

香港交易及結算所有限公司和香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐地產 會德豐地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

二〇〇九年度末期業績公告

集團業績

截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利為港幣十四億五千八百萬元，而截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度則為港幣八億一千六百萬元。每股盈利為港幣 0.70 元（二〇〇八年：港幣 0.39 元）。

若不計入應佔投資物業重估盈餘淨額，集團的盈利則為港幣八億一千五百萬元，較去年增加港幣三億六千萬。

股息

截至二〇〇九年六月三十日止六個月的中期股息每股港幣 0.02 元（二〇〇八年：港幣 0.02 元），已於二〇〇九年九月二十五日派發，該項股息總額為港幣四千一百萬元（二〇〇八年：港幣四千一百萬元）。董事會建議在將於二〇一〇年五月三十一日舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇一〇年六月七日派發截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣 0.08 元（二〇〇八年：港幣 0.08 元），予在二〇一〇年五月三十一日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣一億六千六百萬元（二〇〇八年：港幣一億六千六百萬元）。若建議獲得通過，截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的股息將合共為每股港幣 0.10 元（二〇〇八年：港幣 0.10 元）。

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 號包括四十七個優質豪華住宅單位，已售出逾 80%，獲收益約港幣四億九千六百萬元。由於該項目已於二〇〇九年年底獲發入伙紙，各售出單位的收入及盈利已於二〇〇九年予以確認。

香港仔香葉道 2 號的重建項目現正進行，將重建為高聳的商業大廈。該項目提供總樓面面積 737,200 平方呎，其中 224,900 平方呎已於以往年度售出。

為符合出售非核心資產的政策，集團已於二〇〇九年十二月十五日完成出售位於北角的零售物業健威坊的交易，作價港幣九億三千五百萬元，並於二〇〇九年確認為數港幣一億二千六百萬元的淨盈利。

計劃重建為住宅項目的太子道西 211 至 215C 號地盤現正進行地基工程。

截至二〇〇九年十二月底，集團已購入了位於卑路乍街 46 號的物業的 98.5% 權益，計劃重建為住宅項目。

二〇一〇年三月初，集團與新世界發展合組的財團按各佔五成擁有權比例投得位於尖沙嘴西心臟地帶的新港鐵柯士甸站上蓋豪宅發展項目，鄰近現有機場快線和西鐵線以及未來的高速鐵路總站。該地塊地盤總面積為 295,181 平方呎，提供應佔總樓面面積 641,082 平方呎。該項目所處位置不單是香港主要交通網絡，而且是**西九龍黃金地段**，具有極佳的發展潛力。

會德豐大廈於二〇〇九年十二月底的出租率為 98%，租金水平令人滿意。

集團繼與招商地產合組兩間分別各佔五成權益的合資公司於廣東省佛山市發展一幅新城區地塊和一幅禪城區地塊後，於二〇一〇年一月透過與同一合資夥伴組成的另一間各佔五成權益的合資公司於公開拍賣會上成功以人民幣六億八千萬元購入一幅位於南海獅山鎮的地塊。獅山城區距離禪城區中心約十五公里，而該地塊正座落獅山城區中心，位置優越，地盤面積為一百五十萬平方呎，提供應佔總樓面面積一百六十七萬平方呎，計劃發展成高檔次住宅項目，預計分期於二〇一五年前落成。

集團的第一個項目位於佛山市內擁有上佳規劃的綜合新城區，前臨東平河，地盤面積為二百八十八萬平方呎，提供應佔總樓面面積二百四十三萬平方呎。聯排別墅第一期預售很受市場歡迎，全部推出的單位於數周內售罄。十二座低建築高度的住宅樓房於二〇〇九年三月開始預售，至二〇〇九年六月，全部推出的單位均已售罄。四座住宅高樓於二〇〇九年九月推出市場銷售，逾 97% 迅速於一個月內售出。集團的第二個項目位於禪城區內魁奇路與桂瀾路交界，地盤面積為一百一十五萬平方呎，提供應佔總樓面面積一百四十五萬平方呎。第一期預售包括一座住宅高樓，於二〇〇九年十二月開始，市場反應極佳，97% 推出的單位於兩周內售出。這些發展項目分別計劃分期於二〇一二年及二〇一三年前落成。

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二億六千二百三十萬新加坡元（二〇〇八年：一億零九十萬新加坡元）。

發展物業

雅茂二期是一個高檔次住宅項目，提供一百一十八個公寓單位。現正按進度進行主要建築工程，預計於二〇一〇年上半年落成。全數一百一十八個單位較早前已以理想價格預售。

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。二〇〇九年八月舉行了預覽銷售，並以相當好的價格售出三個單位。主要建築工程快將完成，預計於二〇一〇年上半年落成。

Scotts Square 位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次住宅項目，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。至二〇〇九年十二月，公寓單位已以極佳價格預售了 77%（以可銷售淨面積計算）。現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一一年落成。

另一個阿摩園豪宅項目 Ardmore 3 將計劃重建及出售。Ardmore 3 座落於尊貴的阿摩園內，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目。項目的打樁工程預計於二〇一〇年年中展開。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業項目會德豐廣場，於二〇〇九年十二月底時獲 100% 承租，租金水平令人滿意。其寫字樓及零售部分的續租率亦分別高企於 89% 及 94%。

財務評議

(I) 業績評議

營業額及營業盈利

由於二〇〇九年缺少了主要物業落成以確認銷售收益，集團是年營業額及營業盈利分別下跌至港幣十二億零一百萬元（二〇〇八年：港幣六十二億六千九百萬元）及港幣六億九千一百萬元（二〇〇八年：港幣十七億六千七百萬元）。

地產發展

地產發展分部的收入及營業盈利分別為港幣五億六千八百萬元（二〇〇八年：港幣五十六億一千四百萬元）及港幣二億三千五百萬元（二〇〇八年：港幣十三億二千三百萬元），主要來自位於香港的 **The Babington** 三十八個單位及餘下的不同類別的物業存貨銷售。於二〇〇八年確認的銷售收益主要來自位於新加坡的海景華庭及都市名苑。

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，會德豐地產新加坡於年內所確認有關雅茂二期單位、**Scotts Square** 單位和烏節景園單位的預售收益及盈利，已在本集團的綜合業績內予以撥回和剔除。

於二〇〇九年十二月三十一日，會德豐地產新加坡已預售出雅茂二期全部單位、**Scotts Square** 二百三十九個住宅單位（即預售出 77%）以及烏節景園三個單位（即預售出 10%）。集團已撥回的累計銷售收入及應佔盈利分別為港幣四十三億五千萬及港幣十二億三千七百萬元。

地產投資

地產投資分部表現良好，收入及營業盈利分別持續增長至港幣四億二千一百萬元（二〇〇八年：港幣三億八千四百萬元）及港幣三億二千八百萬元（二〇〇八年：港幣二億六千九百萬元）。在本財政年度內，集團的投資物業錄得較去年為高的租金，該等物業主要包括位於香港的會德豐大廈和位於新加坡的會德豐廣場。

投資及其它

投資的收入及營業盈利分別下跌至港幣二億一千二百萬元（二〇〇八年：港幣二億七千一百萬元）及港幣一億八千七百萬元（二〇〇八年：港幣二億三千六百萬），主要因為股息及利息收入減少所致。

出售—投資物業

集團業績包括了出售—投資物業健威坊所得盈利港幣一億二千六百萬元。

其它淨收入

其它淨收入港幣九千一百萬元（二〇〇八年：淨虧損港幣七千三百萬元）主要由出售可供出售投資盈利港幣七千二百萬元（二〇〇八年：虧損港幣二百萬元）及已變現和未變現匯兌淨收益港幣一千九百萬元（二〇〇八年：匯兌虧損港幣九千六百萬）組成，該項收益乃集團訂立外匯期貨合約（實際上等同以明顯較低利息成本鎖定為若干日圓債務）為其於國內的人民幣資產融資所產生。

其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千四百萬元（二〇〇八年：港幣十一億零五百萬元）涉及會德豐地產新加坡在其第一季業績內為其於 SC Global Developments Ltd（「SC Global」）及 Hotel Properties Limited（「HPL」）的投資分別作出進一步的減值撥備港幣五千四百萬元（集團應佔港幣四千一百萬元）及港幣七千萬元（集團應佔港幣五千三百萬元）。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。該等投資隨後升值並直至二〇〇九年十二月三十一日止產生一項盈餘港幣十一億八千九百萬元（集團應佔港幣九億零二百萬元），這項應佔盈餘已按照目前的會計準則於全面收益表內記賬及不會於收益表內變現，直至該等投資出售為止。

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二〇〇九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八億一千八百萬元（二〇〇八年：港幣五億二千七百萬元）。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣一億九千萬（二〇〇八年：港幣一億八千六百萬）以及調整應佔稅項抵免港幣一千五百萬元（二〇〇八年：港幣二千萬元）後，應佔盈餘淨額港幣六億四千三百萬元（二〇〇八年：港幣三億六千一百萬元）已計入綜合收益表內。集團的興建中投資物業（主要為位於新加坡的 Scotts Square 商場平台）已重新分類為投資物業，並已按照經修訂的香港會計準則第 40 號（將發展中投資物業納入投資物業的定義）以公允價值計量。

財務支出

從收益表內扣除的財務支出為港幣三百萬元（二〇〇八年：港幣一千二百萬元），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二千一百萬元（二〇〇八年：港幣三千五百萬元）。

所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣九千萬元（二〇〇八年：虧損港幣七千一百萬元），主要來自聯營公司所持有的碧堤半島單位及位於佛山的物業單位的銷售。二〇〇八年所佔聯營公司業績包括集團所佔一個中國項目作出的減值撥備港幣一億零三百萬元。

稅項

是年稅項支出為港幣五千萬元（二〇〇八年：港幣二千七百萬元），包括為投資物業重估盈餘淨額作出的遞延稅項港幣二千五百萬元（二〇〇八年：港幣九千萬元），以及一項稅項抵免調整港幣一千九百萬元，該稅項抵免涉及就新加坡企業所得稅稅率調低 1%而導致集團主要就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備的下調（二〇〇八年：香港利得稅稅率調低 1%導致稅項抵免調整港幣二千萬元）。

少數股東權益

少數股東權益所佔盈利為港幣一億八千一百萬元（二〇〇八年：港幣一億九千萬元），此乃涉及會德豐地產新加坡的盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利增加 79%至港幣十四億五千八百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千六百萬元）。每股盈利為 70.4 仙（二〇〇八年：39.4 仙）。

若不計入應佔投資物業重估盈餘淨額（已扣除遞延稅項支出及稅項抵免調整）港幣六億四千三百萬元（二〇〇八年：港幣三億六千一百萬元），股東應佔集團淨盈利增加港幣三億六千萬元或 79%至港幣八億一千五百萬元（二〇〇八年：港幣四億五千五百萬元）。

若進一步不計入出售健威坊的盈利以及上述兩個年度的特殊減值虧損，股東應佔集團淨盈利則減少港幣六億一千三百萬元或 44%至港幣七億八千三百萬元（二〇〇八年：港幣十三億九千六百萬），明顯受到新加坡缺少主要物業落成以致確認的物業銷售收益較低所影響。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及權益總額

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的股東權益增加 38% 至港幣二百七十八億四千二百萬元或每股港幣 13.45 元，二〇〇八年十二月三十一日的股東權益則為港幣二百零二億四千六百萬元或每股港幣 9.78 元。股東權益增加主要因為集團的投資組合市值增加所致。

集團的權益總額（包括少數股東權益）為港幣三百零七億五千一百萬元（二〇〇八年：港幣二百二十七億一千六百萬元）。

總資產

集團的總資產增加29%至港幣三百七十一億元（二〇〇八年：港幣二百八十八億元），主要包括投資物業港幣八十三億元、新加坡和香港的發展中物業合共港幣七十七億元、以及於聯營公司的權益港幣十四億元（主要為兩個於中國佛山市的地產發展項目）。其它主要資產包括可供出售投資港幣一百二十一億元及銀行存款和現金港幣七十億元。

現金淨額

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的現金淨額增加港幣二十二億元至港幣五十六億七千九百萬元（二〇〇八年：港幣三十四億七千九百萬元），此乃由港幣六十九億六千九百萬元的銀行存款和現金及港幣十二億九千萬元的債務所組成。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二十七億七千七百萬元（二〇〇八年：港幣十五億一千四百萬元）。是年主要現金流入包括出售健威坊所得收益。

會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣二十九億零二百萬元（二〇〇八年：港幣十九億六千五百萬元）。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。

可供出售投資

集團於二〇〇九年十二月三十一日，持有一個主要由 7% 九龍倉權益、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合共為港幣一百二十億七千一百萬元（二〇〇八年：港幣五十六億四千三百萬元）。於二〇〇九年十二月三十一日，該等投資的累計應佔盈餘為港幣六十六億一千萬元（二〇〇八年：港幣四億六千二百萬元），並會保留在儲備內，直至相關投資出售為止。

財務及備用信貸額

(a) 集團的備用信貸總額為港幣二十四億元，當中已提取港幣十三億元。於二〇〇九年十二月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於一年內償還	721	512
於一年後而在兩年內償還	569	1,043
於兩年後而在三年內償還	—	559
	<u>1,290</u>	<u>2,114</u>
尚未提取的信貸	<u>1,115</u>	<u>1,272</u>
備用信貸總額	<u>2,405</u>	<u>3,386</u>

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
投資物業／發展中並擬作投資的物業	1,424	670
發展中並擬作出售的物業	3,012	2,803
	<u>4,436</u>	<u>3,473</u>

(c) 於二〇〇九年十二月三十一日，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於結算日按市價入賬，並錄得資產淨額港幣一千六百萬元。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。

承擔

於二〇〇九年十二月三十一日，集團的承擔主要涉及發展中銷售物業，其分析如下：

	已授權 及簽約 港幣百萬元	已授權 但未簽約 港幣百萬元
(a) 附屬公司持有的發展中物業：		
香港	389	220
新加坡	663	—
聯營公司持有的發展中物業：		
中國	232	1,071
	<u>1,284</u>	<u>1,291</u>
(b) 附屬公司的資本性開支：		
香港	3	—
新加坡	193	—
	<u>196</u>	<u>—</u>

(III) 出售／購入物業

出售健威坊

集團已於二〇〇九年十二月十五日完成出售健威坊的交易，作價港幣九億三千五百萬元，於二〇〇九年錄得淨盈利港幣一億二千六百萬元。此外，該項物業在過往年度產生的累積重估盈餘港幣二億八千萬已按目前的會計準則包括及列報於有關年度的業績內。

購入佛山合營項目 50% 權益

二〇一〇年一月，集團連同招商地產集團以人民幣六億八千萬（約港幣七億七千四百萬元）購入了一幅位於佛山南海獅山鎮的地塊（集團擁有其 50% 權益）。該地塊將發展為住宅物業予以銷售。

柯士甸站地產發展合營項目

二〇一〇年三月初，集團連同新世界發展集團透過一間集團佔五成權益的合資公司成功投得柯士甸站 C 地盤及 D 地盤地產發展項目。合資公司須支付的項目發展及相關成本總額預算約為港幣一百一十七億元，集團攤分的承擔約為港幣五十八億元。兩個地盤將發展為住宅物業予以銷售。

(IV) 人力資源

於二〇〇九年十二月三十一日，集團旗下僱員共一百零三人（二〇〇八年：一百零五人）。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。

企業管治常規守則

於截至二〇〇九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的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。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。

綜合收益表
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業額	2	1,201	6,269
直接成本及營業費用		(336)	(4,373)
銷售及推銷費用		(44)	(13)
行政及公司費用		(130)	(116)
營業盈利	2及3	691	1,767
出售一投資物業之盈利	4	126	—
投資物業之公允價值增加		818	527
其它淨收入／（虧損）	5	91	(73)
其它扣除淨額	6	(124)	(1,105)
		1,602	1,116
財務支出	7	(3)	(12)
所佔聯營公司除稅後業績	8	90	(71)
除稅前盈利		1,689	1,033
稅項	9	(50)	(27)
是年盈利		1,639	1,006
應佔盈利：			
股東		1,458	816
少數股東權益		181	190
		1,639	1,006
每股盈利—基本及攤薄	10	港幣 0.70 元	港幣 0.39 元

綜合全面收益表
截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
是年盈利	<u>1,639</u>	<u>1,006</u>
是年其它全面收益／（支出）（除稅後）		
折算財務報表之匯兌差額		
－ 附屬公司	261	(95)
－ 聯營公司	2	65
可供出售投資重估儲備變動淨額：	6,435	(5,429)
年內確認之公允價值變動	6,323	(6,657)
轉撥至收益表之重新分類調整：		
－ 減值虧損	124	1,105
－ 出售收益	(12)	(91)
撥回與重估收益有關之遞延稅項	—	214
是年其它全面收益／（支出）	<u>6,698</u>	<u>(5,459)</u>
是年全面收益／（支出）總額	<u>8,337</u>	<u>(4,453)</u>
應佔全面收益／（支出）總額：		
股東	7,803	(4,421)
少數股東權益	534	(32)
	<u>8,337</u>	<u>(4,453)</u>

綜合財務狀況表
二〇〇九年十二月三十一日

	附註	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,303	7,478
其它物業、廠房及設備		6	676
固定資產總額		<u>8,309</u>	8,154
聯營公司權益		1,360	1,480
可供出售投資		12,071	5,643
遞延稅項資產		66	101
遞延應收賬項		9	12
		<u>21,815</u>	<u>15,390</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		7,514	6,889
待沽物業		185	102
貿易及其它應收賬項	12	616	850
持有至到期的投資		15	—
銀行存款及現金		6,969	5,593
		<u>15,299</u>	<u>13,434</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	13	(699)	(744)
銀行借款		(721)	(512)
出售物業定金		(3,617)	(2,208)
應付同母系附屬公司款項		(65)	(40)
應付稅項		(33)	(314)
		<u>(5,135)</u>	<u>(3,818)</u>
流動資產淨額		<u>10,164</u>	9,616
總資產減流動負債		<u>31,979</u>	<u>25,006</u>
非流動負債			
銀行借款		(569)	(1,602)
遞延稅項		(659)	(688)
		<u>(1,228)</u>	<u>(2,290)</u>
資產淨額		<u>30,751</u>	<u>22,716</u>
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		27,428	19,832
股東權益		<u>27,842</u>	20,246
少數股東權益		2,909	2,470
權益總額		<u>30,751</u>	<u>22,716</u>

財務報表附註

(1) 會計政策及編製基準

本財務報表已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》（「會計準則」）和詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

香港會計師公會已頒布下列於本集團及本公司目前的會計期間首次生效及與本集團的財務報表有關的新訂及經修訂的財報準則、財報準則之修訂及詮釋：

《會計準則》第1號（經修訂）	財務報表之呈報
《財報準則》第7號（修訂）	改進金融工具之披露
《財報準則》第8號	經營分部
《財報準則》之改進（二〇〇八）	《會計準則》第40號「投資物業」的修訂

除下文所述外，採用上述新訂或經修訂的準則、修訂及詮釋並無對本集團的財務資料造成重大影響。

(a) 《會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈報」

採用《會計準則》第1號（經修訂）後，期內與股東交易所產生的權益變動已於經修訂的綜合權益轉變報表內與全部其它收入及支出分開獨立呈報。所有其它收入及支出項目，若在是期被確認為盈利或虧損的部分，乃於綜合收益表內呈報，否則於新報表綜合全面收益表內呈報。相應金額已重新編列以符合新的呈報方式。此呈報變動對任何呈報期間所列報的盈利或虧損、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

(b) 《財報準則》第7號（修訂）「改進金融工具之披露」

因採用《財報準則》第7號的修訂，本財務報表擴大對本集團的金融工具公允價值計量的披露，根據可觀察的市場數據將該等公允價值計量以公允價值等級制度分類成三個等級。本集團按《財報準則》第7號的修訂中的過渡條款，無需就有關金融工具公允價值計量的新增披露提供可作比較的資料。

(c) 《財報準則》第8號「經營分部」

《財報準則》第8號規定分部披露須基於集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報的分部所列報的金額作為向集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。這與以往年度的分部資料的呈報基於將集團的財務報表分拆為以相關產品及服務劃分及以地區劃分有所不同。採用《財報準則》第8號令分部資料的呈報方式與提供予集團的最高管理層的內部列報更一致，並導致所呈報的披露經修訂。相應金額已按與經修訂的分部資料一致的基準重新編列。

(d) 《財報準則》之改進(2008)－《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

《會計準則》第40號經修訂後，興建中投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者，會以公允價值計量。任何增加或減少將確認為盈利或虧損。在以往，這類物業以成本計量，直至興建完工為止，完工後就公允價值增加或減少確認盈利或虧損。此修訂的應用並沒有追溯性，同時有關的比較金額並沒有重新編列。採用此修訂後，本集團於二〇〇九年一月一日將其總值港幣六億七千萬元的興建中物業重新分類為投資物業。截至二〇〇九年十二月三十一日止年度股東應佔盈利則增加港幣五億零七百萬元。

(2) 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。三個分部為地產發展、地產投資和投資及其它。本集團並沒有把其它經營分部合計以組成以下應列報的分部。

地產發展分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷本集團主要於香港、新加坡和中國的銷售物業有關的活動。

地產投資分部包括本集團的投資物業的租賃，這些投資物業主要包括於香港及新加坡的零售和寫字樓物業。

投資及其它分部包括管理本集團的公司資產及負債、可供出售投資、金融工具及其它財務運作等活動。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及應佔聯營公司業績來評估表現。

分部資產主要包括直接屬於每個分部的全部有形資產、無形資產及流動資產，惟所得稅資產除外。

(a) 分部業績之分析

截至年度	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	出售 — 投資物業 之盈利 港幣 百萬元	投資物業 之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 淨收入/ (虧損) 港幣 百萬元	其它 扣除淨額 港幣 百萬元	財務支出 港幣 百萬元	聯營公司 港幣 百萬元	除稅前 盈利 港幣 百萬元
二〇〇九年 十二月三十一日									
地產發展	568	235	—	—	—	—	—	90	325
香港	568	203	—	—	—	—	—	70	273
新加坡	—	32	—	—	—	—	—	—	32
中國	—	—	—	—	—	—	—	20	20
地產投資	421	328	126	818	—	—	(3)	—	1,269
香港	183	132	126	136	—	—	—	—	394
新加坡	238	196	—	682	—	—	(3)	—	875
投資及其它	212	187	—	—	91	(124)	—	—	154
分部總額	1,201	750	126	818	91	(124)	(3)	90	1,748
公司費用	—	(59)	—	—	—	—	—	—	(59)
集團總額	1,201	691	126	818	91	(124)	(3)	90	1,689
二〇〇八年 十二月三十一日									
地產發展	5,614	1,323	—	—	—	—	—	(71)	1,252
香港	206	51	—	—	—	—	—	43	94
新加坡	5,408	1,272	—	—	—	—	—	—	1,272
中國	—	—	—	—	—	—	—	(114)	(114)
地產投資	384	269	—	527	—	—	(12)	—	784
香港	176	119	—	48	—	—	—	—	167
新加坡	208	150	—	479	—	—	(12)	—	617
投資及其它	271	236	—	—	(73)	(1,105)	—	—	(942)
分部總額	6,269	1,828	—	527	(73)	(1,105)	(12)	(71)	1,094
公司費用	—	(61)	—	—	—	—	—	—	(61)
集團總額	6,269	1,767	—	527	(73)	(1,105)	(12)	(71)	1,033

(b) 分部資產之分析

	總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
地產發展	8,240	7,827
香港	2,506	2,172
新加坡	5,734	5,655
地產投資	8,364	8,165
香港	2,498	3,226
新加坡	5,866	4,939
投資及其它	19,084	11,251
分部資產	35,688	27,243
聯營公司（地產發展）	1,360	1,480
未能作出分配的項目	66	101
集團總額	37,114	28,824

未能作出分配的項目包括遞延稅項資產。

(c) 地區資料

	收入		營業盈利	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
香港	909	558	448	297
新加坡	292	5,711	243	1,470
集團總額	1,201	6,269	691	1,767

	指定非流動資產		總資產	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
香港	2,576	3,282	16,715	11,096
新加坡	5,816	4,934	19,113	16,298
中國	1,286	1,430	1,286	1,430
集團總額	9,678	9,646	37,114	28,824

指定非流動資產即遞延稅項資產及可供出售投資以外的非流動資產。

在截至二〇〇九年十二月三十一日止年度內，集團的資本性開支為港幣六千八百萬元（二〇〇八年：港幣七千三百萬元）。集團並無重大的折舊及攤銷。年內港幣一千二百萬元（二〇〇八年：港幣三千八百萬元）的利息收入乃涉及投資及其它分部。

(3) 營業盈利

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／（計入）：		
職工成本	45	50
年內已出售銷售物業成本	275	4,270
折舊	2	1
上市投資股息收入	(200)	(233)
利息收入	(12)	(38)

除上述職工成本直接於綜合收益表內扣除外，為數港幣二千八百萬元（二〇〇八年：港幣二千九百萬元）的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(4) 出售一投資物業之盈利

於二〇〇九年十二月，集團以港幣九億三千五百萬元出售健威坊及變現出售盈利港幣一億二千六百萬元。

(5) 其它淨收入／（虧損）

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
出售可供出售投資之淨盈利／（虧損）	72	(2)
外匯期貨合約淨收益／（虧損）	19	(96)
其它	—	25

(6) 其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千四百萬元（二〇〇八年：港幣十一億零五百萬元）乃會德豐地產新加坡為其於SC Global Developments Ltd及Hotel Properties Limited的可供出售投資所作的進一步的減值撥備。

(7) 財務支出

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
在五年內償還的銀行借款及透支利息	16	43
其它財務支出	8	4
	24	47
減：撥作資產成本	(21)	(35)

撥作資產成本的利息的平均年息率約為1.0%（二〇〇八年：1.7%）。

(8) 所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣九千萬元（二〇〇八年：虧損港幣七千一百萬元），包括主要由聯營公司所持有的碧堤半島單位及位於佛山的物業單位的銷售所產生的應佔盈利。上一個財政年度所佔聯營公司虧損包括集團所佔由聯營公司為一個中國項目作出的減值撥備港幣一億零三百萬元。

(9) 稅項

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
<i>本期所得稅</i>		
香港利得稅	20	20
海外稅項	35	244
以往年度撥備的高估（附註 9(e)）	(63)	(210)
	<u>(8)</u>	<u>54</u>
<i>遞延稅項</i>		
投資物業之公允價值變動	25	90
源自及撥回暫時性差額	52	7
稅率變動之影響	(19)	(20)
現確認以往未確認之稅務虧損之利益（附註 9(e)）	—	(104)
	<u>58</u>	<u>(27)</u>
	<u>50</u>	<u>27</u>

(a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利分別以16.5%（二〇〇八年：16.5%）及17%（二〇〇八年：18%）稅率計算。

新加坡政府於二〇〇九年財政年度開始將企業所得稅稅率由18%調低至17%。

(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) 綜合財務狀況表內的應付稅項，預期於一年內繳納。

(d) 截至二〇〇九年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司的稅項為港幣一千八百萬元（二〇〇八年：港幣七百萬元），已列入所佔聯營公司除稅後業績內。

(e) 二〇〇八年稅項撥備高估，主要因為新加坡稅務局裁定出售Hamptons Group Limited之盈利屬資本性質，因此會德豐地產新加坡撥回為該盈利作出的稅項撥備，以及將某些稅項虧損（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。

(10) 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十四億五千八百萬元（二〇〇八年：港幣八億一千六百萬元）及在截至二〇〇九年和二〇〇八年十二月三十一日止年度一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。

在截至二〇〇九年和二〇〇八年十二月三十一日止年度內，並沒有任何潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(11) 股東應佔的股息

	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.0仙 (二〇〇八年：每股2.0仙)	41	41
報告日後擬派發的末期股息每股8.0仙 (二〇〇八年：8.0仙)	166	166
	<u>207</u>	<u>207</u>

(a) 於報告日後擬派發的末期股息並沒有在報告日確認為一項負債。

(b) 截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的末期股息港幣一億六千六百萬
元於二〇〇九年批准及派發。

(12) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項及以發票日期計算的賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
貿易應收賬項		
零至三十日	2	8
三十一日至六十日	—	3
九十日以上	42	—
	<u>44</u>	<u>11</u>
應計銷售款項	465	804
購入物業所支付的定金	8	11
衍生金融工具資產	16	—
其它應收賬項	83	24
	<u>616</u>	<u>850</u>

應計銷售款項主要是在年結日後始會發出繳付樓款通知書及收取的樓款。按本集團的會計政策，在收到臨時入伙紙或建築完工證明書後，應收的樓款餘額（繳付樓款通知書其後始會按銷售條款發出）包括在應計銷售款項內。

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。

(13) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇九年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇九年 港幣百萬元	二〇〇八年 港幣百萬元
於以下期間應付貿易數額：		
零至三十日	70	121
三十一日至六十日	97	36
六十一日至九十日	54	12
九十日以上	179	215
	400	384
租賃按金	106	113
衍生金融工具負債	—	40
其它應付賬項	193	207
	699	744

(14) 比較數字

因採用《會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈報」及《財報準則》第8號「經營分部」，若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

(15) 業績的審閱

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務報表並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

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。

暫停過戶登記

本公司將於二〇一〇年五月二十七日（星期四）至二〇一〇年五月三十一日（星期一）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇一〇年五月二十六日（星期三）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

公司秘書

陳永生

香港 二〇一〇年三月十六日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、周明權博士、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀先生，以及三位獨立非執行董事劉菱輝先生、陸觀豪先生和余灼強先生。