

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起出任本公司董事。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
本公司		
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
九龍倉		
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
有線寬頻		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳天海	1,065,005 (0.0529%)	個人權益
會德豐地產		
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：

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