

會德豐有限公司

二〇〇四/二〇〇五年年報



會德豐

始創於一八五七年

www.wheelockcompany.com

目 錄

2	財務撮要
3	主席報告書
6	企業架構
7	集團盈利及資產成分剖析
8	公司資料
9	投資項目回顧
13	管理層評議及分析
21	進一步公司資料的披露
30	董事會報告書
33	綜合損益賬
34	綜合資產負債表
35	公司資產負債表
36	綜合權益轉變報表
37	綜合現金流量表
39	賬項附註
74	主要附屬及聯營公司
76	核數師報告書
77	主要物業撮要表
79	九龍倉集團有限公司
	賬項摘要
80	五年財務摘要

財務撮要

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
業績		
營業額	4,461.1	7,115.9
營業盈利	1,372.7	1,423.4
股東應佔的集團盈利	4,167.3	2,302.6
每股盈利	港幣2.05元	港幣1.13元
是年股息	223.5	182.9
每股股息	11.0仙	9.0仙
主要附屬及聯營公司股息		
會德豐地產	107.7	107.5
九龍倉（二〇〇四年：包括以有線寬頻股份 代替股息港幣二億五千三百九十萬元）	743.3	747.5
財務狀況		
資產總額	53,621.7	40,878.6
負債淨額	4,520.4	6,114.5
股東權益	36,279.9	26,544.2
每股資產淨值	港幣17.86元	港幣13.06元
負債淨額與總資產（不包括現金）比率	9.0%	15.7%
負債淨額與股東權益比率	12.5%	23.0%

財政年度	股東應佔的	每股盈利／		股息	
	集團盈利／（虧損）	股東權益	（虧損）	每股股息	盈利比率
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣仙	港幣仙	倍數
1995/1996	2,459.2	39,170.2	122.0	41.0	2.98
1996/1997	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5	2.87
1997/1998（重新編列）	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0	不適用
1998/1999（重新編列）	657.4	27,548.2	32.4	7.5	4.32
1999/2000（重新編列）	864.4	27,242.4	42.6	7.5	5.68
2000/2001（重新編列）	523.3	28,419.3	25.8	7.5	3.44
2001/2002	546.6	26,485.1	26.9	7.5	3.59
2002/2003（重新編列）	34.7	22,790.3	1.7	7.5	0.23
2003/2004	2,302.6	26,544.2	113.3	9.0	12.59
2004/2005	4,167.3	36,279.9	205.1	11.0	18.65

整體回顧

隨著二〇〇三年下半年個人遊計劃逐步擴展，本地零售市場於二〇〇四年迅速反彈，令零售租金及資本價值均有所上升。同時，由於更緊密經貿關係安排 (CEPA) 效應及中國經濟發展持續活躍，刺激各種商業活動，在寫字樓需求殷切的情況下，租金水平相應飆升。此外，勞動力市場持續有好轉跡象，失業率逐漸回落。總括來說，香港經濟經歷了整體性的強勁復甦。去年香港的本地生產總值上升了百分之八點一，是自二〇〇二年以來最高的按年增長。

連續六十八個月的持續通縮期於去年七月結束後，現已出現溫和通漲。本地消費、市道、信心均有改善，有助推動樓市，對物業價值帶來正面影響。集團於是年的應佔物業撥備撥回為港幣十六億六千六百五十萬元，較二〇〇三／二〇〇四年度的港幣二千七百一十萬元增加港幣十六億三千九百四十萬元。於本財政年度終結時，其資產淨值亦由每股港幣13.06元增加至每股港幣17.86元。

截至二〇〇五年三月三十一日止年度，集團的股東應佔綜合盈利為港幣四十一億六千七百三十萬元，去年則為港幣二十三億零二百六十萬元。每股盈利由上年的港幣1.13元增加至港幣2.05元。由於上述的龐大物業撥備撥回，業績或會出現扭曲情況。若不計入是年及上年度此非經常性撥回，集團截至二〇〇五年三月三十一日止年度的盈利為港幣二十五億零八十萬元，較上年度增加百分之九點九。

中期股息每股2.5仙已於二〇〇五年一月派發，董事會建議在快將舉行的股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股8.5仙，全年股息合共每股11.0仙或港幣二億二千三百五十萬元。本財政年度內收取來自上市聯營公司九龍倉及附屬公司會德豐地產的現金股息總額為港幣八億五千一百萬元，上年度則為港幣六億零一百一十萬元。

集團於本財政年度的負債淨額由港幣六十一億元減至港幣四十五億元。負債淨額與股東權益比率減至百分之十二點五。

主席報告書

業務表現

本財政年度營運環境理想，所有業務單位均錄得良好進展，表現強勁。

地產

擎天半島及碧堤半島第一及第二期的單位已差不多全數售出，截至二〇〇五年三月底，累積收益合共港幣一百六十億元。另一方面，碧堤半島第二及第五座於二〇〇四年九月推出預售，截至二〇〇五年三月底，已售出近百分之九十，收益為港幣二十七億元。

會德豐地產有限公司

於本財政年度，推售中的所有住宅項目，包括碧堤半島、擎天半島及君頤峰，均對該公司的相關盈利作出理想貢獻。

會德豐地產(新加坡)有限公司

於本財政年度該公司進行了三項重大收購，分別為Scotts購物中心/The Ascott Singapore、毗鄰Sea View酒店地塊的前中華航空住宅單位地塊及位於東京的Oakwood Residence Azabujuban。於二〇〇五年四月，會德豐地產新加坡完成兩項額外收購，一為購入Angullia View，另一為全數購入英國Hamptons Group Limited其它非由該集團持有的股份。Grange Residences於二〇〇五年三月取得分層地契，迄今，在全數164個單位中，已售出百分之九十七。

九龍倉集團有限公司

海港城、時代廣場、有線寬頻、九倉電訊及現代貨箱碼頭五大核心業務於是年均有良好進展。二〇〇四年內，商場人流、出租率及每平方呎的平均銷售收入均有改善，反映出地產投資業務方面，尤其是**海港城**及**時代廣場**，表現令人鼓舞。通訊、媒體及娛樂分部方面，上市的**有線寬頻**的綜合淨盈利上升百分之二十九，超越以往全部紀錄，而**九倉電訊**於二〇〇四年內錄得餘裕現金流量，創下新里程。此外，緊貼互聯網協定話音服務而乘時推出的三合一網綁式銷售優惠，提升了集團在通訊、媒體及娛樂產品的競爭力。物流業務方面，**現代貨箱碼頭**於二〇〇四年處理了四百三十五萬個標準箱，較二〇〇三年四百萬個標準箱的紀錄高出百分之九。

展望

隨著個人遊計劃逐步擴展，以及香港迪士尼樂園開幕在即，零售業將持續受惠。第二階段CEPA鼓勵內地私營企業更全面地使用香港完善的貿易服務平台，料會加快內地企業「引進來、走出去」的發展進程，進一步推動中國經濟的發展，並使香港的商業活動更趨蓬勃。

經濟活躍帶動就業機會增加，連帶個人入息亦有所增長，此將持續刺激本地市場氣氛，讓本地市場受惠。

主席

吳光正

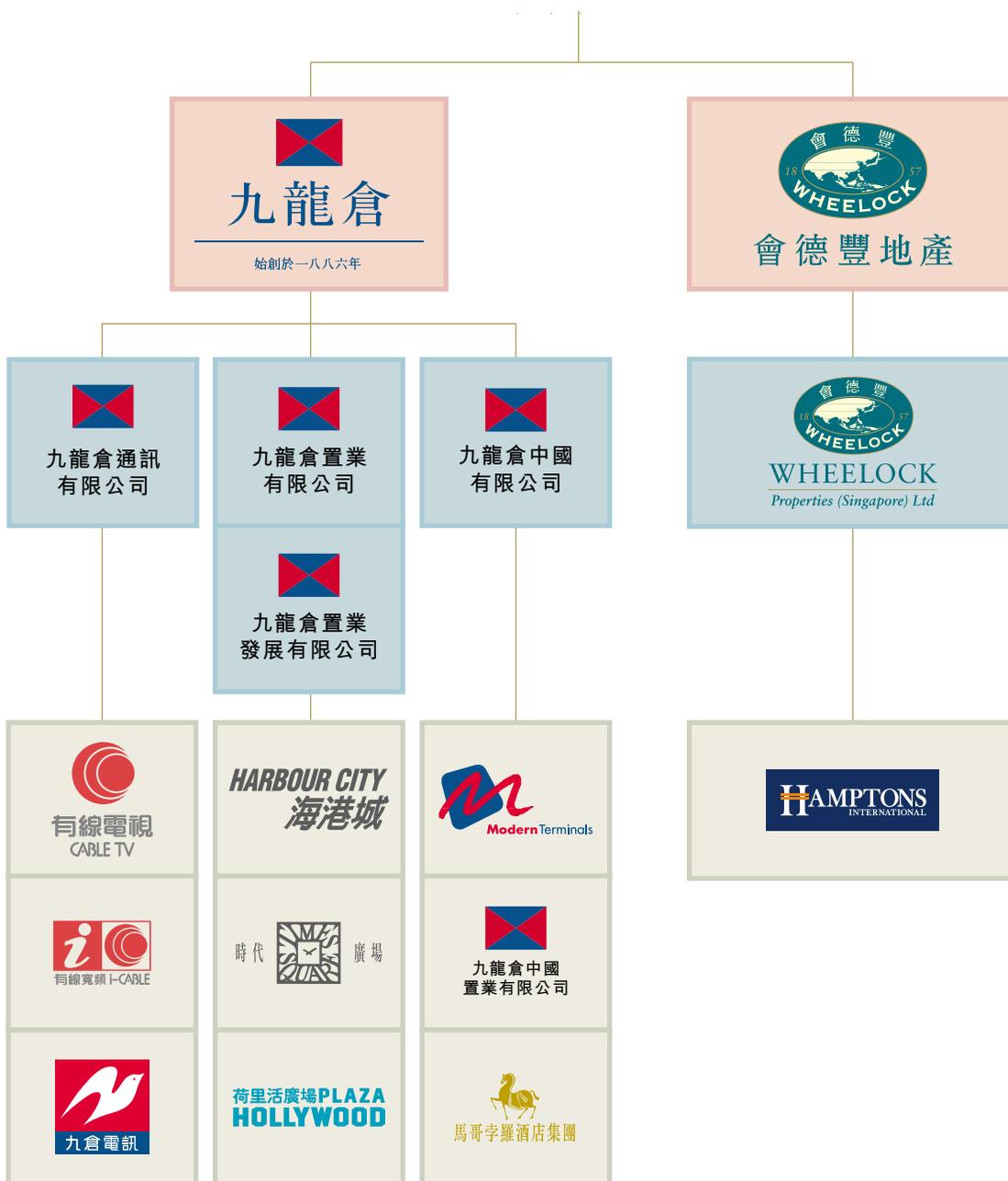
香港 二〇〇五年六月十四日

企業架構



會德豐

始創於一八五七年



集團盈利及資產成分剖析

集團盈利淨額及股東權益

	集團盈利淨額				股東權益			
	2005		2004		2005		2004	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團 ⁽¹⁾	1,600.1	63	1,314.2	56	31,279.5	76	24,925.0	77
會德豐地產 ⁽²⁾	590.4	23	694.0	29	8,003.5	19	6,332.8	19
其它投資	361.6	14	358.0	15	1,887.2	5	1,292.6	4
	2,552.1	100	2,366.2	100	41,170.2	100	32,550.4	100
企業項目 ⁽³⁾	(51.3)		(90.7)		(4,890.3)		(6,006.2)	
非經常性項目 ⁽⁴⁾	1,666.5		27.1		-		-	
	4,167.3		2,302.6		36,279.9		26,544.2	
每股	港幣2.05元		港幣1.13元		港幣17.86元		港幣13.06元	

附註：

- 1) 本集團應佔九龍倉的盈利貢獻數額。
- 2) 本集團應佔會德豐地產的盈利及股東權益數額，不包括分別來自會德豐地產所持有7%九龍倉權益所收取的股息及其持有7%九龍倉的權益。
- 3) 企業項目代表本公司及其全資附屬公司各自的借貸成本及債務淨額。
- 4) 非經常性項目代表本集團應佔的物業撥備撥回。

以市值計算的淨資產

	2005		2004	
	港幣百萬元	百分率	港幣百萬元	百分率
九龍倉集團*	25,884.6	77	24,572.0	80
會德豐地產*	5,923.2	18	4,884.7	16
其它投資	1,887.2	5	1,292.6	4
	33,695.0	100	30,749.3	100
企業項目	(4,890.3)		(6,006.2)	
	28,804.7		24,743.1	
每股	港幣14.18元		港幣12.18元	

* 上市公司及其於二〇〇四年及二〇〇五年三月三十一日的市值。

公司資料

董事會

吳光正 (主席)

李唯仁 (高級副主席)

吳天海 (副主席)

徐耀祥 (執行董事)

羅大衛 (執行董事)

獨立非執行董事

歐肇基*

張培明*

丁午壽

William Turnbull*

* 審核委員會委員

秘書

陳永生

註冊主任

登捷時有限公司

香港灣仔告士打道五十六號

東亞銀行港灣中心地下

註冊辦事處

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

電話：(852) 2118 2118

傳真：(852) 2118 2018

網址：www.wheelockcompany.com

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

地產

碧堤半島(擁有74%實質權益)

位於新界西岸深井，眺望青馬大橋的碧堤半島是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第一及第二期共1,704個單位於二〇〇二年十二月落成。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售1,691個單位(即已售出百分之九十九)，銷售收益約為港幣四十一億元。第三及第四期共1,641個住宅單位正進行上蓋工程，預計於二〇〇五年年底竣工。第二及第五座(共844個單位)已於二〇〇四年九月初推出預售，市場反應理想。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售752個單位(即已售出百分之八十九)，銷售收益達港幣二十七億元。

擎天半島(擁有66%實質權益)

位於九龍站上蓋的擎天半島，是地鐵公司與五間佔等額權益的公司的合營發展項目。該五間公司包括會德豐、會德豐地產、九龍倉、海港企業及會德豐地產旗下一間全資附屬公司。截至本財政年度終結時，已累積銷售共2,111個單位(即已售出百分之九十九)，累積收益達港幣一百二十億元。

會德豐地產有限公司(擁有74%權益的上市附屬公司)

會德豐地產分別擁有擎天半島及碧堤半島百分之四十及百分之三十三點三三實質權益。

君頤峰由會德豐地產聯同新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目提供共七百個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售共607個單位(即已售出百分之八十六)，累積收益達港幣五十八億元。

會德豐地產(新加坡)有限公司(擁有75%權益的上市附屬公司)

於本財政年度內，會德豐地產(新加坡)有限公司進行了三項重大收購，分別為Scotts購物中心/The Ascott Singapore、毗鄰Sea View酒店地塊的前中華航空住宅單位地塊及東京Oakwood Residence Azabujuban。於二〇〇五年四月，該公司亦已完成收購Angullia View，並計劃將其重建為住宅單位作出售用途。此外，該公司亦透過其全資附屬公司Firstbilt Pte Limited，全數收購英國Hamptons Group Limited (「Hamptons」)其餘非由該集團持有的股份，使Hamptons成為該公司旗下全資附屬公司。

投資項目回顧

地產發展

Grange Residences於二〇〇五年三月取得分層地契。在全數164個單位中，迄今已售出百分之九十七。

The Cosmopolitan乃前身為時報大廈的地塊，現正發展為一共管式公寓，提供228個住宅單位，預計於二〇〇七年八月落成。The Cosmopolitan已於二〇〇五年三月舉行一次預售，在全數228個單位中，迄今已售出百分之十五。

在有關的合併地塊上擬興建一共管式公寓The Sea View，可提供共546個住宅單位作銷售用途。打樁工程已於二〇〇五年五月完成，而建築工程則預計於二〇〇七年七月竣工。此發展項目預計於二〇〇五年年中推出市場。

Ardmore Vue的所有租約已於二〇〇四年十一月底屆滿，全部租戶均已遷出。大廈現正進行拆卸工程，計劃於二〇〇五年年中完成。

Scotts購物中心目前的出租率為百分之九十七，而The Ascott Singapore目前的出租率則為百分之七十九，租金水平令人滿意。

地產投資

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為四十六萬五千平方呎，目前出租率為百分之九十五，租金水平令人滿意。

位於東京的Oakwood Residence Azabujuban目前的出租率為百分之八十七，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(擁有48%權益的上市聯營公司)

海港城(全資擁有)

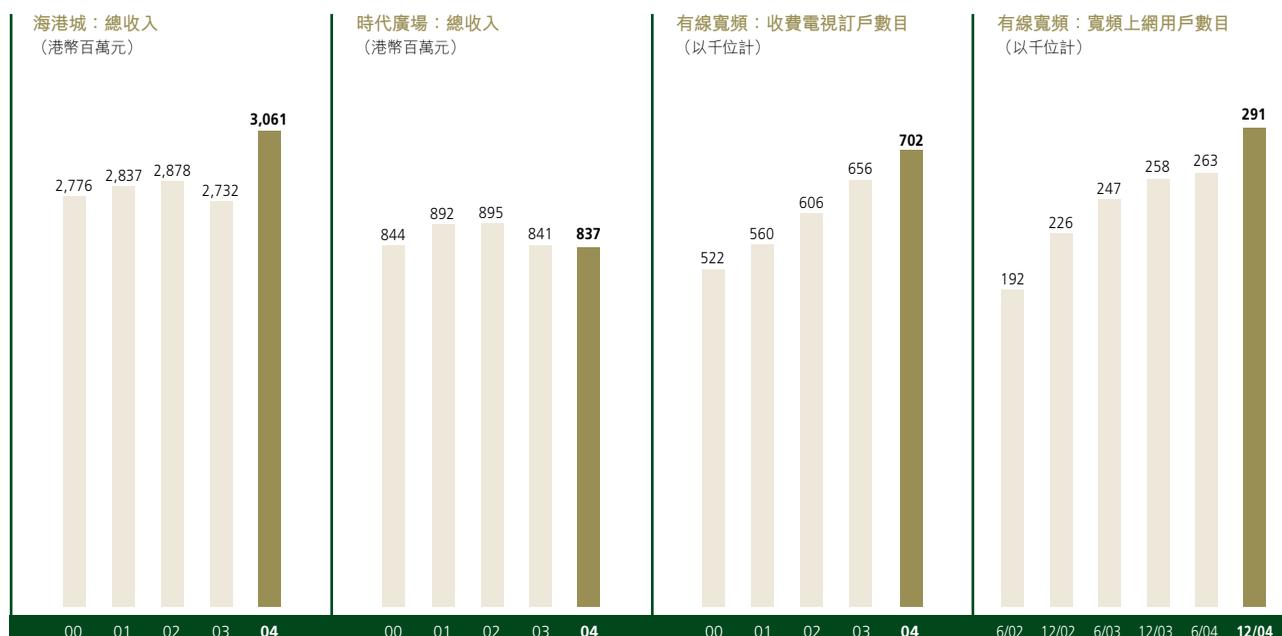
由於在二〇〇四年時出現減租周期，**海港城**寫字樓在該年的總收入較一年前的水平稍低。在二〇〇四年到期的寫字樓租約續租率為百分之七十五，新承租的樓面面積約為七十五萬平方呎。**海港城**的寫字樓出租率由二〇〇三年年底的百分之八十八穩步攀升至二〇〇四年年底的百分之九十五。尖沙咀正迅速轉化為聚集主攻珠三角及其它內地市場的企業的核心商業區。港威豪庭的入住率由二〇〇四年一月的平均百分之六十八大幅增至二〇〇四年年底的百分之八十三。酒店業於二〇〇四年反彈，**海港城**三家馬哥孛羅酒店的綜合入住率，由二〇〇三年的百分之六十七大幅上升至二〇〇四年的百分之九十一。隨著零售市道復甦，本地市場氣氛好轉，**海港城**表現令人鼓舞。二〇〇四年整體商場出租率維持約百分之九十八，大部分新租約及續租租約均錄得理想的租金增長。二〇〇四年大量內地及海外旅客訪港，加上本地消費上升，在二〇〇四年十二月，**海港城**租戶錄得每平方呎超過港幣一千元的銷售額，是自一九九八年以來的新高。

時代廣場(全資擁有)

在零售市道興旺下，**時代廣場**於二〇〇四年的商場收入錄得輕微增長，而由於減租周期的出現，寫字樓收入則輕微下跌。因消費市場暢旺，商場出租率維持約百分之九十六，大部分零售商戶的每平方呎銷售額均錄得滿意增長。年內商戶組合的重組持續吸引人流至**時代廣場**。地庫二樓的翻新工程於八月完成。**時代廣場**的寫字樓出租率由二〇〇三年的百分之八十三增加至二〇〇四年年底的百分之九十五。

有線寬頻(擁有67%權益的上市附屬公司)

儘管其核心業務的市場競爭加劇，上市公司**有線寬頻**於二〇〇四年的綜合淨盈利上升百分之二十九，升幅超越以往所有紀錄。該公司於二〇〇四年第四季乘時推出寬頻、電視及話音的三合一網綁式服務計劃，進一步提升了其競爭力。收費電視訂戶數目於二〇〇四年年底增至七十萬二千戶，按年增長百分之七。該公司共新增二十二條頻道，包括英超台、球彩台及NBA TV，而專為二〇〇六年世界盃而設的數碼體育中心，亦已於二〇〇四年全面投入服務。**有線寬頻**已大致完成廣播服務數碼化工程，改用數碼廣播可採取更有效的措施，打擊長期盜看問題。該公司於二〇〇四年不斷致力拓展新業務，衝出固有的住宅及商業用戶市場，已見成果，**有線寬頻**現為國泰航空的機艙頻道獨家提供本地新聞資訊，並快將成為九廣鐵路列車車廂電視服務的獨家內容供應商及獨家廣告代理商。寬頻訂戶數目於二〇〇四年年底增加百分之十三至二十九萬一千戶，全年每戶每月平均收入增加百分之九至港幣一百四十元。**有線寬頻**與流動電話營辦商簽訂更多網絡服務協議，在內地的流動電話內容服務領域開拓商機，進一步鞏固**有線寬頻**作為內容供應商的領導地位。



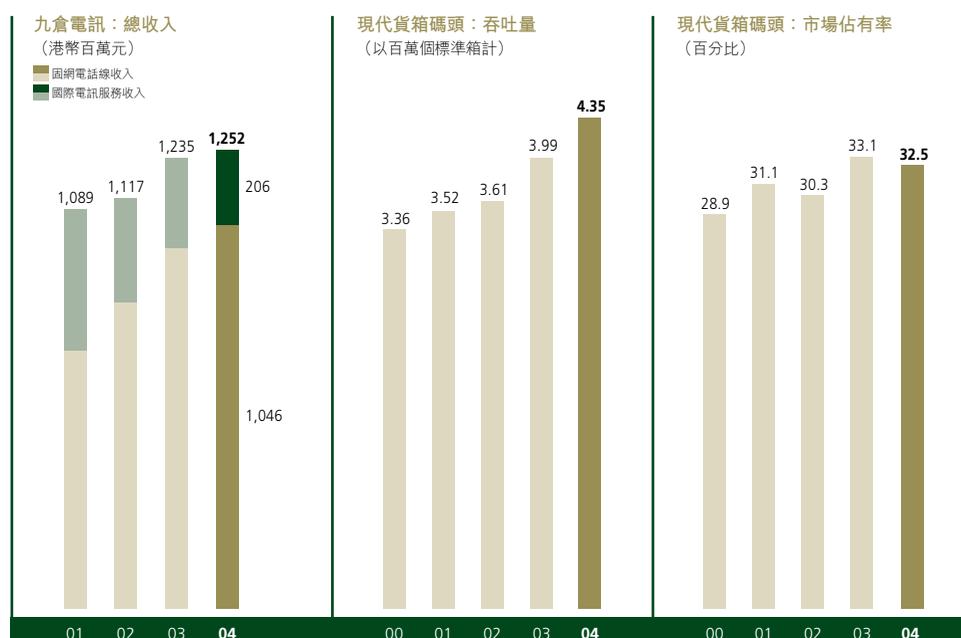
投資項目回顧

九倉電訊(全資附屬公司)

九倉電訊於二〇〇四年內錄得餘裕現金流量，創下新里程。已安裝的固網線數較去年增加四萬二千條至四十七萬五千條，增幅為百分之十，整體市場佔有率為百分之十二。在已安裝線數中，三十一萬九千條屬於商業客戶，十五萬六千條則屬於住宅市場。該公司在商業線數市場及住宅線數市場的佔有率分別為百分之十八及百分之七。商業線數於二〇〇四年增加二萬六千條或百分之九，住宅線數則增加一萬六千條或百分之十一。國際直撥電話總撥出通話量於二〇〇四年增至四億六千六百萬分鐘，按年增加百分之二十三。該公司於年內調整了策略定位，推出數碼住宅電話線(數碼電話)服務，並輔以積極的促銷攻勢，透過不同渠道，包括直銷、電話推銷，以及結合有線寬頻和有線電視服務的網綁式銷售優惠搶攻市場。

現代貨箱碼頭(擁有55%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭於二〇〇四年的總吞吐量較二〇〇三年增加百分之九點一或三十六萬二千個標準箱。總吞吐量增加主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。九號貨櫃碼頭四個泊位已移交現代貨箱碼頭，目前現代貨箱碼頭在葵涌共擁有分佈在一號、二號、五號和九號貨櫃碼頭的七個半泊位，總處理能力達五百五十萬個標準箱。隨著九號貨櫃碼頭移交，並進行泊位整合及碼頭區擴展工程後，現代貨箱碼頭定能在營運上享有更佳的協同效益。於二〇〇四年年底，現代貨箱碼頭在整個葵涌貨櫃市場維持約三分之一的市場佔有率。二〇〇四年赤灣集裝箱碼頭吞吐量增加八十八萬個標準箱，增幅為百分之六十，而蛇口集裝箱碼頭(第二期)的處理量則較上年增加八十四萬一千個標準箱，增幅為三點六倍。深圳西的大鏟灣第一期項目於二〇〇五年三月底取得國家發展及改革委員會批准，比原定安排提早兩個月。所有其它在內地的項目包括蘇州太倉的項目正如期進行，進展順利。



管理層評議及分析

(甲) 二〇〇四至〇五年度業績及分部業務表現評議

股東應佔盈利

集團錄得截至二〇〇五年三月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣四十一億六千七百三十萬元，較去年的港幣二十三億零二百六十萬元增加港幣十八億六千四百七十萬元。每股盈利為港幣2.05元(二〇〇四年：港幣1.13元)。

盈利大幅改善主要乃由於業績內計入了一項應佔撥備撥回港幣十六億六千六百五十萬元(二〇〇四年：港幣二千七百一十萬元)所致。該項撥備撥回乃為集團位於香港及新加坡的若干投資物業，及位於香港的物業發展項目碧堤半島所作出的。若不計入兩個年度的非經常性撥回，集團於本財政年度的淨盈利為港幣二十五億零八十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣二十二億七千五百五十萬元增加港幣二億二千五百三十萬元，增幅為9.9%。淨盈利增加的原因，乃九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的盈利貢獻增加及借貸成本減少所致。

雖然會德豐地產(新加坡)有限公司集團(「會德豐地產新加坡」)因銷售位於新加坡的Grange Residences單位所貢獻的地產發展盈利較上年度為高，然而由於出售擎天半島單位及一聯營公司出售君頤峰單位而在香港所確認的地產發展盈利較低，因此中和了該項盈利收益。

集團營業額

集團是年營業額為港幣四十四億六千一百一十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣七十一億一千五百九十萬元大幅減少港幣二十六億五千四百八十萬元，減幅為37.3%。營業額下降主要由於出售擎天半島單位所確認的物業收益較上年度減少，而於上一個財政年度該項目所貢獻的營業額為港幣四十二億九千四百萬元。

地產發展

是年物業銷售額為港幣三十九億零四十萬元(二〇〇四年：港幣六十五億二千二百四十萬元)，主要乃由預售碧堤半島單位及出售Grange Residences單位而來。年內已售出共766個碧堤半島單位及92個Grange Residences單位。其它物業銷售還包括擎天半島、雅麗居、翠濤居及爵士花園的住宅單位及都會坊的工業單位。

地產投資

地產投資分部的租金收入錄得港幣三億四千三百萬元(二〇〇四年：港幣三億三千零七十萬元)，增加港幣一千二百三十萬元，此乃主要由於會德豐地產新加坡在是年內新收購一幢位於日本的服務式住宅大廈Oakwood Residence而產生的租金收入所致。位於香港的會德豐大廈、連卡佛大廈和零售商場健威坊，以及位於新加坡的會德豐廣場，錄得的出租率約為95%，租金水平令人滿意，而日本的Oakwood Residence的出租率則逾90%。

管理層評議及分析

集團營業盈利

未扣除借貸成本及物業撥備撥回的集團營業盈利為港幣十三億七千二百七十萬元，較二〇〇三／〇四年度減少港幣五千零七十萬元，減幅為3.6%。

地產發展

地產發展分部錄得盈利港幣八億六千一百二十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣九億八千零三十萬元減少港幣一億一千九百一十萬元。是年盈利主要來自Grange Residences及碧堤半島住宅單位的銷售，而上年度的盈利貢獻則主要來自銷售擎天半島單位。

地產投資

是年地產投資分部的營業盈利為港幣二億三千七百二十萬元，二〇〇三／〇四年度則為港幣二億三千五百八十萬元。集團的零售商場及寫字樓物業的租務均表現理想。

其它

投資及其它分部錄得盈利港幣二億八千七百萬元(二〇〇四年：港幣二億一千五百萬元)，其中主要包括經常性股息收入、利息收入和物業管理以及其它管理服務所帶來的收入。投資及其它分部業績包括會德豐地產新加坡出售若干非交易上市證券所得盈利港幣八千九百三十萬元。

上市附屬公司的業務表現(已綜合於集團業績內)

會德豐地產有限公司集團(「會德豐地產」)截至二〇〇五年三月三十一日止年度錄得的股東應佔盈利為港幣十七億四千三百萬元，與此相比，上年度則為港幣十億五千三百七十萬元。由於業績內計入了一項應佔撥備撥回港幣八億四千四百三十萬元(該項撥備撥回乃主要為其投資物業及其擁有三分之一權益的碧堤半島項目所作出的)，因此儘管其聯營公司出售君頤峰及擎天半島的單位所貢獻的發展盈利相對往年為低，股東應佔盈利仍大幅改善。

截至二〇〇五年三月三十一日止年度，會德豐地產新加坡錄得股東應佔盈利一億九千八百一十萬新加坡元(約港幣九億二千五百萬元)，與此相比，上年度則為八千九百八十萬新加坡元(約港幣四億零六百萬元)。是年會德豐地產新加坡的盈利增長主要來自銷售Grange Residences共92個單位，及撥回在過往年度損益賬內為會德豐廣場扣除的物業撥備。於二〇〇五年三月三十一日，Grange Residences已累積銷售153個單位，即全數164個單位的93%。

是年集團來自會德豐地產(擁有會德豐地產新加坡75%權益)的應佔盈利(未計入物業撥備撥回及會德豐地產所持有7%九龍倉權益所收取的股息)為港幣五億九千零四十萬元(二〇〇四年：港幣六億九千四百萬元)。年內，集團已收取來自會德豐地產的現金股息總額港幣一億零七百七十萬元(二〇〇四年：港幣一億零七百五十萬元)。

借貸成本

從是年損益賬內扣除的借貸成本為港幣七千八百九十萬元，較去年的港幣一億三千七百萬元，大幅減少42.4%，此乃主要由於利率持續處於低水平及集團負債淨額不斷下降所致。是年集團的實際借貸年息率約為1.4%，去年則為1.8%。

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物業重估後，根據集團的會計政策，集團作出了合共港幣二十二億三千七百九十萬元的物業撥備撥回。該等撥回乃為集團的投資物業而在過往年度損益賬內扣除的重估虧損為數港幣八億八千五百八十萬元的撥備的撥回，及為集團其它物業所作出為數港幣十三億五千二百一十萬元的撥備撥回。撥備撥回總額當中，港幣十三億二千七百萬元乃為碧堤半島所作出的，而其餘則為集團的投資及其它物業所作出。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利(除稅前)為港幣二十一億六千七百九十萬元，盈利主要來自九龍倉，上年盈利則為港幣二十億四千七百三十萬元。九龍倉(本集團的主要上市聯營公司及盈利貢獻者)在其截至二〇〇四年十二月三十一日止財政年度錄得的股東應佔盈利為港幣三十七億六千七百萬元，上年則為港幣三十億四千三百萬元。九龍倉的盈利增長主要由零售商場租金收入的穩健增長、酒店營運自二〇〇三年的低位復甦、有線寬頻通訊有限公司(「有線寬頻」)的盈利改善及借貸成本的減少所帶動。

九龍倉於是年的業績內已包括一項為數港幣四億四千二百萬元的撥備撥回，該項撥回乃涉及九龍倉佔三分之一權益的碧堤半島項目的撥備撥回，而去年則包括九龍倉就其以分派有線寬頻股份代替股息所確認而被視為盈利的數額港幣三億一千二百萬元，此以股代息為九龍倉二〇〇三年中期股息的一部分。由於有關分派對本集團於有線寬頻的應佔權益並無任何實質變動，因此本集團並無確認該被視作盈利的數額，並已根據本集團的會計政策全數予以抵銷。

若不計入兩個年度所述的非經常性項目，九龍倉的淨盈利對集團所作的貢獻為港幣十六億零一十萬元(二〇〇四年：港幣十三億一千四百二十萬元)，增幅為21.8%。本集團已收取九龍倉的現金股息總額為港幣七億四千三百三十萬元(二〇〇四年：港幣七億四千七百五十萬元，其中包括以有線寬頻股份形式代替股息的數額港幣二億五千三百九十萬元)。

所佔聯營公司業績亦包括會德豐地產擁有20%權益的一聯營公司銷售其發展的君頤峰單位所產生的盈利。

管理層評議及分析

其它項目

所得稅

是年撥作稅項支出的數額為港幣五億零六百萬元，上年度則為港幣五億三千六百八十萬元。

少數股東權益

是年內，少數股東權益所攤佔的盈利由去年的港幣五億三千四百三十萬元上升至港幣十億二千六百三十萬元，此乃主要由於碧堤半島項目公司的少數股東攤佔就該項目所作出的物業撥備撥回及會德豐地產的盈利增加所致。

(乙) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇五年三月三十一日，集團的股東權益總額為港幣三百六十二億七千九百九十萬元或每股港幣17.86元，二〇〇四年三月三十一日則為港幣二百六十五億四千四百二十萬元或每股港幣13.06元。股東權益增加主要反映本集團的主要聯營公司九龍倉的投資物業組合重估而增值所致。

負債淨額及負債比率

於二〇〇五年三月三十一日，集團的負債淨額與股東權益的比率為12.5%（二〇〇四年：23.0%），而負債淨額與總資產的比率則為9.0%（二〇〇四年：15.7%）。

集團的負債淨額為港幣四十五億二千零四十萬元，此乃由為數港幣八十億二千二百五十萬元的債務減港幣三十五億零二百一十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇四年三月三十一日的負債淨額則為港幣六十一億一千四百五十萬元。集團的負債淨額減少主要由於集團的經營業務產生了現金淨額港幣二十三億六千一百四十萬元所致，其中包括出售碧堤半島及擎天半島單位的現金淨收入。是年來自銷售碧堤半島及擎天半島單位的現金淨收入港幣十七億元已按兩間項目公司的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發，集團（包括會德豐地產）因而已收取港幣十一億元。是年的主要現金支出為會德豐地產新加坡的物業收購（位於新加坡的中華航空住宅單位、史各士路6號的Scotts購物中心和The Ascott Singapore，以及位於日本的Oakwood Residence），總額約為港幣二十一億元。

若不包括會德豐地產的現金淨額港幣三億六千九百六十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣四十八億九千萬元，較二〇〇四年三月三十一日的港幣六十億零二百三十萬元減少港幣十一億一千二百三十萬元。是年本集團收取九龍倉及會德豐地產的現金股息總額為港幣八億五千一百萬元（二〇〇四年：港幣六億零一百一十萬元），該等股息乃本集團的經常性現金收入的主要來源。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣九十八億元及港幣十九億元。於二〇〇五年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
一年內償還	607.6	2,267.6
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	6,614.9	5,164.1
於五年後償還	500.0	-
	8,022.5	8,131.7
尚未提取信貸	3,700.0	4,400.0

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
投資物業	474.5	1,658.9
發展中並擬作出售的物業	2,284.2	1,827.1
	2,758.7	3,486.0

(c) 於二〇〇五年三月三十一日，集團的借貸主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其位於新加坡及日本的物業作融資的借貸(該等借貸主要以新加坡元及日元為本位)則除外。會德豐地產新加坡已為對沖其外匯存款及投資而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

長期投資

集團於二〇〇五年三月三十一日持有一個主要由藍籌證券所組成的長期投資組合，為數港幣十四億八千八百萬元，該組合於當日的市值為港幣十四億二千一百六十萬元(二〇〇四年：港幣十一億零四百四十萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為長期投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇五年三月三十一日，該儲備賬項的應估累積盈餘為港幣三億一千六百三十萬元，較於二〇〇四年三月三十一日的港幣三千一百八十萬元增加港幣二億八千四百五十萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

管理層評議及分析

(丙) 主要物業發展項目

香港的發展項目

碧堤半島

碧堤半島第三及第四期於二〇〇四年九月首次推出預售，市場反應令人鼓舞。年內，第一及第二期共售出14個單位，第三及第四期則共預售了752個單位。於二〇〇五年三月三十一日，第一及第二期已累積銷售99%共1,691個單位，而第三及第四期則累積銷售44%共752個單位，帶來收入合共約港幣六十八億元。

於二〇〇五年三月三十一日，碧堤半島的託管賬戶內的現金存款達港幣四億元，足以支付尚未完工的建築費用及完成整個發展項目。於二〇〇五年三月三十一日，該項目公司並無任何向外借貸。

擎天半島

二〇〇四／〇五年度，擎天半島持續售出第二期共40個單位。於二〇〇五年三月三十一日，已累積銷售2,111個單位(第一期共1,272個單位已全數售出，第二期則已售出98%共839個單位)，帶來收入合共約港幣一百二十億元。

於二〇〇五年三月三十一日，擎天半島的託管賬戶內的現金存款的結餘達港幣三億元，乃作為有關項目尚未繳付的建築費之用。於二〇〇五年三月三十一日，該項目公司並無任何向外借貸。

君頤峰

君頤峰(會德豐地產擁有其20%權益)的銷情持續理想，年內共售出116個單位。於二〇〇五年三月三十一日，在全數700個單位中，已累積銷售86%共607個單位，帶來收入合共約港幣五十八億元。

項目公司已收取的預售收益結餘充足，已於託管賬戶內調撥作存款，以支付有關項目尚未繳付的建築費用及其它負債。於二〇〇五年三月三十一日，該項目公司並無任何借貸。

新加坡的發展項目

Grange Residences

由會德豐地產新加坡發展的Grange Residences銷情持續理想，年內售出92個單位。截至二〇〇五年三月三十一日，累積銷售達153個單位，佔全數共164個單位的93%。

The Cosmopolitan/The Sea View/Ardmore Vue

會德豐地產新加坡發展的其它重建項目，包括The Cosmopolitan、The Sea View及Ardmore Vue，正按計劃進行。The Cosmopolitan已於二〇〇五年三月舉行一次私人預售，市場反應令人鼓舞。預期The Sea View將於二〇〇五年推出市場。

(丁) 或然負債

於二〇〇五年三月三十一日，集團並沒有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)。

(戊) 物業／附屬公司的收購／出售

中華航空住宅單位

會德豐地產新加坡於二〇〇四年五月在新加坡完成收購位於Sea View酒店毗鄰地塊共30個中華航空的住宅單位，作價三千五百萬新加坡元(約港幣一億六千萬元)。該地塊將與Sea View酒店地塊合併興建為一共管式公寓The Sea View，提供共546個住宅單位。

Scotts購物中心及The Ascott Singapore (「TAS」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購位於新加坡的Scotts購物中心及TAS，總作價三億四千五百萬新加坡元(約港幣十五億七千六百萬元)，擬在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年底屆滿時，將該物業予以重建。

Oakwood Residence Azabujuban (「Oakwood」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月完成收購位於日本的Oakwood，作價五十五億日元(約港幣三億八千三百萬元)。會德豐地產新加坡擬持有該物業作投資用途，直至該服務式住宅的現有管理合約於二〇一二年屆滿為止。

Angullia View

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Angullia View，作價四千三百八十萬新加坡元(約港幣二億零九百萬元)。會德豐地產新加坡已計劃將其重建為豪華住宅。

香葉道2號／其它香港物業收購

於二〇〇五年五月，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，預期於二〇〇五年六月完成此收購。

會德豐地產亦收購了若干位於香港的寫字樓物業，總作價約港幣二億二千萬元。

Kim Realty Investment Pte Ltd (「KRI」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年七月完成出售KRI的30%股本權益予九龍倉，總作價二百零四萬新加坡元(約港幣九百五十萬元)，KRI持有位於廈門的一所四星級酒店廈門馬哥孛羅東方酒店50%權益。

管理層評議及分析

Hamptons Group Limited (「Hamptons」)

於二〇〇五年三月十四日，會德豐地產新加坡訂立了一項協議，收購一間以英國為基地的物業代理公司Hamptons的2,424,310股股份，收購價為每股3.12英鎊，以現金支付。Hamptons原為會德豐地產新加坡的聯營公司。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約為二千三百八十萬英鎊(約港幣三億五千七百萬元)。

(己) 確認預售物業產生的收入的新會計詮釋

於二〇〇五年一月一日以前，預售物業所產生的盈利乃按照建築期間而直至建成時的估計總利潤每年按比例計算。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。此變更對本集團的財務並無重大的影響。

(庚) 未來會計政策變動

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，並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》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。有關影響已詳列於賬項附註第30條內。

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。

(辛) 僱員

集團旗下員工共約693人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇五年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣一億四千八百八十萬元。

進一步公司資料的披露

茲將依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)規定而須予披露的資料列述如下：

(甲) 董事及高級管理層人員簡介等事宜

(i) 董事

吳光正 · GBS · JP 主席 (58歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年曾出任本公司主席，自二〇〇二年起再出任主席的職位。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的主席。

吳先生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。自二〇〇〇年十月起獲政府委任為香港貿易發展局主席，一九九五年至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，並於一九九三年至一九九七年出任理工大學校董會主席。他現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，並曾出任摩根大通公司、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GE通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳先生於美國、澳洲及香港多間大學均取得榮譽博士學位。

李唯仁 高級副主席 (76歲)

李先生自一九六九年擔任本公司董事，一九九六年出任本公司主席，其後於二〇〇二年卸任本公司主席的職位，改為出任本公司的高級副主席。李先生亦為九龍倉的高級副主席及海港企業有限公司(「海港企業」)、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席，以及九龍倉中國有限公司的主席兼行政總裁。此外，他亦為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)及現代貨箱碼頭的董事。

進一步公司資料的披露

吳天海 副主席 (52歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，於一九九五年出任副主席。他亦為九龍倉的副主席兼常務董事、有線寬頻通訊有限公司及九倉電訊有限公司的主席、總裁兼行政總裁，以及Joyce的董事。吳先生為香港總商會理事會成員。

徐耀祥 執行董事 (58歲)

徐先生自一九九八年起出任本公司董事，於二〇〇三年出任執行董事。他亦為Joyce、會德豐地產及會德豐地產新加坡的董事。徐先生是香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英國特許管理會計師公會的資深會員。

羅大衛 執行董事 (59歲)

羅大衛先生自二〇〇四年七月起出任本公司執行董事，亦為會德豐地產的董事。他於一九九二年加入九龍倉。一九九三年接受委任成為會德豐地產新加坡的董事，目前為該公司的行政總裁兼常務董事。羅大衛先生為香港測量師學會、英國皇家測量師學會香港分會、新加坡測量師與估價師學會、新加坡董事學會及香港董事學會資深會員。

歐肇基，OBE 董事 (58歲)

歐先生自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會的委員兼主席。他亦為香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的獨立非執行董事，及香港科技大學校董會成員。

歐先生乃若干政府諮詢機構及志願組織的前委員，包括外匯基金諮詢委員會、銀行業務諮詢委員會、香港貿易發展局、香港城市大學及香港公益金。他於一九九六年七月獲得香港銀行家年獎，並於同年十二月再獲頒香港商業行政人員年獎。

歐先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、銀行家公會及香港銀行家學會資深會員。

張培明 董事 (76歲)

張先生自一九六九年出任本公司董事。他為本公司獨立非執行董事，亦為審核委員會委員。

丁午壽，JP 董事 (62歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為上市公司Kader Holdings Company Limited的董事總經理兼行政總裁、開達實業有限公司的主席及新洲印刷集團有限公司及萬順昌集團有限公司的董事。他目前為香港工業總會主席、強制性公積金計劃管理局非執行董事、職業訓練局塑膠業訓練委員會主席、香港塑膠業廠商會會長、香港中華廠商聯合會名譽會長及香港玩具廠商會有限公司名譽會長。

丁先生為香港總商會委員、香港貿易發展局委員會委員及香港理工大學顧問委員會委員，亦分別擔任中國人民政治協商會議江蘇省委員會常委及廣州市東山區委員會常委。

William Turnbull，OBE，JP 董事 (71歲)

Turnbull先生自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會委員。Turnbull先生亦為香港標準及檢定中心及香港安全認證中心的非執行主席。

附註：本公司已收到每位獨立非執行董事為依據上市規則確認彼之獨立性而交來的週年確認書，而本公司仍認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(II) 高級管理人員

集團各項業務分別由公司名列於上文(甲)(i)項內的主席及執行董事直接負責，彼等被視為本集團的高級管理層。

進一步公司資料的披露

(乙) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇五年三月三十一日佔有本公司、本公司旗下一聯營公司九龍倉及本公司旗下兩間附屬公司會德豐地產及會德豐地產新加坡的股本實質權益(全部皆為好倉)，及有關股份分別佔本公司、九龍倉、會德豐地產及會德豐地產新加坡已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
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
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0281%)	個人權益
吳天海	650,057 (0.0266%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐地產新加坡		
羅大衛	250,000 (0.0627%)	個人權益

附註：

- (1) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股本公司股份，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。

進一步公司資料的披露

- (2) 上述列於各有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼等分別有權於有關公司各自的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。
- (3) 上述列於吳光正先生名下作為「個人權益」及「法團權益」合共209,712,652股本公司股份權益，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為吳包陪容女士的股份權益乃涉及同一批股份。
- (4) 上述附註(1)內所述的995,221,678股本公司股份，與在下述標題為「主要股東權益」一節內被列為HSBC Trustee (Guernsey) Limited的股份權益全數重疊或已包括在後者之內。

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須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇五年三月三十一日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；及
- (ii) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

(丙) 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，於二〇〇五年三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（本公司董事不計在內），彼等於該日分別佔有及／或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(i) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(ii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

進一步公司資料的披露

附註：

- (1) 上述所列的股份權益與列於標題為「董事的股份權益」一節內所列的若干權益出現重疊，有關的重疊情況已於該節內的附註(3)及(4)中闡明。
- (2) 由於自二〇〇五年一月一日起，Bermuda Trust (Guernsey) Limited與HSBC Trustee (Guernsey) Limited合併，取名為HSBC Trustee (Guernsey) Limited，因此，於二〇〇五年一月一日前登錄於登記冊內的Bermuda Trust (Guernsey) Limited的名稱，已相應被更改為HSBC Trustee (Guernsey) Limited。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇五年三月三十一日並無任何淡倉記錄於登記冊內。

(丁) 退休金計劃

集團運作多項退休金計劃，茲將有關集團運作的主要退休金計劃（「退休金計劃」）的若干資料列述如下：

(I) 退休金計劃的性質

退休金計劃乃界定供款計劃，所涉資產由獨立行政基金另行保管。

(II) 退休金計劃的資金來源

退休金計劃由僱員及僱主供款集資。僱員及僱主就退休金計劃所注入的供款，乃依據信託契約按僱員薪金的特定百分率而計算。

(III) 被沒收的供款

供款乃於真正作出承擔時方作開支計算，該等供款可能會因僱員在有權獲取全數供款前退出退休金計劃致令供款被沒收而有所減少。

(IV) 退休金計劃的成本

已從截至二〇〇五年三月三十一日止年度的損益賬內扣除的僱主退休金計劃成本總額為港幣三百五十萬元，此金額乃扣除被沒收的僱主供款港幣十萬元而得。

附註：截至二〇〇五年三月三十一日止年度的損益賬已扣除集團退休金計劃的僱主成本（包括與非由集團營運的強積金的有關成本）總額為數港幣六百九十萬元。

(戊) 行政人員認股獎勵計劃(「該計劃」)

(I) 該計劃摘要

- (a) 該計劃的目的：
讓本集團的行政人員有機會參與認購本公司的資本，以推動及鼓勵他們繼續盡力為公司的發展及成功作出貢獻。
- (b) 該計劃的參與者：
本公司或其任何附屬公司持有本公司執行、管理、督導或相若職銜的任何僱員(包括本公司或其任何附屬公司持有執行職銜的董事)(「有關的僱員」)，均可根據該計劃條款接受股份認購建議。
- (c) (i) 於二〇〇五年三月三十一日根據該計劃可予發行的每股面值港幣0.50元的本公司普通股(「公司股份」)總數：
82,401,464股
- (ii) 於二〇〇五年三月三十一日佔已發行股本比率：
4%
- (d) 於二〇〇五年三月三十一日根據該計劃每名參與者可認購股份的最高數量：
不超逾：
- (i) 根據該計劃條款可供認購的公司股份最高股份總數的10%；或
- (ii) 於任何一個財政年度內，就賦授予一名僱員的認購權而言而按認購價總金額計，彼之年薪的五倍。
- (e) 根據認購權認購公司股份可行使的有效期間：
賦予認購權之日起計十年期限或董事會批准的較短時期。
- (f) 認購權於可行使前所需持有的最少期間：
賦予認購權之日起計一年期限。
- (g) (i) 申請或接納認購權所須繳付的代價：
港幣1.00元
- (ii) 須繳付或可予繳付的款額或作此用途而需償還的貸款的付款期限：
發出認購建議後七天。

進一步公司資料的披露

(h) 決定行使價的基準：

根據上市規則第17.03(9)條所規定，行使價必須不低於下列所述兩者中的較高者：

(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(該日須為交易日)；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。

(i) 該計劃餘下年期：

三年

(II) 認股權的詳細資料

本財政年度內並無任何本公司的認股權被發行、行使、取消、期滿失效或尚未行使。

(己) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇五年三月三十一日止年度：

(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87%；

(b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額58%；

(c) 本公司各董事或彼等的聯繫人士，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%。

(庚) 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55頁的賬項附註第5條內。

(辛) 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。

(壬) 董事會議的次數

於本財政年度內，共召開四次董事會議。

(癸) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從在二〇〇五年一月一日前具有效力的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則，該等守則乃按照過渡性安排仍適用於涉及在二〇〇五年一月一日前開始的會計期間者。

(甲甲) 建議更換核數師

在審核委員會於近期作出研討後，本公司的董事會建議提名畢馬威會計師事務所以替代羅兵咸永道會計師事務所，由截至二〇〇六年三月三十一日止的下個財政年度出任本公司的新核數師。畢馬威會計師事務所多年來已擔任本公司大部份的附屬公司及聯營公司的核數師，該等公司包括公開上市的附屬公司會德豐地產有限公司及公開上市的聯營公司九龍倉集團有限公司。該兩間公司共擁有會德豐集團旗下整體相關資產逾95%，且近年亦不斷擴展其業務。更換核數師後，集團將能簡化其核數過程，以改善整體效率。預期亦會減省管理層需付出的時間及專業費用所涉及的整體成本。

在本公司要求下，羅兵咸永道會計師事務所已同意不會在本公司快將舉行的股東週年大會上尋求連任。此外，本公司亦已就委聘畢馬威會計師事務所以替代羅兵咸永道會計師事務所出任本公司旗下相關的附屬公司的核數師作出了所需的安排。

羅兵咸永道會計師事務所擔任本公司的核數師已有一段長時間，本公司非常滿意羅兵咸永道會計師事務所的專業能力，亦對建議終止與羅兵咸永道會計師事務所的合作表示遺憾。

本集團謹此對羅兵咸永道會計師事務所於擔任本公司及其各附屬公司的核數師期間所提供的寶貴服務致以衷心謝忱。

董事會報告書

董事會謹將截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核賬項呈覽。

主要業務及業務經營

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74及75頁。

本公司及其附屬公司在本財政年度內的主要業務及經營地區的分析編列於第48至51頁的賬項附註第2條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的業績編列於第33頁的綜合損益賬內。

本財政年度內的盈利分配及儲備變動情況，編列於第65至67頁的賬項附註第22條內。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇五年一月七日派發。董事會已建議在二〇〇五年八月十五日(星期一)舉行的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇五年八月二十二日派發截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的末期股息每股8.5仙，予在二〇〇五年八月十五日名列股東登記冊內的股東，此項建議已於賬項內披露。

固定資產

本財政年度的固定資產變動情況編列於第59頁的賬項附註第11條內。

銀行借款、透支及其它借貸

有關本公司及本集團於二〇〇五年三月三十一日的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的銀行借款、透支及/或其它借貸的數額及資料，已編列於第63頁的賬項附註第19條內，而還款期限逾一年者，則已載於第68頁的賬項附註第23條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百七十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、歐肇基先生、張培明先生、羅大衛先生（於二〇〇四年七月一日獲委任為執行董事）、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生、丁午壽先生及William Turnbull先生。

李唯仁先生及William Turnbull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，惟彼等皆符合資格，並願意應選連任。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。

根據本公司章程細則的條文，本公司主席及持有本公司執行職銜的董事皆毋須輪流卸任董事之職。至於其餘董事（彼等皆並無持有本公司的執行職銜），其中兩位將如上文所述於即將在二〇〇五年八月十五日舉行的股東週年大會上卸任董事職位，而其餘四位董事將依據本公司章程細則第103(A)條於二〇〇六年或二〇〇七年的本公司股東週年大會上輪流卸任董事之職，因而屆時彼等各自的董事任期將會完結。

合約利益

本公司或其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

在本財政年度內，並無有關管理本公司全部或任何重大部份業務的任何合約存在或經由本公司訂立。

董事會報告書

購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司或其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。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所任期已經屆滿。於快將舉行的股東週年大會上將提呈委任本公司核數師的決議案。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇五年六月十四日

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。

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；但以先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項目則除外；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	2004	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	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	2004
	港幣百萬元	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 港幣百萬元	2004 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 港幣百萬元	2004 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 港幣百萬元	2004 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 港幣百萬元	2004 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)。

	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	
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 港幣百萬元	2004 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 港幣百萬元	2004 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	2004
	港幣百萬元	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	2004
	港幣百萬元	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《香港註釋常務委員會詮釋》(「註釋常委會詮釋」)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《註釋常委會詮釋》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：馬哥孛羅發展有限公司)	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

九龍倉集團有限公司司賬項摘要

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
<hr/>		
是年股息	1,683	1,487
<hr/>		
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)
<hr/>		
	85,005	70,002
<hr/>		
股本	2,447	2,447
儲備	62,721	49,181
<hr/>		
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
<hr/>		
	85,005	70,002
<hr/>		

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。