WHEELOCK PROPERTIES LIMITED
會德豐地產有限公司

Stock Code 股份代號 : 49

Annual Report 2009 二零零九年年報

WHEELOCK PROPERTIES

目　錄

公司資料	2
主席報告書	3
財務撮要	5
管理層討論及分析	6
企業管治報告	13
董事會報告書	19
獨立核數師報告書	28
綜合收益表	29
綜合全面收益表	30
綜合財務狀況表	31
公司財務狀況表	32
綜合權益轉變報表	33
綜合現金流量表	34
財務報表附註	37
主要會計政策	66
主要附屬公司及聯營公司	81
主要物業撮要表	83
十年財務摘要	85

公司資料

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*

** 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

業績

在二〇〇八年取得佳績後，集團於二〇〇九年的營業額下跌81%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)。營業盈利下跌61%至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)。

若不計入投資物業重估盈餘淨額及兩個年度的一次性特殊項目，二〇〇九年集團的股東應佔淨盈利下跌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元)。若計入投資物業重估盈餘淨額及該等一次性特殊項目，股東應佔集團盈利則上升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)。

來自香港的總盈利上升港幣三億八千五百萬元，但來自新加坡的總盈利則下跌港幣九億九千八百萬元，兩者皆沒有計入特殊項目及投資物業重估盈餘。

二〇〇九年十二月三十一日的每股綜合資產淨值上升至港幣13.45元(二〇〇八年：港幣9.78元)，主要由於集團的投資組合市值增加所致。

董事已建議派發末期股息每股8仙(二〇〇八年：每股8仙)，因而是年股息合共為每股10仙(二〇〇八年：每股10仙)。

業務評議

面對全球金融海嘯，香港經濟雖然在第四季反彈，惟本地生產總值仍下跌2.7%。住宅物業市場受惠於經濟逐漸改善及低息環境，在是年第二季開始反彈，物業價格及交易量皆有所上升。

同樣地，新加坡的本地生產總值亦告下跌，收縮2%。物業市場已開始復甦，但當地政府推行多項反投機措施，以促進房地產市場長遠的健康發展。

二〇〇九年並無項目於新加坡落成。

香港方面，半山The Babington已落成，47個豪宅單位中售出80%，銷售額已予以確認。出售位於北角的零售投資物業健威坊帶來淨盈利港幣一億二千六百萬元。

二〇一〇年三月，集團與新世界發展各佔五成權益的合資公司投得香港尖沙嘴西心臟地帶的港鐵柯士甸站上蓋豪宅發展項目。須支付的相關地價為港幣一百一十七億元，其中三分一由港鐵公司攤分。

集團近期在廣東省佛山市購入地塊後，現透過與招商各佔五成權益的合資公司於該市合共擁有三幅優質地塊作住宅發展。

集團將繼續發掘其它投資良機。

展望

經歷嚴峻經濟挑戰的艱難一年後，預期香港經濟將在二〇一〇年恢復增長。政府預測今年本地生產總值有4-5%增長。

同樣地，新加坡的本地生產總值在二〇一〇年將回復增長。貿易及工業部長預期新加坡今年經濟將有4.5-6.5%增長。

然而，由於各國政府於二〇〇九年展開救市計劃，令金融體系及經濟免於崩潰，而市場預期這些救市計劃最終會被撤回，故市場仍瀰漫着不明朗因素。

我謹代表全體股東及董事同寅衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。我特別要感謝將於二〇一〇年四月一日起退任董事職位的李唯仁先生在過去十二年對本集團的承擔及寶貴的貢獻。

主席
吳光正

香港　二〇一〇年三月十六日

財務撮要

業績及財務狀況

	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
業績		
營業額	**1,201**	6,269
營業盈利	**691**	1,767
未計入股東應佔投資物業重估淨盈餘的盈利	**815**	455
股東應佔的集團盈利	**1,458**	816
每股盈利	**港幣0.70元**	港幣0.39元
每股股息	**10.0仙**	10.0仙
財務狀況		
資產總額	**37,114**	28,824
現金淨額	**5,679**	3,479
股東權益	**27,842**	20,246
權益總額	**30,751**	22,716
每股資產淨值	**港幣13.45元**	港幣9.78元

財政年度／期間	**股東應佔的集團盈利／(虧損)** **港幣百萬元**	**股東權益** **港幣百萬元**	**每股盈利／(虧損)** **港元**	**每股股息** **港仙**
2000/01	243	12,275	0.12	7.0
2001/02	86	11,484	0.04	7.0
2002/03	(793)	9,673	(0.38)	7.0
2003/04	1,054	12,543	0.51	7.0
2004/05	1,842	14,978	0.89	8.0
2005/06	2,234	18,159	1.08	9.0
2006/07	1,450	21,216	0.70	10.0
2007(附註1)	1,540	24,874	0.74	10.0
2008	816	20,246	0.39	10.0
2009	**1,458**	**27,842**	**0.70**	**10.0**

附註：

1) 於二〇〇七年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。
2) 請參照編列於第85及86頁的十年財務摘要。

管理層討論及分析

分部業務評議

香港

港島半山The Babington包括47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。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中，將重建為高聳的商業大廈。該公司已就改作商廈所涉及的契約修訂與政府達成協議。該項目提供總樓面面積737,200平方呎，其中224,900平方呎已於過往年度售出。

出售非核心資產為集團既定政策之一。集團已於十二月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。該發展項目提供總樓面面積91,700平方呎。

截至二〇〇九年十二月底，集團已購入了位於西區卑路乍街46號物業的98.5%權益。隨後法院批准將整幢樓宇拍賣的申請。該地盤具住宅重建發展潛力，總樓面面積為91,400平方呎。

二〇一〇年三月初，集團與新世界發展按各佔五成權益合作投得位於尖沙嘴西心臟地帶的港鐵柯士甸站上蓋豪宅發展項目，該項目鄰近現有機場快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，為集團提供應佔總樓面面積641,082平方呎。相關的地價為港幣一百一十七億元，其中三分一由港鐵公司攤分。

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。

中國內地

集團目前三個位於內地的項目全透過與招商地產各佔五成的合資公司於佛山進行。

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。至今全部推出預售的聯排別墅、低建築高度住宅樓房和住宅高樓的住宅單位已售罄或幾近售罄。

第二個項目位於禪城區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。第一期包括一座住宅高樓，於二〇〇九年十二月開始預售，97%推出的單位已售出。

這首兩個項目預計分別於二〇一二年及二〇一三年分期落成。

第三幅地塊於二〇一〇年一月在公開拍賣會上以人民幣六億八千萬元購入。該地塊位於獅山鎮中心，距離禪城區中心15公里，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，計劃發展為高級住宅項目，預計於二〇一五年分期落成。

新加坡

按照新加坡的會計準則計算，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」；本公司佔其76%權益的上市附屬公司)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118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。118個單位已經全數預售。

烏節景園是一個豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供30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，出售了三個單位。主要建築工程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338個達國際級水平的公寓單位，項目的商場部分將為集團持有作長線投資用途。至二〇〇九年年底，公寓單位已預售了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，將是一個國際級豪華住宅項目。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的承租率達100%。其寫字樓及零售部分的續租率高企，分別達89%及94%。

財務評議

(I) 業績評議

營業額及營業盈利

在二〇〇八年取得佳績後，由於二〇〇九年未有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)，主要來自出售位於香港的The Babington 38個單位及不同類別的物業存貨。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，確認發展中物業的預售收益及盈利。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了雅茂二期全部單位、Scotts Square二百三十九個住宅單位(即預售了77%)以及烏節景園三個單位(即預售了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元及港幣十二億三千七百萬元。

地產投資

地產投資分部的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)。集團的投資物業主要包括香港的會德豐大廈和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元)，主要因為股息及利息收入減少所致。

出售一投資物業

集團業績包括出售一項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)主要來自出售可供出售投資的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兑的淨收益港幣一千九百萬元(二〇〇八年：匯兑虧損港幣九千六百萬元)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，截至二〇〇九年十二月三十一日止帶來港幣十一億八千九百萬元的盈餘(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予以確認，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元(二〇〇八年：港幣一億八千六百萬元)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。集團興建中的投資物業(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)，主要來自出售聯營公司所持有的碧堤半島單位及位於佛山的物業單位。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。

所得稅

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一次性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：

	2009 **港幣百萬元**	2008 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
	1,290	2,114
尚未提取的信貸	**1,115**	1,272
備用信貸總額	**2,405**	3,386

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2009 **港幣百萬元**	2008 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
	4,436	3,473

(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。此外，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
	1,284	**1,291**
(b) 附屬公司的資本性開支：		
香港	3	–
新加坡	193	–
	196	**–**

(III) 出售／購入物業

出售健威坊

二〇〇九年十二月，集團完成出售健威坊的交易，作價港幣九億三千五百萬元，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元，已按目前的會計準則包括及列報於有關年度的業績內。

佛山合營項目

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元(約港幣七億七千四百萬元)，購入了一幅位於廣東佛山南海獅山鎮的地塊(集團擁有其50%權益)。該地塊將發展為作銷售的住宅物業。

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九龍尖沙嘴柯士甸站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。兩個地盤將發展為作銷售的住宅物業。

(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。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

在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(「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二〇〇九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。在截至二〇〇九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	出席次數／會議數目
主席	
吳光正	3/4
非執行董事	
周明權	3/4
李唯仁 *(於二〇一〇年四月一日起退任董事職位)*	1/4
吳梓源	2/4
徐耀祥	4/4
黃光耀	4/4
獨立非執行董事	
劉菱輝	3/4
陸觀豪	4/4
余灼強	2/4

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。

(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。

(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。

於截至二〇〇九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	出席次數／會議數目
吳光正，*主席*	1/1
陸觀豪	1/1
余灼強	1/1

(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) 薪酬委員會在截至二〇〇九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。

(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。

在截至二〇〇九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	出席次數／會議數目
余灼強，*主席*	2/2
周明權	2/2
劉菱輝	2/2

(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；

(e) 與管理層討論內部監控系統，包括本公司處理會計及財務報告功能的資源、員工的資格及經驗，以及有關員工的培訓計劃及預算；及

(f) 檢討內部審核功能的審核程序。

(ii) 審核委員會在截至二〇〇九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) 檢討內部審核功能的審核程序；

(f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及

(g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(J) 內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用，包括本集團處理會計及財務報告功能的資源、員工的資格及經驗，以及有關員工的培訓計劃及預算。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保能作出有效的核對及取得平衡。

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

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

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇九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，就截至二〇〇九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

董事負責監察截至二〇〇九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。

在編製截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的財務報表時：

(i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；

(ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及

(iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

(L) 與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報和中期報告並發送予全體股東，於本公司的網站www.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

董事會謹將截至二〇〇九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81頁。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的業績編列於第29頁的綜合收益表及第30頁的綜合全面收益表內。

本財政年度內本集團及本公司的盈利分配及儲備變動情況，編列於第33頁的綜合權益轉變報表及第56頁的財務報表附註第25條內。

股息

中期股息每股2.0仙已於二〇〇九年九月二十五日派發。董事會現建議在二〇一〇年五月三十一日(星期一)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8.0仙，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46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(彼將於二〇一〇年四月一日起退休並離任董事職位)、陸觀豪先生、吳梓源先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和余灼強先生。

劉菱輝先生和吳梓源先生將依據本公司章程細則第103(A)條於快將舉行的股東週年大會上輪流卸任董事之職，彼等皆符合資格，願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)下將其終止的任何服務合約。

合約利益

本公司、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」)訂有一項於截至二〇〇九年十二月三十一日止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(經兩項日期分別為二〇〇七年二月七日及二〇一〇年三月三日的補充協議修定，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　二〇一〇年三月十六日

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*　(63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。他獲澳洲、香港及美國多間大學頒授榮譽博士學位。

周明權，*OBE，JP　董事*　(68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。

劉菱輝　*董事*　(69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。他曾於一九九一年八月至二〇〇九年八月出任公眾上市的大快活集團有限公司的獨立非執行董事。

陸觀豪，*BBS，JP　董事*　(58歲)
陸先生，*FHKIB*，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恆生銀行，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、八達通卡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。

吳梓源　*董事*　(62歲)
吳先生，*ACPA, ACMA*，自一九九八年起出任本公司董事。他兼任本公司旗下若干附屬公司的董事、兩間公眾上市的本公司同母系附屬公司九龍倉和海港企業有限公司(「海港企業」)的董事，以及隆豐國際發展有限公司(「隆豐國際」)的董事。吳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。

徐耀祥　*董事*　(63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。他亦擔任會德豐地產新加坡的董事，以及本公司旗下若干其它附屬公司、兩間公眾上市的本公司同母系附屬公司海港企業和有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)以及Joyce的董事。此外，他亦擔任隆豐國際的常務董事和Myers Investments Limited(「Myers」)的董事。

黃光耀　*董事*　(45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，自一九八九年起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)有限公司的常務董事，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* （59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、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) 高級管理層

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20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管理層。

(B) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇九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：

	普通股數目 （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。

(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，於二〇〇九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	**普通股數目** （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，而於二〇〇九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

於二〇〇九年十二月三十一日，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。

已從截至二〇〇九年十二月三十一日止財政年度的綜合收益表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。

本公司四位董事吳光正先生、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，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。

(F) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇九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79%；

(b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額31%；

(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二〇〇九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53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43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，本公司於截至二〇〇九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。

(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，並經一項日期為二〇〇七年二月七日的補充協議予以修訂(統稱「第一概括服務協議」)，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，集團需要獲得在上述安排下所提供的有關服務。

本公司與會德豐於二〇一〇年三月三日訂立了另一項補充協議(「第二補充協議」)，藉以(其中包括)修訂第一概括服務協議內所指的總經理服務和物業服務的最後一年的上限金額及相關的期間，以及使第一概括服務協議的有效期及／或期限於二〇〇九年十二月底終結。茲將第二補充協議內訂明的對第一概括服務協議所作出的具體變動臚列如下：

每年上限金額所涉及的期間	**總經理上限金額**	**物業上限金額**
二〇〇九年一月一日至十二月三十一日(取代二〇〇九年四月一日至二〇一〇年三月三十一日)	港幣六千六百萬元(取代港幣四千四百萬元)	港幣一千三百萬元(不變)

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」)對本公司而言構成持續關連交易。截至二〇〇九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所支付的酬金分別為港幣六千四百萬元及港幣一千萬元。

本公司與會德豐亦於二〇一〇年三月三日訂立了一項續訂概括服務協議(「續訂協議」)，藉以對相關的概括服務作出相同的續期安排，其所載條款內訂明了一個新的固定有效期，由二〇一〇年一月一日至二〇一二年十二月三十一日，為期三年。

(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」)的租賃續期事宜，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(「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予以披露的每月固定租金，而Marnav就截至二〇〇九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) 於第62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(a)及(b)段中所述的交易構成本公司的關連交易(根據上市規則所定義)，而(c)及(d)段中所述的交易則並不構成本公司的關連交易。

(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；及

(3) 在截至二〇〇九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

KPMG

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82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二〇〇九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及　貴公司的財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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。

審核涉及執行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　貴集團於二〇〇九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

二〇一〇年三月十六日

綜合收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	**2009** **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
營業額	1	**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	1 & 2	**691**	1,767
出售－投資物業之盈利	3	**126**	–
投資物業之公允價值增加	12	**818**	527
其它收入／(虧損)淨額	4	**91**	(73)
其它扣除淨額	5	**(124)**	(1,105)
		1,602	1,116
財務支出	6	**(3)**	(12)
所佔聯營公司除稅後業績	7	**90**	(71)
除稅前盈利		**1,689**	1,033
所得稅	8	**(50)**	(27)
是年盈利		**1,639**	1,006
應佔盈利：			
股東	9	**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

在第37至第82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。從本年度盈利分派予本公司股東之股息詳情刊列於附註11。

綜合全面收益表

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
是年盈利	**1,639**	1,006
是年其它全面收益／(支出)(除稅後)		
折算財務報表之匯兑差額		
— 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)	**6,698**	(5,459)
是年全面收益／(支出)總額	**8,337**	(4,453)
應佔全面收益／(支出)總額：		
股東	**7,803**	(4,421)
少數股東權益	**534**	(32)
	8,337	(4,453)

在第37至第82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。

綜合財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	**2009** **港幣百萬元**	2008 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	12	**8,309**	8,154
聯營公司權益	14	**1,360**	1,480
可供出售投資	15	**12,071**	5,643
遞延稅項資產	23	**66**	101
遞延應收賬項	16	**9**	12
		21,815	15,390
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	**7,514**	6,889
待沽物業	17	**185**	102
貿易及其它應收賬項	18	**616**	850
持有至到期的投資	15	**15**	–
銀行存款及現金	19	**6,969**	5,593
		15,299	13,434
流動負債			
貿易及其它應付賬項	20	**(699)**	(744)
銀行借款	21	**(721)**	(512)
出售物業定金	22	**(3,617)**	(2,208)
應付同母系附屬公司款項		**(65)**	(40)
應付稅項	8(c)	**(33)**	(314)
		(5,135)	(3,818)
流動資產淨額		**10,164**	9,616
總資產減流動負債		**31,979**	25,006
非流動負債			
銀行借款	21	**(569)**	(1,602)
遞延稅項負債	23	**(659)**	(688)
		(1,228)	(2,290)
資產淨額		**30,751**	22,716
資本及儲備			
股本	24	**414**	414
儲備		**27,428**	19,832
股東權益		**27,842**	20,246
少數股東權益		**2,909**	2,470
權益總額		**30,751**	22,716

在第37至第82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

公司財務狀況表

二〇〇九年十二月三十一日

	附註	**2009** **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司權益	13	**1,837**	1,816
流動負債			
貿易及其它應付賬項		**(4)**	(4)
資產淨額		**1,833**	1,812
資本及儲備			
股本	24	**414**	414
儲備		**1,419**	1,398
股東權益	25(b)	**1,833**	1,812

在第37至第82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

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	股東權益						
	股本 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兑及 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	權益總額 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**
是年全面收益總額	**–**	**6,148**	**197**	**1,458**	**7,803**	**534**	**8,337**
已付二〇〇八年末期股息(附註11)	**–**	**–**	**–**	**(166)**	**(166)**	**–**	**(166)**
已付二〇〇九年中期股息(附註11)	**–**	**–**	**–**	**(41)**	**(41)**	**–**	**(41)**
已付少數股東股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(95)**	**(95)**
二〇〇九年十二月三十一日	**414**	**6,610**	**1,177**	**19,641**	**27,842**	**2,909**	**30,751**
二〇〇八年一月一日	414	5,686	993	17,781	24,874	2,596	27,470
是年全面支出總額	–	(5,224)	(13)	816	(4,421)	(32)	(4,453)
已付二〇〇七年末期股息	–	–	–	(166)	(166)	–	(166)
已付二〇〇八年中期股息(附註11)	–	–	–	(41)	(41)	–	(41)
已付少數股東股息	–	–	–	–	–	(94)	(94)
二〇〇八年十二月三十一日	414	462	980	18,390	20,246	2,470	22,716

* 於匯兑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)及股本儲備為數港幣六億零八百萬元(二〇〇八年：港幣六億零八百萬元)。

在第37至第82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

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

	附註	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
來自營業的現金	(a)	**1,513**	1,986
已收利息		**11**	38
已付利息		**(16)**	(43)
已收上市投資的股息		**200**	233
已收聯營公司的股息		**81**	77
已付香港利得稅		**(21)**	(27)
已付海外利得稅		**(257)**	(14)
營業業務所得的現金淨額		**1,511**	2,250
投資業務			
出售一附屬公司所得淨款項	(b)	**923**	–
出售可供出售投資所得款項		**134**	302
出售物業所得款項		**–**	121
購入可供出售投資		**(165)**	(881)
購入持有至到期的投資		**(15)**	–
購置固定資產		**(68)**	(73)
減少遞延應收賬項		**3**	3
減少／(增加)聯營公司淨額		**131**	(484)
新增有抵押銀行存款		**–**	(59)
投資業務所得／(所用)的現金淨額		**943**	(1,071)
融資活動			
償還銀行借款		**(897)**	(629)
提取銀行借款		**22**	29
已付股東股息		**(207)**	(248)
已付少數股東股息		**(95)**	(94)
融資活動所用的現金淨額		**(1,177)**	(942)
現金及現金等值增加淨額		**1,277**	237
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		**97**	(17)
於十二月三十一日的現金及現金等值結存	(c)	**6,887**	5,513

在第37至第82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

截至二〇〇九年十二月三十一日止年度

(a) 綜合現金流量表附註

除稅前盈利與營業所得的現金對賬

	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
除稅前盈利	**1,689**	1,033
調整：		
所佔聯營公司除稅後業績	**(90)**	71
利息收入	**(12)**	(38)
利息支出	**3**	12
折舊	**2**	1
上市投資的股息收入	**(200)**	(233)
出售可供出售投資之淨(盈利)／虧損	**(72)**	2
出售一附屬公司之盈利(附註b)	**(126)**	–
投資物業之公允價值增加	**(818)**	(527)
可供出售投資減值虧損	**124**	1,105
出售物業淨盈利	**–**	(19)
營運資金變動前的營業盈利	**500**	1,407
增加發展中並擬作出售的物業	**(1,007)**	(1,045)
減少待沽物業	**312**	4,266
減少／(增加)貿易及其它應收賬項	**226**	(521)
增加應付同母系附屬公司款項	**25**	6
(減少)／增加貿易及其它應付賬項	**(29)**	172
增加／(減少)出售物業定金	**1,409**	(2,264)
營運資金的匯兑差額	**77**	(35)
來自營業的現金	**1,513**	1,986

(b) 出售一附屬公司所得淨款項

出售該附屬公司的現金流量及淨資產如下：

	2009 港幣百萬元
投資物業	**871**
流動資產	**8**
流動負債	**(22)**
遞延稅項負債	**(59)**
出售資產的淨額	**798**
出售一投資物業之盈利	**126**
所得淨款項	**924**
出售所得：	
集團已收現金（減除費用）	**924**
減：出售附屬公司時的現金	**(1)**
	923

(c) 現金及現金等值

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
綜合財務狀況表內銀行存款及現金（附註19）	**6,969**	5,593
減：已抵押銀行存款	**(82)**	(80)
綜合現金流量表內的現金及現金等值	**6,887**	5,513

1. 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	其它收入／(虧損)淨額 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	
	2009	2008
	港幣百萬元	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	
	2009	2008	**2009**	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	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	
	2009	2008	**2009**	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元	**港幣百萬元**	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。

2. 營業盈利

(a) 營業盈利

	2009	2008
	港幣百萬元	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(二〇〇八年：港幣二百萬元)	**45**	50
年內已出售銷售物業成本	**275**	4,270
折舊	**2**	1
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	**(337)**	(280)
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。

(b) 董事酬金

在截至二〇〇九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：

	2009 **港幣千元**	2008 港幣千元
董事會		
吳光正	**56**	64
周明權	**60** (ii)	71
李唯仁	**40**	48
吳梓源	**40**	48
徐耀祥	**56**	64
黃光耀	**40**	48
獨立非執行董事		
劉菱輝	**60** (ii)	71
陸觀豪	**40**	34
余灼強	**60** (ii)	71
前任董事		
李大壯	**–**	13
	452	532

附註：

(i) 在截至二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日止年度，除上述董事袍金外，本集團並沒有支付或應付予公司董事其它酬金，也沒有為彼等支付或應付任何薪金、房屋或其它津貼、非硬性花紅、實物福利、退休金計劃供款、任何離職補償及／或促使加入本集團所得利益。

(ii) 在截至二〇〇九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元(二〇〇八年：港幣二萬三千七百五十元)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二〇〇九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)，其中沒有公司的董事，分析如下：

(i) 酬金總額

	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼、及實物福利	**15**	13
非硬性及／或按業績而定的花紅	**21**	23
	36	36

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	**2009** **人數**	2008 人數
1,000,001元至1,500,000元	**1**	1
2,000,001元至2,500,000元	**1**	–
2,500,001元至3,000,000元	**1**	2
3,500,001元至4,000,000元	**1**	–
4,000,001元至4,500,000元	**–**	1
23,500,001元至24,000,000元	**–**	1
25,500,001元至26,000,000元	**1**	–
	5	5

3. 出售－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。

4. 其它收入／(虧損)淨額

	2009 港幣百萬元	2008 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
	91	(73)

出售可供出售投資之淨盈利／(虧損)，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)，為數港幣一千二百萬元(二〇〇八年：港幣九千一百萬元)。

5. 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有限公司為其於SC Global Developments Ltd(「SC Global」)及Hotel Properties Limited(「HPL」)的可供出售投資所作的進一步的減值撥備。

6. 財務支出

	2009 港幣百萬元	2008 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)
	3	12

(a) 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%)。

(b) 以上的總利息成本是以攤銷成本列值的附息借款之利息。

7. 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。

8. 所得稅

綜合收益表內稅項支出之組成如下：

	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
本期所得稅		
香港利得稅	**20**	20
海外稅項	**35**	244
以往年度撥備的高估(附註8e)	**(63)**	(210)
	(8)	54
遞延稅項(附註23)		
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8e)	**–**	(104)
	58	(27)
	50	27

(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) 於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。

(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：

	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
除稅前盈利	**1,689**	1,033
以除稅前盈利按適用稅率計算的名義稅項	**286**	202
以所佔聯營公司除稅後業績的名義稅項	**(18)**	(7)
不可作抵扣支出的稅務影響	**34**	224
毋須課稅收入的稅務影響	**(188)**	(56)
未確認之稅務虧損的稅務影響	**1**	24
以往年度未確認稅務虧損抵銷的稅務影響	**(33)**	(26)
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	**(19)**	(20)
以往年度稅項撥備的高估	**(13)**	(210)
實際的總稅項支出	**50**	27

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二億二千八百萬元(二〇〇八年：港幣九百萬元)。

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與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

	2009 **港幣百萬元**	2008 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
報告日後擬派的末期股息每股8.0仙(二〇〇八年：每股8.0仙)	**166**	166
	207	207

(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. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	發展中 投資物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業 ／固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團					
(a) **原值或估值**					
二〇〇八年一月一日	6,964	–	622	104	7,690
匯兑差額	(21)	–	(3)	(1)	(25)
增加	16	–	51	6	73
出售	(8)	–	–	(95)	(103)
重估盈餘	527	–	–	–	527
二〇〇八年十二月三十一日及二〇〇九年一月一日	**7,478**	**–**	**670**	**14**	**8,162**
匯兑差額	**103**	**38**	**–**	**1**	**142**
增加	**20**	**47**	**–**	**1**	**68**
重新分類(附註e)	**–**	**670**	**(670)**	**–**	**–**
出售	**(871)**	**–**	**–**	**(1)**	**(872)**
重估盈餘	**149**	**669**	**–**	**–**	**818**
二〇〇九年十二月三十一日	**6,879**	**1,424**	**–**	**15**	**8,318**
累積折舊					
二〇〇八年一月一日	–	–	–	8	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及二〇〇九年一月一日	**–**	**–**	**–**	**8**	**8**
本年折舊	**–**	**–**	**–**	**2**	**2**
出售撥回	**–**	**–**	**–**	**(1)**	**(1)**
二〇〇九年十二月三十一日	**–**	**–**	**–**	**9**	**9**
賬面淨額					
二〇〇九年十二月三十一日	**6,879**	**1,424**	**–**	**6**	**8,309**
二〇〇八年十二月三十一日	7,478	–	670	6	8,154

(b) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	發展中投資物業 港幣百萬元	發展中物業 港幣百萬元	其它物業／固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇九估值	**6,879**	**1,424**	**–**	**–**	**8,303**
原值	**–**	**–**	**–**	**15**	**15**
	6,879	**1,424**	**–**	**15**	**8,318**
二〇〇八估值	7,478	–	–	–	7,478
原值	–	–	670	14	684
	7,478	–	670	14	8,162

(c) 業權：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
投資物業		
位於香港－長期契約	**2,493**	3,220
位於香港以外地區－長期契約	**4,386**	4,258
	6,879	7,478
位於香港以外地區的發展中投資物業－永久契約	**1,424**	–
位於香港以外地區的發展中物業－永久契約	**–**	670

(d) 物業重估

本集團位於香港的投資物業於二〇〇九年十二月三十一日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，而位於新加坡的投資物業則由Colliers International Consultancy & Valuation (Singapore) Pte Ltd and Associated Property Consultants 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，已直接確認在綜合收益表內。

(e) 因採用《會計準則》第40號的修訂，本集團把發展中物業為數港幣六億七千萬元重新分類為發展中投資物業。

(f) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣六十八億七千九百萬元（二〇〇八年：港幣七十四億七千八百萬元）。

(g) 投資物業租金毛額為港幣四億一千萬元(二〇〇八年：港幣三億七千一百萬元)。

(h) 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。

(i) 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：

	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
於一年內	**319**	345
於一年後而在五年內	**403**	517
	722	862

(j) 用作銀行借款抵押的發展中投資物業為數港幣十四億二千四百萬元(二〇〇八年：發展中物業為數港幣六億七千萬元)。

13. 附屬公司權益

	公司	
	2009 港幣百萬元	2008 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	**(708)**	(729)
	1,837	1,816

於二〇〇九年十二月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第81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	
	2009 港幣百萬元	2008 港幣百萬元
應佔的資產淨額	**509**	498
應收聯營公司款項	**955**	1,040
應付一聯營公司款項	**(104)**	(58)
	1,360	1,480

(a) 於二〇〇九年十二月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第82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四千八百萬元(二〇〇八年：港幣五千六百萬元)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) **聯營公司的財務資料摘要：**

	2009		2008	
	總額	**應佔權益**	總額	應佔權益
	港幣百萬元	**港幣百萬元**	港幣百萬元	港幣百萬元
財務狀況表				
位於中國的發展中並擬作出售的物業	**3,375**	**1,687**	2,947	1,473
位於香港的待沽物業	**243**	**77**	325	103
其它資產	**946**	**446**	624	245
資產總額	**4,564**	**2,210**	3,896	1,821
負債總額	**(3,487)**	**(1,701)**	(2,805)	(1,323)
權益	**1,077**	**509**	1,091	498
收益表				
收入	**532**	**230**	428	127
除稅前盈利／(虧損)	**289**	**108**	(43)	(64)
所得稅	**(47)**	**(18)**	(28)	(7)
除稅後盈利／(虧損)	**242**	**90**	(71)	(71)

15. 金融投資

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 可供出售投資		
股本證券的市值		
在香港上市	**8,820**	4,122
在香港以外地區上市	**3,251**	1,521
	12,071	5,643
(b) 非上市持有至到期的投資	**15**	–

(c) 以上的股本證券包括本集團於一同母系附屬公司一九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的7%權益，而該投資的賬面值超逾本集團於二〇〇九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

(d) 在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20%(二〇〇八年：20%)權益的HPL及17%(二〇〇八年：17%)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。

(e) 在二〇〇九年十二月三十一日，已個別減值的可出售投資的公允價值為港幣六億一千五百萬元(二〇〇八年：港幣七億六千七百萬元)及減值虧損為數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)於本年度的全面收益表內確認。

(f) 持有至到期的投資是非上市的及其於二〇〇九年十二月三十一日的賬面值接近其公允價值。

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二億零五百萬元(二〇〇八年：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四十一億四千萬元(二〇〇八年：港幣六十五億八千一百萬元)，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三十億一千二百萬元(二〇〇八年：港幣二十八億零三百萬元)。

(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	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
位於香港		
長期契約	**1,392**	1,596
中期契約	**190**	212
	1,582	1,808
位於香港以外地區		
永久年期	**4,220**	4,115
	5,802	5,923

18. 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	
	2009	2008
	港幣百萬元	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**	–
	44	11
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(附註26b)	**16**	–
其它應收賬項	**83**	24
	616	850

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。所有應收賬項預期於一年內收回。

於二〇〇九年及二〇〇八年十二月三十一日，本集團的貿易應收賬項(包括已逾期的貿易應收賬)皆無減值。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及其信貸質素並無重大改變。本集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

19. 銀行存款及現金

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款及現金		
無抵押	**6,887**	5,513
已抵押	**82**	80
	6,969	5,593

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十八億二千三百萬元(二〇〇八年：港幣十五億四千三百萬元)，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	
	2009	2008
	港幣百萬元	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(附註26b)	**–**	40
其它應付賬項	**193**	207
	699	744

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)為數港幣八千九百萬元(二〇〇八年：港幣九千二百萬元)。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	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債		
有抵押銀行借款	**721**	–
無抵押銀行借款	**–**	512
	721	512
非流動負債		
有抵押銀行借款	**569**	1,602
銀行借款總額	**1,290**	2,114
銀行借款還款期：		
一年內	**721**	512
一年後而在兩年內	**569**	1,043
兩年後而在三年內	**–**	559
銀行借款總額	**1,290**	2,114

(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。該等借款對公司及其全資附屬公司皆無追索權。所有銀行借款皆以攤銷成本列值。

(b) 本集團銀行借款的利率剖析如下：

	2009		2008	
	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	**0.83-1.06%**	**1,290**	1.53-1.55%	1,602
無抵押	**–**	**–**	1.91%	512
		1,290		2,114

(c) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
發展中投資物業	**1,424**	670
發展中並擬作出售的物業	**3,012**	2,803
	4,436	3,473

(d) 本集團並沒有任何借款受金融機構的財務條款所限制。

22. 出售物業定金

預期於一年後始於綜合收益表內確認為收入的出售物業定金為數港幣十六億三千六百萬元(二〇〇八年：港幣二十一億八千萬元)。

23. 遞延稅項

(a) 於綜合財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)／負債淨額：

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項負債	**659**	688
遞延稅項資產	**(66)**	(101)
遞延稅項負債淨額	**593**	587

遞延稅項(資產)／負債的組成部分和本年度變動如下：

	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					
二〇〇八年一月一日	546	216	66	–	828
匯兌差額	(1)	(2)	–	3	–
於收益表內扣除／(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及二〇〇九年一月一日	**614**	**–**	**74**	**(101)**	**587**
匯兌差額	**7**	**–**	**1**	**(1)**	**7**
於收益表內扣除	**8**	**–**	**14**	**36**	**58**
出售一附屬公司	**(46)**	**–**	**(13)**	**–**	**(59)**
二〇〇九年十二月三十一日	**583**	**–**	**76**	**(66)**	**593**

(b) 未確認之遞延稅項資產

集團並未對有關為數港幣十四億二千一百萬元(二〇〇八年：港幣十六億一千五百萬元)的累計稅務虧損的未來利益及為數港幣三千七百萬元(二〇〇八年：港幣三千八百萬元)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	
	2009 **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
稅務虧損的未來利益	**235**	266
可抵扣的暫時性差額	**6**	7
	241	273

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。就現時香港及新加坡的稅務制度下，源自香港及新加坡營運的稅務虧損不會有期限。

24. 股本

	2009 **股數(百萬)**	2008 股數(百萬)	**2009** **港幣百萬元**	2008 港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	**3,000**	3,000	**600**	600
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	**2,070**	2,070	**414**	414

25. 資本及儲備

(a) 本集團綜合權益內的每一項目的期初及期末對賬於綜合權益轉變報表列報。

集團已設立投資重估儲備，並將按集團就重估可供出售投資所採用的會計政策處理。匯兑及其它儲備主要包括折算海外營運業務的財務報表所產生的匯兑差額。

(b) 公司的每一項權益於年內的變動顧列如下：

	股本 港幣百萬元	匯兑及 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
公司				
二〇〇八年一月一日	414	55	1,541	2,010
是年全面收益	–	–	9	9
已付二〇〇七年末期股息	–	–	(166)	(166)
已付二〇〇八年中期股息(附註11)	–	–	(41)	(41)
二〇〇八年十二月三十一日 及二〇〇九年一月一日	**414**	**55**	**1,343**	**1,812**
是年全面收益	**–**	**–**	**228**	**228**
已付二〇〇八年末期股息(附註11)	**–**	**–**	**(166)**	**(166)**
已付二〇〇九年中期股息(附註11)	**–**	**–**	**(41)**	**(41)**
二〇〇九年十二月三十一日	**414**	**55**	**1,364**	**1,833**

(i) 於二〇〇九年十二月三十一日可分派予股東之公司儲備為數港幣十三億六千四百萬元(二〇〇八年：港幣十三億四千三百萬元)。

(ii) 股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所規管。

(iii) 於匯兑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)。

26. 財務風險管理及公允價值

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(主要為遠期外匯期貨合約)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

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。

根據於二〇〇九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／減少約港幣五千六百萬元(二〇〇八年：港幣三千八百萬元)。這已計入附息銀行存款的影響。

以上敏感性分析是基於報告日利率產生變動導致本集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被應用於重估本集團報告日持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關本集團於報告日持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對本集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

(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(有關新加坡附屬公司及中國聯營公司的投資淨額的風險除外)。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(等同有日圓借款的財務效果)，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。按照現有的會計準則，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收益表中確認。

於二〇〇九年十二月三十一日，未到期外匯期貨合約的名義金額為港幣五億九千萬元(二〇〇八年：港幣六億零六百萬元)。於二〇〇九年十二月三十一日已確認為衍生金融工具資產的外匯期貨合約公允價值淨額為港幣一千六百萬元(二〇〇八年：衍生金融負債港幣四千萬元)。

根據於二〇〇九年十二月三十一日進行的敏感度分析，整體日圓兑美元匯率每上升／下跌1%估計會導致集團的除税後盈利和權益總額減少／增加約港幣六百萬元(二〇〇八年：港幣六百萬元)。

於二〇〇九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淨額約港幣九十一億三千萬元(二〇〇八年：港幣七十七億五千五百萬元)及在中國聯營公司(包括海外營運投資性質的往來結餘)的投資淨額港幣十二億八千六百萬元(二〇〇八年：港幣十四億三千萬元)。由於折算所產生的匯兑風險，致使每新加坡元和人民幣兑港元匯率上升／下跌1%，將分別增加／減少本集團的權益總額約港幣九千一百萬元(二〇〇八年：港幣七千八百萬元)及港幣一千三百萬元(二〇〇八年：港幣一千四百萬元)。

截至二〇〇九年十二月三十一日，本集團需承擔持有銀行存款八千六百萬美元(二〇〇八年：三千七百萬美元)，可供出售投資一億八千萬美元(二〇〇八年：九千七百萬美元)及持有至到期的投資二百萬美元(二〇〇八年：零美元)之外幣風險。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兑其它貨幣的價值變動所影響。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

以上敏感度分析所列示之結果代表就本集團旗下各實體按其功能貨幣計算，對該實體之税後盈利及權益總額的影響，各實體的影響總額按報告日之匯率換算為港幣以供呈列之用。

敏感度分析乃假設匯率變動應用於重估本集團於報告日持有並承擔外匯風險的金融工具(包括集團旗下各實體並非以該實體的功能貨幣為本位的公司間結存)。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

(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。

根據於二〇〇九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税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／減少港幣六億零四百萬元(二〇〇八年：港幣二億八千二百萬元)。分析是以與二〇〇八年相同的基準進行。

(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。

下表詳載了本集團的衍生及非衍生金融負債於報告日以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按報告日當時利率及匯率計算的利息支出)和本集團可能需要付款的最早日期為準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
二〇〇九年十二月三十一日					
貿易及其它應付賬項	**699**	**699**	**610**	**37**	**52**
銀行借款	**1,290**	**1,309**	**734**	**575**	**–**
應付同母系附屬公司款項	**65**	**65**	**65**	**–**	**–**
	2,054	**2,073**	**1,409**	**612**	**52**
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

本公司需承擔為附屬公司作出財務擔保所產生的流動性風險。若有關附屬公司未能償還債務，本公司可被要求代為償還。於二〇〇九年十二月三十一日，沒有上述提及的銀行信貸被附屬公司提取；因此，擔保最高金額於二〇〇九年十二月三十一日為港幣零元(二〇〇八年：港幣零元)。

(e) 信貸風險

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

銀行現金、存放於金融機構的存款及涉及衍生金融工具的投資及交易須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財務狀況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

(i) 公允價值估計

金融工具的公允價值決定如下：

上市投資以市值列報。

持有至到期的投資、應收賬項、銀行存款及其它流動資產、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根據報告日當時期匯率與合約匯率相比計算。

所有金融工具均按其於二〇〇九年及二〇〇八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、聯營公司及同母系附屬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。

(ii) 按公允價值入賬之金融工具

下表呈列於報告日在財報準則第7號「金融工具：披露」所界定之公允價值三個等級中，以公允價值列賬之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值則按其公允價值計量所需輸入的重要數據之等級，按最低等級而整體作出分類。該三個等級的界定如下：

— 第一級(最高等級)：以同一金融工具在活躍市場的報價(未經調整)計算其公允價值。

— 第二級：以類似之金融工具在活躍市場的報價，或以估值方法(其中所有輸入的重要數據乃直接或間接以可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

— 第三級(最低等級)：以估值方法(其中輸入的重要數據並非按可觀察的市場數據為本)計算其公允價值。

二〇〇九年十二月三十一日	集團		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	合計 港幣百萬元
資產			
可供出售投資			
一上市	12,071	–	12,071
外匯期貨合約	–	16	16
	12,071	16	12,087

年內，第一級與第二級之間之金融工具沒有重大之轉撥。

(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。

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團的現金淨額為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)。

本公司及其子公司並沒有外部施加之資本規定。

27. 或然負債

(a) 於二〇〇九年十二月三十一日，本公司並沒有對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債(二〇〇八年：港幣二億二千五百萬元)。

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

28. 承擔

於二〇〇九年十二月三十一日，本集團尚有開支承擔包括下列各項：

	集團	
	2009	2008
	港幣百萬元	港幣百萬元
(a) 發展中物業		
已授權及簽約		
香港	**389**	498
新加坡	**663**	1,241
	1,052	1,739
已授權但未簽約		
香港	**220**	–
(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	**232**	124
已授權但未簽約	**1,071**	1,488
	1,303	1,612
(c) 其它資本性開支		
已授權及簽約		
香港	**3**	–
新加坡	**193**	9
	196	9

29. 與連繫人士的重大交易

除附註13、14及下文所述的交易外，截至二〇〇九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) 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六千四百萬元(二〇〇八年：港幣三千六百萬元)。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一千萬元(二〇〇八年：港幣九百萬元)。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（二〇〇八年：港幣一億五千五百萬元）。

(d) 集團主要管理人員酬金，包括支付予本公司董事及5位最高薪僱員的數額已於附註2(b)及2(c)內披露。

30. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布下列新訂及經修訂的《香港財務報告準則》（「財報準則」）、財報準則之修訂及詮釋，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。

《會計準則》第1號（經修訂）	財務報告之呈報
《財報準則》第7號（修訂）	金融工具披露之改進
《財報準則》第8號	經營分部
《財報準則》之改進（2008）	《會計準則》第40號「投資物業」之修訂

第66至第80頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。

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）「金融工具披露之改進」

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於附註26(f)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。

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多項修訂、新準則及詮釋，因該等新準則在二〇〇九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《財報準則》之改進(2009)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
《財報準則》第3號（經修訂）「業務合併」	二〇〇九年七月一日
《會計準則》第27號（修訂）「綜合及獨立財務報表」	二〇〇九年七月一日
《會計準則》第39號（修訂）「金融工具：確認及計量－合資格對沖項目」	二〇〇九年七月一日
《財報準則》之改進（2009）	二〇〇九年七月一日或二〇一〇年一月一日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）》詮釋第17號「分派非現金資產予擁有人」	二〇〇九年七月一日
《財報準則》第9號「金融工具」	二〇一三年七月一日

32. 報告日後事項

(a) 於二〇一〇年三月，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。

(b) 於二〇一〇年一月，集團連同招商地產集團以人民幣六億八千萬元(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。

33. 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方式。有關詳情已於附註30內詳述。

34. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇〇九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。

35. 財務報表通過

此財務報表已於二〇一〇年三月十六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(附註31)。

(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財務狀況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和其它全面收益在綜合收益表和綜合全面收益表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。

本公司財務狀況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。

除聯營公司的投資被界定為可銷售外(或已包括於一個被分類為可銷售的出售集團內)，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及任何有關該投資之減值虧損作出調整(見附註(c)(iii)及(k))。本集團所佔聯營公司於收購、除稅後之年度業績及任何減值虧損於年度綜合收益表內確認；然而，本集團所佔聯營公司於收購除稅後之其它全面收益則於綜合全面收益表內確認。

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收益表內確認。

於個別公司的財務狀況表內，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。業務合併所產生的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，若有客觀證據顯示該投資需作減值虧損，其整體將作出減值測試(見附註(k))。

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，會即時在綜合收益表中確認。

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和正在興建或開發以供日後用作投資物業的物業。

除投資物業於報告日仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入財務狀況表中。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收益表中確認。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)。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本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收益表內確認。

(iii) 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收益表確認。

(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))。

報廢或處置固定資產所產生的損益以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差異釐定，並於報廢或處置日在綜合收益表中確認。

(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) **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。

當一項固定資產之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可用年期及其剩餘價值(若有)於每年進行檢討。

(g) 債務及權益證券投資

債務和權益證券投資(附屬公司及聯營公司的投資除外)按公允價值，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綜合收益表內確認。本集團會在每個報告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收益表中確認。在綜合收益表中確認的淨收益或虧損不包括任何按照會計政策(q)(iii)及(iv)確認的股息及利息收入。

(ii) 本集團及／或本公司有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損後記入財務狀況表。

(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財務狀況表確認。

(iv) 不屬於以上類別的證券投資劃歸為可供出售投資。本集團會在每個報告日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均於其它全面收益確認及獨立累計於權益中投資重估儲備內；因轉變如屬債務證券等貨幣項目的攤銷成本而產生的滙兑收益與虧損，則直接在綜合收益表中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合收益表中確認。終止確認這些投資或投資減值時，在權益中的累計收益或虧損會重新分類在綜合收益表中。

(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收益表中確認。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收益表的風險的對沖。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收益表中。

(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於其它全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合收益表中確認。

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收益表造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合收益表內確認(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收益表造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合收益表內確認。

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收益表中確認。

(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其它全面收益中確認並獨立累計在權益中匯兑儲備內，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收益表中確認。該無效部分則即時在綜合收益表中確認。

(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收益表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收益表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收益表中扣除。

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)(ii)）及待沽物業（見附註(d)(iii)）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收益表中，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收益表中列支。

(k) 資產減值

(i) 債務和權益證券投資及其它應收賬的減值

本集團在每個報告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：

以權益法確認於聯營公司的投資(見附註(c)(ii))，根據附註(k)(ii)，減值虧損是以整體投資的可收回金額比較其賬面金額計算的。根據附註(k)(ii)，假若用作釐訂可收回金額的估計出現正面的變化，減值虧損會被轉回。

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。以成本列賬的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收益表轉回。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投資重估儲備中轉出，並在綜合收益表中確認。在綜合收益表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收益表中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合收益表中確認的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在其它全面收益內確認。

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收益表內確認。

(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，本集團會在每個報告日審閱非流動資產(包括附屬公司權益)之投資的賬面金額，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。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

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，便會在綜合收益表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收益表中。

中期財務報告及減值

根據《香港聯合交易所有限公司上市規則》，本集團須按《香港會計準則》第34「中期財務報告」編製有關年度首6個月的中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年末的減值測試、確認、及轉回標準。

於中期期間確認有關商譽、可供出售證券投資及按成本值入賬證券投資的減值損失未有於下一期轉回。假設有關中期期間的減值評估於年末進行，就算是沒有確認損失，或損失屬輕微，皆採用以上相同處理方法。因此，若可供出售證券投資公允價值於餘下的會計期間或往後期間增加，該增加直接於其它全面收益(不在綜合收益表確認)。

(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收益表中確認。

(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兑換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的財務狀況表，均按照報告日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司及聯營公司的收益表則以年內的平均外幣兑換率折算為港幣。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在其它全面收益內確認並獨立累計在權益中匯兑儲備內。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收益表內。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兑換差額。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

營業收入乃以已收或應收代價款之公允價值計算。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收益表中確認：

(i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表確認；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收益表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或完成證明(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入財務狀況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

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化。其它借貸成本於產生期間在損益中列支。

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動。本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於綜合收益表內確認，但在其它收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它收益或直接在權益中確認。

(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報告日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。

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

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認(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，並根據於報告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。

於每個報告日，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。

股息派發所產生的額外所得稅在確定其責任支付時確認。

(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。

(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，即時於綜合收益表中確認為開支。

(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

經營分部和財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的高級管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和服務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供服務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則單個重大的經營分部在財務匯報中不會合併。假如不屬於單個重大的經營分部在大多數上述特徵，他們可能會被合併。

(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，均於產生時在綜合收益表內列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼、界定供款計劃的供款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

投資物業乃按其市場價值於財務狀況表內列賬，惟該物業於報告日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定下除外。投資物業乃根據合資格獨立估值師按每年的市價估值，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，是基於報告日的市況，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) 評估於聯營公司投資的界定

聯營公司投資的界定是基於管理層評估集團是否對該公司主要經營及財務決策有重大影響力。評估重大影響時，管理層需考慮到各方在聯營公司重大的營運及財務上作出決定的權力。管理層在判斷各方於聯營公司決策權的影響力(相對共同控制的權力而言)時，需在構成及達至實現聯營公司目標的主要策略財務及營運決策的範圍作出決定，管理層亦考慮到股東協議內的條款，包括管治架構、各方爭論時的決議、盈利攤分的安排及終止合作的條款。

(vi) 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

二〇〇九年十二月三十一日

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
Amblegreen Company Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	融資
宜盛控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
博實控股有限公司	香港	1股每股港幣1元	100%	控股公司
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
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
Talent Play Limited	香港	1股每股港幣1元	100%	地產
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
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
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
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

二〇〇九年十二月三十一日

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
Salisburgh 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)&(e))	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)&(f))	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。

(e) 根據中國法律註冊為外商獨資經營企業。

(f) 根據中國法律註冊為中外合作經營企業。

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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	197,900	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%
新加坡投資物業							
烏節路五百零一號 會德豐廣場	229,300 235,500	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	公司應佔實質權益
香港發展物業							
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	2013	地基工程在施工中	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	2014	策劃中	100%
新加坡發展物業							
安哥烈園二十九號 烏節景園	75,900 （已預售7,590平方呎）	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%
史各士路六及八號 Scotts Square	292,700 （已預售226,600平方呎） 130,600	住宅 商場	71,137	–	2011	上蓋工程在施工中	76%
阿摩園三號Ardmore 3	149,200	住宅	54,981	–	2014	打樁工程於二〇一〇年開始	76%

主要物業撮要表

二〇〇九年十二月三十一日

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
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	9,800	商場	566,090	丈量約份第390號地段269號餘段	–	完成	33%
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	2,157,000（已預售678,000平方呎）	住宅	2,867,600	–	2014	上蓋工程在施工中	50%
	140,000	商場					
佛山市禪城區魁奇路北項目	1,313,500（已預售52,000平方呎）	住宅	1,155,000	–	2014	上蓋工程在施工中	50%
	115,200	商場					

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	2009	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01
			(附註b)							
綜合收益表										
營業額	**1,201**	6,269	840	1,314	1,788	2,189	1,602	1,999	3,330	1,933
投資物業盈餘前的盈利／(虧損)	**815**	455	570	1,169	1,161	1,377	1,054	(793)	86	243
投資物業盈餘(附註a)	**643**	361	970	281	1,073	465	–	–	–	–
股東應佔盈利／(虧損)	**1,458**	816	1,540	1,450	2,234	1,842	1,054	(793)	86	243
股東應佔的股息	**207**	207	207	207	186	166	145	145	145	145
綜合財務狀況表										
固定資產	**8,309**	8,154	7,682	6,043	5,655	4,365	3,274	3,163	3,912	4,232
聯營公司權益	**1,360**	1,480	1,079	363	957	1,550	1,758	3,443	4,314	4,973
可供出售投資	**12,071**	5,643	11,849	9,025	7,079	5,701	5,166	3,307	4,468	4,656
待沽物業	**7,699**	6,991	10,181	8,734	7,060	4,890	3,918	2,669	3,753	10,043
銀行存款及現金	**6,969**	5,593	5,314	6,433	4,498	3,485	1,982	2,795	2,980	869
其它資產	**706**	963	344	268	682	420	597	308	137	266
資產總額	**37,114**	28,824	36,449	30,866	25,931	20,411	16,695	15,685	19,564	25,039
銀行借款	**(1,290)**	(2,114)	(2,729)	(3,137)	(3,909)	(3,115)	(2,094)	(3,806)	(3,831)	(4,061)
其它負債	**(5,073)**	(3,994)	(6,250)	(4,137)	(2,164)	(766)	(703)	(968)	(1,403)	(5,759)
資產淨額	**30,751**	22,716	27,470	23,592	19,858	16,530	13,898	10,911	14,330	15,219
股本	**414**	414	414	414	414	414	414	414	414	414
儲備	**27,428**	19,832	24,460	20,802	17,745	14,564	12,129	9,259	11,070	11,861
股東權益	**27,842**	20,246	24,874	21,216	18,159	14,978	12,543	9,673	11,484	12,275
少數股東權益	**2,909**	2,470	2,596	2,376	1,699	1,552	1,355	1,238	2,846	2,944
權益總額	**30,751**	22,716	27,470	23,592	19,858	16,530	13,898	10,911	14,330	15,219

十年財務摘要

港幣百萬元	**2009**	2008	2007	2006/07	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03	2001/02	2000/01
			(附註b)							
財務資料										
每股資料										
每股盈利／(虧損)(港元)	**0.70**	0.39	0.74	0.70	1.08	0.89	0.51	(0.38)	0.04	0.12
每股資產淨值(港元)	**13.45**	9.78	12.02	10.25	8.77	7.24	6.06	4.67	5.55	5.93
每股股息(仙)	**10.0**	10.0	10.0	10.0	9.0	8.0	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	N/A	0.9%	10.5%	7.4%	26.0%
負債淨額與權益總額比率(%)	**N/A**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.8%	9.3%	5.9%	21.0%
股東權益回報(%)	**6.1%**	3.6%	6.7%	7.4%	13.5%	13.4%	9.5%	(7.5%)	0.7%	2.0%
盈利股息比率(倍數)	**7.0**	3.9	7.4	7.0	12.0	11.1	7.3	N/A	0.6	1.7

附註：

(a) 投資物業重估的盈餘已扣除遞延稅項及少數股東權益。

(b) 本公司在二〇〇七年年底已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故二〇〇七年的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。