

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



會德豐地產

會德豐地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：49

二〇〇八年度業績公告

集團業績

本公司在上一個財政期間已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本集團的二〇〇八年財政年度涵蓋截至二〇〇八年十二月三十一日止十二個月，而上一個財政期間則涵蓋截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月。

截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的股東應佔集團盈利為港幣八億一千六百萬元，而截至二〇〇七年十二月三十一日止財政期間則為港幣十五億四千萬元。每股盈利為港幣 0.39 元（二〇〇七年：港幣 0.74 元）。

若不計入投資物業公允價值增加的應佔盈餘淨額及主要為投資所作的減值虧損，集團的盈利則為港幣十三億九千六百萬元，較上一個財政期間增加港幣八億二千六百萬元。

股息

截至二〇〇八年九月三十日止六個月的中期股息每股港幣 0.02 元（二〇〇七年：港幣 0.02 元），已於二〇〇八年九月二十六日派發，該項股息總額為港幣四千一百萬元（二〇〇七年：港幣四千一百萬元）。董事會建議在二〇〇九年六月一日舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇九年六月四日派發截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的末期股息每股港幣 0.08 元（二〇〇七年：港幣 0.08 元），予在二〇〇九年六月一日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣一億六千六百萬元（二〇〇七年：港幣一億六千六百萬元）。若建議獲得通過，截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度的股息將合共為每股港幣 0.10 元（二〇〇七年：港幣 0.10 元）。

管理層討論及分析

分部業務評議

本集團各分部業務的評議如下。

半山巴丙頓道 6D 至 6E 號及香港仔香葉道 2 號的重建項目現正進行。前者將包括四十七個豪華住宅單位，已於二〇〇八年九月開始初步嘗試推出市場預售。後者則將重建為高聳的商業大廈。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇八年十二月底的出租率分別為 98% 和 97%，租金水平令人滿意。

集團維持其出售非核心資產的政策。

年內集團合共以港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街 46 號的物業的 98% 權益，計劃重建為住宅項目。

截至二〇〇八年十二月底，集團已購入了位於太子道西 211 至 215C 號的物業的 98% 權益，計劃重建為住宅項目。

在國內地產發展方面，集團與招商地產分別各佔五成權益的兩個廣東省佛山市住宅合資項目正在進行。第一個項目位於新城區，地盤面積為二百八十八萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積二百四十三萬平方呎。聯排別墅第一期已於二〇〇八年九月下旬開始預售，市場反應熱烈，推出的單位於十月初已全數售罄。而第二幅地塊則位於禪城，地盤面積為一百一十五萬平方呎，為集團提供按地積比率的應佔總樓面面積一百四十五萬平方呎。兩個項目預計分別於二〇一二年及二〇一三年落成。

會德豐地產（新加坡）有限公司（本公司佔其 76% 權益的新加坡上市附屬公司）

按照新加坡的會計準則來計算，會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）於本財政年度的盈利為一億零九十萬新加坡元（二〇〇七年：二億七千三百五十萬新加坡元）。

發展物業

高檔次共管式公寓雅茂二期提供一百一十八個住宅單位，現正進行主要建築工程，項目預計於二〇一〇年落成。截至二〇〇八年十二月，已以理想價格預售了

全數一百一十八個單位。

烏節景園是一個三十六層高的豪華住宅項目，座落於寧靜的安哥烈園內，信步可達烏節地鐵站，共提供三十個四房公寓單位，每個單位均擁有私人電梯廳。現正進行主要建築工程，預計於二〇一〇年年初落成。該項目計劃於二〇一〇年開售。

在史各士路的 **Scotts Square** 位處烏節路的主要購物帶，是一個高檔次共管式公寓，提供三百三十八個質素達國際級的公寓單位連商場，商場將被持有作長線投資用途。截至二〇〇八年十二月，公寓單位已預售了 77%。項目的地基工程預計於二〇〇九年年初完成，整個項目則預計於二〇一一年落成。

Ardmore 3 計劃重建及出售。項目座落於尊貴的阿摩園，毗鄰雅茂二期，將會是一個國際級豪華住宅項目，現正進行設計和規劃。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇八年十二月底時承租率為 99%，租金水平令人滿意。

財務評議

(I) 業績評議

本公司在上一個財政期間已將其財政年度終結日由三月三十一日改為十二月三十一日，故本集團的二〇〇八年財政年度涵蓋截至二〇〇八年十二月三十一日止十二個月，而上一個財政期間則涵蓋截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月。

營業額

集團是年的營業額激增至港幣六十二億六千九百萬元（二〇〇七年：港幣八億四千萬元），反映出地產發展分部在新加坡的海景華庭和都市名苑兩個項目落成時確認較高的物業銷售收益。地產投資分部的租金收入亦錄得增長，惟投資分部的收入則下跌。

營業盈利

集團的營業盈利相應增加至港幣十六億九千四百萬元（二〇〇七年：港幣五億九千七百萬元）。

地產發展

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

根據新加坡公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。然而，本集團則根據香港財務報告準則編製其綜合財務報表，在有關物業落成後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，本集團於會德豐地產新加坡的海景華庭和都市名苑項目於年內落成時方確認該兩個項目的營業額和盈利，並因此而在二〇〇八年產生了應佔盈利港幣八億元。會德豐地產新加坡於二〇〇八年所確認有關雅茂二期和 **Scotts Square** 單位（仍在興建中）的預售盈利，已按相同原則在本集團二〇〇八年的綜合業績內予以撥回和剔除。於二〇〇八年十二月三十一日，累計的集團應佔盈利撥回為港幣七億一千萬元。

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

地產投資

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

投資及其它

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

投資物業之公允價值增加

集團的投資物業經由獨立估值師按二〇〇八年十二月三十一日的市值進行價值重估，產生一項重估盈餘港幣五億二千七百萬元（二〇〇七年：港幣十

四億四千六百萬元)。

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

其它扣除淨額

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

財務支出

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

所佔聯營公司除稅後業績

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

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

稅項

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

若不計入上述稅項抵免，集團的稅項支出則為港幣三億四千一百萬元(二〇〇七年：港幣三億二千九百萬元)，此數額包括為集團投資物業重估盈餘作

出的遞延稅項港幣九千萬元（二〇〇七年：港幣二億六千二百萬元），以及香港利得稅稅率調低 1% 導致的一項遞延稅項撥備下調港幣二千萬元（二〇〇七年：無），這項下調乃涉及以往集團就投資物業重估盈餘所作出的遞延稅項負債撥備。

少數股東權益

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

股東應佔盈利

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

若不計入投資物業重估盈餘淨額（已扣除相關遞延稅項支出及因稅率調低 1% 導致的相關遞延稅項調整）以及上述特殊減值虧損，股東應佔集團淨盈利實際增加了港幣八億二千六百萬元或 145% 至港幣十三億九千六百萬元（二〇〇七年：港幣五億七千萬元）。

(II) 流動資金及財務資源

權益

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

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

現金淨額

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

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及旗下其它附屬公司的現金淨額則合共為港幣十五億一千四百萬元（二〇〇七年：港幣二十二億九千一百萬元）。

是年的主要現金流出包括支付港幣六億四千六百萬元認購九龍倉的供股股份，其它現金流出還有購入卑路乍街 46 號物業以及出資為聯營公司支付地價。

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

財務及備用信貸額

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

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

	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
	<u>3,473</u>	<u>5,166</u>

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

(d) 可供出售投資

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

(III) 收購物業／投資

卑路乍街 46 號

年內集團以總代價約港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街 46 號的物業的98% 權益。該物業擬重建為住宅物業予以銷售。

投資九龍倉股份

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

(IV) 人力資源

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

企業管治常規守則

於截至二〇〇八年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（其中相當大比例乃獨立非執行董事）的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

綜合損益賬
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	3	6,269	840
其它收入淨額	5	23	123
		6,292	963
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)
營業盈利	4	1,694	597
投資物業之公允價值增加		527	1,446
其它扣除淨額	6	(1,105)	—
		1,116	2,043
財務支出	7	(12)	(16)
所佔聯營公司除稅後業績	8	(71)	96
除稅前盈利		1,033	2,123
稅項	9	(27)	(329)
是年/是期盈利		1,006	1,794
應佔盈利：			
股東		816	1,540
少數股東權益		190	254
		1,006	1,794
股東應佔股息			
已宣布派發的中期股息		41	41
擬派發的末期股息		166	166
		207	207
每股盈利	10	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			
固定資產			
投資物業		7,478	6,964
其它物業、廠房及設備		676	718
		<u>8,154</u>	<u>7,682</u>
聯營公司權益		1,480	1,079
可供出售投資		5,643	11,849
遞延稅項資產		101	—
遞延應收賬項		12	15
		<u>15,390</u>	<u>20,625</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		6,889	9,947
待沽物業		102	234
貿易及其它應收賬項	11	850	329
銀行存款及現金		5,593	5,314
		<u>13,434</u>	<u>15,824</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	12	(744)	(571)
銀行借款		(512)	—
出售物業定金		(2,208)	(4,472)
應付同母系附屬公司款項		(40)	(34)
應付稅項		(314)	(304)
應付股息		—	(41)
		<u>(3,818)</u>	<u>(5,422)</u>
流動資產淨額		<u>9,616</u>	<u>10,402</u>
總資產減流動負債		<u>25,006</u>	<u>31,027</u>
非流動負債			
銀行借款		(1,602)	(2,729)
遞延稅項		(688)	(828)
		<u>(2,290)</u>	<u>(3,557)</u>
淨資產		<u>22,716</u>	<u>27,470</u>
資本及儲備			
股本		414	414
儲備		19,832	24,460
股東權益		<u>20,246</u>	<u>24,874</u>
少數股東權益		2,470	2,596
權益總額		<u>22,716</u>	<u>27,470</u>

財務報表附註

(1) 會計政策及編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「會計準則」)和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。

編製本財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的財務報表一致。

下述詮釋及修訂在二〇〇八年一月一日或其後開始的會計期間生效：

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋 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、《會計準則》第 19 號及《會計準則》第 39 號及《財報準則》第 7 號修訂	界定利益資產之限額、最低資金規定及相互之間的關係
	金融工具：確認及計量及金融工具：披露－金融資產重新分類

本集團已評估採用該等新詮釋及修訂後之影響，認為對集團之業績、財政狀況或會計政策，並未構成重大影響。

(2) 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。

(3) 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	收入		業績	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
地產發展	5,614	170	1,323	33
地產投資	384	244	269	168
投資及其它	271	426	122	410
	6,269	840	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
			1,033	2,123
稅項			(27)	(329)
是年／是期盈利			1,006	1,794

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
地產發展	7,827	10,495	2,666	4,778
地產投資	8,165	7,609	270	235
投資及其它	5,658	11,952	16	30
分部資產及負債	21,650	30,056	2,952	5,043
聯營公司				
地產發展	1,480	1,079	—	—
未能作出分配的項目	5,694	5,314	3,156	3,936
資產及負債總額	28,824	36,449	6,108	8,979

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資費用。

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

(b) 地區分部

(i) 收入及業績

	收入		營業盈利	
	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元	截至 31/12/2008止 年度 港幣百萬元	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間 港幣百萬元
香港	558	507	179	233
新加坡	5,711	333	1,515	364
	6,269	840	1,694	597

(ii) 資產

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
分部資產		
香港	11,096	14,903
新加坡	16,298	20,476
中國	1,430	1,070
總資產	28,824	36,449

(4) 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	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
上市投資股息收入	(233)	(313)
利息收入	(38)	(113)

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

(5) 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
	23	123

(6) 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為其於SC Global的投資減值虧損港幣六億六千三百萬元（集團應佔港幣五億零三百萬元）及於HPL的投資減值虧損港幣四億四千二百萬元（集團應佔港幣三億三千五百萬元）。

(7) 財務支出

	截至 31/12/2008止 年度	由1/4/2007至 31/12/2007止 期間
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>

(a) 撥作資產成本的利息的年息率為1.0% 至 2.4% (二〇〇七年： 2.2% 至 3.7%)。

(b) 集團於是年的實際借貸成本約為年息1.7% (二〇〇七年：3.0%)。

(8) 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。

(9) 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
<i>本期所得稅</i>		
香港利得稅	20	13
海外稅項	244	51
以往年度撥備的高估 (附註 9d)	(210)	—
	<u>54</u>	<u>64</u>
<i>遞延稅項</i>		
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 9d)	(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是年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。

於二〇〇八年二月，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%。

(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) 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。

(d) 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，因此而撥回年前為出售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，集團亦確認了一項稅項虧損（已獲新加坡稅務局同意）的遞延稅項資產港幣一億零四百萬元。

(10) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣八億一千六百萬元（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。

(11) 貿易及其它應收賬項

於二〇〇八年十二月三十一日，此項目包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	2008 港幣百萬元	2007 港幣百萬元
貿易應收賬項		
即期及零至三十日	812	214
三十一日至六十日	3	5
九十日以上	—	1
	<hr/>	<hr/>
	815	220
購入物業所支付的定金	11	97
其它應收賬項	24	12
	<hr/>	<hr/>
	850	329

包括在二〇〇八年本期應收貿易賬項內乃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。

本集團對各項業務和貿易應收賬項設有既定及嚴格監控的信貸政策，從而達致控制其信貸風險。

(12) 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：

	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
	384	248
租賃按金	113	93
衍生金融工具負債	40	24
其它應付賬項	207	206
	744	571

(13) 比較數字

若干比較數字已經重新分類，以符合本年度的呈報方式。

(14) 業績的審閱

截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司的核數師亦協定同意本初步業績公告。

購買、出售或贖回股份

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

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇九年五月二十六日(星期二)至二〇〇九年六月一日(星期一)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理本公司的股份登記過戶手續，以確定股東獲派建議末期股息的資格。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇九年五月二十五日(星期一)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命
公司秘書
陳永生

香港 二〇〇九年三月十七日

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