-	(194)
減值虧損/(撤銷)	-	-	(11)	16	-	-	5
二〇〇八年十二月三十一日	-	-	574	6,929	5,360	468	13,331
<b>賬面淨值</b>							
二〇〇八年十二月三十一日	<b>108,830</b>	<b>5,911</b>	<b>611</b>	<b>3,017</b>	<b>8,124</b>	<b>4,203</b>	<b>130,696</b>
二〇〇七年十二月三十一日	105,836	5,782	125	3,315	6,557	3,775	125,390

## b) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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	總額 港幣百萬元
二〇〇八年估值	108,830	-	-	-	-	-	108,830
原值減撥備	-	5,911	1,185	9,946	13,484	4,671	35,197
	108,830	5,911	1,185	9,946	13,484	4,671	144,027
二〇〇七年估值	105,836	-	-	-	-	-	105,836
原值減撥備	-	5,782	674	9,687	11,521	4,155	31,819
	105,836	5,782	674	9,687	11,521	4,155	137,655

## c) 業權：

	投資物業 港幣百萬元	發展中或 待重建物業 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	總額 港幣百萬元
二〇〇八年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	83,230	-	92	-	11	82	83,415
中期契約	12,961	680	-	-	2,939	1,215	17,795
短期契約	1,200	-	-	-	-	-	1,200
	97,391	680	92	-	2,950	1,297	102,410
位於香港以外地區							
永久年期	-	670	-	-	-	-	670
長期契約	4,258	-	-	-	-	-	4,258
中期契約	7,181	4,561	519	-	1,539	2,906	16,706
	108,830	5,911	611	-	4,489	4,203	124,044
二〇〇七年十二月三十一日							
位於香港							
長期契約	81,572	-	125	-	2	82	81,781
中期契約	13,055	608	-	-	2,955	1,251	17,869
短期契約	1,320	-	-	-	-	-	1,320
	95,947	608	125	-	2,957	1,333	100,970
位於香港以外地區							
永久年期	-	622	-	-	-	-	622
長期契約	3,794	-	-	-	-	-	3,794
中期契約	6,095	4,552	-	-	593	2,442	13,682
	105,836	5,782	125	-	3,550	3,775	119,068

**d) 物業重估**

本集團的投資物業於二〇〇八年十二月三十一日由獨立測計師公司萊坊測計師行有限公司和CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策計入綜合損益賬內。

**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跡象。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損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撥備或撥回。

**f)** 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

**g)** 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一年內	5,332	4,418
於一年後但五年內	6,360	4,841
於五年後	520	226
	<b>12,212</b>	9,485

## 13. 附屬公司權益

	公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495	3,495
應收附屬公司款項	6,145	1,393
應付附屬公司款項	-	(339)
	<b>9,640</b>	<b>4,549</b>

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 121 至第 124 頁。

應收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款，由於預期不會於未來十二個月內收回，故此被分類為非流動項目。應付附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

## 14. 商譽及其它無形資產

	集團		
	商譽 港幣百萬元	其它 無形資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>原值</b>			
二〇〇七年四月一日／二〇〇八年一月一日及 二〇〇七年及二〇〇八年十二月三十一日	<b>297</b>	<b>12</b>	<b>309</b>
<b>累計攤銷</b>			
二〇〇七年四月一日	-	3	3
本期攤銷	-	4	4
二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年一月一日	-	<b>7</b>	<b>7</b>
本年攤銷	-	<b>5</b>	<b>5</b>
二〇〇八年十二月三十一日	-	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>賬面淨值</b>			
二〇〇八年十二月三十一日	<b>297</b>	-	<b>297</b>
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允價值(根據最新交易價格)減出售成本計算。經測試後並無錄得減值虧損。

## 15. 聯營公司權益

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應佔有形資產淨值	2,531	2,736
商譽	1,790	1,790
	4,321	4,526
應收聯營公司款項	1,117	570
	5,438	5,096

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125頁。

b) 聯營公司權益包括於二〇〇七年購入 Mega Shekou Container Terminals Limited (「Mega SCT」) 的交易所產生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)。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」)持有 Mega SCT，該權益根據與招商局國際有限公司(「招商局」) 簽訂了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重組完成時的30% 逐步減少至第四期重組完成時的20%。第一期重組已於二〇〇七年二月二十二日完成及第二期重組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 的權益已由30% 調低至27%。

c) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

- d) 若干公司於上年度被分類為共同發展公司已經被重新分類為聯營公司，以更適當地反映與該等公司其他股東的實質安排。因此，聯營公司權益的比較數額中為數港幣十四億六千四百萬元已予以重新分類，以符合本年度的呈報方式。

e) 聯營公司的財務資料摘要

	2008		2007	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
<b>資產負債表</b>				
資產	<b>21,622</b>	<b>4,539</b>	18,958	3,875
負債	<b>(6,330)</b>	<b>(2,008)</b>	(3,854)	(1,139)
權益	<b>15,292</b>	<b>2,531</b>	15,104	2,736
<b>損益賬</b>				
收入	<b>3,407</b>	<b>654</b>	3,362	594
除稅前盈利	<b>1,181</b>	<b>31</b>	1,587	287
稅項	<b>(129)</b>	<b>(24)</b>	(63)	(18)
除稅後盈利	<b>1,052</b>	<b>7</b>	1,524	269



## 16. 共同發展公司權益

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 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

- a) 於二〇〇八年十二月三十一日各主要共同發展公司的有關資料已詳列於第 125 頁。
- b) 應收共同發展公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。該等應收款項並沒有逾期或出現減值跡象。
- c) 本集團於共同發展公司的業績、資產及負債之應佔實質權益摘要如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>資產負債表</b>		
非流動資產	1,298	1,343
流動資產	7,514	3,147
非流動負債	(7,772)	(3,648)
流動負債	(122)	(42)
資產淨值	918	800
<b>損益賬</b>		
收入	180	160
除稅前盈利	11	32
稅項	(6)	(5)
是年／是期盈利	5	27

**17. 可供出售投資**

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
上市投資的市值		
在香港上市	55	1,659
在香港以外上市	2,175	5,899
	2,230	7,558
非上市投資	49	64
	2,279	7,622

- a) 在香港以外地區上市的投資，包括集團持有20%（二〇〇七年：20%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）及17%（二〇〇七年：12%）權益的SC Global Developments Ltd（「SC Global」）（兩間於新加坡註冊及上市的公司）。由於集團在HPL董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該股本投資並沒有分類為聯營公司。
- b) 於二〇〇八年度，集團錄得減值虧損為數港幣十三億七千五百萬元（二〇〇七年：港幣八千一百萬元），主要由於會德豐地產新加坡於HPL及SC Global的投資的公允價值大幅或長期下跌，因此會德豐地產新加坡為該等投資作出減值虧損。

**18. 長期應收賬項**

長期應收賬項為一年後到期之應收賬項。

**19. 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員工退休時給予的退休福利。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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	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及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：

	2008 港幣百萬元	2007 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

iii) 界定福利責任折現值變動如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一月一日/四月一日	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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一月一日／四月一日	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：

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
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內確認。

計劃資產的實際投資回報為虧損為港幣三億四千五百萬元(二〇〇七年：港幣一億八千五百萬元盈餘)。

vi) 於二〇〇八年十二月三十一日採用之主要精算假設(以範圍列示)如下：

	2008	2007
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%

計劃資產的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，該回報是於期初根據市場預期，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

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
計劃資產之公允價值	<b>734</b>	1,130	1,005
界定福利責任折現值	<b>(888)</b>	(891)	(775)
計劃(虧損)/盈餘	<b>(154)</b>	239	230
計劃負債之經驗調整	<b>14%</b>	-6%	9%
計劃資產之經驗調整	<b>-58%</b>	10%	2%

viii) 截至二〇〇八年十二月三十一日，本集團直接在權益賬確認之精算虧損為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：港幣一億四千七百萬元盈餘)。

**b) 界定供款退休計劃**

集團亦有多項由獨立授託人管理的界定供款退休計劃(包括強積金)專為本集團的僱員而設(不包括在上述界定退休福利計劃內)。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作出供款。集團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未有賦予全數供款前退出供款計劃致令供款被沒收而有所減少。

**20. 擬作出售的物業**

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
發展中並擬作出售的物業	<b>23,927</b>	18,814
待沽物業	<b>733</b>	991
	<b>24,660</b>	19,805

- a) 發展中並擬作出售的物業預期在一年後大致完成及回本。
- b) 發展中並擬作出售的物業包括購買位於中國的若干土地／物業之定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)。
- c) 發展中並擬作出售的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二億五千一百萬元(二〇〇七年：港幣二億四千九百萬元)。
- d) 於是年內，集團撥回較早前就一個中國項目所作出的撥備為數港幣一億四千六百萬元(二〇〇七年：港幣二千七百萬元)。
- e) 包括在發展中並擬作出售的物業及待沽物業中的租賃土地(包括購買地塊定金)及永久年期土地之賬面值摘要如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,596	1,330
中期契約	1,241	1,332
	<b>2,837</b>	2,662
位於香港以外地區		
永久年期	4,115	6,584
中期契約	13,340	7,251
	<b>17,455</b>	13,835
	<b>20,292</b>	16,497

## 21. 貿易及其它應收賬項

### a) 賬齡分析

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

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

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

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

### b) 貿易應收賬項的減值

貿易應收賬項的減值虧損是在呆壞準備賬內列賬；但如果本集團認為收回有關的數額的可能性極低，則減值虧損會直接在貿易應收賬項內撇銷。

本年度呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成分析如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一月一日／四月一日	53	50
已確認減值虧損	84	26
已撇銷未能收回款項	(23)	(23)
於十二月三十一日	114	53

**c) 沒有減值的貿易應收賬項**

於二〇〇八年十二月三十一日，集團94%（二〇〇七年：81%）的貿易應收賬項並沒有出現減值跡象，而當中的96%（二〇〇七年：89%）為沒有逾期或逾期少於兩個月的應收賬。

根據本集團過往的經驗，倘若這些逾期應收賬項的信貨質素並無重大改變，該等應收賬項仍被視作可全數收回及毋需作出減值撥備。集團也沒有就這些賬項持有任何抵押品。

## 22. 衍生金融工具

	2008		2007	
	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
<b>現金流量對沖</b>				
外匯期貨合約	—	—	45	—
<b>按公允價值計入損益賬</b>				
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
外匯期貨合約	4	206	—	130
總額	95	944	71	227
<b>分析</b>				
流動	12	206	54	131
非流動	83	738	17	96
總額	95	944	71	227



於二〇〇八年十二月三十一日以上衍生金融工具的剩餘年期如下：

	2008		2007	
	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
<b>定息至浮息利率掉期合約</b>				
於一年內到期	8	–	9	1
於一年後但於五年內到期	37	–	11	–
於五年後到期	38	–	6	–
	<b>83</b>	<b>–</b>	<b>26</b>	<b>1</b>
<b>浮息至定息利率掉期合約</b>				
於五年後到期	–	126	–	–
<b>跨貨幣利率掉期合約</b>				
於一年後但於五年內到期	8	11	–	–
於五年後到期	–	601	–	96
	<b>8</b>	<b>612</b>	<b>–</b>	<b>96</b>
<b>外匯期貨合約</b>				
於一年內到期	4	206	45	130
<b>總額</b>	<b>95</b>	<b>944</b>	<b>71</b>	<b>227</b>

a) 於二〇〇八年十二月三十一日，尚未到期的衍生金融工具的名義數額分析如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
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
外匯期貨合約	1,619	2,938

跨貨幣利率掉期合約的名義數額包括為數四億美元轉換成日圓的掉期合約，該合約實際上將二〇〇七年發行的四億美元十年定息票據轉換成日圓借款。

- b)** 假設有關於掉期合約於年終平倉，衍生金融工具資產及為集團應會收取的金額，而衍生金融工具負債則為集團應會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具，其公允價值的轉變將於綜合損益賬內確認。
- c)** 集團沒有符合為現金流量對沖的外匯期貨合約(二〇〇七年：港幣十一億三千六百萬元)。

於年內外匯期貨合約虧損金額為港幣二億二千萬元(二〇〇七年：港幣二億二千四百萬元)，已計入綜合損益賬內，分析如下：

	截至 31/12/2008 止年度 港幣百萬元	截至 31/12/2007 止期間 港幣百萬元
不符合對沖資格的外匯期貨合約虧損	262	224
根據現金流量對沖的外匯期貨合約收益	(42)	-
	<b>220</b>	224

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

## 23. 銀行存款及現金

	集團		公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行存款及現金				
無抵押	22,242	12,372	311	-
已抵押	685	707	-	-
	<b>22,927</b>	13,079	<b>311</b>	-

截至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人民幣存款等同港幣四十二億五千一百萬元(二〇〇七年：港幣二十六億九千四百萬元)及預售新加坡物業其中部分售樓收入的坡幣存款等同港幣十五億四千三百萬元(二〇〇七年：港幣十七億零六百萬元)。該等人民幣存款要按中華人民共和國外匯條例管制始能匯出，而該等坡幣存款乃根據新加坡「Project Account Rules – 1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

## 24. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

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

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項為港幣十二億零七百萬元(二〇〇七年：港幣十億六千八百萬元)，主要為租賃按金及客戶按金。集團認為貼現該等貿易及其它應付賬項的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或須於接獲通知時償還。

## 25. 銀行借款及其它借款

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>集團</b>		
<b>債券及票據(無抵押)</b>		
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
	<b>4,531</b>	5,796
<b>銀行借款(有抵押)</b>		
於一年內到期	536	619
於一年後而在兩年內到期	2,294	167
於兩年後而在五年內到期	9,328	3,560
於五年後到期	3,104	1,949
	<b>15,262</b>	6,295
<b>銀行借款(無抵押)</b>		
於一年內到期	4,011	5,192
於一年後而在兩年內到期	6,942	3,908
於兩年後而在五年內到期	14,077	13,000
於五年後到期	800	800
	<b>25,830</b>	22,900
銀行借款及其它借款總額	<b>45,623</b>	34,991
<b>以上借款的還款期分析</b>		
<b>流動借款</b>		
於一年內到期	4,955	7,120
<b>非流動借款</b>		
於一年後而在五年內到期	33,355	21,446
於五年後到期	7,313	6,425
	<b>40,668</b>	27,871
銀行借款及其它借款總額	<b>45,623</b>	34,991

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>公司</b>		
銀行借款(有抵押)		
於兩年後而在五年內到期	<b>5,500</b>	—

a) 管理層認為集團的借款實際上是以下列貨幣為單位(已包括詳列於附註29(b)的跨貨幣利率掉期合約之影響):

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
港幣	<b>36,295</b>	26,597
人民幣	<b>3,743</b>	2,295
美元	<b>351</b>	250
日圓	<b>3,120</b>	3,120
新加坡元	<b>2,114</b>	2,729
	<b>45,623</b>	34,991

b) 集團及公司借款利率(已包括分別詳列於附註29(a)及29(b)的利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約之影響)概況如下:

	2008		2007	
	實際利率 %	港幣百萬元	實際利率 %	港幣百萬元
<b>集團</b>				
定息借款:				
債券及票據	<b>3.1</b>	<b>3,120</b>	3.1	3,120
浮息借款:				
債券及票據	<b>2.5</b>	<b>1,411</b>	4.4	2,676
銀行借款	<b>2.4</b>	<b>41,092</b>	3.9	29,195
		<b>42,503</b>		31,871
借款總額		<b>45,623</b>		34,991
<b>公司</b>				
浮息借款:				
銀行借款	<b>0.9</b>	<b>5,500</b>	—	—

- c)** 本集團的總債務包括由九龍倉及會德豐地產新加坡分別所借的借款，為數港幣三百八十億零九百萬元及港幣二十一億一千四百萬元(二〇〇七年：港幣三百一十二億八千二百萬元及港幣二十七億二千九百萬元)，而該等借款對本公司及其全資附屬公司皆無追索權。
- d)** 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元)的借款是以公允價值列賬外，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償還。
- e)** 在二〇〇八年十二月三十一日，集團的銀行備用信貸以賬面總值港幣四百一十億六千三百萬元的發展中並擬作出售的物業、若干固定資產、若干可供出售投資及若干銀行存款以作擔保(二〇〇七年：港幣一百六十四億一千九百萬元)。
- f)** 上列若干借款乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候綜合有形資產淨額及借款對綜合有形資產淨額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。

## 26. 出售物業定金

出售物業定金為港幣二十一億八千萬元(二〇〇七年：港幣十七億零二百萬元)預期於一年後於綜合損益賬內確認為收入。

## 27. 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	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
遞延稅項負債	16,258	16,578
遞延稅項資產	(484)	(360)
遞延稅項負債淨額	15,774	16,218

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於是年/是期之變動如下：

	投資物業重估 港幣百萬元	投資重估 港幣百萬元	超逾 有關折舊之 折舊免稅額 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	總額 港幣百萬元
二〇〇七年四月一日	12,050	280	2,190	(21)	(778)	13,721
匯兌差額	1	14	1	-	-	16
於損益賬內扣除	2,535	-	115	3	107	2,760
於儲備內貸記	-	(78)	-	-	-	(78)
稅率轉變的影響	(149)	-	(52)	-	-	(201)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	<b>14,437</b>	<b>216</b>	<b>2,254</b>	<b>(18)</b>	<b>(671)</b>	<b>16,218</b>
匯兌差額	<b>83</b>	<b>(2)</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>97</b>
於損益賬內扣除/(貸記)	<b>495</b>	<b>-</b>	<b>112</b>	<b>(25)</b>	<b>(97)</b>	<b>485</b>
於儲備內貸記	<b>-</b>	<b>(214)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(214)</b>
稅率轉變的影響	<b>(739)</b>	<b>-</b>	<b>(112)</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>(812)</b>
二〇〇八年十二月三十一日	<b>14,276</b>	<b>-</b>	<b>2,266</b>	<b>(42)</b>	<b>(726)</b>	<b>15,774</b>

**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	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	<b>(13)</b>	(3)
稅務虧損的未來利益	<b>(1,151)</b>	(1,088)
未確認之遞延稅項資產淨額	<b>(1,164)</b>	(1,091)

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。

## 28. 其它遞延負債

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
會所債券(不附帶利息)	217	219
遞延收入	45	42
	<b>262</b>	261

本集團認為折現會所債券所帶來的影響並不大。

## 29. 財務風險管理

本集團在一般業務過程中承受有關利率、外匯、權益價格、流動性及信貸等波動帶來的財務風險。為管理該等風險，財務委員會負責制定、堅守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帶來的影響。庫務部門負責執行以上的財務政策，並以中央服務運作模式與集團各營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及為集團提供有成本效益的資金。

集團在認為有需要時會謹慎地以衍生工具(主要為外匯期貨合約、利率掉期合約、跨貨幣利率掉期合約)作為融資、對沖交易，以及管理集團的資產及負債。集團的政策是不會進行被視為投機的衍生交易及投資於有重大槓桿效應的金融產品。

### a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的長期借款(主要以港幣、美元、人民幣及新加坡元為本位)而本公司的利率風險主要來自公司以港幣為本位的長期借款。浮息借款使集團及公司需承受現金流量利率風險，定息借款則使集團需承受公允價值利率風險。為管理利率風險，集團根據既定政策及透過定期檢討，以減低集團整體資金成本為重點，從而決定適合目前業務組合的浮息/定息資金來源策略。

根據集團現行的策略，集團簽訂了若干利率掉期合約，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)，該等合約實際上將等同數額的定息票據轉為浮息借款。集團簽訂的每一張利率掉期合約，其現金流量與該等票據的利息支出時間相同。



為確保未來數年部分資金成本的穩定性，集團簽訂了若干份十年期浮息轉為定息的利率掉期合約（名義數額為港幣二十五億元），同時亦簽訂了兩年期定息轉為浮息的利率掉期合約（名義數額為港幣二十五億元）。該項安排實際上將集團於二〇一〇年往後八年部分浮息借款的利率鎖定在界乎於2.1%至2.7%的固定利率。

於二〇〇八年十二月三十一日，在計入上述之利率掉期合約後，集團的借款大約93%（二〇〇七年：91%）為浮息，餘下的7%（二〇〇七年：9%）則為定息（附註25(b)）。

根據在二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%估計會導致本集團及本公司的除稅後盈利和權益總額減少／增加分別約港幣一億二千二百萬元（二〇〇七年：港幣一億三千六百萬元）及港幣五千一百萬元（二〇〇七年：無）。這已計入附息銀行存款的影響。

上述敏感度分析的釐定已假設利率變動是以結算日的利率相比，並且應用在該日已存在的衍生及非衍生金融工具，而所有其它可變因素（包括借款及銀行存款金額）全年維持不變。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

#### **b) 外幣風險**

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港，其次在中國及新加坡，現金流量亦大部分以港幣、人民幣及新加坡元為本位，因此集團需承受分別在中國的物業發展和有關港口營運投資及會德豐地產新加坡於新加坡的物業發展項目，在人民幣及新加坡元的外幣風險。

集團也需要就以美元為本位的長期借款承受外幣風險。預計的外幣支出主要為利息支出、償還本金和資本性支出有關。在恰當及符合成本效益的情況下，集團可簽訂外匯期貨合約及利率掉期合約，從而管理因上述預期外幣交易（並非以個別公司的功能貨幣為本位）所引致的外幣風險。

集團大部分借款均以個別公司的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，其借款是以港幣或美元為本位。為了管理中國投資項目現有及未來資本性開支的整體財務成本，集團採用多樣化融資方案及簽訂了若干跨貨幣利率掉期合約及外匯期貨合約。其中部分跨貨幣利率掉期合約有等同將若干美元借款轉為日圓借款的財務效果，充份利用日圓借款的低利率，但集團因此而需承受日圓的外幣風險。根據此安排，該等跨貨幣利率掉期合約實際上將集團於二〇〇七年發行的四億美元十年期定息票據轉為日圓借款，因此集團在票據的年期內每年節省大約3%的利息支出。同時，該等掉期合約亦令集團承受日圓匯率波動的風險。按照現行的會計準則，該等掉期合約需以市值列報及並需將市值變動在綜合損益賬中確認。

下表詳列了集團於結算日因確認外幣資產或負債（並非以集團公司的功能貨幣為本位）而產生的外幣風險承擔。因折算海外營運的財務報表為集團所採用的列賬貨幣所產生的匯兌差額及公司間的結存（被視為投資於附屬公司的性質）所產生的外幣風險則不包括在內。

	2008				2007			
	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
銀行存款及現金	53	87	-	-	87	48	-	-
可供出售投資	179	-	-	2	-	-	-	-
貿易及其它應收賬項	27	38	-	2	-	-	-	-
貿易及其它應付賬項	(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	(845)	643	-	4	(334)	(224)	-	-
外匯期貨合約的名義數額								
按公允價值計入損益賬	194	-	(19,800)	-	76	-	(19,800)	51
作現金流量對沖	-	-	-	-	-	1,088	-	-
跨貨幣利率掉期合約的名義數額	1,182	-	(45,764)	-	400	-	(45,764)	-
預期之採購	(78)	-	-	(2)	-	-	-	-
整體風險淨額	453	643	(65,564)	2	142	864	(65,564)	51

此外，於二〇〇八年十二月三十一日，由於集團在中國的附屬公司（以人民幣為功能貨幣），持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金、銀行借款及公司間借款而承擔港幣／美元的外幣風險分別為港幣六億五千四百萬元、港幣十四億零八百萬元和港幣十二億四千九百萬元（二〇〇七年：分別承擔港幣九億八千五百萬元、港幣十三億二千五百萬元和港幣十七億九千五百萬元）。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，由於匯率可能出現的合理變動而導致集團於結算日需承擔重大的外幣風險而言，集團的除稅後盈利和權益總額的估計變動如下：

- 日圓兌美元匯率每上升／下跌5%（二〇〇七年：5%）將導致本集團的除稅後盈利和權益總額減少／增加約港幣二億七千七百萬元（二〇〇七年：港幣二億三千四百萬元）。
- 集團需承擔風險的其它貨幣匯率可能出現的變動預期對本集團的除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以結算日的匯率相比，並且應用在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集團各實體以相關功能貨幣（已為呈報目的而以結算日的現行匯率換算為港幣）計量的除稅後盈利和權益的影響。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。

集團可供出售投資組合中所持上市投資及按該等投資的長期增長潛力和回報而作出挑選，並定期監察其表現。鑑於股票市場的波動可能不會直接關係到集團的投資組合的表現，因此以股票市場指數的變動來測定對集團權益投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，集團的可供出售投資市值每增加／減少 10%（二〇〇七年：10%）（所有其它可變因素維持不變）估計不會對集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值）。集團的權益總額則會增加／減少港幣二億二千二百萬元（二〇〇七年：港幣七億一千七百萬元）。由於會德豐地產新加坡投資於 HPL 及 SC Global 的投資在二〇〇八年十二月三十一日被確定出現減值，若該等投資的市值進一步下跌則其減值數額可能需要於損益內扣除（需於每個相關的結算日作出減值測試來確定是否再次出現減值的情況）。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

**d) 流動性風險**

本集團採用審慎的流動性風險管理政策，持有餘裕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保持靈活性，並可應付短期及較長期的流動性需求。集團的現金管理大部分是由庫務部中央處理，並定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

部分非全資附屬公司需按照公司既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，以及提取借款以應付預期現金需求。

下表詳列了集團的衍生及非衍生金融工具負債，根據合約未折現現金流量（包括按合約利率，如屬浮息則按結算日當時利率，計算的利息支出）和集團可能需要付款的最早日期為準，於結算日的剩餘合約到期情況：

	合約未折現現金流量					
	賬面金額 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	一年內 或接獲 通知時 港幣百萬元	一年後 但二年內 港幣百萬元	二年後 但五年內 港幣百萬元	五年後 港幣百萬元
<b>集團</b>						
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(45,623)	(48,997)	(5,637)	(7,690)	(27,552)	(8,118)
貿易及其它應付賬項	(6,603)	(6,603)	(5,396)	(539)	(510)	(158)
會所債券	(217)	(217)	-	-	-	(217)
外匯期貨合約	(206)	(206)	(206)	-	-	-
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)
	<b>(53,296)</b>	<b>(56,418)</b>	<b>(11,173)</b>	<b>(8,170)</b>	<b>(27,940)</b>	<b>(9,135)</b>
二〇〇七年十二月三十一日						
銀行借款及其它借款	(34,991)	(40,324)	(8,363)	(5,535)	(18,812)	(7,614)
貿易及其它應付賬項	(6,038)	(6,038)	(4,970)	(635)	(405)	(28)
會所債券	(219)	(219)	-	-	-	(219)
應付股息	(51)	(51)	(51)	-	-	-
外匯期貨合約	(130)	(130)	(130)	-	-	-
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
	<b>(41,500)</b>	<b>(45,820)</b>	<b>(13,403)</b>	<b>(6,068)</b>	<b>(18,919)</b>	<b>(7,430)</b>
<b>公司</b>						
二〇〇八年十二月三十一日						
銀行借款	(5,500)	(5,708)	(52)	(52)	(5,604)	-
貿易及其它應付賬項	(8)	(8)	(8)	-	-	-
	<b>(5,508)</b>	<b>(5,716)</b>	<b>(60)</b>	<b>(52)</b>	<b>(5,604)</b>	<b>-</b>
二〇〇七年十二月三十一日						
貿易及其它應付賬項	(4)	(4)	(4)	-	-	-
應付股息	(51)	(51)	(51)	-	-	-
	<b>(55)</b>	<b>(55)</b>	<b>(55)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**e) 信貸風險**

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及其它應收賬項、現金及現金等值和場外衍生金融工具。根據每一項核心業務既定的信貸政策及程序，該等信貸風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，集團已有足夠的租戶租賃按金以承擔潛在的信貸風險。此外，集團會參考客戶的還款記錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

銀行現金、於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易，需與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信貸風險。

集團並無重大集中的信貸風險。最大的信貸風險為已列報於綜合資產負債表內各金融資產的賬面值。除了於附註32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貸風險之擔保。

**f) 公允價值估計**

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值列報。

應收賬項、銀行結餘及其它流動資產、應付賬項及應付款項、短期借款及撥備，此等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

外匯期貨合約的公允價值是根據結算日當時匯率與合約匯率相比計算。利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約的公允價值則根據結算日當時的利率及交易對手的信用狀況，而預計集團若終止掉期合約應收或應付總額決定。銀行借款及其它借款的公允價值是以現行市場利率(參照相同評級的金融機構)折現未來的現金流量計算。

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允價值相若的金額報值。應(付)／收附屬公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。由於該些條款，故披露其公允價值意義不大。

**g) 資本管理**

本集團管理資本的主要目的是維護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。

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，並因應集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，集團界定債務淨額為借款總額減去存款及現金。股東權益包括已發行股本和本公司權益股東應佔儲備。權益總額則包括股東權益及少數股東權益。

於二〇〇八年十二月三十一日的負債淨額與權益比率如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行借款及其它借款總額(附註25)	<b>45,623</b>	34,991
減：銀行存款及現金(附註23)	<b>(22,927)</b>	(13,079)
負債淨額	<b>22,696</b>	21,912
股東權益	<b>58,733</b>	56,651
權益總額	<b>123,243</b>	114,159
負債淨額與股東權益比率	<b>38.6%</b>	38.7%
負債淨額與權益總額比率	<b>18.4%</b>	19.2%

## 30. 股本

	2008 股數(百萬)	2007 股數(百萬)	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
<b>法定股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
<b>已發行及實收股本</b>				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

## 31. 權益總額

	股東權益						少數股東	
	股本 港幣百萬元	股本溢價 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	總額 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
<b>集團</b>								
二〇〇七年四月一日	1,016	1,914	2,047	759	43,526	49,262	50,280	99,542
重估(虧損)/盈餘	-	-	(64)	-	-	(64)	124	60
界定福利退休計劃的精算虧損	-	-	-	-	(4)	(4)	(1)	(5)
匯兌差額	-	-	-	505	-	505	514	1,019
現金流量對沖：								
有效部分之公允價值變動	-	-	-	14	-	14	31	45
其它	-	-	-	(4)	(3)	(7)	25	18
已出售所變現的儲備	-	-	(497)	-	-	(497)	(512)	(1,009)
可供出售投資減值虧損	-	-	53	-	-	53	28	81
應佔聯營公司/共同發展公司儲備	-	-	-	28	-	28	36	64
直接於權益中確認之收入淨額	-	-	(508)	543	(7)	28	245	273
是期盈利	-	-	-	-	7,615	7,615	8,239	15,854
已確認收入及支出總額	-	-	(508)	543	7,608	7,643	8,484	16,127
已批准之上年度末期股息	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付中期股息(附註10)	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,404)	(1,404)
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	197	197
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(49)	(49)
二〇〇七年十二月三十一日	1,016	1,914	1,539	1,302	50,880	56,651	57,508	114,159



	股東權益							
	股本	股本溢價	投資重估		匯兌及		少數股東	
			儲備	其它儲備	盈餘儲備	總額	權益	權益總額
<b>集團</b>								
二〇〇八年一月一日	1,016	1,914	1,539	1,302	50,880	56,651	57,508	114,159
重估虧損	-	-	(2,016)	-	-	(2,016)	(1,531)	(3,547)
界定福利退休計劃的精算虧損	-	-	-	-	(137)	(137)	(275)	(412)
匯兌差額	-	-	-	345	-	345	455	800
現金流量對沖：								
由權益賬轉撥至損益賬	-	-	-	(14)	-	(14)	(31)	(45)
其它	-	-	-	5	(15)	(10)	8	(2)
已出售所變現的儲備	-	-	(175)	-	-	(175)	(243)	(418)
可供出售投資減值虧損	-	-	811	-	-	811	564	1,375
應佔聯營公司／共同發展公司儲備	-	-	-	100	-	100	87	187
直接於權益中確認之支出淨額	-	-	(1,380)	436	(152)	(1,096)	(966)	(2,062)
是年盈利	-	-	-	-	3,432	3,432	4,066	7,498
已確認收入及支出總額	-	-	(1,380)	436	3,280	2,336	3,100	5,436
已批准之上一個期間末期股息(附註10)	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付中期股息(附註10)	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(1,585)	(1,585)
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	5,487	5,487
二〇〇八年十二月三十一日	1,016	1,914	159	1,738	53,906	58,733	64,510	123,243

	匯兌及				總額
	股本	股本溢價	其它儲備	盈餘儲備	
	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
<b>公司</b>					
二〇〇七年四月一日	1,016	1,914	96	1,462	4,488
已批准之去年末期股息	-	-	-	(203)	(203)
是期盈利	-	-	-	260	260
已付中期股息(附註 10)	-	-	-	(51)	(51)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	<b>1,016</b>	<b>1,914</b>	<b>96</b>	<b>1,468</b>	<b>4,494</b>
已批准之上一年期間末期股息(附註 10)	-	-	-	(203)	(203)
是年盈利	-	-	-	257	257
已付中期股息(附註 10)	-	-	-	(51)	(51)
二〇〇八年十二月三十一日	<b>1,016</b>	<b>1,914</b>	<b>96</b>	<b>1,471</b>	<b>4,497</b>

a) 於二〇〇八年十二月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十四億七千一百萬元(二〇〇七年：港幣十四億六千八百萬元)。股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第 48B 條及第 49H 條所規管。本集團已設立投資重估儲備，並將按本集團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折算海外營運業務的財務報表所產生的匯兌差額。

b) 於匯兌及其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣一千九百萬元(二〇〇七年：港幣一千九百萬元)。

### 32. 或然負債

a) 於二〇〇八年十二月三十一日，本公司為附屬公司就有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣十六億七千萬(二〇〇七年：港幣三十六億七千萬)。

b) 本公司並無就附屬公司借款及其它銀行備用信貸作出的擔保而確認任何遞延收入，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

### 33. 承擔

於二〇〇八年十二月三十一日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	2008				2007			
	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	香港 港幣百萬元	中國 港幣百萬元	新加坡 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>a) 資本性開支</b>								
已授權及簽約	375	1,903	3	2,281	243	2,544	–	2,787
已授權但未簽約	1,144	1,304	–	2,448	704	1,870	–	2,574
	<b>1,519</b>	<b>3,207</b>	<b>3</b>	<b>4,729</b>	<b>947</b>	<b>4,414</b>	<b>–</b>	<b>5,361</b>
<b>b) 節目及其它</b>								
已授權及簽約	783	–	–	783	744	–	–	744
已授權但未簽約	71	–	–	71	77	–	–	77
	<b>854</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>854</b>	<b>821</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>821</b>
<b>c) 發展中物業</b>								
已授權及簽約	513	10,634	1,241	12,388	266	15,272	1,609	17,147
已授權但未簽約	–	35,341	–	35,341	580	32,155	–	32,735
	<b>513</b>	<b>45,975</b>	<b>1,241</b>	<b>47,729</b>	<b>846</b>	<b>47,427</b>	<b>1,609</b>	<b>49,882</b>
<b>d) 由共同發展公司及聯營公司承擔的發展中物業</b>								
已授權及簽約	–	3,662	–	3,662	–	6,081	–	6,081
已授權但未簽約	–	9,666	–	9,666	–	9,710	–	9,710
	<b>–</b>	<b>13,328</b>	<b>–</b>	<b>13,328</b>	<b>–</b>	<b>15,791</b>	<b>–</b>	<b>15,791</b>
<b>e) 經營租賃支出</b>								
於一年內	50	–	–	50	72	–	–	72
於一年後而在五年內	51	–	–	51	56	–	–	56
於五年後	65	–	–	65	68	–	–	68
	<b>166</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>166</b>	<b>196</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>196</b>

- i) 本集團附屬公司或透過共同發展公司發展的物業承擔包括二〇〇九年及二〇一〇年應分期償付的本集團所佔未付土地成本港幣一百一十五億六千萬元。這個類別中的其它承擔主要為以未來幾年的建築成本。
- ii) 於國內的資本開支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訊網絡設施。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。
- iv) 若扣除會德豐地產集團為其發展中物業或透過聯營公司發展所作的承擔為數港幣三十四億元外，上述均為九龍倉集團的承擔。

### 34. 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，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

- a) 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四億九千五百萬元（二〇〇七年：港幣四億零八百萬元）。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。
- b) 主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及五位最高薪僱員的數額已於附註3(b)及3(c)內披露。

### 35. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布以下詮釋及經修訂之《香港財務報告準則》（「財報準則」），並於本集團及本公司的本會計期間開始生效。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 12 號「服務經營權安排」

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 14 號、《會計準則》第 19 號「界定福利資產的限額、最低資金規定及相互之間的關係」

經修訂之《會計準則》第 39 號「金融工具：確認與計量」及《財報準則》第 7 號「金融工具：披露—金融資產重新分類」

第 102 至第 120 頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

集團採用新訂及經修訂之《財報準則》對集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月及二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務報表無重大影響。

集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何新的準則及詮釋（附註 36）。

### 36. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂、新準則及詮釋。因該等新準則在二〇〇八年十二月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，除採用「香港財務報告準則的改進」或許會構成少許影響外，集團認為採用其它新訂之準則及詮釋對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，以下發展可能引致在財務報表中作出全新或修訂的披露，包括可能在首次應用期間比較數字的重新編列：

	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
《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
《會計準則》第23號(經修訂)「借貸成本」	二〇〇九年一月一日
《財報準則》第8號「經營分部」	二〇〇九年一月一日
《會計準則》第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日

### 37. 比較數字

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

### 38. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇九年三月二十五日經董事會通過並批准發出。

# 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所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋)、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若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂財報準則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35。本集團沒有採納本會計期間未生效的新會計準則或詮釋(附註36)。

## b) 財務報表編製基準

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及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報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報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) 附屬公司及少數股東權益**

附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，或實際上有能力對該實體行使實質控制，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

當公司持有一個大部分的少數股東權益而有效地行使實質控制權，而其它股權廣為分散而不能聯合成功投票反對最大股東的意願時，則為擁有實質控制權。

於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。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有，而本集團未與這些權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對這些權益產生符合金融負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔是期的盈利乃按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除（少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外），如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

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可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

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。綜合損益賬包括期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，包括是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

商譽是指業務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允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，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允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。

期內出售的現金產生單位、聯營公司或共同發展公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

#### **d) 固定資產**

##### **(i) 投資物業**

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

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售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分類為投資物業。被分類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被分類為其它物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公允價值重新分類為投資物業。有關這些物業於該日的公允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) 報廢或出售固定資產所產生的損益**以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售日在綜合損益賬中確認。

**e) 固定資產折舊**

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**

債務和權益證券投資按成本值，即交易價值初始列賬，除非公允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：

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，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允價值，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(s)(iv)及(s)(v)確認的股息及利息收入。
- (ii) 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，分類為「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。
- (iii) 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允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。
- (iv) 不屬於以上類別的證券投資分類為可供出售投資。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，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（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。
- (v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／終止確認有關的投資。

**g) 衍生金融工具**

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，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) 公允價值對沖**

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

#### **(ii) 現金流量對沖**

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允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對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

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) 對海外營運的投資淨額的對沖**

對於用作對海外營運的投資淨額對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允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，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

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分類為投資物業。如果分類為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註 d(i)）；及

以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬（而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外）。就此而言，租賃的開始時間是指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**

如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入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扣除。

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，並按直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業（請參閱附註 d(ii)）或發展中並擬作出售的物業（請參閱附註 l(ii)）則除外。

**(iii) 以融資租賃方式持有的資產**

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允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（如集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產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)(ii) 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計入綜合損益賬中。

### 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撇銷。

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和權益證券投資(除了附屬公司、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項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現(如果折現會造成重大的影響)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(包括已於中期報告計算在內)。

就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以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)預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本（扣除任何本金償還和攤銷額）與當時公允價值之間的差額，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。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的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

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

### 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，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組合（即現金產生單位）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，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位（或該組單位）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位（或該組單位）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允價值減去出售成本後所得數額或其使用值（如能釐定）。



### 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；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達到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允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）。

## 1) 擬作出售的物業

### (i) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況（即估計銷售價格減出售物業支出）而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在綜合損益賬確認。

**(ii) 發展中並擬作出售的物業**

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例的間接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬內確認。

**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) 貿易及其它應收賬項**

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值撥備後所得數額入賬。

**o) 附息借款**

當附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，該附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。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

**p) 貿易及其它應付賬項**

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，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) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

### r) 外幣

期內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的資產負債表，均按照結算日的市率折算為港幣。而海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的損益賬則以期內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於權益內。有關發展中物業以外幣借款所產生的差額均資本化為發展成本。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司、聯營公司及共同發展公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司、聯營公司或共同發展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允值以當日的兌換率折算。

### s) 營業收入之確定

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，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售擬作出售的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出售物業訂金內。

(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) 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。

#### t) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

#### 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) 是年稅項乃根據本期應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

(iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間的差異（即可抵扣或應課稅的暫時性差額）而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項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稅項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。

不確認為遞延稅項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（不包括業務合併的部分）。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅溢利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

**(iv)** 本期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。在本集團有法定行使權以本期稅項資產抵銷本期稅項負債的情況下，本期及遞延稅項資產才會分別抵銷本期及遞延負債。

### v) 連繫人士

就本財務報表而言，下列各方將被視為集團的有連繫人士：

- (i)** 該方有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或在作出財務及營運決策方面對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制權；
- (ii)** 本集團與該方受到同一控制；
- (iii)** 該方屬本集團的聯營公司或屬本集團為合營方的合營公司；
- (iv)** 該方屬本集團或本集團母公司的主要管理人員、或其直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v)** 該方屬上述(i)所指的其他方的直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或

(vi) 該方屬為本集團僱員或屬本集團連繫人士的任何實體的利益而設立的終止僱傭後福利計劃。

個人的直系親屬指於與該實體交易時預期可影響該個人、或受該個人影響的家庭成員。

#### w) 發出財務擔保、準備和或有負債

##### (i) 已發出的財務擔保

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到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，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

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若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，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若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。

#### x) 分部匯報

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

按照集團的內部財務報告方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自該分部的項目，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團內公司間的結存及交易；但同屬一個分部的集團內公司間的結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

### 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。

本公司會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。

**(iv) 新加坡中央公積金**

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列為支出。

**z) 重大會計估計和判斷**

**估計不確定性的主要來源**

附註 19 及 22 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。其它估計不確定性的主要來源如下：

**(i) 投資物業估值**

投資物業乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。



### (ii) 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。

### (iii) 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。

### (iv) 評估待沽物業的撥備

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。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、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。集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整。

### (v) 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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
<b>A) 九龍倉</b>				
* 九龍倉集團有限公司	香港	2,753,861,207 股每股港幣 1 元	48%	控股公司
地產				
九龍倉置業有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	控股公司
海港城置業有限公司	香港	20,000 股每股港幣 10 元	48%	地產
九龍倉物業有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	地產
時代廣場有限公司	香港	2 股每股港幣 10 元	48%	地產
<b>九龍倉置業發展有限公司</b>	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	控股公司
荷里活廣場有限公司	香港	10,000 股每股港幣 1 元	48%	地產
Delta Realty Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	地產
Feckenham Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	48%	地產
Framenti Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	地產
HKRT Peak Properties Limited	香港	3,000,000 股每股港幣 10 元	48%	地產
康泰源有限公司	香港	500,000 股每股港幣 1 元	48%	地產
新達中心有限公司	香港	10,000 股每股港幣 1 元	48%	地產
Olinda Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	48%	地產
Spring Wealth Investments Limited	英屬處女群島	500 股每股 1 美元	48%	控股公司
<b>Wharf China Holdings Limited</b>	英屬處女群島	500 股每股 1 美元	48%	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	48%	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	42%	地產
iii 上海龍興房產發展有限公司	中華人民共和國	45,000,000 美元	48%	地產
ii 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	48%	地產
ii 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	48%	地產
ii 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	48%	地產
iii 上海九洲物業發展有限公司	中華人民共和國	30,000,000 美元	41%	地產
i 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	27%	地產

## 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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
i 上海匯寧花園房產發展有限公司	中華人民共和國	16,666,666 美元	28%	地產
i 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	47%	地產
ii 九龍倉置業(無錫)有限公司	中華人民共和國	146,280,000 美元	48%	地產
ii 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	48%	地產
ii 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	48%	地產
ii 龍昌綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	405,000,000 港幣	48%	地產
ii 蘇州蘇龍地產發展有限公司	中華人民共和國	166,800,000 美元	48%	地產
ii 龍錦綜合開發(成都)有限公司	中華人民共和國	288,593,812 美元	48%	地產
ii 無錫港龍置業有限公司	中華人民共和國	77,200,000 美元	48%	地產
ii 無錫河畔置業有限公司	中華人民共和國	36,200,000 美元	48%	地產
<b>* 海港企業有限公司</b>	香港	472,500,000 股每股港幣 0.5 元	34%	控股公司
i 蘇州高龍房產發展有限公司	中華人民共和國	3,082,260,891 人民幣	27%	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	34%	地產
<b>物流</b>				
九龍倉運輸投資有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	控股公司
天星小輪有限公司	香港	1,440,000 股每股港幣 5 元	48%	公共交通
香港電車有限公司	香港	21,937,500 股每股港幣 5 元	48%	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	33%	貨櫃碼頭
i 深圳大鏟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	21%	貨櫃碼頭
i 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	23%	貨櫃碼頭
<b>酒店</b>				
馬哥孛羅酒店有限公司	開曼群島	500,000,000 股每股 1 美元	48%	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	48%	酒店管理
香港酒店有限公司	香港	100,000 股每股港幣 1 元	34%	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	48%	酒店運作
太子酒店有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	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	48%	酒店管理

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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
<b>通訊、媒體及娛樂</b>				
九龍倉通訊有限公司	香港	1,000,000 股每股港幣 10 元	48%	控股公司
電腦按連有限公司	香港	40,000 股每股港幣 500 元	48%	電腦服務
香港有線企業有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	36%	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	36%	收費電視及互聯網 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	36%	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	36%	網絡營運
有線衛星電視有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	36%	非本地電視服務
i-CABLE Network Operations Limited	香港	500,000 股每股港幣 1 元	36%	網絡營運
驕陽電影有限公司	香港	10,000,000 股每股港幣 1 元	36%	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	36%	衛星電視系統
EC Telecom Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	電訊
九倉電訊有限公司	香港	100,000,000 股每股港幣 1 元	48%	電訊
<b>投資及其它</b>				
九龍倉有限公司	香港	2 股每股港幣 10 元	48%	管理服務
Wharf Finance Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	48%	融資
Wharf Finance (BVI) Limited	英屬處女群島	500 股每股 1 美元	48%	融資
Wharf Hong Kong Limited	開曼群島	500,000,000 股每股 1 美元	48%	控股公司
<b>B) 會德豐(九龍倉以外)</b>				
* 會德豐地產有限公司	香港	2,069,637,125 股每股港幣 0.2 元	74%	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000 股每股港幣 1 元	74%	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000 股每股港幣 1 元	74%	地產
Pizzicato Limited	香港	2 股每股港幣 10 元	74%	地產
Samover Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74%	地產
Titano Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74%	地產
Universal Sight Limited	香港	1 股每股港幣 1 元	74%	地產

## 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 (除另註明外)／ 註冊及實收資本	公司應佔 實質權益	主要業務
* 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292 股每股坡幣 1 元及 797,706,584 股每股 坡幣 0.825 元發行	56%	控股公司／ 地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2 股每股坡幣 1 元	56%	投資
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000 股每股坡幣 1 元	56%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2 股每股坡幣 1 元	56%	投資
<b>其它</b>				
夏利文物業管理有限公司	香港	198 股每股港幣 100 元	100%	物業管理
Harriman Leasing Limited	香港	100,049 股每股港幣 10 元及 50 股無投票權股 每股港幣 10 元	74%	租務代理
Ridge Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	100%	地產
Salisbury Company Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	74%	地產
銀朋有限公司	香港	2 股每股港幣 1 元	74%	控股公司
會德豐發展(中國)有限公司	香港／ 中華人民共和國	2 股每股港幣 10 元	100%	中國地產發展
會德豐地產(香港)有限公司(直接持有)	香港	10 股每股港幣 100 元	100%	地產服務及管理
隆豐國際發展有限公司(直接持有)	香港	10,000,000 股每股港幣 1 元	100%	商業服務
Wheelock Finance Limited	香港	2 股每股港幣 1 元	100%	融資
會德豐旅遊有限公司	香港	50,000 股每股港幣 10 元	100%	旅遊代理
會德豐中國有限公司(直接持有)	香港	2 股每股港幣 1 元	100%	控股公司
i 廣州市廣隆房地產有限公司	中華人民共和國	58,700,000 港幣	100%	地產

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

聯營公司	註冊成立／ 經營地方	股份類別	公司應佔 實質權益	主要業務
<b>九龍倉－物流</b>				
Mega Shekou Container Terminals Limited	英屬處女群島	普通股	10%	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	10%	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	10%	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	10%	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	24%	地產
<b>會德豐地產</b>				
佛山信捷房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產
佛山鑫城房地產有限公司	中華人民共和國	普通股	37%	地產
<b>共同發展公司</b>				
<b>九龍倉－地產</b>				
朗光國際有限公司	香港	普通股	19%	控股公司
晉全有限公司	香港	普通股	24%	控股公司
Tartar Investments Limited	英屬處女群島	普通股	14%	控股公司
揚越投資有限公司	香港	普通股	19%	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	19%	地產
浙江金盈置業有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
無錫都會置業有限公司	中華人民共和國	普通股	24%	地產
祥寶投資(成都)有限公司	中華人民共和國	普通股	14%	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	19%	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	14%	地產
<b>九龍倉－物流</b>				
太倉國際集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	普通股	16%	貨櫃碼頭

附註：

- a) 除另註明外，所有附屬公司、聯營公司及共同發展公司全為間接持有。
- 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公司、聯營公司及共同發展公司。
- \* 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

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
<b>香港投資物業</b>						
<b>尖沙咀海港城</b>						
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	-	-	
<b>時代廣場</b>						
銅鑼灣雲東街	1,969,000	1,033,000	936,000	-	-	
<b>其它</b>						
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	-	-	-	
中區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	-	-	
中區皇后大道中64至70A號卡佛大廈	187,600	104,200	83,400	-	-	
中區畢打街20號會德豐大廈三樓至二十四樓	194,700	194,700	-	-	-	
北角英皇道560號健威花園 商場地庫至三樓健威坊	125,400	-	125,400	-	-	
	11,711,400	6,466,900	3,770,600	907,900	566,000	
<b>中國投資物業</b>						
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	-	
<b>新加坡投資物業</b>						
烏節路501號會德豐廣場	464,800	232,700	232,100	-	-	

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

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	48%
126,488	KML 11 S.A.	2880	1977	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1981/83	不適用	48%
(a)	KML 11 R.P.	2880	1994	不適用	48%
(a)	KML 11 S.B. & D.	2880	1998/99	不適用	48%
(b)	KML 91 S.A. & KML 10 S.B.	2863	1969	不適用	34%
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	48%
280,510	NKIL 6160	2047	1997	不適用	48%
48,438	KTIL 713	2047	1991	不適用	48%
70,127	STTL 422	2047	1999	不適用	48%
不適用	IL 8432	2053	1979	不適用	48%
不適用	TWTL 218	2047	1992	不適用	48%
不適用	RBL 512 & 1004	2027/28	1974/77	不適用	48%
76,728	RBL 836	2029	1951	不適用	48%
29,640	RBL 556 R.P.S.A. & S.B.	2035	2001	不適用	48%
32,145	RBL 522, 639, 661	2027	2001	不適用	48%
97,670	RBL 534 S.E. & F.	2028	2002	不適用	48%
不適用	KML 10 S.A.	2863	1966	不適用	34%
12,286	IL7 R.P. & IL45 Sec. A R.P.	2842	1977	不適用	100%
不適用	ML99 Sec. A,C, R.P. & ML100 Sec. A,B, R.P.	2854	1984	不適用	74%
不適用	IL 3546	2086	1979	不適用	74%
141,007	不適用	2044	1999	不適用	42%
148,703	不適用	2043	1999	不適用	48%
95,799	不適用	2050	2004	不適用	48%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	48%
(d)	不適用	2039	2008	不適用	48%
不適用	不適用	2089	1993	不適用	56%



## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
<b>香港酒店及會所</b>						
<b>尖沙咀海港城</b>						
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	
<b>中國酒店及會所</b>						
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)
<b>香港發展物業</b>						
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	-	
中環半山巴丙頓	51,900	-	-	51,900	-	(已預售4,900平方呎)
香港仔黃竹坑香葉道2號	737,200	737,200	-	-	-	(已預售224,900平方呎)
太子道西211至215C號	91,700	-	-	91,700	-	
堅尼地城卑路乍街46號	91,400	-	-	91,400	-	
深井青山公路33號碧堤半島部分單位	53,400	-	31,200	22,200	-	
	2,874,700	737,200	73,800	1,465,200	598,500	
<b>香港發展物業(聯營公司進行)</b>						
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)
<b>中國發展物業</b>						
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)

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	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	34%
(a)	KML 11 S.B.	2880	1981	不適用	48%
(a)	KML 11 S.D.	2880	1983	不適用	48%
48,309	KIL 11179	2021	1990	不適用	48%
(c)	不適用	2053	2008	不適用	48%
66,000	TWIL 36	2047	2011	基礎工程施工中	48%
165,809	NKIL 5805, 5806 & 5982	2047	不適用	策劃中	48%
42,625	YTIL 4 s.A 及接鄰政府地段	2047	不適用	策劃中	48%
5,837	IL609C R.P. & Sec. D R.P.	2859	2010	上蓋工程施工中	74%
49,000	AIL 374	2121	2010	上蓋工程施工中	74%
18,338	KIL 2340 R.P.	2080	2012	策劃中	74%
11,125	IL 953 R.P.	2891	2013	策劃中	74%
566,090	Lot No. 269 R.P. in DD 390	2051	不適用	完成	74%
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	7.5%
80,482	不適用	2045	2007	已完成	28%
(c)	不適用	2053/73	2007/08	已完成	48%
(d)	不適用	2069	2009	上蓋工程施工中	48%
118,220	不適用	2064	2009	上蓋工程施工中	41%
136,432	不適用	2049	2009	上蓋工程施工中	47%
170,825	不適用	2043/63	2013	策劃中	27%
761,520	不適用	2045/75	2012	上蓋工程施工中	48%
884,459	不適用	2046/76	2013	上蓋工程施工中	48%

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
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)
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	-	
東風路項目 廣州市東風中路解放路口西南側S2地塊	357,600	-	113,900	243,700	-	
	69,599,600	14,232,800	3,598,300	49,562,500	2,206,000	
<b>中國發展物業(聯營公司進行)</b>						
蘇州市蘇州工業園區藍湖路南·迎湖路東西 兩側蘇州唯亭項目	908,000	-	-	908,000	-	(集團所佔權益50% -附註e)
佛山市新城區裕和路以北、天虹路以南項目	2,453,000	-	140,000	2,313,000	-	集團所佔權益50% -附註e) (住宅面積已預售 113,000平方呎)
佛山市禪城區魁奇路北項目	1,428,700	-	115,200	1,313,500	-	(集團所佔權益50% -附註e)
	4,789,700	-	255,200	4,534,500	-	

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	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
3,654,152	不適用	2076	2012	策劃中	48%
313,867	不適用	2047/57	2014	基礎工程施工中	48%
3,314,418	不適用	2078	2015	基礎工程施工中	48%
3,900,589	不適用	2047/77	2013	策劃中	48%
590,481	不適用	2047	2012	上蓋工程施工中 策劃中	48%
4,427,804	不適用	2047/77	2014	策劃中	34%
229,069	不適用	2047/77	2013	策劃中	27%
5,425,454	不適用	2077	2013	策劃中	27%
1,416,822	不適用	2078	2015	策劃中	48%
1,276,142	不適用	2078	2014	策劃中	48%
60,020	不適用	2059/79	2012	策劃中	100%
1,976,237	不適用	2077	2013	策劃中	24%
2,867,600	不適用	2047/77	2012	上蓋工程施工中	37%
1,155,000	不適用	2048/78	2013	基礎工程施工中	37%

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地址	總樓面面積約數(平方呎)					(備註)
	總面積	寫字樓	商場	住宅	其它	
<b>中國發展物業(共同發展公司進行)</b>						
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	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	
<b>新加坡發展物業</b>						
安哥烈園29號烏節景園	75,900	-	-	75,900	-	
阿摩園1及2號雅茂二期	238,700	-	-	238,700	-	(已預售所有單位)
史各士路6號Scotts Square	423,400	-	130,700	292,700	-	(住宅面積已預售226,000 平方呎)
阿摩園3號Ardmore 3	146,175	-	-	146,175	-	
	884,175	-	130,700	753,475	-	
<b>總面積</b>	<b>116,217,675</b>	<b>23,222,900</b>	<b>11,792,300</b>	<b>75,721,775</b>	<b>5,480,700</b>	

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。
- \* 住宅包括商住單位

## 主要物業撮要表

二〇〇八年十二月三十一日

地盤面積 (平方呎)	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
2,046,685	不適用	2047/77	2014	基礎工程施工中	24%
2,121,662	不適用	2048/78	2015	策劃中	24%
6,080,656	不適用	2047/57	2014	上蓋工程施工中	19%
2,212,128	不適用	2048/78	2011 及以後	策劃中	14%
1,002,408	不適用	2057	2014	策劃中	19%
906,921	不適用	2047/77	2013	基礎工程施工中	14%
29,078	不適用	永久	2010	上蓋工程施工中	56%
89,630	不適用	永久	2010	上蓋工程施工中	56%
71,145	不適用	永久	2011	上蓋工程施工中	56%
54,981	不適用	永久	2014	策劃中	56%

# 十年財務摘要

港幣百萬元	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05
<b>綜合損益賬</b>		(附註 b)			
營業額	<b>22,583</b>	17,915	16,096	4,235	4,521
投資物業盈餘前盈利	<b>2,284</b>	3,361	3,008	3,313	3,502
投資物業盈餘(附註 a)	<b>1,148</b>	4,254	3,302	7,003	4,835
股東應佔盈利	<b>3,432</b>	7,615	6,310	10,316	8,337
股東應佔股息	<b>254</b>	254	254	254	224
<b>綜合資產負債表</b>					
非流動資產	<b>130,696</b>	125,390	111,256	8,665	5,326
聯營公司權益	<b>5,438</b>	5,096	531	32,012	26,562
共同發展公司權益	<b>7,989</b>	4,555	788	–	–
可供出售投資	<b>2,279</b>	7,622	7,088	2,187	1,488
擬作出售的物業	<b>24,660</b>	19,805	15,386	9,169	10,204
銀行存款及現金	<b>22,927</b>	13,079	10,235	4,518	3,502
其它資產	<b>4,217</b>	3,578	3,743	1,627	1,673
資產總額	<b>198,206</b>	179,125	149,027	58,178	48,755
銀行借款/其它借款	<b>(45,623)</b>	(34,991)	(25,806)	(7,205)	(8,023)
其它負債	<b>(29,340)</b>	(29,975)	(23,679)	(3,605)	(4,066)
資產淨額	<b>123,243</b>	114,159	99,542	47,368	36,666
股本	<b>1,016</b>	1,016	1,016	1,016	1,016
儲備	<b>57,717</b>	55,635	48,246	40,000	30,419
股東權益	<b>58,733</b>	56,651	49,262	41,016	31,435
少數股東權益	<b>64,510</b>	57,508	50,280	6,352	5,231
權益總額	<b>123,243</b>	114,159	99,542	47,368	36,666
<b>財務資料</b>					
每股資料					
每股盈利(港元)	<b>1.69</b>	3.75	3.11	5.08	4.10
每股資產淨值(港元)	<b>28.91</b>	27.88	24.25	20.19	15.47
每股股息(港仙)	<b>12.5</b>	12.5	12.5	12.5	11.0
財務比率					
負債淨額與股東權益比率(%)	<b>38.6%</b>	38.7%	31.6%	6.6%	14.4%
負債淨額與權益總額比率(%)	<b>18.4%</b>	19.2%	15.6%	5.7%	12.3%
股東權益回報(%)	<b>5.9%</b>	14.4%	14.0%	28.5%	28.8%
盈利股息比率(倍數)	<b>13.5</b>	30.0	24.8	40.6	37.2

港幣百萬元	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01	1999/2000
<b>綜合損益賬</b>					
營業額	7,116	9,868	7,165	3,762	4,551
投資物業盈餘前盈利	2,303	35	547	523	864
投資物業盈餘(附註 a)	-	-	-	-	-
股東應佔盈利	2,303	35	547	523	864
股東應佔股息	183	152	152	152	152
<b>綜合資產負債表</b>					
非流動資產	4,011	3,886	4,935	5,352	5,765
聯營公司權益	24,528	20,488	23,379	24,733	23,571
共同發展公司權益	-	-	-	-	-
可供出售投資	1,167	753	3,728	3,335	3,613
擬作出售的物業	7,251	10,600	17,163	22,939	21,873
銀行存款及現金	2,017	3,183	3,451	1,299	1,430
其它資產	1,905	3,092	2,011	818	1,048
資產總額	40,879	42,002	54,667	58,476	57,300
銀行借款/其它借款	(8,132)	(11,981)	(16,626)	(16,964)	(17,512)
其它負債	(2,110)	(3,818)	(5,826)	(6,975)	(6,328)
資產淨額	30,637	26,203	32,215	34,537	33,460
股本	1,016	1,016	1,016	1,015	1,015
儲備	25,528	21,774	25,469	27,404	26,227
股東權益	26,544	22,790	26,485	28,419	27,242
少數股東權益	4,093	3,413	5,730	6,118	6,218
權益總額	30,637	26,203	32,215	34,537	33,460
<b>財務資料</b>					
<i>每股資料</i>					
每股盈利(港元)	1.13	0.02	0.27	0.26	0.43
每股資產淨值(港元)	13.06	11.22	13.04	13.99	13.41
每股股息(港仙)	9.0	7.5	7.5	7.5	7.5
<i>財務比率</i>					
負債淨額與股東權益比率(%)	23.0%	38.6%	49.7%	55.1%	59.0%
負債淨額與權益總額比率(%)	20.0%	33.6%	40.9%	45.4%	48.1%
股東權益回報(%)	9.3%	0.14%	2.0%	1.9%	3.2%
盈利股息比率(倍數)	12.6	0.2	3.6	3.4	5.7

附註：

- 投資物業重估盈餘已扣除遞延稅項及少數股東權益。
- 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本公司二〇〇七年止九個月財政期間則綜合了九龍倉二〇〇七年全年度的財務報表。
- 本公司更改其綜合的會計政策(已於二〇〇七年財務報表內的財務報表附註 2(a)作出解釋)。二〇〇五/〇六年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。
- 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。
- 股東權益回報乃根據股東應佔盈利除以該年平均股東權益。





此年報由FSC認證的白色優雅環保再造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。



[www.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.com)