
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有會德豐地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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

主要交易

會德豐地產有限公司的董事會函件載於本通函第3至5頁。

二〇一〇年四月十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
競投詳情	4
估計財務承擔	4
該交易的原因及利益	4
該交易的財務影響	4
規則事宜	5
一般資料	5
附加資料	5
附錄一 本集團的財務資料	6
附錄二 本集團的未經審核備考財務資料	86
附錄三 法定及一般資料	91

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	會德豐地產有限公司(股份代號：49)，一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐擁有其74%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所訂定之涵義
「發展協議」	指	由本公司、威翰、新世界發展與港鐵於二〇一〇年三月二十三日訂立的发展協議，涉及該項目的發展
「董事」	指	本公司的董事
「威翰」	指	威翰有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「有線寬頻」	指	有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)，一間於香港註冊成立的有限公司，為九龍倉擁有其74%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「最後實際可行日期」	指	二〇一〇年四月九日，即本通函付印前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「港鐵」	指	香港鐵路有限公司(股份代號：66)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司(股份代號：17)一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「新世界發展集團」	指	新世界發展及其附屬公司
「該項目」	指	柯士甸站地產發展項目的C地盤及D地盤

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.20元的普通股
「C地盤」	指	九龍內地段第 11126號，被佐敦道、廣東道、匯翔道及未來延伸的匯民道圍繞
「D地盤」	指	九龍內地段第 11129號，被匯翔道、廣東道、柯士甸路西及匯民道圍繞
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標書」	指	威翰於二〇一〇年二月二十四日就該項目的發展而遞交的投標書
「該交易」	指	本公司透過其於威翰的 50%股份權益成立合資公司發展該項目
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：4)，一間於香港註冊成立的有限公司，為會德豐擁有其50.02%權益的附屬公司，其股份於聯交所上市
「會德豐」	指	會德豐有限公司(股份代號：20)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣
「%」	指	百分比



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

董事會：

吳光正 (主席)

周明權

劉菱輝*

陸觀豪*

吳梓源

徐耀祥

黃光耀

余灼強*

註冊辦事處：

香港

畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

(*獨立非執行董事)

敬啟者：

主要交易

緒言

於二〇一〇年三月二日，威翰代表本公司與新世界發展合組的財團就該項目的發展而遞交的投標書已獲港鐵接納。本公司與新世界發展已透過威翰(本公司與新世界發展各佔一半權益的合資公司)，收購該項目的發展權。

根據上市規則，該交易對本公司而言構成一項主要交易，並必須遵守有關申報及公告的規定，而根據上市規則第14.33A(4)條，該交易可獲豁免須經股東批准的規定。上市規則第14.33A(4)條內所述的條件皆獲／將獲達成。

誠如上市規則所規定，本通函旨在向閣下提供有關該交易的進一步資料。

董事會函件

競投及該項目詳情

於二〇一〇年二月二十四日，威翰作為項目公司及投標人，代表本公司及新世界發展合組的財團，向港鐵遞交投標書。於二〇一〇年三月二日，投標書已獲港鐵接納。

本公司、威翰、新世界與港鐵已於二〇一〇年三月二十三日就該項目的發展訂立發展協議。

威翰將須負責該項目的項目管理，以及該項目的設計和興建。

根據發展協議，於二〇一〇年三月二十三日，本公司及新世界發展分別作為保證人，按個別的基礎訂立一份以港鐵為受益人的保證書，以保證威翰會履行發展協議項下或就發展協議而產生的或與發展協議有關的全部責任。

目前本集團有意將該項目發展為地盤面積約295,000平方呎及總樓面面積約1,282,000平方呎的住宅物業。該項目的施工日期將暫定為二〇一一年，而目前預期該項目將於二〇一四年落成。

該項目的合營協議的條款(包括但不限於50:50盈利攤分安排)將按照上市規則第14.33A(4)(g)條在適當時候予以披露。

估計財務承擔

本集團可能在將來就威翰須支付的該項目的發展及相關成本的50%，提供財務、保證及／或擔保。視乎本集團認為何者較為合適而定，本集團所攤分的資金預期將由內部資源、現有企業銀行信貸及項目融資撥付。威翰將承擔的地價約為港幣七十八億元。

威翰須支付的該項目的發展及相關成本總額預算約為港幣一百一十七億元，而本集團的資本承擔總額預期約為港幣五十八億元，相當於上述預算發展及相關成本約港幣一百一十七億元的50%。然而，視乎多項市場及其它因素，發展及相關成本總額的最後數字可能有變。

該交易的原因及利益

董事認為該交易乃一項切實可行的投資，將可擴大本公司的資產及盈利基礎，並將對本公司及其股東整體而言有所裨益。

董事會函件

董事亦認為，該交易的條款符合本集團及其股東的利益，並認為相關交易屬本集團日常營運業務，並按一般商業條款而訂立，屬公平合理。

該交易的財務影響

由於該交易所致，本集團於一間共同控制公司的權益將增加約港幣十一億元，而銀行存款及現金則將減少約港幣十一億元。本公司相信，該交易將不會對本集團的盈利構成任何重大影響。

本通函附錄一所載乃本集團的財務資料。說明該交易的財務影響的未經審核備考財務資料載於本通函附錄二。

規則事宜

董事在作出一切合理查詢後，就彼等所深知、盡悉及確信，新世界發展及港鐵以及其各自的最終實益擁有者，皆為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

由於就上市規則第 14.07條而言，涉及該交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率皆超逾 25%，而全部該等比率皆低於 100%，故該交易對本公司而言構成一項主要交易。根據上市規則第 14.33A條，該交易必須遵守有關申報及公告的規定，而根據上市規則第 14.33A(4)條，該交易可獲豁免須經股東批准的規定。上市規則第 14.33A(4)條內所述的條件皆獲／將獲達成。

一般資料

本集團的主要業務為擁有物業作發展及出租用途以及投資控股。

新世界發展集團主要從事物業、基建、酒店、百貨公司、服務以及電訊和科技投資。

附加資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載列的附加資料。

此致

列位股東 台照

主席
吳光正
謹啟

二〇一〇年四月十六日

I. 財務資料摘要

本集團截至二〇〇七年三月三十一日止年度、截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月、截至二〇〇八年十二月三十一日止年度及截至二〇〇九年六月三十日止六個月年度業績的財務資料乃摘錄自各已公佈的本集團經審核財務報表或未經審核中期報告。核數師已分別於其截至二〇〇七年三月三十一日止年度、截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月及截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的報告內表示對該等財務報表並無保留意見。

(i) 業績

	截至 二〇〇九年 六月三十日 止六個月 港幣百萬元 (未經審核)	截至 二〇〇八年 十二月三十一日 止年度 港幣百萬元 (經審核)	二〇〇七年 四月一日至 二〇〇七年 十二月三十一日 期間 港幣百萬元 (經審核)	截至 二〇〇七年 三月三十一日 止年度 港幣百萬元 (經審核)
營業額	371	6,269	840	862
其它收入淨額	3	23	123	152
	374	6,292	963	1,014
直接成本及營業費用	(10)	(4,469)	(246)	(154)
銷售及推銷費用	(5)	(13)	(8)	(6)
行政及公司費用	(68)	(116)	(112)	(148)
營業盈利	291	1,694	597	706
投資物業之公允價值增加	70	527	1,446	406
其它(扣除)／計入淨額	(121)	(1,105)	—	23
	240	1,116	2,043	1,135
財務支出	(3)	(12)	(16)	(72)
所佔聯營公司除稅後業績	38	(71)	96	176
除稅前盈利	275	1,033	2,123	1,239
稅項	(19)	(27)	(329)	(66)
	256	1,006	1,794	1,173
已終止經營業務：				
是年盈利	—	—	—	58
出售附屬公司的淨盈利	—	—	—	475
是年／是期盈利	256	1,006	1,794	1,706
應佔盈利：				
股東	265	816	1,540	1,450
少數股東權益	(9)	190	254	256
	256	1,006	1,794	1,706
股東應佔股息				
已宣布派發的中期股息	41	41	41	41
擬派發的末期股息	—	166	166	166
	41	207	207	207
每股盈利				
持續經營業務	港幣12.8元	港幣0.39元	港幣0.74元	港幣0.51元
已終止經營業務	—	—	—	港幣0.19元
	港幣12.8元	港幣0.39元	港幣0.74元	港幣0.70元

(ii) 資產及負債

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元 (未經審核)	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)	二〇〇七年 十二月三十一日 港幣百萬元 (經審核)	二〇〇七年 三月三十一日 港幣百萬元 (經審核)
非流動資產				
投資物業	8,195	7,478	6,964	5,392
其它物業、廠房及設備	6	676	718	651
固定資產總額	8,201	8,154	7,682	6,043
聯營公司權益	1,502	1,480	1,079	363
可供出售投資	8,738	5,643	11,849	9,025
遞延稅項資產	100	101	—	—
遞延應收賬項	11	12	15	24
	18,552	15,390	20,625	15,455
流動資產				
發展中並擬作出售的物業	7,244	6,889	9,947	8,344
待沽物業	98	102	234	390
貿易及其它應收賬項	272	850	329	244
持有至到期的投資	15	—	—	—
銀行存款及現金	5,704	5,593	5,314	6,433
	13,333	13,434	15,824	15,411
流動負債				
貿易及其它應付賬項	(662)	(744)	(571)	(492)
銀行借款	—	(512)	—	(515)
出售物業定金	(2,894)	(2,208)	(4,472)	(2,713)
應付同母系附屬公司款項	(28)	(40)	(34)	(32)
應付稅項	(162)	(314)	(304)	(276)
應付股息	—	—	(41)	—
	(3,746)	(3,818)	(5,422)	(4,028)
流動資產淨額	9,587	9,616	10,402	11,383
總資產減流動負債	28,139	25,006	31,027	26,838
非流動負債				
銀行借款	(1,588)	(1,602)	(2,729)	(2,622)
遞延稅項負債	(724)	(688)	(828)	(624)
	(2,312)	(2,290)	(3,557)	(3,246)
資產淨額	25,827	22,716	27,470	23,592
資本及儲備				
股本	414	414	414	414
儲備	22,916	19,832	24,460	20,802
股東權益	23,330	20,246	24,874	21,216
少數股東權益	2,497	2,470	2,596	2,376
權益總額	25,827	22,716	27,470	23,592

II. 本集團截至二〇〇八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

下列為複製自於本公司截至二〇〇八年十二月三十一日止年度已公佈的年報內所載的經審核財務報表，包括本集團經審核綜合損益賬、綜合資產負債表、綜合權益轉變報表及綜合現金流量表及本公司資產負債表以及各財務報表附註。

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
其它扣除淨額	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		<u>1,006</u>	<u>1,794</u>
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

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

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	1,816	2,053
流動資產			
銀行存款及現金		—	1
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(4)	(3)
應付股息		—	(41)
		(4)	(44)
流動負債淨額		(4)	(43)
資產淨額		1,812	2,010
資本及儲備			
股本	24	414	414
儲備		1,398	1,596
股東權益	25	1,812	2,010

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
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	—
是年／是期確認(虧損)／收入總額			
股東應佔權益		(4,421)	3,865
少數股東應佔權益		(32)	260
		(4,453)	4,125
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)
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>

綜合現金流量表

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度

	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><u>5,513</u></u>	<u><u>5,293</u></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	5,293
	<u><u>5,513</u></u>	<u><u>5,293</u></u>

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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
營業所得的現金	<u>1,986</u>	<u>602</u>

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

	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
(i) 收入及業績				
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>	1,714	611
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)	—
			1,116	2,043
財務支出			(12)	(16)
聯營公司				
地產發展			(71)	96
除稅前盈利			1,033	2,123
稅項			(27)	(329)
是年／是期盈利			<u>1,006</u>	<u>1,794</u>

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)
	<u> </u>	<u> </u>

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。

(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 港幣千元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣千元
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
	532	258

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。

(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>

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。

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)	—
	<u>54</u>	<u>64</u>
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)	—
	<u>(27)</u>	<u>265</u>
	<u>27</u>	<u>329</u>

- (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。
- (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
	<u>207</u>	<u>207</u>

(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。

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

(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	<u>670</u>	<u>622</u>
位於香港以外地區의 其它物業－中期契約	<u>—</u>	<u>88</u>

(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值之獨立測計師公司－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值工作。

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港元(二〇〇七年：港幣六億二千二百萬元)。

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60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61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。
- (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> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
資產總額	3,896	1,821	3,311	1,411
負債	(2,805)	(1,323)	(1,947)	(830)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益	<u>1,091</u>	<u>498</u>	<u>1,364</u>	<u>581</u>
損益賬				
收入	<u>428</u>	<u>127</u>	<u>1,104</u>	<u>327</u>
除稅前盈利	(43)	(64)	430	116
稅項	<u>(28)</u>	<u>(7)</u>	<u>(74)</u>	<u>(20)</u>
除稅後盈利	<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。

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

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	2007
	港幣百萬元	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
	<u>815</u>	<u>220</u>
購入物業所支付的定金	11	97
其它應收賬項	<u>24</u>	<u>12</u>
	<u><u>850</u></u>	<u><u>329</u></u>

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。

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。

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

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
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	<u>587</u>	<u>828</u>

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		超逾有關 折舊之折 稅務虧損的		總額
	物業重估	投資重估	舊免稅額	未來利益	
	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
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	<u>614</u>	<u>—</u>	<u>74</u>	<u>(101)</u>	<u>587</u>

(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>

25. 權益總額

	股東權益						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	少數 股東權益 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)
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)
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)
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)
二〇〇八年 十二月三十一日	414	—	55	1,343	1,812	—	1,812

- (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。

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。

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	總額	一年內	一年後	二年後	五年後
			或接獲 通知時	但二年內	但五年內	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
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	—	—	—
	<u>2,898</u>	<u>2,956</u>	<u>1,233</u>	<u>1,097</u>	<u>626</u>	<u>—</u>
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	—	—	—
	<u>3,375</u>	<u>3,534</u>	<u>636</u>	<u>874</u>	<u>2,021</u>	<u>3</u>

(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，免息或附息(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)。

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	—
	<u>9</u>	<u>—</u>

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」

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43至59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(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。

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

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。

(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。

(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。

(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。

(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為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：

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）。

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。

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。

(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。

(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盈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。

(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。

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、附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：

(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

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) 上表所列为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。

III. 本集團截至二〇〇九年六月三十日止六個月未經審核綜合中期財務報表

下列為複製自於本公司截至二〇〇九年六月三十日止六個月中期報告公佈未經審核中期財務報表的本集團未經審核綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益轉變報表及簡明綜合現金流量表以及各財務報表附註。

綜合收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業額	2	371	3,973
其它收入淨額		3	22
		<u>374</u>	<u>3,995</u>
直接成本及營業費用		(10)	(2,988)
銷售及推銷費用		(5)	(6)
行政及公司費用		(68)	(78)
		<u>(83)</u>	<u>(1,072)</u>
營業盈利	2及3	291	923
投資物業之公允價值增加		70	711
其它扣除淨額	4	(121)	(635)
		<u>240</u>	<u>999</u>
財務支出	5	(3)	(6)
所佔聯營公司除稅後業績		38	37
		<u>35</u>	<u>31</u>
除稅前盈利		275	1,030
稅項	6	(19)	(239)
		<u>256</u>	<u>791</u>
是期盈利		<u>256</u>	<u>791</u>
應佔盈利／(虧損)：			
股東		265	655
少數股東權益		(9)	136
		<u>256</u>	<u>791</u>
每股盈利	7	12.8仙	31.6仙

綜合全面收益表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
是期盈利	256	791
是期其它全面收益／(支出) (除稅後)		
折算海外實體財務報表之匯兌差額	(92)	673
可供出售投資重估儲備變動淨額：	3,206	(2,397)
期內確認之公允價值變動	3,085	(2,929)
轉撥至收益表之重新分類調整：		
減值虧損	121	482
出售	—	(91)
遞延稅項	—	141
	3,114	(1,724)
是期全面收益／(支出) 總額	3,370	(933)
應佔是期全面收益／(支出) 總額：		
股東	3,250	(1,090)
少數股東權益	120	157
	3,370	(933)

綜合財務狀況表

二〇〇九年六月三十日

	附註	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	經審核 二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		8,195	7,478
其它物業、廠房及設備		6	676
固定資產總額		8,201	8,154
聯營公司權益		1,502	1,480
可供出售投資		8,738	5,643
遞延稅項資產		100	101
遞延應收賬項		11	12
		18,552	15,390
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		7,244	6,889
待沽物業		98	102
貿易及其它應收賬項	9	272	850
短期投資		15	—
銀行存款及現金		5,704	5,593
		13,333	13,434
流動負債			
貿易及其它應付賬項	10	(662)	(744)
銀行借款		—	(512)
出售物業定金		(2,894)	(2,208)
應付同母系附屬公司款項		(28)	(40)
應付稅項		(162)	(314)
		(3,746)	(3,818)
流動資產淨額		9,587	9,616
總資產減流動負債		28,139	25,006
非流動負債			
銀行借款		(1,588)	(1,602)
遞延稅項負債		(724)	(688)
		(2,312)	(2,290)
資產淨額		25,827	22,716
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		22,916	19,832
股東權益		23,330	20,246
少數股東權益		2,497	2,470
權益總額		25,827	22,716

綜合權益轉變報表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	股東權益－未經審核					未經審核	
	股本	投資 重估儲備	匯兌及		總額	少數 股東權益	未經審核 權益總額
			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	港幣百萬元	港幣百萬元	
二〇〇九年一月一日	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716
是期全面收益總額	—	3,054	(69)	265	3,250	120	3,370
已付之二〇〇八年年度 末期股息(附註8b)	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	(93)	(93)
	<u>414</u>	<u>3,516</u>	<u>911</u>	<u>18,489</u>	<u>23,330</u>	<u>2,497</u>	<u>25,827</u>
二〇〇九年六月三十日	414	3,516	911	18,489	23,330	2,497	25,827
二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
是期全面收益總額	—	(2,274)	529	655	(1,090)	157	(933)
已付之二〇〇七年年度 末期股息(附註8b)	—	—	—	(166)	(166)	—	(166)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	(99)	(99)
	<u>414</u>	<u>3,412</u>	<u>1,522</u>	<u>18,270</u>	<u>23,618</u>	<u>2,654</u>	<u>26,272</u>
二〇〇八年六月三十日	414	3,412	1,522	18,270	23,618	2,654	26,272

* 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(二〇〇八年：港幣五百萬元)。

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇九年六月三十日止六個月

	未經審核 二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	未經審核 二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業業務所得現金淨額	959	1,567
用於投資業務現金淨額	(45)	(910)
用於融資活動現金淨額	(765)	(524)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加淨額	149	133
於一月一日的現金及現金等值結存	5,513	5,293
匯率變動的影響	(37)	166
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日的現金及現金等值結存	5,625	5,592
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值結存分析		
銀行存款及現金(附註a)	5,625	5,592
	<hr/>	<hr/>
附註(a)：		
現金及現金等值		
綜合財務狀況表內之銀行存款及現金	5,704	5,614
減：已抵押銀行存款	(79)	(22)
	<hr/>	<hr/>
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值	5,625	5,592
	<hr/>	<hr/>

中期財務報表附註

(1) 中期財務報表的編製基準

未經審核的綜合中期財務報表是按照香港會計師公會頒布的《香港會計準則》（「《會計準則》」）第34號「中期財務報告」（「《會計準則》第34號」）及適用的《香港聯合交易所有限公司的證券上市規則》（「上市規則」）披露條文編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的中期財務報表時作出對會計政策應用，以及以截至結算日的方法列報的資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

編製本中期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年度財務報表內所述一致，惟下述變動除外。

本集團已採用於二〇〇九年一月一日開始生效的相關新訂及經修訂的《香港財務報告準則》（「《財報準則》」）、修訂及詮釋，而採用該等準則、修訂及詮釋對本集團截至二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年六月三十日止期間的財務報表並無重大影響，惟採用《會計準則》第1號（經修訂）「財務報表之呈報」、《財報準則》第8號「經營分部」及《財報準則》之改進（2008）有以下影響：

(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。全部其它收入及支出項目如在是期被確認為損益的部分，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損益、總收入及支出或資產淨額並無任何影響。

(b) 《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。

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

香港會計準則第40號經修訂後，興建中投資物業在其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損益。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損益。此修訂的應用並沒有追溯性。採用此修訂後，本集團於二〇〇九年一月一日將港幣六億七千萬，由其它物業、廠房及設備重新分類為投資物業。

(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。

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。

管理層主要基於營業盈利及每個分部所佔聯營公司業績的權益來評估表現。

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。分部負債包括直接屬於及由每個分部管理的全部負債及借款，惟所得稅負債除外。

(a) 分部業績分析

截至六個月止	營業額 港幣 百萬元	營業盈利 港幣 百萬元	投資物業		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
			之公允 價值增加 港幣 百萬元	其它 扣除淨額 港幣 百萬元			
二〇〇九年六月三十日							
地產發展	43	31	—	—	—	38	69
地產投資	209	157	70	—	(3)	—	224
投資及其它	119	116	—	(121)	—	—	(5)
公司費用	—	(13)	—	—	—	—	(13)
集團總額	<u>371</u>	<u>291</u>	<u>70</u>	<u>(121)</u>	<u>(3)</u>	<u>38</u>	<u>275</u>
二〇〇八年六月三十日							
地產發展	3,623	686	—	(153)	—	37	570
地產投資	185	130	711	—	(6)	—	835
投資及其它	165	122	—	(482)	—	—	(360)
公司費用	—	(15)	—	—	—	—	(15)
集團總額	<u>3,973</u>	<u>923</u>	<u>711</u>	<u>(635)</u>	<u>(6)</u>	<u>37</u>	<u>1,030</u>

(b) 地區資料

	收入		營業盈利		資產	
	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
香港	224	342	188	109	13,685	11,096
新加坡	147	3,631	103	814	16,775	16,298
中國	—	—	—	—	1,425	1,430
集團總額	<u>371</u>	<u>3,973</u>	<u>291</u>	<u>923</u>	<u>31,885</u>	<u>28,824</u>

(3) 營業盈利

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
營業盈利的計算已扣除／(計入)：		
職工成本	19	20
已出售銷售物業成本	7	2,929
折舊	1	1
外匯期貨合約淨(收益)／虧損	(38)	12
上市投資股息收入	(112)	(146)
	<u> </u>	<u> </u>

除上述職工成本直接於綜合收益表內扣除外，為數港幣一千三百萬元(二〇〇八年：港幣一千六百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(4) 其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元(二〇〇八年：港幣六億三千五百萬元)涉及會德豐地產(新加坡)有限公司(「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五千三百萬元及港幣六千八百萬元。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。

二〇〇八年上半年的其它扣除淨額主要包括為SC Global股票作出的減值撥備港幣四億八千二百萬元及為一間聯營公司持有的一項中國地產項目作出的減值撥備港幣一億五千三百萬元。

(5) 財務支出

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息	10	24
其它財務支出	4	1
	<u> </u>	<u> </u>
	14	25
減：撥作資產成本	(11)	(19)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	3	6

本集團於是期六個月的實際借貸平均年息率約為1.0%(二〇〇八年：1.7%)。

(6) 稅項

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
本期所得稅		
香港利得稅	10	7
香港以外地區	14	126
	<u>24</u>	<u>133</u>
遞延稅項		
投資物業之公允價值變動	12	126
源自及撥回暫時性差額	2	1
出售投資物業之撥回	—	(1)
稅率下調對遞延稅項結餘之影響(附註6a)	(19)	(20)
	<u>(5)</u>	<u>106</u>
	<u>19</u>	<u>239</u>

- (a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是期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%。香港特別行政區政府於二〇〇八年頒布利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。

- (b) 其它海外稅項乃按照對本集團徵稅的司法管轄區的適用稅率計算。

- (c) 截至二〇〇九年六月三十日止六個月，應佔聯營公司的稅項為港幣八百萬元(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。

(7) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是期股東應佔盈利港幣二億六千五百萬元(二〇〇八年：港幣六億五千五百萬元)及在截至二〇〇九年和二〇〇八年六月三十日止六個月一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。

(8) 股東應佔的股息

(a) 以下於報告日後擬派發的中期股息，該項股息並沒有在報告日確認為負債：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
報告日後擬派發的中期股息每股2.0仙 (二〇〇八年：2.0仙)	41	41

(b) 期內確認為已派發的股息：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 六月三十日 港幣百萬元
已付二〇〇八年末期股息每股8.0仙	166	—
已付二〇〇七年末期股息每股8.0仙	—	166
	<u>166</u>	<u>166</u>

(9) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇九年六月三十日，此項目包括以下貿易應收賬項(已扣除呆壞賬準備)及其賬齡分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
貿易應收賬項		
即期(未逾期)	173	804
逾期：		
零至三十日	3	8
三十一日至六十日	16	3
六十一日至九十日	3	—
九十日以上	42	—
	<u>237</u>	<u>815</u>
購入物業所支付的定金	1	11
其它應收賬項	34	24
	<u>272</u>	<u>850</u>

在二〇〇九年即期應收貿易賬項中包括會德豐地產新加坡於都市名苑落成時應計樓款港幣一億三千七百萬元(相當於銷售代價餘下的7%，該等樓款將按新加坡當地售樓的標準付款計劃收取)。

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。

(10) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇九年六月三十日，此項目包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	75	121
三十一日至六十日	52	36
六十一日至九十日	37	12
九十日以上	184	215
	<u>348</u>	<u>384</u>
租賃按金	113	113
衍生金融工具負債	14	40
其它應付賬項	187	207
	<u>662</u>	<u>744</u>

(11) 或然負債

於二〇〇九年六月三十日及二〇〇八年十二月三十一日，集團並沒有重大的或然負債。

(12) 承擔

於二〇〇九年六月三十日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
(a) 發展中物業		
已授權及簽約：		
香港	421	498
新加坡	1,024	1,241
	<u>1,445</u>	<u>1,739</u>
(b) 由聯營公司持有位於中國的發展中物業		
已授權及簽約	305	124
已授權但未簽約	1,253	1,488
	<u>1,558</u>	<u>1,612</u>
(c) 其它資本性開支		
已授權及簽約	8	9
	<u>8</u>	<u>9</u>

(13) 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇九年六月三十日止六個月，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易：

- (a) 本集團於是期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二千五百萬元（二〇〇八年：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。

- (b) 本集團於是期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五百萬元（二〇〇八年：港幣四百萬元）。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。

- (c) 截至二〇〇九年六月三十日止六個月內，集團投資於九龍倉集團有限公司的7%權益的股息收入為數港幣八千五百萬元（二〇〇八年：港幣八千五百萬元）。

(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期的呈報形式。有關詳情已於附註1內詳述。

(15) 未經審核中期財務報表審閱

截至二〇〇九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表，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。

IV. 本集團管理層討論及分析

下列為複製自本公司截至二〇〇九年六月三十日止六個月中期報告的本集團管理層討論及分析。

業務概覽

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優質豪華住宅單位，後者則將重建為高聳的商業大廈。

集團已購入了位於太子道西211至215C號的物業的全部權益，計劃重建為住宅項目。該物業的最後一個單位乃集團透過土地審裁處授出的強制售賣令於二〇〇九年四月購入。

截至二〇〇九年六月底，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。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇九年六月底的出租率分別為96%及97%，租金水平令人滿意。

集團與招商地產分別各佔五成權益的兩個廣東省佛山市合資項目正在進行。第一個項目位於佛山市內規劃完善的綜合新城區，前臨東平河，地盤面積為二百八十八萬平方呎，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。十二座低密度住宅樓宇於二〇〇九年三月開始預售，市場反應熱烈，至二〇〇九年六月，全部推出的單位均已售罄。而第二幅地塊則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，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)

按照新加坡採用的會計準則來計算，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於本財政期間的盈利為三千八百七十萬新加坡元(二〇〇八年：三千二百一十萬新加坡元)。

發展物業

高檔次住宅項目雅茂二期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，預計於二〇一〇年落成。全數一百一十八個單位已以理想價格預售。

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。現正進行主要建築工程，預計於二〇一〇年落成。

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。至二〇〇九年六月，公寓單位已預售了77% (以可銷售淨面積計算)。地基工程已完成，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。目前正檢討興建方案，預計項目的打樁工程將於二〇一〇年展開。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇九年六月底時承租率幾近100%，租金水平令人滿意。

財務評議

(I) 業績評議

營業額及營業盈利

由於地產發展分部缺少了重大的物業銷售收益，集團於二〇〇九年上半年的營業額及營業盈利分別下跌至港幣三億七千一百萬元（二〇〇八年：港幣三十九億七千三百萬元）及港幣二億九千一百萬元（二〇〇八年：港幣九億二千三百萬元）。

地產發展

地產發展分部的收入及營業盈利分別為港幣四千三百萬元（二〇〇八年：港幣三十六億二千三百萬元）及港幣三千一百萬元（二〇〇八年：港幣六億八千六百萬元），主要來自位於香港的餘下的不同類別的物業存貨銷售。

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期內所確認有關雅茂二期單位和Scotts Square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。

於二〇〇九年六月三十日，會德豐地產新加坡已預售雅茂二期全部單位以及Scotts Square的二百三十八個住宅單位（即預售出77%）。集團已撥回及尚未確認的累計銷售收益及應佔盈利分別為港幣三十一億三千七百萬元及港幣八億九千萬萬元。

地產投資

雖然受金融動蕩打擊，地產投資分部仍表現良好，收入及營業盈利分別持續增長至港幣二億零九百萬元（二〇〇八年：港幣一億八千五百萬元）及港幣一億五千七百萬元（二〇〇八年：港幣一億三千萬元）。在本財政期間內，集團的投資物業錄得較去年為高的出租率及續租租金，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一億一千九百萬元（二〇〇八年：港幣一億六千五百萬元），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，而營業盈利則微跌至港幣一億一千六百萬元（二〇〇八年：港幣一億二千二百萬元），主要因為股息及利息收入

減少所致。投資及其它還包括一項已變現及未變現匯兌淨收益港幣三千八百萬元(二〇〇八年：匯兌虧損港幣一千二百萬元)，該項收益／虧損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)為於內地的人民幣資產融資而產生。期內美元兌日圓升值。

投資物業之公允價值增加

集團的已落成投資物業經由獨立估值師進行價值重估，產生一項重估盈餘港幣七千萬元(二〇〇八年：港幣七億一千一百萬元)。

在扣除相關遞延稅項及少數股東權益合共港幣一千二百萬元(二〇〇八年：港幣二億二千七百萬元)以及調整應佔稅項抵免港幣一千四百萬元(二〇〇八年：港幣一千九百萬元)後，應佔盈餘淨額港幣七千二百萬元(二〇〇八年：港幣五億零三百萬元)已計入綜合收益表內。集團的興建中投資物業並未以公允價值報值，根據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)，集團會在該等物業的公允價值首次可以可靠地計量或該等物業落成當日的較早者，方會以公允價值計量。

其它扣除淨額

其它扣除淨額港幣一億二千一百萬元(二〇〇八年：港幣六億三千五百萬元)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五千三百萬元(集團應佔港幣四千萬元)及港幣六千八百萬元(集團應佔港幣五千二百萬元)。該等減值撥備乃按二〇〇九年三月三十一日的市價作出。該等投資隨後於二〇〇九年第二季回升並產生一項應佔盈餘港幣四億七千七百萬元，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。

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。該支出已扣除撥作為會德豐地產新加坡的發展中物業成本的財務支出港幣一千一百萬元(二〇〇八年：港幣一千九百萬元)。

所佔聯營公司除稅後業績

所佔聯營公司盈利為港幣三千八百萬元(二〇〇八年：港幣三千七百萬元)。所佔聯營公司盈利增加主要由於應佔擎天半島項目撥回建築費用所致，這又因為聯營公司所持有的碧堤半島單位及君頤峰單位於是期銷售所得物業發展盈利較低而被抵銷。

稅項

是期稅項支出為港幣一千九百萬元(二〇〇八年：港幣二億三千九百萬元)，包括為集團的投資物業於是期的重估盈餘淨額作出的遞延稅項港幣一千二百萬元(二〇〇八年：港幣一億二千六百萬元)，以及一項稅項抵免港幣一千九百萬元(二〇〇八年：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自二〇〇九年財政年度開始調低1%(二〇〇八年：香港利得稅稅率調低1%)而導致集團以往就投資物業重估盈餘作出的遞延稅項撥備的下調。

少數股東權益

少數股東權益所佔虧損為港幣九百萬元(二〇〇八年：盈利港幣一億三千六百萬元)，此乃由於會德豐地產新加坡的虧損(撥回物業預售盈利後)所致。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利減少60%至港幣二億六千五百萬元(二〇〇八年：港幣六億五千五百萬元)。每股盈利為12.8仙(二〇〇八年：31.6仙)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額(已扣除遞延稅項支出及因稅率下調而導致的稅項抵免調整)港幣七千二百萬元(二〇〇八年：港幣五億零三百萬元)，以及上述應佔減值虧損港幣九千二百萬元(二〇〇八年：港幣五億一千九百萬元)，股東應佔集團淨盈利下跌港幣三億八千六百萬元或58%至港幣二億八千五百萬元(二〇〇八年：港幣六億七千一百萬元)。

(II) 流動資金、財務資源與承擔

股東權益及權益總額

於二〇〇九年六月三十日，集團的股東權益增加15%至港幣二百三十三億三千萬元或每股港幣11.27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)為港幣二百五十八億二千七百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：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11%至港幣三百一十九億元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣二百八十八億元)，包括投資物業(即會德豐大廈、健威坊和會德豐廣場)港幣八十二億

元、新加坡和香港的發展中物業合共港幣七十三億元、以及於聯營公司的權益港幣十五億元(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八十七億元及銀行存款和現金港幣五十七億元。

現金淨額

於二〇〇九年六月三十日，集團的現金淨額增加港幣六億三千七百萬元至港幣四十一億一千六百萬元，此乃由港幣五十七億零四百萬元的銀行存款和現金及港幣十五億八千八百萬元的債務所組成，二〇〇八年十二月三十一日的現金淨額則為港幣三十四億七千九百萬元。

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十五億六千五百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣十五億一千四百萬元)。是期現金流乃來自長期投資組合的股息收入減去集團的發展中物業的建築費用支出。

會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣二十五億五千一百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：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

集團於二〇〇九年六月三十日，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八十七億三千八百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：港幣五十六億四千三百萬元)。於二〇〇九年六月三十日，該等投資的累計應佔盈餘為港幣三十五億一千六百萬元(二〇〇八年十二月三十一日：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二十七億元，當中已提取港幣十六億元。於二〇〇九年六月三十日，集團的債務還款期分析如下：

	二〇〇九年 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
於一年內償還	—	512
於一年後而在兩年內償還	1,588	1,043
於兩年後而在三年內償還	—	559
	<u>1,588</u>	<u>2,114</u>
尚未提取的信貸	<u>1,097</u>	<u>1,272</u>
備用信貸總額	<u><u>2,685</u></u>	<u><u>3,386</u></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 六月三十日 港幣百萬元	二〇〇八年 十二月三十一日 港幣百萬元
投資物業／發展中並擬作投資的物業	684	670
發展中並擬作出售的物業	<u>2,821</u>	<u>2,803</u>
	<u><u>3,505</u></u>	<u><u>3,473</u></u>

- (c) 於二〇〇九年六月三十日，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報告日的市值列報，並錄得負債淨額港幣一千四百萬元。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

於二〇〇九年六月三十日，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
附屬公司持有的發展中物業：		
香港	421	—
新加坡	1,024	—
聯營公司持有的發展中物業：		
中國	305	1,253
	<u>1,750</u>	<u>1,253</u>

上述為發展中物業作出的承擔將分別以其內部財務資源撥付，包括餘裕現金、銀行融資及物業銷售及預售的收益。

(III) 人力資源

於二〇〇九年六月三十日，集團旗下僱員共一百零一人(二〇〇八年十二月三十一日：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。是期的職工成本總額為港幣三千二百萬元(二〇〇八年：港幣三千六百萬元)。

V. 債項

借款

於二〇一〇年二月二十八日營業時間結束時(即就本債項聲明而言於本通函付印前的最後實際可行日期)，本集團擁有借款總額港幣十三億二百萬元。借款總額詳情概述如下：

	本集團 港幣百萬元
有抵押	
銀行借款	1,302
借款總額	<u>1,302</u>
借款總額的分析	
須於一年內償還	727
須於一年後但於兩年內償還	575
借款總額	<u>1,302</u>

信貸

於二〇一〇年二月二十八日，本集團擁有銀行信貸總額港幣二十二億九千六百萬元。本集團的銀行信貸由若干項賬面總值港幣四十四億八千萬元的發展中物業作為抵押。

或然負債

於二〇一〇年二月二十八日概無重大或然負債。

存款及現金

於二〇一〇年二月二十八日，本集團擁有存款及現金約港幣六十七億七百萬元。

除上述及集團內公司間負債及正常貿易應付賬項外，於二〇一〇年二月二十八日營業時間結束時，本集團概無擁有任何已發行或已同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行但未到期及已授權或以其它方式設置但未發出的債務證券以及有期借款或其它借款、屬借款性質的債項、承兌負債(貿易票據除外)或承兌信用、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔(或屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押的)、擔保或其它未到期重大或然負債。

除上文披露外，董事已確認，自二〇一〇年二月二十八日起直至並包括最後實際可行日期止，本集團的債項及或有負債概無重大變動。

VI. 營運資金

董事認為，在無不可預見的情況下，經計及本集團的備用財政資源(包括內部產生資金及備用銀行信貸)，本集團擁有自本通函日期起計其後最少12個月的充裕可供其目前已知所需的營運資金。

VII. 本集團的財務及營運前景

經受嚴峻經濟環境考驗的困難一年後，二〇一〇年香港經濟重拾升軌。政府預期，本年度本地生產總值增長4-5%。

同樣，新加坡國民生產總值亦於二〇一〇年回復增長。貿易工業部預測，新加坡經濟本年度將增長4.5-6.5%。

然而，在市場預期全球多國政府於二〇〇九年為避免金融制度及經濟體系崩潰所推行財政拯救計劃會最終撤回下，市場依然存在多項重要的不穩定因素。

VIII. 重大逆轉

除於已公佈本集團截至二〇〇九年六月三十日止六個月中期財務報表內載資料外，於最後實際可行日期，董事概不知悉自二〇〇八年十二月三十一日(即本集團編製最近期已公佈經審核財務報表的日期)起本集團的財務或營運狀況或前景有任何重大逆轉。

下文為本公司的獨立申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出的報告全文，並僅為收錄於本通函而編製。誠如附錄三的「備查文件」所述，下列報告的副本可供查閱。



香港
遮打道十號
太子大廈
八樓

敬啟者：

吾等就 貴公司於二〇一〇年四月十六日刊發的通函（「通函」）附錄二A及B部所載 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，並僅供說明用途，以就成立合資公司發展柯士甸站地產發展項目的C地盤及D地盤的主要交易如何對所呈列財務資料構成影響提供有關資料。未經審核備考財務資料的編製基準刊列於通函附錄二A及B部所載的未經審核備考財務資料的隨附緒言及附註。

責任

貴公司董事須為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」的規定編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定，就該未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。關於吾等先前就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所出具的任何報告，吾等不會承擔任何超出於報告簽發當日對於吾等發出報告之有關人士所負之責任。

意見的基礎

吾等已按照香港會計師公會所頒布的香港投資通函匯報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料及原始文件，考慮支持有關調整的憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及任何相關財務資料的獨立查核。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的核數準則或香港審閱委聘準則之審核或審閱，因此，吾等不就未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為屬於必要的資料及解釋，使吾等具備足夠憑證，從而合理地確保未經審核備考財務資料乃由董事按所列基準妥善編製，而該等基準則與 貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，此乃以 貴公司董事會的判斷及假設為基準，且基於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並無就日後將發生的任何事件提供確認或指示，故未必為 貴集團於二〇〇九年十二月三十一日或任何未來日的財務狀況提供指示。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據前述的基準妥善編製；
- 該等基準與 貴公司的會計政策一致；及
- 按照上市規則第4章第29(1)條作出披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整是適當的。

此致

會德豐地產有限公司
董事會 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二〇一〇年四月十六日

本集團於該交易後的未經審核備考財務資料

(甲) 緒言

下列為用作說明的本集團未經審核備考資產及負債報表，乃就說明該交易對本集團的資產負債所構成的影響而編製（猶如該交易已於二〇〇九年十二月三十一日發生）。

本未經審核備考資產及負債報表乃按照本集團綜合財務狀況表（摘錄自己發於二〇一〇年三月十六日的本集團二〇〇九年度末期業績公告）編製，並已作出下列附註所載的若干備考調整。

未經審核備考資產及負債報表僅為說明用途而編製，倘該交易已於二〇〇九年十二月三十一日或任何未來日期完成，則會因其假設性質而未必能真實反映本集團的財務狀況。

(乙) 本集團的未經審核備考資產及負債報表

於二〇〇九年十二月三十一日

	本集團 港幣百萬元 (未經審核) (附註(i))	該交易的 備考調整 港幣百萬元 (未經審核)	附註	經調整結餘 港幣百萬元 (未經審核)
非流動資產				
投資物業	8,303			8,303
其它物業、廠房及設備	6			6
固定資產總額	8,309			8,309
聯營公司權益	1,360			1,360
共同控制實體權益	—	1,100	(ii)	1,100
可供出售投資	12,071			12,071
遞延稅項資產	66			66
遞延應收賬款	9			9
	<u>21,815</u>	<u>1,100</u>		<u>22,915</u>
流動資產				
發展中並擬作出售的物業	7,514			7,514
待沽物業	185			185
貿易及其它應收賬項	616			616
持有至到期投資	15			15
銀行存款及現金	6,969	(1,100)	(ii)	5,869
	<u>15,299</u>	<u>(1,100)</u>		<u>14,199</u>
流動負債				
貿易及其它應付賬款	(699)			(699)
銀行借款	(721)			(721)
出售物業定金	(3,617)			(3,617)
應付同母系附屬公司款項	(65)			(65)
應付稅項	(33)			(33)
	<u>(5,135)</u>	<u>—</u>		<u>(5,135)</u>
流動資產淨額	<u>10,164</u>	<u>(1,100)</u>		<u>9,064</u>
總資產減流動負債	<u>31,979</u>	<u>—</u>		<u>31,979</u>

	本集團 港幣百萬元 (未經審核) (附註(i))	該交易的 備考調整 港幣百萬元 (未經審核)	附註	經調整結餘 港幣百萬元 (未經審核)
非流動負債				
銀行借款	(569)			(569)
遞延稅項	(659)			(659)
	<u>(1,228)</u>	<u>—</u>		<u>(1,228)</u>
資產淨額	<u>30,751</u>	<u>—</u>		<u>30,751</u>

附註：

(i) 本集團的資產及負債乃摘錄自本集團日期為二〇一〇年三月十六日的二〇〇九年度末期業績公告所載本集團於二〇〇九年十二月三十一日的綜合財務狀況報表。

(ii) 有關調整指預期本集團將給予共同控制實體威瀚的約港幣十一億元股東貸款。

預期本集團就該項目的承擔總額約為港幣五十八億元，其中包括地價約港幣三十九億元及發展成本約港幣十九億元，當中以約港幣十一億元的地價預期由本集團的現有銀行存款及現金(通過以上股東貸款)撥資及該項目的地價及發展成本餘款將由直接從威瀚取得的銀行借款支付。

然而，內部撥資與銀行借款的比例可能會視乎財務狀況以及將會取得的銀行借款的條款而改變。

(iii) 預期本公司與新世界發展分別作為擔保人，將按個別基礎提供一項以提供威翰銀行借款的財務機構為受益人的擔保(如附註(ii)所述)。現並無對將予提供的擔保的遞延收入作出任何調整，因在沒有可觀察市場數據的情況下，預期其公允價值的最佳估計為其港幣零元的交易價。

(iv) 本公司及新世界發展(作為擔保人)已按個別基準向港鐵提供擔保，以保證發展協議項下或所產生或有關威翰的所有責任得以履行及達成。現並無對已提供的擔保的遞延收入作出任何調整，因在沒有可觀察市場數據的情況下，其公允價值的最佳估計為其港幣零元的交易價。

(v) 概無作出任何調整以反映本集團於二〇〇九年十二月三十一日後訂立的其他交易的任何交易結果。

責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何陳述產生誤導。

董事的證券權益

茲將於最後實際可行日期，本公司的董事及行政總裁(如有)於本公司或其若干相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)，即會德豐、九龍倉、有線寬頻及Wharf Finance (No.1) Limited (「Wharf Finance」)的股份、相關股份及債權證中，佔有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)、或(b)根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄、或(c)根據上市發行人的董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益(全部皆為好倉)，連同涉及的股份分別佔會德豐、九龍倉及有線寬頻已發行股本的百分比臚列如下：

	權益性質	持有數量 (佔已發行 股本百分比， 如適用)
會德豐－普通股		
吳光正	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	1,204,934,330 (59.3023%)
吳梓源	個人權益	70,000 (0.0034%)
九龍倉－普通股		
吳梓源	個人權益	200,268 (0.0073%)
有線寬頻－普通股		
吳梓源	個人權益	17,801 (0.0009%)

Wharf Finance

－於二〇二〇年到期的港元定息票據

陸觀豪	港幣1,000,000元個人權益及 港幣1,000,000元家屬權益	港幣2,000,000元
-----	---------------------------------------	--------------

附註：

- (甲) 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。
- (乙) 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，於最後實際可行日期，本公司的董事或行政總裁(如有)於本公司或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證中，皆無持有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須在據該條例而存置的登記冊上予以登錄的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，本公司主席吳光正先生及本公司三位董事吳梓源先生、徐耀祥先生及黃光耀先生為會德豐(及/或其全資附屬公司)的董事及/或僱員，而會德豐(及/或其全資附屬公司)於本公司的股份中佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部屬於須向本公司披露的好倉權益。

董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇〇八年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核賬項的結算日)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

董事於重大合約的權益

概無董事於本集團任何成員公司所訂立而於本通函刊發日期仍然生效並與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中直接或間接擁有任何重大權益。

重大合約

於本通函日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

訴訟

就各董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據各董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團的任何成員公司存在或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於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。

董事於競爭業務的權益

除下文披露外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)根據上市規則第8.10條被視為擁有競爭性權益。

於最後實際可行日期，本公司四位董事吳光正先生、吳梓源先生、徐耀祥先生及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，故本集團認為本集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

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會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團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。

專家的資格及同意書

以下為於本通函內載有其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師

畢馬威會計師事務所已就本通函的刊發發出書面同意，同意按本通函所載的形式及文義，載入其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

專家的權益

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二〇〇八年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核賬項的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

其它資料

- (a) 本公司的秘書為陳永生先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (b) 本公司的股份登記主任為卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，本公司的過戶處乃位於該處。
- (c) 本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二〇一〇年五月三日(包括該日)止之一般辦公時間內，可於本公司之註冊辦事處(地址為香港畢打街二十號會德豐大廈二十三樓)供查閱：

- (a) 本公司之公司章程大綱及細則；
- (b) 本通函附錄一所載畢馬威會計師事務所之會計師報告，當中載列其就本集團之未經審核備考財務資料的意見；
- (c) 本附錄標題為「專家的資格」一節所述的書面同意；及
- (d) 本公司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之年報及本公司截至二〇〇九年六月三十日止六個月之中期報告。