

綜合損益賬

截至二〇〇五年三月三十一日止年度

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
營業額	3	4,461.1	7,115.9
其它收入淨額	4	213.5	17.3
		4,674.6	7,133.2
直接成本及營業費用		(3,113.9)	(5,427.0)
銷售及推銷費用		(127.3)	(216.7)
行政費用		(60.7)	(66.1)
營業盈利	3	1,372.7	1,423.4
借貸成本	5	(78.9)	(137.0)
物業撥備前的營業盈利淨額		1,293.8	1,286.4
物業撥備撥回	6	2,237.9	40.0
所佔聯營公司盈利減虧損	2	2,167.9	2,047.3
除稅前盈利		5,699.6	3,373.7
所得稅	7	(506.0)	(536.8)
除稅後盈利		5,193.6	2,836.9
少數股東權益		(1,026.3)	(534.3)
股東應佔的集團盈利	8	4,167.3	2,302.6
是年股息	9		
是年已宣布派發的中期股息		50.8	50.8
於結算日後擬派發的末期股息		172.7	132.1
		223.5	182.9
每股盈利	10	港幣2.05元	港幣1.13元

第39至第75頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇五年三月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	11	5,326.4	4,010.8
聯營公司	13	31,447.6	24,528.3
長期投資	14	1,488.0	1,166.5
遞延應收賬項	15	370.6	496.3
		38,632.6	30,201.9
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	16	9,565.2	5,205.3
待沽物業	16	620.1	2,045.6
短期投資	17	—	79.8
貿易及其它應收賬項	18	1,301.7	1,328.8
銀行結存及存款		3,502.1	2,017.2
		14,989.1	10,676.7
流動負債			
銀行借款及透支	19	607.6	2,267.6
貿易及其它應付賬項	20	1,286.3	1,443.5
出售物業定金		2,046.2	—
本期稅項		132.1	118.5
		4,072.2	3,829.6
流動資產淨額		10,916.9	6,847.1
總資產減流動負債		49,549.5	37,049.0
資本及儲備			
股本	21	1,015.9	1,015.9
儲備	22	35,264.0	25,528.3
		36,279.9	26,544.2
少數股東權益		5,356.0	4,093.4
非流動負債			
長期借款	23	7,414.9	5,864.1
遞延稅項	24	31.7	71.7
遞延項目	25	467.0	475.6
		7,913.6	6,411.4
股東權益及非流動負債		49,549.5	37,049.0

第39至第75頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

公司資產負債表

二〇〇五年三月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	4,638.3	4,475.8
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.4	0.4
流動負債			
銀行借款及透支	19	157.9	—
貿易及其它應付賬項		4.5	4.8
		162.4	4.8
流動負債淨額		(162.0)	(4.4)
總資產減流動負債		4,476.3	4,471.4
資本及儲備			
股本	21	1,015.9	1,015.9
儲備	22	3,460.4	3,455.5
股東權益		4,476.3	4,471.4

第39至第75頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

綜合權益轉變報表

截至二〇〇五年三月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	26,544.2	22,790.3
公司及附屬公司		
非交易證券重估盈餘	301.2	287.5
折算海外實體賬項所產生的匯兌差額	46.7	121.7
聯營公司		
投資物業重估盈餘	5,179.1	1,010.6
其它物業重估盈餘	136.2	32.7
發展中或待發展的物業減值	—	(151.6)
非交易證券重估盈餘	113.9	209.6
其它	2.5	14.4
未確認在損益賬的淨收益	5,779.6	1,524.9
公司及附屬公司		
股東應佔的集團盈利	4,167.3	2,302.6
已批准之上年度末期股息	(132.1)	(101.6)
是年已宣布派發之中期股息	(50.8)	(50.8)
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	(16.7)	29.8
出售物業	(1.0)	(0.3)
非交易證券減值	—	30.8
聯營公司		
為下列項目而撥入損益賬的儲備：		
出售非交易證券	(10.6)	2.6
非交易證券減值	—	15.9
	3,956.1	2,229.0
於三月三十一日的股東權益	36,279.9	26,544.2

第39至第75頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇〇五年三月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
來自營業的現金 (附註)	1,529.6	4,416.1
已收利息	74.9	120.9
已付利息	(87.8)	(153.2)
已收聯營公司的股息	914.6	511.3
已收上市投資股息	36.5	38.4
已付香港利得稅	(106.6)	(75.9)
退回／(已付)海外稅項	0.2	(169.0)
來自營業業務的現金流入淨額	2,361.4	4,688.6
投資業務		
購入非交易證券	(189.0)	(197.1)
購入固定資產	(410.2)	(6.0)
出售一聯營公司所得款項	9.5	—
出售非交易證券所得款項	322.7	261.7
出售固定資產所得款項	6.9	10.7
減少／(增加)遞延應收賬項	125.7	(111.2)
減少來自聯營公司墊款淨額	(328.9)	(1,738.5)
增加一附屬公司投資	—	(7.8)
投資業務的現金流出淨額	(463.3)	(1,788.2)
融資活動		
提取長期借款	6,119.2	3,005.3
償還長期借款	(4,498.1)	(5,294.3)
償還短期銀行借款淨額	(1,760.0)	(1,607.4)
已付股東股息	(182.9)	(152.4)
已付少數股東股息	(121.1)	(170.0)
融資活動的現金流出淨額	(442.9)	(4,218.8)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	1,455.2	(1,318.4)
於四月一日的現金及現金等值結存	2,017.2	3,182.7
匯率變動的影響	29.7	152.9
於三月三十一日的現金及現金等值結存	3,502.1	2,017.2
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	3,502.1	2,017.2

綜合現金流量表

截至二〇〇五年三月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

除稅前盈利與來自營業的現金對賬

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
除稅前盈利	5,699.6	3,373.7
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(2,167.9)	(2,047.3)
利息收入	(74.6)	(118.9)
利息支出	63.2	116.7
來自上市投資的股息收入	(40.3)	(32.6)
折舊	1.9	3.0
物業撥備撥回	(2,237.9)	(40.0)
非交易證券減值	—	41.4
出售一聯營公司的盈利	(9.5)	—
出售非交易證券的盈利淨額	(89.3)	(19.8)
已變現的遞延盈利	(111.2)	—
攤銷負商譽	(8.6)	(45.5)
出售固定資產的虧損／(盈利)	0.8	(1.4)
匯兌差額	55.1	51.2
營運資金變動前的營業盈利	1,081.3	1,280.5
增加發展中並擬作出售的物業	(2,999.3)	(1,898.0)
減少待沽物業	1,453.0	5,269.4
減少短期投資	79.8	22.2
減少貿易及其它應收賬項	31.9	1,263.8
增加／(減少)出售物業定金	2,046.2	(1,418.0)
減少貿易及其它應付賬項	(163.3)	(103.8)
來自營業的現金	1,529.6	4,416.1

1. 主要會計政策

a) 遵例聲明

本賬項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》(包括所有適用的《會計實務準則》及註釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團所採用的主要會計政策概要。

b) 賬項編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外，本賬項是以原值成本作為編製基準。

c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。被視為受本公司控制的附屬公司是指本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益的公司。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值列入資產負債表及確認其公允價值的變動。

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。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損(參閱附註第1(f)條)後入賬。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。

賬項附註

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團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賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。

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抵銷及遞延，直至有關資產售予第三者為止。但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損益賬內確認。

(iii) 商譽／負商譽

由二〇〇一年四月一日起，本集團已採用香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第30號—「業務合併」。在採用第30號準則時，集團也遵照準則所載的過渡性條文的規定。據此，集團並無重報在二〇〇一年四月一日前收購附屬公司或聯營公司所產生的商譽／負商譽（即投資成本超逾／少於應佔所收購可辨認資產與負債公允價的數額），而是跟其產生期間的資本儲備對銷或計入資本儲備。

對於在二〇〇一年四月一日後進行的收購，商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。若負商譽是有關在收購計劃中可分辨及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損，便會在未來虧損和支出確認時，在損益賬內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產的公允價值為限）則在可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年期內，在損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公允價值，則會立即在損益賬內確認。

在出售受控制附屬公司或聯營公司時，以往尚未在損益賬內攤銷或以往撥作集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的盈利或虧損時包括在內。

集團在每個結算日對商譽的賬面金額作出審閱，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在損益賬內確認為支出。

d) 物業

(i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值，並扣除持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業折舊準備後，列入資產負債表內。投資物業價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(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，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

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撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

於二〇〇五年一月一日以前預售的發展中並擬作出售物業的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與已出售單位總樓價的比例，以兩者較低為準。

在香港會計師公會頒布《香港詮釋》第3號「發展物業預售合約的銷售收益」後，現在本集團會於發展物業竣工時才確認預售物業所產生的收入。本集團已遵照詮釋所載的過渡性條文的規定，據此，本集團將繼續採用完工進度會計法確認在二〇〇五年一月一日之前訂立的預售合約所產生的收入，而在二〇〇五年一月一日或之後訂立的預售合約則採用竣工會計法。

賬項附註

(iii) 待沽物業

待沽物業被分類為流動資產，並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而定。

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損益賬確認。

e) 固定資產折舊

(i) 投資物業

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每一物業的個別狀況。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作出折舊準備。

(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。

f) 資產減值

除按重估金額列賬的投資物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會在損益賬內確認減值虧損。

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

就資產(商譽除外)而言，倘若用以釐定可收回數額的估計資料有變，便會將以往的減值虧損撥回。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關，才會將減值虧損撥回。

所撥回以往的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認上述逆轉的年度內計入損益賬。

g) 證券投資

- (i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

本集團在結算日對持有至到期證券的賬面金額作出審閱，以便對信貸風險及預期能否收回賬面金額作出評估。集團會就個別證券釐定減值撥備，在預期不能收回賬面金額時作出撥備，並在損益賬內確認為支出。

- (ii) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其它方式處理該等證券，又或有客觀證據顯示該等證券已減值，期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去，因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均需撥回。

出售非交易證券的損益乃根據淨出售所得及賬面值的差額計算，確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損，亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

- (iii) 交易證券被分類為短期投資並以公允價值記入資產負債表的流動資產內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

h) 現金及現金等值項目

本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、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，即於購入時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的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。

賬項附註

i) 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，均按照結算日的市場匯率折算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的平均外幣兌換率折算為港幣。除海外附屬公司或聯營公司結算時所產生的外幣匯兌差額已置於資本儲備賬目內，其它外幣交易項目的差異均計算在損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，便須在計算出售的盈利或虧損時計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

因尚未結算的外匯期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的遠期匯率計算，並列入損益賬內。用作對沖海外附屬公司及聯營公司投資淨額而訂立的外匯期貨合約，其所產生的盈利或虧損則撥入資本儲備賬內，用作抵銷該等投資淨額於折算時所產生的匯兌差額。

j) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按上文附註第1(e)條所載本集團的折舊政策計算折舊。經營租賃所產生的收入則根據下文附註第1(k)(i)條所載集團確認收入的政策確認。

k) 營業收入之確認

- (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租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售落成物業的收入乃於完成買賣契約時確認，預售發展中並擬作出售的物業的收入乃參照附註第1(d)(ii)條作出確認。據此，於二〇〇五年一月一日前訂立的預售物業買賣合約會採用完工進度會計法確認，而在二〇〇五年一月一日或之後所訂立的預售物業買賣合約則採用竣工會計法確認。

- (iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。
- (iv) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。
- (v) 管理服務收入在提供服務時確認。

I) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認。若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的项目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。
- (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所產生的可抵扣或應課稅暫時性差額。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除少數例外情況外，遞延稅項是就資產及負債於賬項的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，應課稅暫時性差額會全數作出遞延稅項負債撥備，而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值在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。

於每個結算日，本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。

賬項附註

m) 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。

n) 連繫人士

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人或其它公司。

o) 準備

倘若本公司或本集團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負債確認準備。

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。

p) 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、資產及負債包括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他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產（包括有形和無形資產）所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

q) 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) 強制性公積金

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

(iii) 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。

(iv) 股份補償福利

當本集團賦予僱員認購權認購本公司股份時，行使價必須最低限度為下列所述較高者：(i)賦予認購權當日在聯交所每日交投表所列的公司股份的收市價；及(ii)賦予認購權前五個交易日在聯交所每日交投表所列的公司股份的平均收市價，而賦予認購權當日並無確認任何僱員福利成本或負擔。於行使認購權時，股東權益增加的數額會與其所得的金額相同。

(v) 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。

賬項附註

2. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產投資	343.0	330.7	237.2	235.8
地產發展	3,900.4	6,522.4	861.2	980.3
投資及其它	358.3	375.7	287.0	215.0
	4,601.7	7,228.8	1,385.4	1,431.1
分部間收入(附註 i)	(140.6)	(112.9)	—	—
	4,461.1	7,115.9	1,385.4	1,431.1
未能作出分配的費用			(12.7)	(7.7)
營業盈利			1,372.7	1,423.4
借貸成本			(78.9)	(137.0)
物業撥備撥回／(撥備)				
地產發展			1,352.1	(4.6)
地產投資			885.8	44.6
所佔聯營公司業績(附註 ii)			2,167.9	2,047.3
除稅前盈利			5,699.6	3,373.7
所得稅			(506.0)	(536.8)
少數股東權益			(1,026.3)	(534.3)
股東應佔的集團盈利			4,167.3	2,302.6

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
投資及其它	140.6	112.9

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產投資	1,549.4	1,448.5
地產發展	160.0	367.3
通訊、媒體及娛樂	227.7	215.8
收費電視	234.2	221.7
互聯網及多媒體	(22.0)	(42.4)
電訊	13.0	17.5
其它	2.5	19.0
物流	966.7	912.2
碼頭	904.3	866.3
其它物流業務	62.4	45.9
投資及其它	80.1	132.4
電訊撥備	(148.8)	(42.4)
物業撥備撥回／(撥備)	53.9	(145.8)
投資及其它撥備	—	(29.0)
未能作出分配的費用及其它項目	(601.8)	(572.0)
借貸成本	(119.3)	(239.7)
	2,167.9	2,047.3

賬項附註

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產投資	5,341.0	4,015.7	102.0	98.6
地產發展	11,393.7	8,060.9	3,072.4	1,182.9
投資及其它	1,930.3	1,814.9	6.8	15.0
分部資產及負債	18,665.0	13,891.5	3,181.2	1,296.5
聯營公司(附註)	31,447.6	24,528.3	—	—
未能作出分配的項目	3,509.1	2,458.8	8,804.6	8,944.5
總資產及負債	53,621.7	40,878.6	11,985.8	10,241.0

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

地產投資	34,324.3	29,198.5
地產發展	1,663.7	1,490.9
通訊、媒體及娛樂	2,249.7	2,438.9
物流	2,033.9	2,024.4
未能作出分配及其它項目	(8,824.0)	(10,624.4)
	31,447.6	24,528.3

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

是年內，本集團的資本支出為港幣四億一千一百二十萬元(二〇〇四年：港幣六百萬元)，該資本支出主要用於收購一項位於日本的投資物業。集團並無重大的折舊及攤銷。

b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
香港	2,832.5	6,077.2	703.7	1,158.6
新加坡	1,605.5	1,038.7	652.7	264.8
其它	23.1	—	16.3	—
	4,461.1	7,115.9	1,372.7	1,423.4

(ii) 資產

	資產	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
香港	10,123.8	7,443.5
新加坡	7,985.0	6,448.0
其它	556.2	—
	18,665.0	13,891.5

賬項附註

3. 營業額及營業盈利

a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展和投資。集團的營業額分析列述如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產投資	343.0	330.7
地產發展	3,900.4	6,522.4
投資及其它	217.7	262.8
	4,461.1	7,115.9

b) 營業盈利

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	134.2	133.3
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣六百九十萬元 (二〇〇四年：港幣八百五十萬元)		
已出售物業成本	2,954.1	5,192.2
折舊	1.9	3.0
核數師酬金		
核數服務	4.4	3.3
其它服務	1.1	0.2
及已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	246.8	240.6
— 包括投資物業租金毛額港幣三億一千四百萬元 (二〇〇四年：港幣二億九千九百八十萬元)，其中港幣 七十萬元(二〇〇四年：港幣三百九十萬元)為或有租金		
上市投資股息收入	40.3	32.6

職工成本為數港幣一千四百六十萬元(二〇〇四年：港幣一千零三十萬元)已撥作發展中並擬作出售物業的成本。

c) 董事薪酬

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
袍金	0.4	0.3
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	8.6	4.0
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	5.9	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	14.9	4.3

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣十六萬五千八百九十元(二〇〇四年：董事袍金為港幣十六萬八千零九十六元)，其中港幣十五萬四千七百九十六元為董事袍金及港幣一萬一千零九十四元作為擔任本公司的審核委員會成員的酬勞。

茲將截至二〇〇五年三月三十一日止年度所有於年內曾出任本公司董事人數的酬金級別列述如下：

級別(以港幣計算)	2005 人數	2004 人數
不超過1,000,000元	6	11
2,500,001元至3,000,000元	1	—
3,500,001元至4,000,000元	1	—
4,000,001元至4,500,000元	—	1
8,000,001元至8,500,000元	1	—
	9	12

賬項附註

d) 五位最高薪僱員

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的二位僱員(二〇〇四年：四位)在截至二〇〇五年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的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

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	2.6	5.6
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	0.1	0.2
非硬性及／或按業績而定的花紅	1.1	1.2
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	3.8	7.0

(ii) 酬金級別

級別(以港幣計算)	2005 人數	2004 人數
1,500,001元至2,000,000元	1	3
2,000,001元至2,500,000元	1	1
	2	4

4. 其它收入淨額

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
出售非交易證券的盈利淨額	89.3	19.8
攤銷負商譽	8.6	45.5
已變現的遞延盈利	111.2	—
非交易證券減值	—	(41.4)
其它	4.4	(6.6)
	213.5	17.3

以上出售非交易證券的盈利淨額，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)，為數港幣三千零六十萬元(二〇〇四年：淨虧損港幣三千七百四十萬元)。

5. 借貸成本

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
利息支出		
銀行借款及透支	90.2	129.9
在五年內償還的其它借款	0.9	17.1
其它借貸成本	19.7	28.7
	110.8	175.7
減：撥作資產成本	(31.9)	(38.7)
	78.9	137.0

是年集團的實際借貸年息率約為1.4%(二〇〇四年：1.8%)。

6. 物業撥備撥回

按二〇〇五年三月三十一日的物業市況進行評估後，根據本集團的會計政策，集團撥回了合共港幣二十二億三千七百九十萬元的物業撥備，撥回的數額乃為集團的投資物業所作出為數港幣八億八千五百八十萬元的撥備撥回及為集團的其它物業所作出的為數港幣十三億五千二百一十萬元的撥備撥回，其中為碧堤半島第三及第四期單位所作出為數港幣十三億二千七百萬元的撥備已於中期賬項內撥回。投資物業的撥回涉及在過往年度損益賬內扣除的重估虧損。

賬項附註

7. 所得稅

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (二〇〇四年：17.5%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是年香港利得稅	67.2	76.9
是年海外稅項	38.9	17.9
往年的稅項低估／(高估) 撥備	7.0	(7.7)
	113.1	87.1
遞延稅項 (附註 24)		
源自及撥回暫時性差額	(32.3)	9.5
稅率轉變對稅項的影響	–	(4.1)
	80.8	92.5
聯營公司		
本期稅項		
是年香港利得稅	307.0	353.7
是年海外稅項	3.7	15.7
往年的稅項低估撥備	60.0	32.0
	370.7	401.4
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	54.5	1.4
稅率轉變對稅項的影響	–	41.5
	425.2	444.3
	506.0	536.8

b) 實際的總稅項支出與以會計盈利按適用稅率計算之稅項的對賬

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
除稅前盈利	5,699.6	3,373.7
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	1,012.7	591.5
不可作抵扣支出的稅務影響	73.1	91.0
毋須課稅收入的稅務影響	(306.0)	(105.4)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	25.7	71.6
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(366.5)	(179.4)
未確認的時間性差額的稅務影響	—	5.8
往年稅項的低估撥備	67.0	24.3
稅率轉變對稅務的影響	—	37.4
實際的總稅項支出	506.0	536.8

8. 股東應佔的集團盈利

股東應佔的集團盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣一億八千七百八十萬元(二〇〇四年：港幣一億四千五百八十萬元)。

賬項附註

9. 股息

a) 是年股息

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇四年：2.5仙)	50.8	50.8
結算日後擬派末期股息每股8.5仙(二〇〇四年：6.5仙)	172.7	132.1
	223.5	182.9

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) 上年度股息於是年批准及派發

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股6.5仙(二〇〇四年：5.0仙)	132.1	101.6

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按是年盈利港幣四十一億六千七百三十萬元(二〇〇四年：港幣二十三億零二百六十萬元)及在截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度與上年度內一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

11. 固定資產

集團	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
原值或估值			
二〇〇四年四月一日	4,005.6	32.0	4,037.6
匯兌差額	29.4	(0.1)	29.3
增加	398.5	12.7	411.2
出售	(5.6)	(19.0)	(24.6)
重估盈餘	885.8	–	885.8
二〇〇五年三月三十一日	5,313.7	25.6	5,339.3
累積折舊			
二〇〇四年四月一日	–	26.8	26.8
匯兌差額	–	0.1	0.1
本年折舊	–	1.9	1.9
出售時撥回	–	(15.9)	(15.9)
二〇〇五年三月三十一日	–	12.9	12.9
賬面淨值			
二〇〇五年三月三十一日	5,313.7	12.7	5,326.4
二〇〇四年三月三十一日	4,005.6	5.2	4,010.8
a) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇〇五年估值	5,313.7	–	5,313.7
原值	–	25.6	25.6
	5,313.7	25.6	5,339.3
b) 業權：			
位於香港			
長期契約	2,923.6	–	2,923.6
位於香港以外地區			
永久年期	474.5	–	474.5
長期契約	1,915.6	–	1,915.6
	5,313.7	–	5,313.7

賬項附註

c) 物業重估

本集團位於香港、新加坡及日本的投資物業於二〇〇五年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的聯營公司—九龍倉置業發展有限公司及獨立測計師公司—CB Richard Ellis (Pte) Ltd 和 Ikoma CB Richard Ellis KK，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公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘(適當時扣除少數股東權益後)，已根據本集團的會計政策計入綜合損益賬內。

- d) 本集團用作經營租賃之投資物業毛額為港幣五十三億一千三百七十萬元(二〇〇四年：港幣四十億零五百六十萬元)。
- e) 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。
- f) 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：

	集團	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	250.4	221.2
於一年後而在五年內	152.4	184.2
於五年後	—	0.1
	402.8	405.5

12. 附屬公司

	公司	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份原值	3,495.0	3,495.0
應收附屬公司款項	4,442.5	5,513.8
應付附屬公司款項	(3,299.2)	(4,533.0)
	4,638.3	4,475.8

於二〇〇五年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第74及75頁。

13. 聯營公司

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
應佔淨資產	32,907.6	26,317.2
應收聯營公司款項	68.3	263.5
聯營公司借款(附註 b)	(79.8)	(215.6)
應付聯營公司款項(附註 c)	(1,448.5)	(1,836.8)
	31,447.6	24,528.3
a) 上列投資的原值分析：		
香港上市股份	11,483.8	11,483.8
非上市股份	72.4	78.0
	11,556.2	11,561.8
上市股份市值	30,427.8	28,897.6

- b)** 來自聯營公司的借款為數港幣七千九百八十萬元(二〇〇四年：港幣二億一千五百六十百萬元)是按該聯營公司於擎天半島地產發展項目的持股比例而提供的借款。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率予以釐定。截至二〇〇五年三月三十一日止年度，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣八十萬元(二〇〇四年：港幣一千七百萬元)。該等借款並無抵押及沒有固定償還條款。
- c)** 應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣十三億八千七百六十萬元(二〇〇四年：港幣十七億七千三百六十萬元)。該等墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該墊款並無抵押及免息。
- d)** 九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(為本集團的重要上市聯營公司)截至二〇〇四年十二月三十一日止年度經審核的財務報表內的業績及淨資產，已按權益法記入本集團賬項內。九龍倉經審核的綜合損益賬及資產負債表資料摘錄於第79頁。
- e)** 於二〇〇五年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第75頁。

賬項附註

14. 長期投資

	集團	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	68.8	122.6
在香港以外地區上市	1,352.8	981.8
	1,421.6	1,104.4
非上市投資	66.4	62.1
	1,488.0	1,166.5

15. 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。

16. 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港幣六億六千一百三十萬元(二〇〇四年：港幣四十二億零四百六十萬元)。
- b) 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二十二億八千四百二十萬元(二〇〇四年：港幣十八億二千七百一十萬元)。

17. 短期投資

	集團	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市投資	—	79.8

18. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

貿易及其它應收賬項內，已包括涉及預售物業而託管的存款為數港幣七億四千三百九十萬元(二〇〇四年：港幣四億三千五百六十萬元)及貿易應收賬項港幣三億五千七百八十萬元(二〇〇四年：港幣七億三千二百一十萬元)。於二〇〇四年及二〇〇五年三月三十一日集團之貿易應收賬項的賬齡分析如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
即期	256.1	526.7
三十一至六十日	54.4	82.5
六十一至九十日	22.8	17.0
九十日以上	24.5	105.9
	357.8	732.1

19. 銀行借款及透支

	集團		公司	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
無抵押銀行借款及透支	507.6	337.6	157.9	—
於一年內償還的無抵押長期銀行借款	100.0	1,930.0	—	—
	607.6	2,267.6	157.9	—

賬項附註

20. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四年及二〇〇五年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	197.6	216.9
三十一至六十日	113.9	125.3
六十一至九十日	208.4	303.0
九十日以上	449.0	497.2
	968.9	1,142.4

21. 股本

	2005 股數(百萬)	2004 股數(百萬)	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,031.8	2,031.8	1,015.9	1,015.9

22. 儲備

	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇四年四月一日結存	1,913.6	19.5	—	31.8	278.0	8,732.3	10,975.2
已批准之去年末期股息(附註 9b)	—	—	—	—	—	(132.1)	(132.1)
重估盈餘	—	—	—	301.2	—	—	301.2
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	—	—	—	(16.7)	—	—	(16.7)
出售其它物業	—	—	—	—	(1.0)	—	(1.0)
匯兌差額	—	—	—	—	46.7	—	46.7
是年保留盈餘	—	—	—	—	—	3,228.0	3,228.0
是年已宣布派發之中期股息 (附註 9a)	—	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇五年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	—	316.3	323.7	11,777.4	14,350.5
聯營公司							
二〇〇四年四月一日結存	—	—	10,671.0	122.6	(301.1)	4,060.6	14,553.1
重估盈餘	—	—	5,246.0	113.9	—	—	5,359.9
其它物業重估盈餘	—	—	—	—	136.2	—	136.2
出售非交易證券時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	(10.6)	—	—	(10.6)
重估若干投資物業的遞延稅項	—	—	(66.9)	—	—	—	(66.9)
其它	—	—	—	—	21.9	(19.4)	2.5
是年保留盈餘	—	—	—	—	—	939.3	939.3
二〇〇五年三月三十一日結存	—	—	15,850.1	225.9	(143.0)	4,980.5	20,913.5
二〇〇五年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	15,850.1	542.2	180.7	16,757.9	35,264.0

賬項附註

	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
a) 集團							
公司及附屬公司							
二〇〇三年四月一日結存	1,913.6	19.5	—	(316.3)	156.6	7,516.8	9,290.2
已批准之去年末期股息(附註 9b)	—	—	—	—	—	(101.6)	(101.6)
重估盈餘	—	—	—	287.5	—	—	287.5
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	—	—	—	29.8	—	—	29.8
出售其它物業	—	—	—	—	(0.3)	—	(0.3)
非交易證券減值	—	—	—	30.8	—	—	30.8
匯兌差額	—	—	—	—	121.7	—	121.7
是年保留盈餘	—	—	—	—	—	1,367.9	1,367.9
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	—	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇四年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	—	31.8	278.0	8,732.3	10,975.2
聯營公司							
二〇〇三年四月一日結存	—	—	9,660.4	(105.5)	(205.2)	3,134.5	12,484.2
重估盈餘	—	—	1,026.5	209.6	—	—	1,236.1
其它物業重估盈餘	—	—	—	—	32.7	—	32.7
發展中或待發展物業減值	—	—	—	—	(151.6)	—	(151.6)
轉撥至損益賬							
出售非交易證券	—	—	—	2.6	—	—	2.6
非交易證券減值	—	—	—	15.9	—	—	15.9
重估若干投資物業的遞延稅項	—	—	(15.9)	—	—	—	(15.9)
其它	—	—	—	—	23.0	(8.6)	14.4
是年保留盈餘	—	—	—	—	—	934.7	934.7
二〇〇四年三月三十一日結存	—	—	10,671.0	122.6	(301.1)	4,060.6	14,553.1
二〇〇四年三月三十一日儲備總額	1,913.6	19.5	10,671.0	154.4	(23.1)	12,792.9	25,528.3

其它資本儲備內，已包括負商譽為數港幣一億一千二百五十萬元(二〇〇四年：港幣一億一千二百五十萬元)。

賬項附註

	股本		其它		總額
	股本溢價	贖回儲備	資本儲備	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
b) 公司					
二〇〇四年四月一日結存	1,913.6	19.5	77.2	1,445.2	3,455.5
已批准之去年末期股息(附註 9b)	—	—	—	(132.1)	(132.1)
是年盈利	—	—	—	187.8	187.8
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇五年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	77.2	1,450.1	3,460.4
二〇〇三年四月一日結存	1,913.6	19.5	77.2	1,451.8	3,462.1
已批准之去年末期股息(附註 9b)	—	—	—	(101.6)	(101.6)
是年盈利	—	—	—	145.8	145.8
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	—	—	—	(50.8)	(50.8)
二〇〇四年三月三十一日結存	1,913.6	19.5	77.2	1,445.2	3,455.5

於二〇〇五年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十四億五千零一十萬元(二〇〇四年：港幣十四億四千五百二十萬元)。

賬項附註

23. 長期借款

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
有抵押銀行借款		
於兩年後而在五年內償還	1,171.3	1,817.4
無抵押銀行借款		
於一年後而在兩年內償還	300.0	700.0
於兩年後而在五年內償還	5,168.0	3,346.7
於五年後償還	500.0	—
	5,968.0	4,046.7
	7,139.3	5,864.1
有抵押債券(附註)	275.6	—
	7,414.9	5,864.1

附註：該有抵押債券的年利率為1.14%，並將於二〇〇七年九月三十日到期。

24. 遞延稅項

a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	部分海外 附屬公司之 未分派盈利 港幣百萬元	重估 非交易 股本證券 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					
二〇〇三年四月一日結存	49.6	7.6	(1.0)	(2.0)	54.2
匯兌差額	2.2	0.5	—	—	2.7
於損益賬內扣除／(貸記)	4.1	1.6	—	(0.3)	5.4
於儲備內扣除	—	—	9.4	—	9.4
二〇〇四年三月三十一日／ 四月一日結存	55.9	9.7	8.4	(2.3)	71.7
匯兌差額	0.6	0.1	0.1	—	0.8
於損益賬內扣除／(貸記)	2.5	(9.8)	—	(25.0)	(32.3)
於儲備內貸記	—	—	(8.5)	—	(8.5)
二〇〇五年三月三十一日結存	59.0	—	—	(27.3)	31.7

b) 未確認之遞延稅項資產

有關未確認之遞延稅項資產項目列報如下：

	集團	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	17.5	16.2
稅務虧損的未來利益	225.5	537.1
	243.0	553.3

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。根據現時稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

25. 遞延項目

在遞延項目內，已包括遞延盈利為數港幣三億五千六百四十萬元(二〇〇四年：港幣三億五千六百四十萬元)及負商譽為數港幣一億一千零六十萬元(二〇〇四年：港幣一億一千九百二十萬元)。

a) 遞延盈利

遞延盈利是指本集團與聯營公司之間的交易所產生的未變現盈利。當有關資產售予第三者時，該等遞延盈利將會撥入損益賬內。

b) 負商譽

	集團	
	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
原值		
四月一日結存	119.2	160.1
出售有關收購資產所兌現的負商譽	(8.6)	(45.5)
透過增持附屬公司而增加的負商譽	—	4.6
三月三十一日結存	110.6	119.2

賬項附註

負商譽(所收購淨資產的公允價值高於收購成本)主要為本集團透過一上市附屬公司會德豐地產有限公司於二〇〇三年度私有化聯邦地產有限公司時產生。所購資產主要包括投資物業、聯營公司權益、長期投資及發展中／待沽物業。當有關收購資產變賣或以其它方法兌現時，負商譽將會按比例撥入損益賬內。

本年度所兌現的負商譽已計入其它收入淨額。

26. 或然負債

於二〇〇五年三月三十一日

- a) 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六十八億二千萬元(二〇〇四年：港幣八十五億七千萬元)。
- b) 本集團並無為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(二〇〇四年：港幣六千三百二十萬元)。

27. 承擔

a) 有關物業發展及資本性支出承擔

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	1,705.8	1,103.5

b) 外匯期貨合約

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
尚未結算的外匯期貨合約	120.7	1,421.3

- c) 於二〇〇五年三月三十一日，本集團已承諾收購 2,424,310 股 Hamptons Group Limited(「Hamptons」)股份(Hamptons 原為會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)所持有的聯營公司)，收購價為每股 3.12 英鎊，以現金支付。有關詳情已列報於賬項附註第29(a)條內。

28. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇五年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- a) 於聯營公司的投資中，已包括來自聯營公司按彼等於擎天半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣七千九百八十萬元(二〇〇四年：港幣二億一千五百六十萬元)。該等聯營公司借款所附帶的利息乃根據市場利率予以釐定。截至二〇〇五年三月三十一日止年度，有關該等聯營公司借款的利息支出為港幣八十萬元(二〇〇四年：港幣一千七百萬元)。該等借款並無抵押及沒有固定償還條款。
- b) 於聯營公司的投資中，已包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的墊款為數港幣十三億八千七百六十萬元(二〇〇四年：港幣十七億七千三百六十萬元)。該墊款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該墊款並無抵押及免息。
- c) 在截至二〇〇五年三月三十一日止年度，本集團收取連卡佛集團(連卡佛集團是由一項信託全資擁有，本公司主席為該項信託的財產授予人)有關租用本集團位於會德豐大廈地下C舖及連卡佛大廈地庫、地下至四樓、六樓的部分及706-8A室的零售物業的租金收入為數港幣三千零一十萬元(二〇〇四年：港幣三千七百萬元)。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。

29. 結算日後事項

- a) 於二〇〇五年三月，會德豐地產新加坡訂立了一項有條件協議，收購2,424,310股Hamptons股份，收購價為每股3.12英鎊，以現金支付。該批Hamptons股份的收購已於二〇〇五年四月完成。此收購令會德豐地產新加坡於Hamptons的股份權益增加至超過35%，因而觸發一項全面要約(根據Hamptons公司章程細則，此為隨後程序)。Hamptons所有其他股東已接納該項要約，因此Hamptons已成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司。會德豐地產新加坡付出的總作價為二千三百八十萬英鎊(折合約港幣三億五千七百萬元)。
- b) 在二〇〇五年五月，會德豐地產訂立了一項協議，透過私人招標收購一項位於香港名為香葉道2號的物業，總作價港幣四億五千五百萬元。此收購預期於二〇〇五年六月完成。
- c) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第9條內披露。

賬項附註

30. 未來會計政策變動

為與《國際財務報告準則》完全匯合，香港會計師公會已發出多項最新及經修訂的《香港財務報告準則》及《香港會計準則》（統稱「新財報準則」），該等新財報準則適用於二〇〇五年一月一日或之後開始的會計期間。

本集團並未就其截至二〇〇五年三月三十一日止年度的賬項提早採用該等新財報準則。

本集團已對該等新財報準則所帶來的影響進行初步評估。本集團目前認為《香港會計準則》（「會計準則」）第40號「投資物業」、《香港詮釋》第2號「酒店物業的適用政策」、《香港財務報告準則》（「財報準則」）第3號「業務合併」及《香港詮釋常務委員會詮釋》（「詮釋常委會詮釋」）第21號「所得稅項—已重估非折舊性資產的收回」的採用將對其綜合賬項構成重大影響。茲將有關影響臚列如下：

- a) 目前，本集團的一間聯營公司根據《會計實務準則》第17號「物業、廠房及設備」以估值為其酒店物業記賬。由於該聯營公司對其酒店物業持續進行維修，以酒店物業的預計可用年限及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多，因此，該聯營公司並無為其酒店物業作出任何折舊準備。就二〇〇五年一月一日開始的財政年度而言，該聯營公司將追溯採用《香港詮釋》第2號的規定。酒店物業將以成本值減累計折舊及減值虧損（如有）報值。如聯營公司採用這新會計詮釋後，在其它資本儲備內為酒店物業作出重估所產生的儲備需要作出撥回，因此本集團於二〇〇五年三月三十一日的資產淨值將會減少約港幣十四億元，而本集團於二〇〇五／〇六年度的應佔酒店物業每年折舊支出將不多於港幣一千五百萬元。
- b) 目前，本集團及其聯營公司為投資物業每年按結算日的公開市值而進行重估所產生的盈餘或虧損會計入投資物業重估儲備內或就整個投資組合而言，倘該等儲備總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則計入損益賬內。在採用新的《會計準則》第40號後，集團及其聯營公司的投資物業將繼續以公開市值列報。然而，所有重估所產生的盈餘或虧損則將於損益賬內申報。新的《會計準則》第40號及《詮釋常委會詮釋》第21號規定所有重估所產生的盈餘或虧損均需以適用利得稅率作出遞延稅項的準備。如於二〇〇五年三月三十一日採用這等經修訂的會計準則，股東應佔集團盈利將會增加約港幣四十二億元，此乃本集團所佔聯營公司的投資物業重估儲備內的重估盈餘約港幣五十二億元扣減遞延稅項約港幣十億元的所得數額。此外，聯營公司均需對其累積物業重估儲備盈餘作出遞延稅項的準備，因此本集團於二〇〇五年三月三十一日的淨資產將會減少約港幣三十六億元。

- c) 目前，本集團已確認在二〇〇一年四月一日之後收購附屬公司或聯營公司所產生的負商譽為遞延項目，並在出售或變現所收購的相關資產時，按比例確認於損益賬內。就二〇〇一年四月一日之前的收購所產生的負商譽而言，集團已遵照《會計實務準則》第30號「業務合併」所載的過渡性條文的規定，據此，負商譽已被計入其產生期間的資本儲備內，並無作出重報。新的《財報準則》第3號規定負商譽要即時於損益賬內確認。根據《財報準則》第3號的過渡性安排，現時被分類為遞延項目或計入資本儲備的負商譽，會在二〇〇五年四月一日的保留盈利予以調整及消除，比較數字則不須調整。因此，集團於二〇〇五年四月一日的淨資產增加約港幣七千三百一十萬元。

本集團將繼續評估該等其它新財報準則所帶來的影響，或會由於作出有關的評估而辨識出其它重大的改變。

31. 賬項通過

此賬項已於二〇〇五年六月十四日經董事會通過並批准發出。

主要附屬及聯營公司

二〇〇五年三月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外， 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	56	地產
* 格歷有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	融資
* 夏利文物業管理有限公司	香港	198股每股港幣100元	100	物業管理
# 夏利文物業租務有限公司	香港	100,049股每股港幣10元 50股無投票權股每股港幣10元	50 100	租務代理
* 夏利文地產有限公司	香港	100,000股[A]股每股港幣10元 102,000股[B]股每股港幣1角	100 2	控股公司
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	74	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Kowloon Properties Company Limited	香港	10,000股每股港幣1元	66	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	74	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	56	地產
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	74	融資
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
聯邦地產有限公司	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	74	控股公司
* Ridge Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Salisbury Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產

主要附屬及聯營公司

二〇〇五年三月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行及全數繳足股本 (除另註明外， 全為普通股)	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	74	地產
Wheelock Azabujuban Tokutei Mokuteki Kaisha	日本	38,687股每股50,000日元	56	地產
* Wheelock Corporate Services Limited (直接持有)	香港	10,000,000股每股港幣1元	100	商業服務
會德豐地產有限公司 (前稱：新亞置業信託有限公司)	香港	2,069,637,125股每股港幣2角	74	控股公司
# 會德豐地產(新加坡)有限公司 (前稱：馬哥孖羅發展有限公司)	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元	56	控股公司／ 地產
* 會德豐地產(香港)有限公司 (前稱：會德豐亞太有限公司) (直接持有)	香港	10股每股港幣100元	100	地產服務 及管理
* 會德豐發展(中國)有限公司 (直接持有)	香港／中國	2股每股港幣10元	100	中國地產發展
* 會德豐旅遊有限公司	香港	50,000股每股港幣10元	100	旅遊代理
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	74	地產
聯營公司	註冊成立／ 經營地方	本公司的附屬機構在 下述的級別股份中 所持股本的百分率	集團所佔 權益股本 的百分率	主要業務
Dramstar Company Limited	香港	100 ([B]股)	33	地產
佳誌有限公司	香港	20 (普通股)	15	地產
Hamptons Group Limited	英國	32 (普通股)	18	物業代理
# 九龍倉集團有限公司	香港	49.9 (普通股)	48	控股公司

附註：

- *此等公司的賬項由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- 除另註明外，所有附屬及聯營公司全為間接持有。
- 上表所列乃各董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
- 以上聯營公司均為法人公司。

非註冊中文名稱

核數師報告書

致會德豐有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已完成審核第33至第75頁之賬項，該等賬項乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實兼公平之賬項。在編製該等真實兼公平之賬項時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等賬項出具獨立意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒布之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與賬項所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製賬項時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合 貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等賬項是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等賬項所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之賬項足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二〇〇五年三月三十一日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量，並按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二〇〇五年六月十四日

主要物業撮要表

二〇〇五年三月三十一日

投資物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類／用途
中區皇后大道中 七十號連卡佛大廈	內地段7號的餘段及 內地段45號的A餘段	2842	181,400	100	1977	寫字樓及商舖
中區畢打街二十號 會德豐大廈地下C舖、 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	214,400	74	1984	寫字樓及商舖
北角英皇道五百六十號 健威花園商場地庫至三樓 健威坊	內地段3546號	2086	125,300 及353個停車位	74	1979	商場及停車場
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 商場及貨倉	內地段906號 E-M地段及餘段	2882	124,500	74	1960及 1970年代	商場及貨倉
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	—	2089	465,000	56	1993	寫字樓及商場
日本 東京都港區 2 - 4 - 9 Azabujuban Oakwood Residence Azabujuban	—	永久年期	83,700	56	2002	服務式住宅

主要物業撮要表

二〇〇五年三月三十一日

發展中物業／ 待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
深井青山公路三十三號 碧堤半島－第一期及第二期 －第三期及第四期	丈量約份第 390號地段 269號餘段	566,090	10,300 1,591,800*	74 74	－ 2005	住宅 住宅	完成 上蓋工程 在施中
* (已預售696,300平方呎)							
新加坡 Amber Close二十六號 The Sea View	－	381,800	801,800	56	2007	住宅	地基工程 在施中
新加坡 Kim Seng路三百九十號 The Cosmopolitan	－	112,862	316,000	56	2007	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 Ardmore Park路2B號 Ardmore Vue	－	44,117	123,500	56	2009	住宅	拆卸工程 在施中
新加坡 史各士路六號 Scotts購物中心和 The Ascott Singapore	－	71,137	438,200	56	2010	零售及 服務式住宅	計劃中
尖沙咀柯士甸道西一號 機場鐵路九龍站二期 擎天半島部分單位	九龍內地段 11080號	184,926	15,300	66	－	住宅	完成
觀塘巧明街九十五號 世達中心部分單位	觀塘內地段 195號餘段	37,341	67,400	74	－	工業	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	52,400	74	－	貨倉	完成
葵涌葵喜街三十八號 都會坊部分單位	葵涌市地段 448號	25,489	41,400	74	－	工業／ 寫字樓	完成
新加坡 Tanglin路二百四十七號 Grange Residences部分單位	－	167,008	29,100	56	－	住宅	完成
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰部分單位	九龍內地段 11118號	387,569	154,700	15	－	住宅	完成

附註：

- 除另註明外，以上所列的物業均位於香港。
- 待沽物業之樓面總面積代表有關物業尚未出售的面積。

九龍倉集團有限公司賬項摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇四年十二月三十一日止年度的賬項

	31/12/2004 港幣百萬元	31/12/2003 港幣百萬元
綜合損益賬		
營業額	11,953	11,253
股東應佔的集團盈利	3,767	3,043
是年股息	1,683	1,487
綜合資產負債表		
固定資產	82,143	71,120
商譽	297	347
長期存款	156	156
聯營公司	1,583	2,075
共同控制公司	348	—
長期投資	1,654	1,392
遞延應收賬項	426	439
遞延項目	402	432
遞延稅項資產	118	112
流動資產	6,482	5,089
流動負債	(8,604)	(11,160)
	85,005	70,002
股本	2,447	2,447
儲備	62,721	49,181
股東權益	65,168	51,628
少數股東權益	4,355	4,021
長期借款	13,206	12,345
遞延稅項負債	2,019	1,748
其它遞延借款	257	260
	85,005	70,002

五年財務摘要

港幣百萬元	(重新編列)		(重新編列)		
截至三月三十一日止的財政年度	2001	2002	2003	2004	2005
綜合損益賬					
營業額	3,761.5	7,164.7	9,868.0	7,115.9	4,461.1
股東應佔的集團盈利	516.6	546.6	64.0	2,302.6	4,167.3
前期調整(附註 b 及 c)	6.7	–	(29.3)	–	–
重新編列	523.3	546.6	34.7	2,302.6	4,167.3
是年股息	152.3	152.4	152.4	182.9	223.5
綜合資產負債表					
固定資產	5,351.5	4,934.6	3,885.9	4,010.8	5,326.4
聯營公司(附註 b 及 c)	24,733.4	23,379.4	20,487.5	24,528.3	31,447.6
長期投資	3,335.5	3,727.7	753.2	1,166.5	1,488.0
遞延應收賬項	57.4	43.9	385.1	496.3	370.6
流動資產	24,998.7	22,581.6	16,489.5	10,676.7	14,989.1
流動負債(附註 a)	(10,330.6)	(12,629.6)	(5,191.6)	(3,829.6)	(4,072.2)
	48,145.9	42,037.6	36,809.6	37,049.0	49,549.5
股本	1,015.4	1,015.8	1,015.9	1,015.9	1,015.9
儲備(附註 a 至 c)	27,403.9	25,469.3	21,774.4	25,528.3	35,264.0
股東權益	28,419.3	26,485.1	22,790.3	26,544.2	36,279.9
少數股東權益(附註 b 及 c)	6,118.0	5,730.3	3,412.9	4,093.4	5,356.0
長期借款	12,398.9	9,315.9	10,035.7	5,864.1	7,414.9
遞延稅項(附註 c)	790.8	110.4	54.2	71.7	31.7
遞延項目	418.9	395.9	516.5	475.6	467.0
	48,145.9	42,037.6	36,809.6	37,049.0	49,549.5

附註：

為符合香港會計師公會新頒布或經修訂之以下會計實務準則及詮釋：

- 《會計實務準則》第9號(經修訂)：「結算日後事項」
- 《會計實務準則》第12號(經修訂)：「所得稅」
- 《會計實務準則》第28號：「準備、或然負債及或然資產」

若干數字已按下列所示作重新分類或調整：

- a) 二〇〇一年的數字已經依據《會計實務準則》第9號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度的賬項附註第10(c)條。
 - b) 二〇〇一年的數字已經依據《會計實務準則》第28號而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度的賬項附註第10(b)條。
 - c) 二〇〇三年的數字已經依據《會計實務準則》第12號(經修訂)而作出重新編列，詳情載於二〇〇四年度的賬項附註第11條。
- 二〇〇二年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。