

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

Stock Code 股份代號 : 49

Annual Report 2008 二零零八年年報



WHEELOCK PROPERTIES

目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告	11
董事會報告書	18
獨立核數師報告書	28
綜合損益賬	29
綜合資產負債表	30
公司資產負債表	31
綜合權益轉變報表	32
綜合現金流量表	33
財務報表附註	35
主要會計政策	61
主要附屬公司及聯營公司	75
主要物業撮要表	77
十年財務摘要	79

公司資料

董事會

吳光正 (主席)

周明權

劉菱輝*

李唯仁

陸觀豪*

吳梓源

徐耀祥

黃光耀

余灼強*

* 獨立非執行董事

秘書

陳永生

總經理

隆豐國際發展有限公司

註冊辦事處

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

註冊主任

卓佳登捷時有限公司

香港灣仔皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

主席報告書

金融海嘯爆發，對集團參與的主要業務市場造成相當沉重的打擊，這必然對二〇〇八年的業績造成影響。然而，集團財政狀況穩健，並將處於有利形勢掌握投資機會，待經濟復甦時受惠。

香港的經濟增長於二〇〇八年最後一季開始急速緩和。內外需求放緩，加上信貸緊縮，本地生產增長率由二〇〇七年的6.4%下跌至二〇〇八年的2.5%，打擊本地物業市場氣氛。然而，雖然收入和業務前景轉壞令是年後期出現疲軟跡象，零售及寫字樓市場仍相對穩定。

新加坡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。

集團對中國房地產市場的長遠前景保持樂觀。集團於二〇〇七年購入了兩幅位於廣東省佛山市的優質地塊作發展，並將繼續尋求投資良機以擴大其資產及盈利基礎。

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)

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)。

會德豐地產新加坡於二〇〇八年年底已成功預售多項物業，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營業額和盈利，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。

儘管需求和消費市場疲弱，加上各業主在推行優質的零售概念的競爭加劇，會德豐地產新加坡的投資物業會德豐廣場的出租率仍持續高企，租金亦令人滿意。會德豐地產新加坡主要集中於吸引和保留優質租戶，不僅於二〇〇八年成功取得66.5%之高的續租率，並且已以較高租金租予優質租戶取代遷出的租戶。

主席報告書

業績

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，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。

若計入投資物業重估盈餘淨額，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港元(二〇〇七年：港幣十五億四千萬元)。雖然主要來自地產發展分部(在確認會德豐地產新加坡的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，但卻因會德豐地產新加坡於上市的SC Global Developments Ltd及Hotel Properties Limited的投資減值虧損及投資物業重估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，股東應佔集團淨盈利實際增加了145%至港幣十三億九千六百萬港元(二〇〇七年：港幣五億七千萬元)。

於二〇〇八年十二月三十一日，每股綜合資產淨值為港幣9.78元(二〇〇七年：港幣12.02元)。每股綜合資產淨值減少主要由於集團的投資組合的市值因目前全球金融動蕩而下跌所致。

董事已建議派發末期股息每股8.0仙，因而截至二〇〇八年十二月三十一日止十二個月的股息合共為每股10.0仙(二〇〇七年：每股10.0仙)。

展望

全球金融危機加劇及其對亞洲造成的連鎖效應皆令市場憂慮日深，一般預期二〇〇九年會是充滿挑戰的一年。在持續惡化的全球經濟中，香港亦必然受到打擊。無論是對外貿易或內部需求都會表現呆滯，政府預期經濟會有百分之二至三的實質收縮。雖然可預見前路滿是挑戰，但香港腳踏穩固基礎、背靠內地，將奮力抵禦這場金融風暴。中央政府近日推出多項措施，包括加強香港與珠三角的金融及經濟合作，紓解以內地為基地的香港企業的困難，以及進一步擴大內地居民來港旅遊，這些措施均對香港經濟有利。

雖然經濟不景，集團已作好準備打造更美好的明天，繼續物色香港及亞太區內的投資機會，為股東創富增值。集團有信心正在中國進行的新項目在未來數年內可取得不錯的回報。集團會密切注視市場狀況，於適當時調整發展進度。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。

主席
吳光正

香港 二〇〇九年三月十七日

管理層討論及分析

分部業務評議

本集團各分部業務的評議如下。

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。

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。

集團維持其出售非核心資產的政策。

年內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，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。

在國內地產發展方面，集團與招商地產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下旬開始預售，市場反應熱烈，推出的單位於十月初已全數售罄。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。兩個項目預計分別分階段於二〇一二年及二〇一三年落成。

會德豐地產(新加坡)有限公司(本公司佔其76%權益的新加坡上市附屬公司)

按照新加坡的會計準則來計算，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於本財政年度的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)。

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。

管理層討論及分析

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。

財務評議

(I) 業績評議

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，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。

營業額及營業盈利

集團是年的營業額激增至港幣六十二億六千九百萬元(二〇〇七年：港幣八億四千萬元)，反映出地產發展分部在新加坡的兩個項目落成時確認較高的物業銷售收益。地產投資分部的租金收入亦錄得增長，惟投資分部的收入則下跌。

集團的營業盈利相應增加至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)。

地產發展

地產發展分部的收入及營業盈利分別為港幣五十六億一千四百萬元(二〇〇七年：港幣一億七千萬)及港幣十三億二千三百萬元(二〇〇七年：港幣三千三百萬元)，乃在海景華庭和都市名苑兩個項目落成時獲確認。其它已變現的物業銷售包括位於香港的不同類別的物業存貨。

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益及盈利。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年內落成時方確認該兩個項目的收益和盈利，並因此而在二〇〇八年產生了應佔盈利港幣八億元。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七億一千萬元。

於二〇〇八年十二月三十一日，會德豐地產新加坡已售出海景華庭、都市名苑和雅茂二期全部單位，以及Scotts Square的二百三十八個住宅單位(售出77%)。

管理層討論及分析

地產投資

地產投資分部的收入及營業盈利分別為港幣三億八千四百萬元(二〇〇七年：港幣二億四千四百萬元)及港幣二億六千九百萬元(二〇〇七年：港幣一億六千八百萬元)。按全年同比計算，二〇〇八年平均租金增加18%，此乃因集團的投資物業錄得較去年為高的租金所致，該等物業主要包括位於香港的會德豐大廈和健威坊以及位於新加坡的會德豐廣場。

投資及其它

投資收入下跌至港幣二億七千一百萬元(二〇〇七年：港幣四億二千六百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入，而營業盈利則下跌至港幣一億二千二百萬元(二〇〇七年：港幣四億一千萬元)。盈利減少主要因為二〇〇七年的業績包括了出售可供出售投資所得的較高盈利以及會德豐地產新加坡收取了來自Hotel Properties Limited(「HPL」)的一項非經常性特別股息，會德豐地產新加坡佔有HPL 20%的權益。

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五億二千七百萬元(二〇〇七年：港幣十四億四千六百萬元)。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣一億八千六百萬元(二〇〇七年：港幣四億七千六百萬元)後，應佔盈餘淨額港幣三億四千一百萬元(二〇〇七年：港幣九億七千萬元)已計入綜合損益賬內。

其它扣除淨額

集團的盈利計入了一項其它扣除淨額港幣十一億零五百萬元，包括會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Ltd(「SC Global」)的投資減值虧損港幣六億六千三百萬元(集團應佔港幣五億零三百萬元)及於HPL的投資減值虧損港幣四億四千二百萬元(集團應佔港幣三億三千五百萬元)。二〇〇七年並無錄得任何減值虧損。

財務支出

從損益賬內扣除的財務支出合共港幣一千二百萬元(二〇〇七年：港幣一千六百萬元)，全部皆為會德豐地產新加坡的財務支出。該支出已扣除撥作會德豐地產新加坡的發展中物業成本的財務支出港幣三千五百萬元(二〇〇七年：港幣五千五百萬元)。

所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司虧損為港幣七千一百萬元(二〇〇七年：所佔盈利港幣九千六百萬元)，包括集團一間聯營公司為其一個中國項目作出的減值撥備，集團佔該撥備港幣一億零三百萬元。

若不計入該減值撥備，所佔聯營公司盈利則下跌港幣六千四百萬元至港幣三千二百萬元。所佔聯營公司盈利減少主要因為聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位銷售所得物業發展盈利較低所致。

管理層討論及分析

稅項

是年稅項支出為港幣二千七百萬元(二〇〇七年：港幣三億二千九百萬元)。稅項支出減少主要因為計入了會德豐地產新加坡的稅項抵免港幣三億一千四百萬元(二〇〇七年：無)，而該稅項抵免乃由於新加坡稅務局裁決會德豐地產新加坡出售Hamptons Group Limited的盈利屬資本性質，因此而撥回年前為出售Hamptons Group Limited所作出的稅項撥備，及於本期確認以往年度的稅項虧損(已獲新加坡稅務局同意)用作抵銷以往年度已付的稅項所致。

若不計入上述稅項抵免，集團的稅項支出則為港幣三億四千一百萬元(二〇〇七年：港幣三億二千九百萬元)，此數額包括為集團投資物業重估盈餘作出的遞延稅項港幣九千萬元(二〇〇七年：港幣二億六千二百萬元)，以及就香港利得稅稅率調低1%導致的一項遞延稅項撥備下調港幣二千萬元(二〇〇七年：無)，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。

少數股東權益

少數股東權益所佔盈利為港幣一億九千萬元(二〇〇七年：港幣二億五千四百萬元)，此乃涉及會德豐地產新加坡的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少47%至港幣八億一千六百萬元(二〇〇七年：港幣十五億四千萬元)。主要為投資所作的減值虧損和投資物業盈餘淨額減少抵銷了大幅增加的營業盈利。每股盈利為39.4仙(二〇〇七年：74.4仙)。

若不計入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%導致的相關遞延稅項調整)以及上述特殊減值虧損，股東應佔集團淨盈利實際增加了港幣八億二千六百萬元或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)。

(II) 流動資金及財務資源

股東權益及權益總額

於二〇〇八年十二月三十一日，股東權益減少19%至港幣二百零二億四千六百萬元或每股港幣9.78元，二〇〇七年十二月三十一日的股東權益則為港幣二百四十八億七千四百萬元或每股港幣12.02元。股東權益減少主要因為目前全球金融動蕩導致集團的投資組合市值下跌所致。

集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣二百二十七億一千六百萬元(二〇〇七年：港幣二百七十四億七千萬元)。

管理層討論及分析

現金淨額

於二〇〇八年十二月三十一日，集團的現金淨額增加港幣八億九千四百萬元至港幣三十四億七千九百萬元，此乃由港幣五十五億九千三百萬元的銀行存款和現金及港幣二十一億一千四百萬元的債務所組成，二〇〇七年十二月三十一日的現金淨額則為港幣二十五億八千五百萬元。

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及其旗下其它附屬公司的現金淨額則合共為港幣十五億一千四百萬元（二〇〇七年：港幣二十二億九千一百萬元）。是年的主要現金流出包括支付港幣六億四千六百萬元認購九龍倉的供股股份，其它現金流出還有購入卑路乍街46號物業以及出資為聯營公司支付地價。

會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣十九億六千五百萬元（二〇〇七年：港幣二億九千四百萬元）。會德豐地產新加坡的主要現金流入大部分為物業銷售收益。

財務及備用信貸額

(a) 集團的備用信貸總額為港幣三十四億元，當中已提取港幣二十一億元。於二〇〇八年十二月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一年內償還	512	—
於一年後而在兩年內償還	1,043	790
於兩年後而在三年內償還	559	1,377
於三年後而在四年內償還	—	562
	<hr/>	<hr/>
	2,114	2,729
	<hr/>	<hr/>
尚未提取的信貸	1,272	2,400
	<hr/>	<hr/>
備用信貸總額	3,386	5,129

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
發展中並擬作投資的物業	670	622
發展中並擬作出售的物業	2,803	4,544
	<hr/>	<hr/>
	3,473	5,166

(c) 於二〇〇八年十二月三十一日，會德豐地產新加坡為其於新加坡的物業作融資的借款主要以新加坡元為本位。集團已主要為管理其外匯資產及相關利率風險而訂立了若干外匯期貨合約。該等外匯期貨合約乃按結算日的市值列報，並錄得負債淨額港幣四千萬元。除集團於新加坡附屬公司及中國聯營公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

管理層討論及分析

(d) 可供出售投資

集團於二〇〇八年十二月三十一日，持有一個主要由7%九龍倉的權益、會德豐地產新加坡持有的20% HPL 權益及17% SC Global權益以及其它藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣五十六億四千三百萬元(二〇〇七年：港幣一百一十八億四千九百萬元)。於二〇〇八年十二月三十一日，該等投資的應佔累積盈餘為港幣四億六千二百萬元(二〇〇七年：港幣五十六億八千六百萬元)，並會保留在儲備內，直至相關投資出售為止。

(III) 收購物業／投資

卑路乍街46號

年內集團以總代價約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。該物業擬重建為住宅物業予以銷售。

投資九龍倉股份

根據於二〇〇八年一月的九龍倉供股，集團按比例獲配發21,542,128股九龍倉供股股份，每股港幣30元，總代價為港幣六億四千六百萬元。

(IV) 人力資源

於二〇〇八年十二月三十一日，集團旗下僱員共一百零五人(二〇〇七年：一百一十人)。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為不定額酬金，以獎勵個人工作表現及對個別集團的成績和業績作出的貢獻。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的職工成本總額為港幣七千九百萬元。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

在截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「常規守則」）所列的所有守則條文，惟列述於下文(D)部的一項偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項常規守則條文的原因列述於下文各部。

(B) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的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
主席	
吳光正	4
非執行董事	
周明權	3
李唯仁	0
吳梓源	3
徐耀祥	4
黃光耀	4
獨立非執行董事	
劉菱輝	4
李大壯（於二〇〇八年二月二十五日辭任）	0
陸觀豪（於二〇〇八年二月二十五日獲委任）	3
余灼強	4

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。

企業管治報告

(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。

(E) 非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或（如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事）最後一次獲重選為董事三年後屆滿。

企業管治報告

(F) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

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

成員	出席會議次數
吳光正，主席	1
李大壯 (於二〇〇八年二月二十五日辭任)	0
陸觀豪 (於二〇〇八年二月二十五日獲委任)	1
余灼強	1

(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40,000元) 及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金 (目前為每位成員每年港幣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。

企業管治報告

(G) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責制定提名政策、向股東推薦應選連任的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選董事作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼亦物色及提名合資格人士以委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上卸任，並可於股東週年大會上應選連任。

(H) 核數師酬金

本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供的核數及其它服務的費用分別為港幣三百萬元和港幣一百萬元。

(I) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事和兩名獨立非執行董事組成。

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

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

成員	出席會議次數
余灼強，主席	2
周明權	2
劉菱輝	2

企業管治報告

- (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。

企業管治報告

(J) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保能作出有效的核對及取得平衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。審核委員會會獲匯報有關內部監控事宜的發現，外聘核數師亦會獲提供一份完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

(K) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

企業管治報告

(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.wheelockproperties.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75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29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53頁的財務報表附註第25條內。

股息

中期股息每股2.0仙已於二〇〇八年九月二十六日派發。董事會現建議在二〇〇九年六月一日(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四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8.0仙，予在二〇〇九年六月一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43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二百萬元。

董事

於本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、周明權博士、劉菱輝先生、李唯仁先生、李大壯先生(於二〇〇八年二月二十五日辭任)、陸觀豪先生(於二〇〇八年二月二十五日獲委任)、吳梓源先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和余灼強先生。

吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生和黃光耀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。

董事會報告書

合約利益

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

管理合約

本公司與隆豐國際發展有限公司（「隆豐國際」）訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的協議，該協議的日期為一九九二年三月三十一日。根據該協議，本公司委聘隆豐國際為本公司的總經理。該協議的生效日期為一九九二年三月三十一日，並須遵守本公司與會德豐有限公司訂立日期為二〇〇四年十二月二十二日的概括服務協議內規定的若干條款及條件（經日期為二〇〇七年二月七日的補充協議修定，相關詳情載於本年報第26頁），直至隆豐國際以六個月的預先書面通知將其終結為止。徐耀祥先生和吳梓源先生為隆豐國際的董事，因而被視為在上述協議中佔有利益。

購買股份或債券安排

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

購買、出售或贖回股份

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

核數師

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

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇九年三月十七日

董事會報告書

公司補充資料

(A) 董事及高級管理人員個人簡介

(I) 董事

吳光正，*GBS, JP* 主席 (62歲)

吳先生於一九八五年至一九九〇年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇六年五月復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會的成員兼主席。他為本公司的最終控股公司會德豐有限公司(「會德豐」)的主席及主要股東，亦為本公司的同母系附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的主席，該兩間公司皆於香港公眾上市。此外，他亦為本公司於新加坡公眾上市的附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席。他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。

周明權，*OBE, JP* 董事 (67歲)

周博士，*RPE, FHKIE, FICE, FIStructE, FICT, MIHT*，自二〇〇三年起出任本公司董事，亦為本公司審核委員會成員。周博士為專業土木及結構工程師。他現任香港建造業工人註冊局主席、中國人民政治協商會議上海市委員會常委及香港輔助警察隊榮譽高級警司。周博士亦為周明權工程顧問有限公司主席，以及公眾上市的其士國際集團有限公司、利基控股有限公司、路勁基建有限公司和保華集團有限公司的獨立非執行董事。

董事會報告書

劉菱輝 董事 (68歲)

劉先生，*FCA, FCPA*，自二〇〇四年起出任本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會成員。劉先生為香港執業會計師，執業超過三十年，在核數、財務、稅務及管理方面有豐富經驗。他於二〇〇一年六月退休前，一直為羅兵咸永道會計師事務所的合夥人。他亦是公眾上市的大快活集團有限公司、嘉里建設有限公司及中國國際貿易中心股份有限公司(北京)的獨立非執行董事。

李唯仁 董事 (79歲)

李先生自一九九七年起出任本公司董事。他於一九九七年獲選為本公司主席，於二〇〇六年五月退任主席一職。他亦為會德豐和九龍倉的高級副主席、本公司的同母系公眾上市附屬公司海港企業有限公司(「海港企業」)的主席、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。

陸觀豪，*BBS, JP* 董事 (57歲)

陸先生，*FHKIB, FHKIoD*，自二〇〇八年起出任本公司獨立非執行董事，他亦擔任本公司的薪酬委員會成員。陸先生於會計及財務管理方面擁有超過三十年豐富經驗。他於一九七五年加入恒生銀行，於一九九四年成為該銀行的董事及副行政總裁，其後於一九九六年出任常務董事兼副行政總裁，直至二〇〇五年五月退休。陸先生目前為三間香港公眾上市公司的獨立非執行董事，該三間公司的名稱分別為中國地產集團有限公司、金寶通集團有限公司和鴻興印刷集團有限公司，他亦為安盛保險有限公司和九倉電訊有限公司(其為本公司的同母系附屬公司)的獨立非執行董事。他現時亦擔任香港中文大學校董會成員兼司庫、大律師紀律審裁團成員及廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會非官方成員。陸先生過去亦曾出任香港浸會大學諮議會及校董會、稅基廣闊的新稅項事宜諮詢委員會、個人資料(私隱)諮詢委員會、香港政府中央政策組、統計諮詢委員會、廣播事務管理局及證券及期貨事務監察委員會的諮詢委員會和投資者教育諮詢委員會之成員。他於一九九二年至一九九五年獲委任為香港立法局議員，亦為特區第一屆立法會選舉委員會成員。陸先生為香港銀行學會資深會員。

他現為非官守太平紳士，並於二〇〇四年獲頒授銅紫荊星章，以嘉許彼在公共事務方面作出的貢獻。

董事會報告書

吳梓源 董事 (61歲)

吳先生，ACPA, ACMA，自一九九八年起出任本公司董事。他兼任九龍倉、海港企業、隆豐國際發展有限公司(「隆豐國際」)以及本公司旗下若干附屬公司的董事。吳先生曾於二〇〇〇年至二〇〇八年出任Joyce的董事。

徐耀祥 董事 (62歲)

徐先生，FCCA, FCPA, FCMA, FCIS, CGA-Canada，自二〇〇五年起出任本公司董事，他亦為會德豐和九龍倉的執行董事兼集團財務總監，以及會德豐地產新加坡和Joyce的董事。此外，他亦擔任隆豐國際的常務董事，以及Myers Investments Limited(「Myers」)和本公司旗下若干附屬公司的董事。

黃光耀 董事 (44歲)

黃先生自二〇〇六年起出任本公司董事。他於一九八九年加入九龍倉集團，自一九八九年一直受聘於會德豐及九龍倉集團，負責會德豐及九龍倉集團各項與地產有關的事務。他現任會德豐的全資附屬公司會德豐地產(香港)有限公司的執行董事，全盤負責會德豐及九龍倉集團的物業發展及相關業務。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。

余灼強 董事 (58歲)

余先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會成員兼主席及本公司薪酬委員會成員。余先生為Pacific Can Company Limited的常務董事。

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、隆豐國際及Myers(吳光正先生、李唯仁先生、吳梓源先生及徐耀祥先生其中一位或多位為該等公司的董事)，均被視為佔有須申報的本公司股本權益。
- (2) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認函，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

於本財政年度內，集團的高層管理職責由本公司的總經理隆豐國際(參閱第19頁的董事會報告書內標題為「管理合約」一節)擔任，集團各僱員均非高級經理。

董事會報告書

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇八年十二月三十一日佔有本公司、本公司的母公司會德豐及會德豐旗下兩間附屬公司九龍倉和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)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		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐		
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
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	772,367 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	200,268 (0.0073%)	個人權益
有線寬頻		
李唯仁	68,655 (0.0034%)	個人權益
吳梓源	17,801 (0.0009%)	個人權益

附註：

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

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於本財政年度內皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，亦無可認購任何本公司股份、相關股份或債權證的任何權利於本財政年度內被行使。

董事會報告書

(C) 主要股東權益

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

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) 隆豐國際發展有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

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

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

(D) 退休金計劃

於二〇〇八年十二月三十一日，集團並無為任何集團僱員運作任何退休金計劃。集團僱員(全皆為會德豐地產新加坡及/或其附屬公司的僱員)所參與的退休金計劃乃新加坡中央公積金計劃。

已從截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的損益賬內扣除的僱主退休金計劃成本為港幣二百萬元。

(E) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳光正先生、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生亦為本公司的母公司會德豐及/或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條彼等被視為在會德豐佔有權益。

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

為保障本集團的權益，本公司的獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，以確保(其中包括)本集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

董事會報告書

(F) 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38%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額12%；
- (c) 本公司各董事或彼等的聯繫人或(就各董事所知悉)擁有本公司股本權益逾5%的任何股東，皆無持有本集團的首五名最大供應商的任何權益；及
- (d) 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%。

(G) 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50頁的財務報表附註第21條內。

(H) 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40頁的財務報表附註第6條內。

(I) 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。

董事會報告書

(J) 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(詳情已分別於日期為二〇〇七年二月七日及二〇〇七年八月二十日的本公司公告內予以披露)臚列如下：

(i) 與會德豐有限公司訂立的概括服務協議

本公司與會德豐之間訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的概括服務協議，該協議的日期為二〇〇四年十二月二十二日(經一項日期為二〇〇七年二月七日的補充協議(「補充協議」)予以補充)，涉及由後者提供一般管理及／或行政服務，包括法律、秘書、人力資源、會計和財務及資訊科技服務(「總經理服務」)，以及物業管理及／或租務及其它與物業相關的服務(「物業服務」)。由於集團本身在香港並無任何員工，為使集團的業務經營得以運作，集團需要在上述安排下獲提供有關服務。

由於本公司為會德豐擁有其74%權益的附屬公司，故根據上市規則，有關交易(「概括服務交易」)對本公司而言構成一項持續關連交易。

根據補充協議，集團就總經理服務及物業服務而須支付的總酬金不得超逾較早前在日期為二〇〇七年二月七日的公告內披露的上限金額。就截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度，集團就總經理服務及物業服務已支付的總酬金分別為港幣三千六百三十萬元及港幣九百四十萬元。

(ii) 與會德豐地產(香港)有限公司訂立的租約

本公司的全資附屬公司Marnav Holdings Limited(「Marnav」)作為業主，與會德豐的全資附屬公司會德豐地產(香港)有限公司(「會德豐地產香港」)作為租戶，就香港畢打街二十號會德豐大廈五樓全層(「該物業」)的續租事宜，訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的租約，該租約的日期為二〇〇七年八月二十日，租期由二〇〇七年九月一日起至二〇一〇年八月三十一日止三年(「該續租租約」)。本集團將該物業租予會德豐地產香港的目的為賺取租金收入。

由於本公司為會德豐擁有其74%權益的附屬公司，故根據上市規則，有關交易(「會德豐大廈交易」)對本公司而言構成一項持續關連交易。

根據該續租租約，Marnav從會德豐地產香港所應收取的租金不得超逾較早前在日期為二〇〇七年八月二十日的公告內披露的每月固定租金，而Marnav就截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度已收取的租金為港幣四百五十萬元。

(iii) 根據上市規則，於第59頁的財務報表附註第29條內予以披露的與連繫人士的交易(d)段中所述的交易並不構成本公司的關連交易。

董事會報告書

(iv) 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(J)(i)和(J)(ii)段內的概括服務交易和會德豐大廈交易(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) 並無出現任何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。

獨立核數師報告書



致會德豐地產有限公司各股東
(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29至76頁會德豐地產有限公司(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、綜合權益轉變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他用途。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

二〇〇九年三月十七日

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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
營業額	2	6,269	840
其它收入淨額	4	23	123
		<u>6,292</u>	<u>963</u>
直接成本及營業費用		(4,469)	(246)
銷售及推銷費用		(13)	(8)
行政及公司費用		(116)	(112)
		<u>1,694</u>	<u>597</u>
營業盈利	3	1,694	597
投資物業之公允價值增加	12	527	1,446
其他扣除淨額	5	(1,105)	-
		<u>1,116</u>	<u>2,043</u>
財務支出	6	(12)	(16)
所佔聯營公司除稅後業績	7	(71)	96
		<u>1,033</u>	<u>2,123</u>
除稅前盈利		1,033	2,123
稅項	8	(27)	(329)
		<u>1,006</u>	<u>1,794</u>
是年／是期盈利		1,006	1,794
應佔盈利：			
股東	9	816	1,540
少數股東權益		190	254
		<u>1,006</u>	<u>1,794</u>
股東應佔股息	10		
已宣布派發的中期股息		41	41
擬派發的末期股息		166	166
		<u>207</u>	<u>207</u>
每股盈利	11	港幣0.39元	港幣0.74元

在第35至第76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
非流動資產			
投資物業		7,478	6,964
其它物業、廠房及設備		676	718
固定資產總額	12	8,154	7,682
聯營公司權益	14	1,480	1,079
可供出售投資	15	5,643	11,849
遞延稅項資產	23	101	–
遞延應收賬項	16	12	15
		15,390	20,625
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	6,889	9,947
待沽物業	17	102	234
貿易及其它應收賬項	18	850	329
銀行存款及現金	19	5,593	5,314
		13,434	15,824
流動負債			
貿易及其它應付賬項	20	(744)	(571)
銀行借款	21	(512)	–
出售物業定金	22	(2,208)	(4,472)
應付同母系附屬公司款項		(40)	(34)
應付稅項	8(c)	(314)	(304)
應付股息		–	(41)
		(3,818)	(5,422)
流動資產淨額		9,616	10,402
總資產減流動負債		25,006	31,027
非流動負債			
銀行借款	21	(1,602)	(2,729)
遞延稅項	23	(688)	(828)
		(2,290)	(3,557)
資產淨額		22,716	27,470
資本及儲備			
股本	24	414	414
儲備		19,832	24,460
股東權益	25	20,246	24,874
少數股東權益	25	2,470	2,596
權益總額	25	22,716	27,470

在第35至第76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

董事
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
非流動資產			
附屬公司權益	13	<u>1,816</u>	<u>2,053</u>
流動資產			
銀行存款及現金		<u>-</u>	<u>1</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項		<u>(4)</u>	<u>(3)</u>
應付股息		<u>-</u>	<u>(41)</u>
		<u>(4)</u>	<u>(44)</u>
流動負債淨額		<u>(4)</u>	<u>(43)</u>
資產淨額		<u>1,812</u>	<u>2,010</u>
資本及儲備			
股本	24	414	414
儲備		<u>1,398</u>	<u>1,596</u>
股東權益	25	<u>1,812</u>	<u>2,010</u>

在第35至第76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

董事
徐耀祥

綜合權益轉變報表

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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
於二〇〇八年一月一日／ 二〇〇七年四月一日的權益總額			
股東應佔權益		24,874	21,216
少數股東應佔權益		2,596	2,376
		<u>27,470</u>	<u>23,592</u>
可供出售投資的重估(虧損)／盈餘		(6,443)	1,923
折算海外公司財務報表所產生的匯兌差額		(30)	521
		<u>(6,473)</u>	<u>2,444</u>
未確認在綜合損益賬的淨(虧損)／收益		(6,473)	2,444
是年／是期盈利		1,006	1,794
出售下列項目而撥往綜合損益賬的儲備：			
出售可供出售投資		(91)	(113)
可供出售投資減值		1,105	-
		<u>(4,421)</u>	<u>3,865</u>
是年／是期確認(虧損)／收入總額		(32)	260
股東應佔權益		(4,453)	4,125
少數股東應佔權益			
上期／上年度末期股息	10	(166)	(166)
是年／是期已宣布派發之中期股息	10	(41)	(41)
已付少數股東的股息	25	(94)	(40)
		<u>22,716</u>	<u>27,470</u>
十二月三十一日權益總額		<u>22,716</u>	<u>27,470</u>
應佔權益總額：			
股東		20,246	24,874
少數股東		2,470	2,596
		<u>22,716</u>	<u>27,470</u>

在第35至第76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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
營業所得的現金 (附註)		1,986	602
已收利息		38	114
已付利息		(43)	(70)
已收上市證券的股息		233	337
已收聯營公司的股息		77	108
已付香港利得稅		(27)	(2)
已付海外利得稅		(14)	(18)
營業業務所得現金淨額		<u>2,250</u>	<u>1,071</u>
投資業務			
出售可供出售投資所得款項		302	190
出售物業所得款項		121	-
購入可供出售投資		(881)	(1,047)
購置固定資產		(73)	(38)
減少遞延應收賬項		3	9
增加聯營公司淨額		(484)	(709)
用於投資業務現金淨額		<u>(1,012)</u>	<u>(1,595)</u>
融資活動			
償還短期借款淨額		-	(540)
償還長期借款淨額		(600)	(19)
已抵押銀行存款		(59)	(21)
已付股東股息		(248)	(166)
已付少數股東股息		(94)	(40)
用於融資活動現金淨額		<u>(1,001)</u>	<u>(786)</u>
現金及現金等值增加／(減少)淨額		237	(1,310)
於二〇〇八年一月一日／二〇〇七年 四月一日的現金及現金等值結存		5,293	6,433
匯率變動的影響		(17)	170
於十二月三十一日的現金及現金等值結存		<u>5,513</u>	<u>5,293</u>
於十二月三十一日的現金及現金等值結存分析 銀行存款及現金	19	<u>5,513</u>	<u>5,293</u>

綜合現金流量表

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

除稅前盈利與營業所得的現金對賬

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
除稅前盈利	1,033	2,123
調整：		
所佔聯營公司除稅後業績	71	(96)
利息收入	(38)	(113)
利息支出	12	16
折舊	1	2
上市證券的股息收入	(233)	(313)
出售可供出售投資的淨虧損／(盈利)	2	(118)
投資物業之公允價值增加	(527)	(1,446)
可供出售投資減值虧損	1,105	-
出售物業淨盈利	(19)	-
匯兌差額	(35)	239
營運資金變動前的營業盈利	1,372	294
增加發展中並擬作出售的物業	(1,045)	(1,551)
減少待沽物業	4,266	156
增加貿易及其它應收賬項	(521)	(110)
增加應收同母系附屬公司款項	6	2
增加貿易及其它應付賬	172	52
(減少)／增加出售物業定金	(2,264)	1,759
營業所得的現金	1,986	602

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，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。因此，比較數字未必能完全與是年數字作出比較。

2. 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績	收入		業績	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
地產發展	5,614	170	1,323	33
地產投資	384	244	269	168
投資及其它	271	426	122	410
	<u>6,269</u>	<u>840</u>	<u>1,714</u>	<u>611</u>
未能作出分配的費用			(20)	(14)
營業盈利			1,694	597
投資物業之公允價值增加			527	1,446
其它扣除淨額				
投資及其它			(1,105)	-
			<u>1,116</u>	<u>2,043</u>
財務支出			(12)	(16)
聯營公司				
地產發展			(71)	96
			<u>1,033</u>	<u>2,123</u>
除稅前盈利			(27)	(329)
稅項				
			<u>1,006</u>	<u>1,794</u>
是年／是期盈利				

財務報表附註

(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
地產發展	7,827	10,495	2,666	4,778
地產投資	8,165	7,609	270	235
投資及其它	5,658	11,952	16	30
	<u>21,650</u>	<u>30,056</u>	<u>2,952</u>	<u>5,043</u>
分部資產及負債				
聯營公司				
地產發展	1,480	1,079	-	-
未能作出分配的項目	5,694	5,314	3,156	3,936
	<u>28,824</u>	<u>36,449</u>	<u>6,108</u>	<u>8,979</u>

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。

在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內，集團的資本支出為港幣七千三百萬元（二〇〇七年：港幣三千八百萬元），該資本支出主要用於支付發展中物業的發展成本及其它固定資產。集團並無重大的折舊及攤銷。

(b) 地區分部

	收入		營業盈利	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
香港	558	507	179	233
新加坡	5,711	333	1,515	364
	<u>6,269</u>	<u>840</u>	<u>1,694</u>	<u>597</u>
	資產			
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元		
香港	11,096	14,903		
新加坡	16,298	20,476		
中國	1,430	1,070		
	<u>28,824</u>	<u>36,449</u>		

財務報表附註

3. 營業盈利

(a) 營業盈利

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
職工成本—包括界定供款退休計劃供款港幣二百萬元 (二〇〇七：港幣一百萬元)	50	42
已出售銷售物業成本	4,270	129
折舊	1	2
外匯期貨合約淨虧損	96	25
核數師酬金：		
核數服務	3	3
其它服務	1	1
經營租賃的租金收入減支出	(280)	(173)
上市投資股息收入	(233)	(313)
利息收入	(38)	(113)

除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣二千九百萬元(二〇〇七年：港幣二千六百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

財務報表附註

(b) 董事酬金

在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已付或應付本公司董事的酬金(全皆為董事袍金)臚列如下：

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
董事會		
吳光正	64	34
周明權	71 ⁽ⁱⁱ⁾	34
李唯仁	48	22
吳梓源	48	22
徐耀祥	64	34
黃光耀	48	22
獨立非執行董事		
劉菱輝	71 ⁽ⁱⁱ⁾	34
陸觀豪	34	—
余灼強	71 ⁽ⁱⁱ⁾	34
前任董事		
李大壯	13	22
	<u>532</u>	<u>258</u>

附註：

- (i) 在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度及截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月，除上述董事袍金外，本集團並沒有支付或應付予本公司董事其它酬金，也沒有為彼等支付或應付任何房屋或其它津貼、實物福利或退休金計劃供款。
- (ii) 在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取或應收港幣二萬三千七百五十元(二〇〇七年：港幣一萬一千二百五十元)作為擔任審核委員會成員的酬金。

財務報表附註

(c) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員在截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的酬金 (不包括按銷售佣金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	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼、及實物福利	13	10
非硬性及/或按業績而定的花紅	23	17
	<u>36</u>	<u>27</u>

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	截至 31/12/2008止 年度 人數	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 人數
1,000,001元至1,500,000元	1	3
2,000,001元至2,500,000元	-	1
2,500,001元至3,000,000元	2	-
4,000,001元至4,500,000元	1	-
21,000,001元至21,500,000元	-	1
23,500,001元至24,000,000元	1	-
	<u>5</u>	<u>5</u>

財務報表附註

4. 其它收入淨額

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
出售可供出售投資的(虧損)/盈利淨額	(2)	118
出售物業的盈利淨額	19	-
其它	6	5
	<u>23</u>	<u>123</u>

出售可供出售投資的(虧損)/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)，為數港幣九千一百萬元(二〇〇七年：港幣一億一千三百萬元)。

5. 其它扣除淨額

集團的盈利計入了一項其它扣除淨額港幣十一億零五百萬元(二〇〇七年：無)，包括會德豐地產新加坡有限公司(「會德豐地產新加坡」)於SC Global Developments Ltd.(「SC Global」)的投資減值虧損港幣六億六千三百萬元(集團應佔港幣五億零三百萬元)及於Hotel Properties Limited(「HPL」)的投資減值虧損港幣四億四千二百萬元(集團應佔港幣三億三千五百萬元)。

6. 財務支出

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息	43	68
其它財務支出	4	3
	<u>47</u>	<u>71</u>
減：撥作資產成本	(35)	(55)
	<u>12</u>	<u>16</u>

撥作資產成本的利息的平均年息率約為1.7%(二〇〇七年：3.0%)。

7. 所佔聯營公司除稅後業績

集團的聯營公司為其一個中國項目所作出的減值撥備，集團佔該撥備港幣一億零三百萬元(二〇〇七年：無)已計入所佔聯營公司的虧損內。

財務報表附註

8. 稅項

綜合損益賬內稅項支出之組成如下：

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
本期所得稅		
香港利得稅	20	13
海外稅項	244	51
以往年度撥備的高估(附註8e)	(210)	—
	<hr/>	<hr/>
	54	64
遞延稅項(附註23)		
投資物業之公允價值變動	90	262
源自及撥回暫時性差額	8	3
出售投資物業之撥回	(1)	—
現確認以往未確認之稅務虧損之利益(附註8e)	(104)	—
稅率變動之影響	(20)	—
	<hr/>	<hr/>
	(27)	265
	<hr/>	<hr/>
	27	329

- (a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照年度內為課稅而作出調整的盈利分別以16.5% (二〇〇七年：17.5%) 及18% (二〇〇七年：18%) 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利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

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。

- (b) 其它海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。
- (c) 綜合資產負債表內的應付稅項，預期於一年內繳納。
- (d) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項為港幣七百萬元(二〇〇七年：港幣二千萬元)，已列入所佔聯營公司除稅後業績內。
- (e) 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。

財務報表附註

(f) 實際的總稅項支出與以除稅前盈利按適用稅率計算之稅項的對賬

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
除稅前盈利	1,033	2,123
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	202	377
以所佔聯營公司除稅後業績的名義稅項	(7)	(17)
不可作抵扣支出的稅務影響	224	31
毋須課稅收入的稅務影響	(56)	(61)
未確認之稅務虧損的稅務影響	24	6
稅務虧損抵銷的稅務影響	(26)	(7)
以往年度稅項撥備的高估	(210)	-
確認以往未確認之稅項虧損的稅務影響	(104)	-
稅率變動對遞延稅項結存的影響	(20)	-
實際的總稅項支出	27	329

9. 股東應佔的集團盈利

於是年股東應佔的集團盈利包括已列入本公司財務報表內的盈利為數港幣九百萬元(二〇〇七年：港幣一千萬元)。

10. 股東應佔的股息

	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007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2.0仙(二〇〇七年：每股2.0仙)	41	41
結算日後擬派的末期股息每股8.0仙(二〇〇七年：每股8.0仙)	166	166
	207	207

(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一億六千六百萬元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八億一千六百萬元(二〇〇七年：港幣十五億四千萬元)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二十億七千萬股普通股而計算。

財務報表附註

12. 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 原值或估值					
二〇〇七年四月一日	5,392	560	85	12	6,049
匯兌差額	126	27	3	1	157
增添	-	35	1	2	38
重估盈餘	1,446	-	-	-	1,446
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	6,964	622	89	15	7,690
匯兌差額	(21)	(3)	(1)	-	(25)
增添	16	51	3	3	73
出售	(8)	-	(91)	(4)	(103)
重估盈餘	527	-	-	-	527
二〇〇八年十二月三十一日	7,478	670	-	14	8,162
累積折舊					
二〇〇七年四月一日	-	-	1	5	6
本期折舊	-	-	-	2	2
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	-	-	1	7	8
本年折舊	-	-	-	1	1
出售撥回	-	-	(1)	-	(1)
二〇〇八年十二月三十一日	-	-	-	8	8
賬面淨額					
二〇〇八年十二月三十一日	7,478	670	-	6	8,154
二〇〇七年十二月三十一日	6,964	622	88	8	7,682
(b) 上列資產的原值或估值分析如下：					
二〇〇八估值	7,478	-	-	-	7,478
原值	-	670	-	14	684
	7,478	670	-	14	8,162
二〇〇七估值	6,964	-	-	-	6,964
原值	-	622	89	15	726
	6,964	622	89	15	7,690

財務報表附註

(c) 業權：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
投資物業		
位於香港－長期契約	3,220	3,170
位於香港以外地區－長期契約	4,258	3,794
	<u>7,478</u>	<u>6,964</u>
位於香港以外地區的發展中物業－永久契約	670	622
位於香港以外地區의 其它物業－中期契約	-	88

(d) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇八年十二月三十一日分別由從事專業估價之獨立測計師公司－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價工作。

重估時產生的盈餘，已計入綜合損益賬內。

(e) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣七十四億七千八百萬元(二〇〇七年：港幣六十九億六千四百萬元)。

(f) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，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：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
於一年內	345	259
於一年後而在五年內	517	281
於五年後	-	4
	<u>862</u>	<u>544</u>

(h) 用作銀行借款抵押的發展中物業為數港幣六億七千萬(二〇〇七年：港幣六億二千二百萬元)。

財務報表附註

13. 附屬公司權益

	公司	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,545	2,545
應付附屬公司款項	(729)	(492)
	<u>1,816</u>	<u>2,053</u>

於二〇〇八年十二月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第75頁。

應付附屬公司款項為無抵押及免息貸款，由於預期不會於未來十二個月內償還，故此被分類為非流動項目。

14. 聯營公司權益

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
應佔的資產淨額	498	581
應收聯營公司款項	1,040	569
應付一聯營公司款項	(58)	(71)
	<u>1,480</u>	<u>1,079</u>

(a) 於二〇〇八年十二月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第76頁。

(b) 除本集團向參與碧堤半島地產發展項目的一聯營公司貸款港幣五千六百萬元(二〇〇七年：港幣一億一千九百萬元)外(該貸款為有息、無抵押及沒有固定償還條款)，應收聯營公司款項為無抵押、免息及沒有固定償還條款。

(c) 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九億四千三百萬元已予以重新分類，以符合本年度的呈報方式。

財務報表附註

(d) 聯營公司的財務資料摘要：

	2008		2007	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產負債表				
位於中國的發展中並擬作出售的物業	2,947	1,473	2,064	1,032
位於香港的待沽物業	325	103	519	164
其它資產	624	245	728	215
	<u>3,896</u>	<u>1,821</u>	<u>3,311</u>	<u>1,411</u>
資產總額				
負債	(2,805)	(1,323)	(1,947)	(830)
	<u>1,091</u>	<u>498</u>	<u>1,364</u>	<u>581</u>
權益				
損益賬				
收入	428	127	1,104	327
	<u>(43)</u>	<u>(64)</u>	<u>430</u>	<u>116</u>
除稅前盈利				
稅項	(28)	(7)	(74)	(20)
	<u>(71)</u>	<u>(71)</u>	<u>356</u>	<u>96</u>

15. 可供出售投資

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
股本證券的市值		
在香港上市	4,122	7,563
在香港以外地區上市	1,521	4,286
	<u>5,643</u>	<u>11,849</u>

- (a) 以上的股本證券包括本集團於一同母系附屬公司—九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的7%權益，而該投資的賬面值超逾本集團於二〇〇八年十二月三十一日資產總額的10%，九龍倉的資料詳情臚列如下：

公司名稱	註冊成立地方	所佔已發行 普通股總數的百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

於二〇〇八年一月，本集團按比例獲配發21,542,128股九龍倉供股股份，每股港幣30元，總代價為港幣六億四千六百萬元。

財務報表附註

- (b) 在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20% (二〇〇七年：20%) 權益的HPL及17% (二〇〇七年：12%) 權益的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。
- (c) 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於二〇〇八年度為該等投資提撥港幣十一億零五百萬元 (二〇〇七年：無) 的減值虧損撥備。

16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬項。

17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- (a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣二億零四百萬元 (二〇〇七年：港幣二億零四百萬元)。
- (b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣六十五億八千一百萬元 (二〇〇七年：港幣六十億五千四百萬元)，預期在一年後始大致完成及回本。
- (c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣二十八億零三百萬元 (二〇〇七年：港幣四十五億四千四百萬元)。
- (d) 包括在發展中並擬作出售的物業／待沽物業中的租賃土地及永久年期土地的賬面值摘要如下：

	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	212	216
	<hr/>	<hr/>
	1,808	1,546
位於香港以外地區		
永久年期	4,115	6,584
	<hr/>	<hr/>
	5,923	8,130
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

18. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇八年十二月三十一日，此項目包括貿易應收賬項(已扣除呆壞賬準備)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	804	209
逾期：		
零至三十日	8	5
三十一日至六十日	3	5
九十日以上	—	1
	<hr/>	<hr/>
購入物業所支付的定金	815	220
其它應收賬項	11	97
	24	12
	<hr/>	<hr/>
	850	329
	<hr/>	<hr/>

在二〇〇八年即期應收貿易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，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

於二〇〇八年及二〇〇七年十二月三十一日，本集團所有貿易應收賬項皆無拖欠或減值。該等應收賬項涉及各類顧客，而該等顧客近期並無拖欠紀錄。

財務報表附註

19. 銀行存款及現金

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
銀行存款及現金		
無抵押	5,513	5,293
已抵押	80	21
	<u>5,593</u>	<u>5,314</u>

銀行存款及現金中包括預售新加坡物業的部分售樓收入為數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)，而該等銀行存款乃根據新加坡「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。

20. 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	121	70
三十一日至六十日	36	50
六十一日至九十日	12	19
九十日以上	215	109
	<u>384</u>	<u>248</u>
租賃按金	113	93
衍生金融工具負債(附註26b)	40	24
其它應付賬項	207	206
	<u>744</u>	<u>571</u>

預期於一年後支付之貿易及其它應付賬項(主要為租賃按金)為數港幣九千二百萬元(二〇〇七年：港幣七千二百萬元)。集團認為折現該等貿易及其它應付賬項所產生的影響並不重大。所有其它貿易及其它應付賬項則預期於一年內支付或接獲通知時償還。

財務報表附註

21. 銀行借款

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
流動負債		
無抵押銀行借款	512	—
非流動負債		
有抵押銀行借款	1,602	2,106
無抵押銀行借款	—	623
	1,602	2,729
銀行借款總額	2,114	2,729
銀行借款還款期		
一年內	512	—
一年後而在兩年內	1,043	790
兩年後而在三年內	559	1,377
三年後而在四年內	—	562
銀行借款總額	2,114	2,729

(a) 上述皆為會德豐地產新加坡的銀行借款及以新加坡元為本位。該等借款對本公司及其全資附屬公司皆無追索權。

(b) 本集團銀行借款的利率剖析如下：

	2008		2007	
	實際利率	港幣百萬元	實際利率	港幣百萬元
浮息銀行借款				
有抵押	1.53-1.55%	1,602	2.18-2.35%	2,106
無抵押	1.91%	512	2.38%	623
		2,114		2,729

(c) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
發展中並擬作投資的物業	670	622
發展中並擬作出售的物業	2,803	4,544
	3,473	5,166

財務報表附註

22. 出售物業定金

預期於一年後始於綜合損益賬內確認為收入的出售物業定金為數港幣二十一億八千萬港元(二〇〇七年：港幣十七億零二百萬元)。

23. 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	688	828
遞延稅項資產	(101)	—
遞延稅項負債淨額	587	828

遞延稅項(資產)/負債的組成部分和本年度/期間變動如下：

	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	稅務虧損的 未來利益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團					
二〇〇七年四月一日	283	280	61	—	624
匯兌差額	1	14	2	—	17
於損益賬內扣除	262	—	3	—	265
於儲備內貸記	—	(78)	—	—	(78)
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	546	216	66	—	828
匯兌差額	(1)	(2)	—	3	—
於損益賬內扣除/(貸記)	69	—	8	(104)	(27)
於儲備內貸記	—	(214)	—	—	(214)
二〇〇八年十二月三十一日	614	—	74	(101)	587

財務報表附註

(b) 未確認之遞延稅項資產

集團並未對有關為數港幣七億七千二百萬元(二〇〇七年：港幣六億九千五百萬元)的累計稅務虧損及為數港幣三千八百萬元(二〇〇七年：無)可作抵扣之暫時性差額作出遞延稅項資產的確認，詳情如下：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
稅務虧損的未來利益	127	122
可抵扣的暫時性差額	7	—
	<u>134</u>	<u>122</u>

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。根據現時的稅務條例，可抵扣的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

24. 股本

	2008 股數(百萬)	2007 股數(百萬)	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>600</u>	<u>600</u>
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>2,070</u>	<u>2,070</u>	<u>414</u>	<u>414</u>

財務報表附註

25. 權益總額

	股東權益					少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
	股本 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		
集團							
二〇〇七年四月一日	414	3,759	595	16,448	21,216	2,376	23,592
已批准之上年度末期股息	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	(40)	(40)
重估盈餘／(虧損)	-	2,040	-	-	2,040	(117)	1,923
出售所兌現的儲備	-	(113)	-	-	(113)	-	(113)
匯兌差額	-	-	398	-	398	123	521
是期保留盈利	-	-	-	1,540	1,540	254	1,794
已付中期股息(附註10)	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
已批准之上一個期間 末期股息(附註10)	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	(94)	(94)
重估虧損	-	(5,971)	-	-	(5,971)	(472)	(6,443)
出售所兌現的儲備	-	(91)	-	-	(91)	-	(91)
投資減值虧損	-	838	-	-	838	267	1,105
匯兌差額	-	-	(13)	-	(13)	(17)	(30)
是年保留盈利	-	-	-	816	816	190	1,006
已付中期股息(附註10)	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716
二〇〇八年十二月三十一日	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716
公司							
二〇〇七年四月一日	414	-	55	1,738	2,207	-	2,207
已批准之上年度末期股息	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
是期保留盈利	-	-	-	10	10	-	10
已付中期股息(附註10)	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
	414	-	55	1,541	2,010	-	2,010
二〇〇七年十二月三十一日及 二〇〇八年一月一日	414	-	55	1,541	2,010	-	2,010
已批准之上一個期間 末期股息(附註10)	-	-	-	(166)	(166)	-	(166)
是年保留盈利	-	-	-	9	9	-	9
已付中期股息(附註10)	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
	414	-	55	1,343	1,812	-	1,812
二〇〇八年十二月三十一日	414	-	55	1,343	1,812	-	1,812

財務報表附註

- (a) 於二〇〇八年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為數港幣十三億四千三百萬元(二〇〇七年：港幣十五億四千一百萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄，已設立的投資重估儲備，將會根據重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兌及其他儲備主要包括由海外營運賬項折算產生的兌換差額。
- (b) 於匯兌及其它儲備內已包括股本贖回儲備為數港幣五百萬元(二〇〇七年：港幣五百萬元)。

26. 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。

集團在有需要時會謹慎地以衍生工具(主要為外匯期貨合約)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損杆效應的金融產品。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自集團的銀行存款及銀行借款。銀行存款及借款的利率乃根據現行市場利率釐定，致使集團需承擔現金流量利率風險。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。集團並沒有以衍生金融工具來對沖利率風險。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體利率每增加／減少1%估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額增加／減少約港幣三千八百萬元(二〇〇七年：港幣二千五百萬元)。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(包括銀行借款及存款金額)全年維持不變。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

(b) 外匯風險

本集團擁有的資產及業務經營主要在香港、新加坡及中國，現金流量亦大部分以港幣、新加坡元及人民幣為本位，因此集團需承擔分別在新加坡的附屬公司及在中國營運的聯營公司的投資，在新加坡元及人民幣的外幣風險。

財務報表附註

集團主要以外匯期貨合約及當地貨幣借款對沖其外匯風險(新加坡附屬公司及中國聯營公司的投資淨額除外)。為了管理中國發展項目的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部分外匯期貨合約(等同有日元借款的財務效果),充分利用日圓的低利率但集團因此而需承擔日圓的外幣風險。按照現行的會計準則,該等日圓外匯期貨合約需以市值列報及並需將市值變動在損益賬中確認。

於二〇〇八年十二月三十一日,未到期外匯期貨合約的名義金額為港幣六億零六百萬元(二〇〇七年:港幣五億六千六百萬元)。於二〇〇八年十二月三十一日已確認為衍生金融工具負債的外匯期貨合約公允價值淨額為港幣四千萬元(二〇〇七年:港幣二千四百萬元),外匯期貨合約公允價值乃根據結算日的期匯率計算。

根據於二〇〇八年十二月三十一日進行的敏感度分析,整體日圓兌美元匯率每上升/下跌1%估計會導致集團的除稅後盈利和權益總額減少/增加約港幣六百萬元(二〇〇七年:港幣六百萬元)。

於二〇〇八年十二月三十一日的綜合計算,集團需承擔外幣折算風險的淨投資,分別為新加坡附屬公司的投資約港幣七十七億五千五百萬元(二〇〇七年:港幣八十一億五千萬元)及在中國聯營公司的投資港幣十四億三千萬元(二〇〇七年:港幣九億四千三百萬元)。由於折算所產生的匯兌風險,致使每新加坡元和人民幣兌港元匯率上升/下跌1%,將分別增加/減少集團的權益總額約港幣七千八百萬元(二〇〇七年:港幣八千二百萬元)及港幣一千四百萬元(二〇〇七年:港幣九百萬元)。

上述敏感度分析的釐定是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。分析是以與二〇〇七年相同的基準進行。

(c) 權益價格風險

本集團需要承擔劃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乃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。

財務報表附註

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5%（所有其它可變因素維持不變）估計不會對本集團的除稅後盈利構成任何影響（除非出現減值），但集團的權益總額則會增加／減少港幣二億八千二百萬元（二〇〇七年：港幣五億七千三百萬元）。由於會德豐地產新加坡於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於損益賬內扣除（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門中央處理，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須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負債（根據合約未折現現金流量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
二〇〇八年十二月三十一日						
貿易及其它應付賬項	744	744	652	27	65	—
銀行借款	2,114	2,172	541	1,070	561	—
應付同母系附屬公司款項	40	40	40	—	—	—
	2,898	2,956	1,233	1,097	626	—
二〇〇七年十二月三十一日						
貿易及其它應付賬項	571	571	499	32	37	3
銀行借款	2,729	2,888	62	842	1,984	—
應付同母系附屬公司款項	34	34	34	—	—	—
應付股息	41	41	41	—	—	—
	3,375	3,534	636	874	2,021	3

財務報表附註

(e) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、貿易及服務應收賬項和其它應收賬項、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，已持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紀錄及財政實力，以及其業務營運的經濟環境來評估其潛在的信貸風險。

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少信貸風險。

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27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。

貿易應收賬項、銀行結餘及其它流動資產、貿易應付賬項及應付款項、短期借款及準備，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以於結算日的期匯率而確定。

所有金融工具均按其於二〇〇八年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)／收附屬公司及聯營公司款項均為無抵押，免息或付息(按現行市場利率)及沒有固定償還條款。由於這些條款，故披露其公允價值的意義不大。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護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，集團的現金淨額為港幣三十四億七千九百萬元(二〇〇七年：港幣二十五億八千五百萬元)。

財務報表附註

27. 或然負債

- (a) 於二〇〇八年十二月三十一日，本公司對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣二億二千五百萬元(二〇〇七年：港幣二億二千五百萬元)。
- (b) 本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因其公允價值無法準確計算及沒有交易價格。

28. 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：

	集團	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
(a) 發展中物業		
已授權及簽約：		
香港	498	266
新加坡	1,241	1,609
已授權但未簽約：		
香港	—	580
	<u>1,739</u>	<u>2,455</u>
(b) 位於中國及由聯營公司持有的發展中物業		
已授權及簽約	124	322
已授權但未簽約	1,488	1,420
	<u>1,612</u>	<u>1,742</u>
(c) 其它資本性開支		
已授權及簽約	9	—

29. 與連繫人士的重大交易

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

- (a) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司貸款港幣五千六百萬元(二〇〇七年：港幣一億一千九百萬元)。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是年內，年利率介乎1.5%至3.9%(二〇〇七年：3.8%至6.1%)之間。截至二〇〇八年十二月三十一日止年度內，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣二百萬元(二〇〇七年：港幣八百萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

- (b) 本集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣三千六百萬元(二〇〇七年：港幣二千八百萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

- (c) 本集團於本年度支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣九百萬元(二〇〇七年：港幣七百萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據集團與若干有連繫公司於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

- (d) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，集團投資於九龍倉的7%權益的股息收入為數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)。

30. 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」)，本集團及本公司並於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、《香港會計準則》(「會計準則」)第19號「界定利益資產之限額、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：確認及計量」及《財報準則》第7號「金融工具：披露—金融資產重新分類」

財務報表附註

集團及公司因採用最新及經修訂之《財報準則》之會計政策已詳盡載於第61至74頁的主要會計政策內。

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準則及詮釋(附註31)。

31. 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以下修訂、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，以下的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

《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

《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

32. 母公司及最終控股公司

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

33. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇九年三月十七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多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些與集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何新準則及詮釋。

(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「集團」），以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層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眼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(x)。

(c) 綜合基準

(i) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指本集團所控制的一間公司。控制權的存在乃當集團有權管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

主要會計政策

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內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，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。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，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。少數股東權益佔集團年度內總盈利或虧損在綜合損益賬賬面以分配為少數股東權益及公司股東應佔權益形式呈報。

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

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。

於聯營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，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合損益賬反映年內集團所佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損。

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

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在綜合損益賬內確認。

於個別公司的資產負債表內，投資於聯營公司均以原值減減值虧損報值。

主要會計政策

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾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，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

(d) 物業

(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(q)(i)所述方式入賬。

如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與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(j)。

正在興建或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至興建或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當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) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

主要會計政策

(iii) 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。而成本即包括購買土地之成本、累計發展成本、借貸成本、物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況、預期直至落成的成本及出售物業而產生的支出，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綜合損益賬內確認。

(iv) 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。

(e) 其它固定資產

其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

(f) 固定資產折舊

下列的折舊計算法乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值(如有)，根據其預計可用期以直線法折舊計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業折舊，根據其剩餘租賃期五十年，以成本值作折舊計算。

(iii) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

主要會計政策

(g) 債務及權益證券投資

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，任何因交易而產生的應佔支出會於損益表內確認。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。
- (ii) 集團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劃歸為可供出售投資。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。

(h) 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。

(i) 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。

主要會計政策

(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所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

(iii) 對境外經營投資淨額的對沖

對於用作對境外經營投資淨額的對沖已確認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，直至出售該境外經營時為止；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。該無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

(j) 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：

主要會計政策

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。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同（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以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業（見附註(d)(i)）或發展中並擬作出售的物業（見附註(d)(iii)）的物業則除外。

(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(f)。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內在綜合損益賬中列支。

(k) 資產減值

(i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資（除投資於附屬公司及聯營公司外）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（包括於中期財務報告內所作出的減值虧損）。

主要會計政策

就以攤銷成本列賬的應收貿易及其它流動賬項及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如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。

主要會計政策

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(包括於中期財務報告內所作出的減值虧損)。

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。

(l) 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虧損後所得數額入賬；但如應收款項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虧損後所得數額入賬。

(m) 附息借款

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

(n) 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。

(o) 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。

主要會計政策

(p) 外幣伸算

年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及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司及聯營公司的損益賬則以年內的平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司及聯營公司的財務報表、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的單獨部分內。而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。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或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及權益中所確認該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。按公允價值以外幣為單位的非貨幣性的資產和負債，是按照公允價值確定日的外匯率折算。

(q) 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使用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) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業定金內。
- (iii) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (iv) 利息收入按實際利率法累計確認。

(r) 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。

主要會計政策

(s) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變化。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變化於綜合損益賬內確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度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；但這些轉回的差異必須與同一稅務機構和同一應課稅實體有關。

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（只要不是商業合併的一部分）。

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訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。遞延稅項資產及負債並不會折現。

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) 本期和遞延稅項結存及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延稅項資產僅只會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，才可以分別抵銷本期和遞延稅項負債。

主要會計政策

(t) 連繫人士

就本財務報表而言，與本集團連繫人士是指：

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

個人的近親家庭成員是指為預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(u) 發出財務擔保，準備和或有負債

(i) 發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保時，該擔保最初以公允價值(即交易價格，除該公允價值能確實估計外)於貿易及其它應付賬項內確認為遞延收入。倘在發行該擔保時有收取或可收取代價，該代價則根據集團的政策而確認為適用的資產類別。倘沒有該代價時，則於最初確認任何遞延收入時，即時於綜合損益賬中確認為開支。

(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，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的其它負債確認準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

主要會計政策

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

(v) 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匯報方式，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它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。

(w) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

(ii) 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，均於產生時在損益賬列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

(x) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註26載有與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：

主要會計政策

(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期

評估就固定資產的預計可用年期時，管理層考慮的因素包括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。估計可用年期是基於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期。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年期估計，則可用年期以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

(iii) 評估非流動資產的減值

管理層根據每項資產的預計未來計劃的使用價值（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。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新財務預算／預測均經管理層批准。

(iv) 評估發展中並擬作出售的物業撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i)採用物業測計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)採用基於物業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已折現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

(v) 確認遞延稅項資產

為確認遞延稅項資產，集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。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、技術變革及營運和融資的現金流量變動。

主要附屬公司及聯營公司

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)	公司應佔 實質權益	主要業務
洋立控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100%	地產
Lynchpin Limited	英屬處女群島/國際	500股每股1美元	100%	投資
江福控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100%	地產
凱大控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	100%	融資
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	100%	地產
聯邦地產有限公司(直接持有)	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	100%	控股公司
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
晉圖控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100%	地產
嘉森國際有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
Universal Sight Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
銀朋有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	控股公司
會德豐地產(中國)有限公司(直接持有)	英屬處女群島	500股每股1美元	100%	控股公司
會德豐產業中國投資有限公司	香港	2股每股港幣1元	100%	投資
#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	76%	控股公司/地產
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Ardesia Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76%	地產
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76%	投資

非註冊中文名稱

主要附屬公司及聯營公司

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
Salisbury Company Limited	香港	普通股	33%	地產
佳誌有限公司(附註a)	香港	普通股	20%	地產
會鵬房地產發展有限公司(附註a)	香港	普通股	50%	控股公司
佛山信捷房地產有限公司(附註a)	中華人民共和國	普通股	50%	地產
佛山鑫城房地產有限公司(附註a)	中華人民共和國	普通股	50%	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的財務報表非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。
- (c) 上表所列為董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬公司及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。

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)	種類／用途	約滿年份	地段編號	落成年份	完成階段	公司應佔 實質權益
香港投資物業							
中區畢打街二十號 會德豐大廈 三樓至二十四樓	194,700	寫字樓	2854	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	1984	不適用	100%
北角英皇道五百六十號 健威花園商場地庫至三樓 健威坊	125,400 及353個停車位	商場 及停車場	2086	內地段3546號	1979	不適用	100%
新加坡投資物業							
烏節路五百零一號 會德豐廣場	232,700 232,100	寫字樓 商場	2089	-	1993	不適用	76%

地址	總樓面 面積約數 (平方呎)	種類／用途	地盤面積 (平方呎)	地段編號	預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實際權益
香港發展物業							
中環半山 巴丙頓	51,900 (已預售4,900平方呎)	住宅	5,837	內地段609號C餘段 及D分段之餘段	2010	上蓋工程在 施工中	100%
香港仔黃竹坑 香葉道二號	737,200 (已預售224,900平方呎)	寫字樓	49,000	香港仔內地段 374號	2010	上蓋工程在 施工中	100%
太子道西 二一一至二一五C號	91,700	住宅	18,338	九龍內地段2340號餘段	2012	策劃中	100%
堅尼地城 卑路乍街四十六號	91,400	住宅	11,125	內地段953號餘段	2013	策劃中	100%
觀塘巧明街九十五號 世達中心單位	52,800	工業	37,341	觀塘內地段195號餘段	-	完成	100%

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)	種類／用途	地盤面積 (平方呎)	地段編號	預計 落成年份	完成階段	公司應佔 實際權益
新加坡發展物業							
安哥烈園二十九號 烏節景園	75,900	住宅	29,078	-	2010	上蓋工程在 施工中	76%
阿摩園一及二號 雅茂二期	238,700 (已預售所有單位)	住宅	89,630	-	2010	上蓋工程在 施工中	76%
史各士路六號 Scotts Square	292,700 (已預售226,000平方呎) 130,700	住宅 商場	71,145	-	2011	上蓋工程在 施工中	76%
阿摩園三號Ardmore 3	146,175	住宅	54,981	-	2014	策劃中	76%
香港發展物業(由聯營公司發展)							
深井青山公路三十三號 碧堤半島單位	7,400 10,400	住宅 商場	566,090	丈量約份第390號地段 269號餘段	-	完成	33%
何文田京士柏衛理道十八號 君頤峰單位	3,400	住宅	387,569	九龍內地段11118號	-	完成	20%
中國發展物業(由聯營公司發展)							
佛山市新城區裕和路以北、 天虹路以南項目	2,313,000 (已預售113,000平方呎) 140,000	住宅 商場	2,867,600	-	2012	上蓋工程 在 施工中	50%
佛山市禪城魁奇路北項目	1,313,500 115,200	住宅 商場	1,155,000	-	2013	基礎工程 在 施工中	50%

附註：

- (a) 待沽物業之總樓面面積代表有關物業尚未出售的面積。
 (b) 由聯營公司持有的項目，皆以集團應佔之總樓面面積臚列。

十年財務摘要

港幣百萬元	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01	1999/00
		(附註b)								
綜合損益賬 營業額	6,269	840	1,314	1,788	2,189	1,602	1,999	3,330	1,933	3,038
投資物業盈餘前 的盈利／(虧損)	455	570	1,169	1,161	1,377	1,054	(793)	86	243	670
投資物業的盈餘 (附註a)	361	970	281	1,073	465	-	-	-	-	-
股東應佔盈利／(虧損)	816	1,540	1,450	2,234	1,842	1,054	(793)	86	243	670
股東應佔的股息	207	207	207	186	166	145	145	145	145	145
綜合資產負債表										
固定資產	8,154	7,682	6,043	5,655	4,365	3,274	3,163	3,912	4,232	4,730
聯營公司權益	1,480	1,079	363	957	1,550	1,758	3,443	4,314	4,973	4,595
可供出售投資	5,643	11,849	9,025	7,079	5,701	5,166	3,307	4,468	4,656	3,740
擬作出售的物業	6,991	10,181	8,734	7,060	4,890	3,918	2,669	3,753	10,043	9,578
銀行存款及現金	5,593	5,314	6,433	4,498	3,485	1,982	2,795	2,980	869	1,364
其它資產	963	344	268	682	420	597	308	137	266	657
總資產	28,824	36,449	30,866	25,931	20,411	16,695	15,685	19,564	25,039	24,664
銀行借款	(2,114)	(2,729)	(3,137)	(3,909)	(3,115)	(2,094)	(3,806)	(3,831)	(4,061)	(4,708)
其它負債	(3,994)	(6,250)	(4,137)	(2,164)	(766)	(703)	(968)	(1,403)	(5,759)	(5,336)
資產淨額	22,716	27,470	23,592	19,858	16,530	13,898	10,911	14,330	15,219	14,620
股本	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414
儲備	19,832	24,460	20,802	17,745	14,564	12,129	9,259	11,070	11,861	11,203
股東權益	20,246	24,874	21,216	18,159	14,978	12,543	9,673	11,484	12,275	11,617
少數股東權益	2,470	2,596	2,376	1,699	1,552	1,355	1,238	2,846	2,944	3,003
權益總額	22,716	27,470	23,592	19,858	16,530	13,898	10,911	14,330	15,219	14,620

十年財務摘要

港幣百萬元	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01	1999/00
		(附註b)								
財務資料										
每股資料										
每股盈利／(虧損) (港元)	0.39	0.74	0.70	1.08	0.89	0.51	(0.38)	0.04	0.12	0.32
每股資產淨值 (港元)	9.78	12.02	10.25	8.77	7.24	6.06	4.67	5.55	5.93	5.61
每股股息 (仙)	10.0	10.0	10.0	9.0	8.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
財務比率										
負債淨額與股東權益比率 (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.9%	10.5%	7.4%	26.0%	28.8%
負債淨額與權益總額比率 (%)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.8%	9.3%	5.9%	21.0%	22.9%
股東權益的回報 (%)	3.6%	6.7%	7.4%	13.5%	13.4%	9.5%	(7.5%)	0.7%	2.0%	6.0%
盈利股息比率 (倍數)	3.9	7.4	7.0	12.0	11.1	7.3	N/A	0.6	1.7	4.6

附註：

- (a) 投資物業重估盈餘已扣除遞延稅項及少數股東權益。
- (b) 於二〇〇七年底，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，故本公司二〇〇七年財政期間涵蓋截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月。
- (c) 部分數字已重新分類或編列，以符合現行的《財報準則》。
- (d) 股東權益回報乃根據股東應佔盈利除以該年的平均股東權益。

