



致會德豐有限公司各股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第42至第108頁按照香港公認會計原則編製的財務報表。

董事及核數師的責任

香港《公司條例》規定董事須編製真實和公允的財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些財務報表提出獨立意見，並按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體的股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其它用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

意見的基礎

我們是按照香港會計師公會頒布的《核數準則》進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作出的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合貴公司及 貴集團的具體情況、以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充份的憑證，就財務報表是否存有重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為上述的財務報表均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇六年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利和現金流量，並已按照香港《公司條例》適當編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港 二〇〇六年六月二十七日

綜合損益賬

截至二〇〇六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	4,235.4	4,521.0
其它收入淨額	3	401.4	213.6
		4,636.8	4,734.6
直接成本及營業費用		(2,214.1)	(3,133.1)
銷售及推銷費用		(335.8)	(128.7)
行政費用		(242.3)	(65.2)
營業盈利	2	1,844.6	1,407.6
投資物業之公允價值增加	11	3,428.9	885.8
物業撥備撥回	4	192.6	1,352.1
		5,466.1	3,645.5
借貸成本	5	(217.8)	(90.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	1	6,870.6	6,191.6
除稅前盈利		12,118.9	9,746.7
所得稅	6(a)	(702.4)	(264.0)
是年盈利		11,416.5	9,482.7
應佔是年盈利：			
股東	7	10,316.1	8,337.4
少數股東權益		1,100.4	1,145.3
		11,416.5	9,482.7
是年股息	8		
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		203.2	172.7
		254.0	223.5
每股盈利	9	港幣5.08元	港幣4.10元

在第50至第108頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇六年三月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產	11		
投資物業		8,560.1	5,313.7
其它物業、廠房及設備		104.8	12.7
		8,664.9	5,326.4
商譽及其它無形資產	13	305.8	—
聯營公司	14	31,981.7	26,561.7
可供出售投資	15	2,186.5	1,488.0
遞延應收賬項	16	231.7	370.6
		43,370.6	33,746.7
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	6,627.3	9,583.6
待沽物業	17	2,542.4	620.1
貿易及其它應收賬項	18	1,089.7	1,301.7
銀行結存及存款	19	4,517.6	3,502.1
		14,777.0	15,007.5
流動負債			
貿易及其它應付賬項	20	(1,148.3)	(1,286.3)
銀行借款及透支	21	(1,976.1)	(607.6)
出售物業定金		(1,040.8)	(2,046.2)
本期稅項	6(c)	(145.6)	(132.1)
		(4,310.8)	(4,072.2)
流動資產淨額		10,466.2	10,935.3
總資產減流動負債		53,836.8	44,682.0
非流動負債			
長期借款	21	(5,229.0)	(7,414.9)
遞延稅項	22	(826.4)	(134.5)
遞延項目	23	(443.4)	(467.0)
		(6,498.8)	(8,016.4)
淨資產		47,338.0	36,665.6
資本及儲備			
股本	24	1,015.9	1,015.9
儲備		39,970.8	30,418.8
股東權益	25(a)	40,986.7	31,434.7
少數股東權益	25(a)	6,351.3	5,230.9
權益總額	25(a)	47,338.0	36,665.6

在第50至第108頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

公司資產負債表

二〇〇六年三月三十一日

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	4,487.5	4,638.3
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.4	0.4
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(4.8)	(4.5)
銀行借款及透支	21	—	(157.9)
		(4.8)	(162.4)
流動負債淨額		(4.4)	(162.0)
淨資產		4,483.1	4,476.3
資本及儲備			
股本	24	1,015.9	1,015.9
儲備		3,467.2	3,460.4
股東權益	25(b)	4,483.1	4,476.3

在第50至第108頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

執行董事
徐耀祥

綜合權益轉變報表

截至二〇〇六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
於四月一日的權益總額			
以往呈報			
股東權益		36,279.9	26,544.2
少數股東權益(以往與負債及權益分別呈報)		5,356.0	4,093.4
權益總額		41,635.9	30,637.6
會計政策變動的前期調整	10	(4,970.3)	(3,738.6)
重新編列(未計入期初結餘調整)		36,665.6	26,899.0
因商譽及金融工具會計政策 變動的期初結餘調整	10	115.1	—
經前期及期初結存調整後於四月一日的結存		36,780.7	26,899.0
聯營公司			
投資物業重估盈餘減遞延稅項			5,373.1
投資物業的前期調整			(5,373.1)
酒店及會所物業重估盈餘			141.3
酒店物業的前期調整			(147.8)
			(6.5)
公司及附屬公司			
可供出售投資的重估盈餘		373.9	404.5
由以往持有的資產所產生的無形資產		53.3	—
增購附屬公司權益		(36.4)	—
其它		(3.8)	—
折算海外公司財務報表所產生的滙兌差額		28.6	87.2
聯營公司			
可供出售投資的重估盈餘		51.5	118.2
增購附屬公司權益抵銷的儲備		(893.0)	—
其它		1.8	2.6
未確認在損益賬的(虧損)/收益淨額 (二〇〇五年:重新編列)		(424.1)	606.0

綜合權益轉變報表

截至二〇〇六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
公司及附屬公司			
以往呈報的是年盈利			5,193.6
前期調整	10		4,289.1
是年盈利(二〇〇五年：重新編列)		11,416.5	9,482.7
出售下列項目而撥往損益賬的儲備：			
可供出售投資		(117.7)	(30.6)
物業		—	(1.3)
聯營公司			
出售可供出售投資而撥往損益賬的儲備		(36.0)	(11.0)
是年確認收益總額(二〇〇五年：重新編列)		10,838.7	10,045.8
股東		9,697.2	8,767.2
少數股東權益		1,141.5	1,278.6
		10,838.7	10,045.8
已批准之上年度末期股息	8(b)	(172.7)	(132.1)
是年已宣布派發之中期股息	8(a)	(50.8)	(50.8)
已付少數股東的股息	25(a)	(836.4)	(96.3)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	25(a)	775.7	—
所購買附屬公司的少數股東權益	25(a)	2.8	—
三月三十一日權益總額		47,338.0	36,665.6
應佔：			
股東		40,986.7	31,434.7
少數股東權益		6,351.3	5,230.9
		47,338.0	36,665.6

在第50至第108頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇〇六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
來自營業的現金	a	1,778.0	1,529.6
已收利息		156.9	74.9
已付利息		(248.8)	(87.8)
已收聯營公司的股息		1,080.1	914.6
已收上市投資股息		34.6	36.5
已付香港利得稅		(48.2)	(106.6)
(已付)／退回海外稅項		(19.5)	0.2
營業業務所得的現金淨額		2,733.1	2,361.4
投資業務			
購入可供出售投資		(905.8)	(189.0)
增購附屬公司權益		(36.4)	—
收購附屬公司	b	(349.0)	—
增購聯營公司權益		(9.9)	—
購入固定資產		(99.5)	(410.2)
出售投資物業所得款項		293.2	—
出售固定資產所得款項		0.8	6.9
出售可供出售投資所得款項		961.9	322.7
出售聯營公司所得款項		63.1	9.5
減少遞延應收賬項		138.9	125.7
減少來自聯營公司墊款淨額		(695.9)	(353.7)
投資業務所用的現金淨額		(638.6)	(488.1)
融資活動			
提取長期借款		857.2	6,119.2
償還長期借款		(2,212.0)	(4,498.1)
提取／(償還)短期銀行借款淨額		528.5	(1,760.0)
已付股東股息		(223.5)	(182.9)
已付少數股東股息		(836.4)	(96.3)
少數股東供股		771.9	—
融資活動所用的現金淨額		(1,114.3)	(418.1)
現金及現金等值增加淨額		980.2	1,455.2
於四月一日的現金及現金等值結存		3,502.1	2,017.2
匯率變動的影響		35.3	29.7
於三月三十一日的現金及現金等值結存		4,517.6	3,502.1
現金及現金等值結存分析			
銀行結存及存款		4,517.6	3,502.1

綜合現金流量表

截至二〇〇六年三月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

a) 除稅前盈利與來自營業的現金對賬

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
除稅前盈利	12,118.9	9,746.7
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(6,870.6)	(6,191.6)
利息收入	(154.4)	(74.8)
利息支出	207.0	71.7
來自上市投資的股息收入	(31.9)	(40.3)
折舊	17.2	1.9
出售可供出售投資的盈利淨額	(261.9)	(89.3)
出售投資物業的盈利	(98.2)	—
出售固定資產的虧損	9.4	0.8
物業撥備撥回	(192.6)	(1,352.1)
投資物業之公允價值增加	(3,428.9)	(885.8)
已變現的遞延盈利	(5.9)	(111.2)
出售一聯營公司的盈利	—	(9.5)
攤銷負商譽	—	(8.6)
攤銷無形資產	0.5	—
滙兌差額	50.5	55.1
營運資金變動前的營業盈利	1,359.1	1,113.0
增加發展中並擬作出售的物業	(1,977.0)	(3,031.0)
減少待沽物業	2,918.0	1,453.0
減少短期投資	—	79.8
減少貿易及其它應收賬項	453.0	31.9
(減少)/增加出售物業定金	(682.9)	2,046.2
減少貿易及其它應付賬項	(292.2)	(163.3)
來自營業的現金	1,778.0	1,529.6

b) 收購附屬公司

集團於二〇〇五年四月二十一日以現金港幣三億六千二百九十萬元收購Hamptons Group Limited的67.6%權益。此公司乃從事住宅物業地產代理業務。至二〇〇六年三月三十一日期間，Hamptons Group Limited對集團的營業額及股東應佔盈利分別作出為數港幣八億一千零五十萬元及港幣一千零八十萬元的貢獻。此項收購以購置會計法入賬。

假如此收購於二〇〇五年四月一日發生，Hamptons Group Limited的收益及利潤淨額對集團的貢獻於上列的匯報的金額並無重大的增加或減少。

已收購的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2006 港幣百萬元
非流動資產	256.1
流動資產	212.5
流動負債	(149.3)
少數股東權益	(2.8)
	316.5
於以往年度以聯營公司的方式入賬	(57.0)
收購資產淨額	259.5
收購所產生的商譽(附註13)	103.4
以現金支付的總收購價	362.9
減：所收購附屬公司的現金	(13.9)
收購附屬公司的現金流出淨額	349.0

商譽為集團預期於收購Hamptons Group Limited後，該業務所產生的裨益及協同效應。

截至二〇〇五年三月三十一日止年度集團並沒有收購附屬公司。

財務報表附註

1. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	449.0	402.7	278.6	271.8
地產發展	2,688.8	3,900.4	888.9	861.2
物業管理及地產代理	855.4	54.7	48.8	28.6
投資及其它	331.0	303.8	648.8	258.7
分部間收入(附註 i)	4,324.2 (88.8)	4,661.6 (140.6)	1,865.1 —	1,420.3 —
	4,235.4	4,521.0	1,865.1	1,420.3
未能作出分配的費用			(20.5)	(12.7)
營業盈利			1,844.6	1,407.6
投資物業之公允價值增加			3,428.9	885.8
物業撥備撥回			192.6	1,352.1
借貸成本			5,466.1 (217.8)	3,645.5 (90.4)
所佔聯營公司業績(附註 ii)			6,870.6	6,191.6
除稅前盈利			12,118.9	9,746.7

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
物業管理及地產代理	8.7	9.9
投資及其它	80.1	130.7
	88.8	140.6

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	1,730.5	1,551.9
地產發展	78.0	159.8
通訊、媒體及娛樂	242.7	227.7
收費電視	168.3	234.2
互聯網及多媒體	39.0	(22.0)
電訊	51.9	27.5
其它	(16.5)	(12.0)
物流	1,018.8	965.7
碼頭	951.4	903.3
其它	67.4	62.4
地產代理	—	22.0
投資及其它	196.2	58.1
投資物業之公允價值增加	5,701.3	5,448.1
物業撥備撥回	23.5	53.9
電訊撥備	—	(148.8)
借貸成本	(280.7)	(119.3)
所得稅	(1,263.6)	(1,410.9)
未能作出分配的費用及其它項目	(576.1)	(616.6)
	6,870.6	6,191.6

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	8,611.7	5,341.0	137.7	102.0
地產發展	9,949.0	11,412.1	1,716.2	3,072.4
物業管理及地產代理	608.0	4.0	142.0	6.0
投資及其它	2,479.5	1,926.3	63.4	6.8
分部資產及負債	21,648.2	18,683.4	2,059.3	3,187.2
聯營公司(附註)	31,981.7	26,561.7	—	—
未能作出分配的項目	4,517.7	3,509.1	8,750.3	8,901.4
總資產及負債	58,147.6	48,754.2	10,809.6	12,088.6

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	38,533.9	32,838.8
地產發展	2,067.2	1,674.1
通訊、媒體及娛樂	2,113.8	2,265.8
物流	1,592.6	2,049.0
地產代理	—	56.1
未能作出分配及其它項目	(12,325.8)	(12,322.1)
	31,981.7	26,561.7

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一億四千三百五十萬元(二〇〇五年：港幣四億一千一百二十萬元)，該資本支出主要為收購位於英國的物業及其它固定資產(二〇〇五年：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)	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
香港	2,854.2	2,832.5	1,259.8	703.7
新加坡	520.9	1,665.4	475.4	687.6
英國	788.5	—	47.9	—
其它	71.8	23.1	61.5	16.3
	4,235.4	4,521.0	1,844.6	1,407.6

(ii) 資產

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
香港	10,421.0	10,123.8
新加坡	10,116.2	8,003.4
英國	604.6	—
其它	506.4	556.2
	21,648.2	18,683.4

(iii) 於本財政年度內，本集團應佔聯營公司的業績逾90%乃來自香港及集團應佔聯營公司之資產減負債逾90%乃位於香港。

2. 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、物業管理及地產代理和投資。集團的營業額分析列述如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	449.0	402.7
地產發展	2,688.8	3,900.4
物業管理及地產代理	846.7	44.8
投資及其它	250.9	173.1
	4,235.4	4,521.0

b) 營業盈利

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	470.6	134.2
— 包括界定供款退休計劃的供款	32.4	6.9
已售作出售用途物業的成本	1,617.5	2,954.1
經營租賃費用：最低限度的租金支出		
物業	36.9	—
其它	12.6	—
折舊	17.2	1.9
攤銷無形資產	0.5	—
出售固定資產的虧損	9.4	0.8
核數師酬金		
核數服務	4.8	3.7
其它服務	1.8	1.1
及已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	306.4	246.8
— 包括投資物業租金毛額港幣三億零五百六十萬元 (二〇〇五年：港幣三億一千四百萬元)，其中港幣二十萬元 (二〇〇五年：港幣七十萬元)為或有租金		
利息收入	154.4	74.8
上市投資股息收入	31.9	40.3

除上述職工成本直接於損益賬內扣除外，為數港幣一千四百七十萬元(二〇〇五年：港幣一千四百六十萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

c) 董事薪酬

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其它 津貼、及 實物福利 港幣千元	非硬性及/ 或按業績 而定的花紅 港幣千元	退休金 計劃 的供款 港幣千元	離職補償/ 促使加入本 集團的付款 或所得利益 港幣千元	2006 酬金總額 港幣千元	2005 酬金總額 港幣千元
董事會							
吳光正	50	4,087	4,000	12	—	8,149	8,051
李唯仁	94	—	—	—	—	94	76
吳天海	50	—	—	—	—	50	39
徐耀祥	50	1,865	720	12	—	2,647	2,862
獨立非執行董事							
歐肇基	65*	—	—	—	—	65	42
張培明	65*	—	—	—	—	65	42
丁午壽	50	—	—	—	—	50	39
William Turnbull	65*	—	—	—	—	65	42
前任董事							
羅大衛	49	4,154	2,273	29	—	6,505	3,826
	538	10,106	6,993	53	—	17,690	15,019
二〇〇五年總數	423	8,637	5,919	40	—	—	15,019

* 每位相關的董事已收取港幣一萬五千元(二〇〇五年：港幣三千六百九十八元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

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三位僱員(二〇〇五年：二位)在截至二〇〇六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

	2006	2005
	港幣百萬元	港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	10.4	2.6
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	0.7	0.1
非硬性及／或按業績而定的花紅	0.2	1.1
離職補償／促使加入本集團的付款或所得利益	3.2	—
	14.5	3.8

(ii) 酬金級別

	2006	2005
	人數	人數
級別(以港幣計算)		
1,500,001元至2,000,000元	—	1
2,000,001元至2,500,000元	—	1
3,500,001元至4,000,000元	1	—
4,000,001元至4,500,000元	1	—
6,500,001元至7,000,000元	1	—
	3	2

3. 其它收入淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
出售可供出售投資的盈利淨額	261.9	89.3
出售投資物業的盈利	98.2	—
已變現的遞延盈利	5.9	111.2
攤銷負商譽	—	8.6
滙兌盈利及其它	35.4	4.5
	401.4	213.6

出售可供出售投資的盈利淨額，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)，為數港幣一億一千七百七十萬元(二〇〇五年：港幣三千零六十萬元)。

4. 物業撥備撥回

按二〇〇六年三月三十一日的物業市況進行評估後，在以往年度為發展中並擬作出售的物業及待沽物業所作出及計入綜合損益賬的撥備淨額共港幣一億九千二百六十萬元(二〇〇五年：港幣十三億五千二百一十萬元)，已因若干物業的變現淨值有所增加而撥回。

5. 借貸成本

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
利息支出		
銀行借款及透支	235.9	90.2
在五年內償還的其它借款	12.7	0.9
其它借貸成本	12.5	19.7
	261.1	110.8
減：撥作資產成本	(43.3)	(20.4)
	217.8	90.4

是年集團的實際借貸年息率約為3.4%(二〇〇五年：1.4%)。

6. 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% (二〇〇五年：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：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
本期稅項		
是年香港利得稅	35.6	67.2
是年海外稅項	57.5	44.1
以往年度撥備(高估)/低估	(21.3)	7.0
	71.8	118.3
遞延稅項(附註22)		
投資物業之公允價值變動	618.5	178.0
出售投資物業之撥回	(14.6)	—
源自及撥回暫時性差額	26.7	(32.3)
	630.6	145.7
	702.4	264.0

- 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

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
除稅前盈利	12,118.9	9,746.7
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	2,156.4	1,721.2
以所佔聯營公司盈利計算的名義稅項	(1,202.4)	(1,083.5)
不可作抵扣支出的稅務影響	34.1	21.8
毋須課稅收入的稅務影響	(162.4)	(89.0)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	6.3	0.5
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(108.3)	(313.8)
以往年度撥備(高估)/低估	(21.3)	7.0
其它	—	(0.2)
實際的總稅項支出	702.4	264.0

- c) 於綜合資產負債表內，並無預期超過一年後才須繳納的應付稅項。
- d) 截至二〇〇六年三月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣十二億六千三百六十萬元(二〇〇五年：港幣十四億一千零九十萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

7. 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財務報表的盈利港幣二億三千零三十萬元(二〇〇五年：港幣一億八千七百八十萬元)。

8. 股息

a) 是年股息

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙 (二〇〇五年：2.5仙)	50.8	50.8
結算日後擬派末期股息每股10.0仙 (二〇〇五年：8.5仙)	203.2	172.7
	254.0	223.5

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

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發 每股8.5仙(二〇〇五年：6.5仙)	172.7	132.1

9. 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一百零三億一千六百一十萬元(二〇〇五年：港幣八十三億三千七百四十萬元)及在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度與上年度一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

10. 會計政策變動

香港會計師公會已頒布多項新訂及經修訂之《香港財務報告準則》（「財報準則」）並於二〇〇五年一月一日或之後開始生效。

本集團及／或本公司因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第92頁至第106頁的主要會計政策內。現將反映在本財務報表中對本年及往年會計期間的重大會計政策變動資料概述如下：

a) 《會計準則》第40號「投資物業」

在以往年度，投資物業均以公允價值列報，其重估盈餘則計入投資物業重估儲備內。而重估所產生的虧損，則以之前產生的重估盈餘抵銷，不足之數則計入綜合損益賬內。

由二〇〇五年四月一日起，本集團採用了《會計準則》第40號，集團及其聯營公司所有的投資物業以公允價值列報，而所有按公允基準的價值的變動則直接在綜合損益賬列報。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的盈餘儲備增加港幣一百五十八億五千五百四十萬元（二〇〇四年四月一日：港幣一百零六億七千一百萬元），該等數額乃撥自以往記於投資物業重估儲備內集團應佔聯營公司累計收購後的重估盈餘。於二〇〇五年四月一日的股東權益增加港幣五百三十萬元，此乃由於聯營公司按《會計準則》第40號規定以公允價值重新列報若干地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業而作出的調整所致。

上述的會計變動對集團及其聯營公司均有影響，截至二〇〇六年三月三十一日止年度股東應佔集團盈利增加港幣八十五億一千八百八十萬元（二〇〇五年：港幣五十二億五千一百四十萬元），而少數股東權益所佔盈利則增加港幣六億一千一百四十萬元（二〇〇五年：港幣一億九千六百七十萬元）。

b) 《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」

在以往年度，集團及其聯營公司的投資物業（主要位於香港及新加坡）之重估盈餘或虧損並無確認遞延稅項，此乃假設投資物業的賬面金額最終可於出售時收回，並按適用於最終出售時的資本增值稅率計算，而集團出售該等物業時卻無須徵收資本增值稅。

由二〇〇五年四月一日起，《註釋常委會詮釋》第21號規定重估投資物業所產生之盈餘或虧損而確認的遞延稅項均須根據持有該物業作使用而可收回的賬面金額以適用的利得稅率計算，並將之計入損益賬內。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報，並減少港幣三十六億五千四百二十萬元（二〇〇四年四月一日：港幣二十六億四千二百七十萬元），而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則已重新列報，並減少港幣一億三千三百六十萬元（二〇〇四年四月一日：港幣五千零八十萬元）。該項調整乃重估本集團及其聯營公司的投資物業而產生的遞延稅項負債淨額。

由於該項變動，截至二〇〇六年三月三十一日止期間的股東應佔集團盈利減少了港幣十五億一千五百二十萬元（二〇〇五年：港幣十億七千八百五十萬元），該數額乃集團及其應佔聯營公司是年的遞延稅項淨額（扣除少數股東權益後）分別為港幣五億三千九百五十萬元（二〇〇五年：港幣一億二千八百四十萬元）及港幣九億七千五百七十萬元（二〇〇五年：港幣九億五千零十萬元）所組成。

c) 《香港詮釋》第2號「酒店物業的適用會計政策」

在以往年度，集團聯營公司的酒店與會所物業每年乃根據專業估值而釐定的公開市值列報。由於聯營公司對酒店物業持續進行維修，及以酒店物業的預計可用年期及剩餘價值計算，其折舊支出為數不多。因此，聯營公司並無就酒店及會所物業作出任何折舊準備。

由二〇〇五年一月一日起，聯營公司採用了香港詮釋第2號，酒店及會所物業將以成本值減累計折舊及減值虧損報值。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報，並減少港幣十二億零六百六十萬元（二〇〇四年四月一日：港幣十億五千一百一十萬元），而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益亦已重新列報，並增加港幣二十萬元（二〇〇四年四月一日：港幣六百萬元）。

截至二〇〇六年三月三十一日止期間，該項變動增加了聯營公司的折舊支出，集團及少數股東應佔盈利則分別減少港幣一千零十萬元（二〇〇五年：港幣一千三百萬元）及港幣四十萬元（二〇〇五年：港幣五十萬元）。

d) 《財報準則》第3號「業務合併」

在以往年度，集團把在二〇〇一年四月一日後收購附屬公司或聯營公司所產生的負商譽確認為遞延項目，並於出售相關物業或變現時按比例計入損益賬內。而在二〇〇一年四月一日前進行收購所產生的負商譽，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，並無重報負商譽，而計入其產生期間的資本儲備內。根據集團的政策正商譽則確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷，並須在顯示有減值情況時進行減值測試。於二〇〇五年三月三十一日，集團並無任何正商譽。

由二〇〇五年四月一日起，按照《財報準則》第3號「業務合併」及《會計準則》第36號「資產減值」，集團不再對正商譽作出攤銷。正商譽需於每年（連同最初確認之年度及當顯示有減值情況時），作出減值測試。當已分配商譽的現金產生單位的賬面值超逾該收回數額時需確認減值虧損。

負商譽現須即時在損益賬內確認。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，在二〇〇五年四月一日的盈餘儲備予以調整及消除，該項會計政策變動並沒有追溯性，並於二〇〇五年四月一日起開始採用，因此比較數字無須調整。

因此集團於二〇〇五年四月一日的資產淨值及盈餘儲備分別增加港幣九千七百六十萬元及港幣二億一千零十萬元，而集團於二〇〇五年四月一日的其它資本儲備則減少港幣一億一千二百五十萬元。此外，集團的聯營公司已把以往計入其它資本儲備或在其它資本儲備沖銷的商譽轉撥入盈餘儲備。此項變動減少集團保留在聯營公司的盈餘儲備港幣十四億四千二百四十萬元，而集團攤佔聯營公司其它資本儲備則增加相同數額。此外，由於聯營公司停止攤銷商譽，截至二〇〇六年三月三十一日止期間股東應佔集團盈利因此增加了港幣二千四百一十萬元。

e) 《會計準則》第16號「物業、廠房及設備」

在以往年度，物業仍在發展階段時所產生的租金收入乃撥入發展物業的資產成本中。

由二〇〇五年四月一日起採用了《會計準則》第16號後，該等租金收入不得再撥作資產成本，而須在損益賬內確認。於二〇〇五年四月一日的股東權益因此變動而增加港幣一千零三十萬元(二〇〇四年四月一日：無)，而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則增加港幣八百一十萬元(二〇〇四年四月一日：無)。在截至二〇〇六年三月三十一日止年度，持有作重建用途的物業租金收入淨額為港幣三千二百六十萬元(二〇〇五年：港幣一千八百二十萬元)。股東及少數股東分別應佔數額為港幣一千八百三十萬元(二〇〇五年：港幣一千零二十萬元)及港幣一千四百三十萬元(二〇〇五年：港幣八百萬元)。

f) 《會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」及《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」

在以往年度，集團為對沖已確認資產或負債的息率風險而訂立的衍生金融工具不記錄在資產負債表。衍生工具產生的利息流動在以往年度以累計方式計算。以外匯期貨合約對沖的交易則以合約訂明的期匯率記錄。

本集團採用了《會計準則》第32號及第39號後，金融資產及金融負債的分類及計量的會計政策已轉變，其主要變動及影響摘要如下：

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量

由二〇〇五年四月一日起，本集團按照《會計準則》第39號的規定，就金融資產及金融負債進行分類及計量。《會計準則》第39號將金融資產分類為「於損益賬處理公允價值變動的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日金融資產」或「可供出售金融資產」。於損益賬處理公允價值變動的金融資產乃按公允價值初始確認，其後則按公允價值重新計量，任何公允價值的變動於損益賬內確認。其它金融資產一般以實際利率法按攤銷成本計量。「可供出售金融資產」乃按公允價值列報，任何重估變動則轉移至投資重估儲備。

該項變動引至若干金融資產及金融負債的相應比較數字需重新分類，但對本集團的業績及權益並無重大影響。

(ii) 衍生工具及對沖

由二〇〇五年四月一日起，所有衍生工具始於訂立衍生工具合約當日按公允價值確認，其後於每個結算日按公允價值重新計量。確認所得盈虧方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具及取決於被對沖項目性質。任何不符合對沖會計的衍生工具的公允價值變動，會即時於損益賬確認。

集團採用衍生工具和對沖的新政策並無產生重大調整。

g) 呈報方式改變

新訂及經修訂的財報準則的應用具有追溯性，引至財務報表的呈報及比較數字須重新編列以符合是期呈報方式，其變動概述如下：

- (i)** 於以往年度，少數股東權益在綜合資產負債表內與負債分別呈報及從資產淨額減除。在計算股東應佔盈利，少數股東權益亦在損益賬內分別呈報及從集團期內盈利減除。

二〇〇五年四月一日起，為符合《會計準則》第1號「財務報表呈報」及《會計準則》第27號「綜合與個別財務報表」的要求，於結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內於總權益內列示，但與股東應佔權益分開，少數股東權益佔集團期內盈利按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

- (ii)** 於以往年度，應佔聯營公司稅項於損益賬的稅項內呈報。採用《會計準則》第1號後，應佔聯營公司的稅項，於所佔聯營公司盈利中減除。

h) 會計政策變動的影響撮要

(i) 於二〇〇五年四月一日及二〇〇四年四月一日之期初權益總額的影響(經調整)

	股東權益			少數股東	
	盈餘儲備 港幣百萬元	其它儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
二〇〇五年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第40號—聯營公司	15,855.4	(15,850.1)	5.3	0.2	5.5
《註釋常委會詮釋》第21號	(3,654.2)	—	(3,654.2)	(133.6)	(3,787.8)
公司及附屬公司	(102.3)	—	(102.3)	(0.5)	(102.8)
聯營公司	(3,551.9)	—	(3,551.9)	(133.1)	(3,685.0)
《香港詮釋》第2號—聯營公司	(106.3)	(1,100.3)	(1,206.6)	0.2	(1,206.4)
《會計準則》第16號—					
公司及附屬公司	10.2	0.1	10.3	8.1	18.4
	12,105.1	(16,950.3)	(4,845.2)	(125.1)	(4,970.3)
期初結存調整					
《財報準則》第3號	(1,232.3)	1,329.9	97.6	37.5	135.1
公司及附屬公司	210.1	(112.5)	97.6	37.5	135.1
聯營公司	(1,442.4)	1,442.4	—	—	—
《會計準則》第39號—聯營公司	(19.3)	—	(19.3)	(0.7)	(20.0)
增加/(減少)權益總額	10,853.5	(15,620.4)	(4,766.9)	(88.3)	(4,855.2)
二〇〇四年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第40號—聯營公司	10,671.0	(10,671.0)	—	—	—
《註釋常委會詮釋》第21號	(2,642.7)	—	(2,642.7)	(50.8)	(2,693.5)
公司及附屬公司	26.1	—	26.1	49.1	75.2
聯營公司	(2,668.8)	—	(2,668.8)	(99.9)	(2,768.7)
《香港詮釋》第2號—聯營公司	(93.3)	(957.8)	(1,051.1)	6.0	(1,045.1)
增加/(減少)權益總額	7,935.0	(11,628.8)	(3,693.8)	(44.8)	(3,738.6)

(ii) 除稅後盈利的影響

	股東 應佔盈利 港幣百萬元	少數股東 權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二〇〇六年三月三十一日止年度			
《會計準則》第40號	8,518.8	611.4	9,130.2
公司及附屬公司	3,023.8	405.1	3,428.9
聯營公司	5,495.0	206.3	5,701.3
《註釋常委會詮釋》第21號	(1,515.2)	(115.6)	(1,630.8)
公司及附屬公司	(539.5)	(79.0)	(618.5)
聯營公司	(975.7)	(36.6)	(1,012.3)
《會計準則》第16號－公司及附屬公司	18.3	14.3	32.6
《香港詮釋》第2號－聯營公司	(10.1)	(0.4)	(10.5)
《財報準則》第3號－聯營公司	24.1	0.9	25.0
增加除稅後盈利	7,035.9	510.6	7,546.5
截至二〇〇五年三月三十一日止年度			
《會計準則》第40號－聯營公司	5,251.4	196.7	5,448.1
《註釋常委會詮釋》第21號	(1,078.5)	(85.2)	(1,163.7)
公司及附屬公司	(128.4)	(49.6)	(178.0)
聯營公司	(950.1)	(35.6)	(985.7)
《會計準則》第16號－公司及附屬公司	10.2	8.0	18.2
《香港詮釋》第2號－聯營公司	(13.0)	(0.5)	(13.5)
增加除稅後盈利	4,170.1	119.0	4,289.1

11. 固定資產

集團	投資物業	其它物業	其它	總額
二〇〇六年	港幣百萬元	港幣百萬元	固定資產 港幣百萬元	港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇五年四月一日	5,313.7	—	25.6	5,339.3
滙兌差額	(12.4)	(1.3)	(4.5)	(18.2)
增加				
經收購附屬公司	—	0.3	43.7	44.0
其它	18.2	54.4	26.9	99.5
出售	(188.3)	—	(13.2)	(201.5)
重估盈餘	3,428.9	—	—	3,428.9
二〇〇六年三月三十一日	8,560.1	53.4	78.5	8,692.0
累積折舊				
二〇〇五年四月一日	—	—	12.9	12.9
本年折舊	—	—	17.2	17.2
出售時撥回	—	—	(3.0)	(3.0)
二〇〇六年三月三十一日	—	—	27.1	27.1
賬面淨值				
二〇〇六年三月三十一日	8,560.1	53.4	51.4	8,664.9
二〇〇五年				
原值或估值				
二〇〇四年四月一日	4,005.6	—	32.0	4,037.6
滙兌差額	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
滙兌差額	—	—	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

a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇六年三月三十一日結存				
二〇〇六年估值	8,560.1	—	—	8,560.1
原值	—	53.4	78.5	131.9
	8,560.1	53.4	78.5	8,692.0
二〇〇五年三月三十一日結存				
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：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
投資物業		
位於香港		
長期契約	5,906.7	2,923.6
位於香港以外地區		
永久年期	493.4	474.5
長期契約	2,160.0	1,915.6
	8,560.1	5,313.7
位於香港以外地區其它物業—長期契約	53.4	—

c) 物業重估

本集團位於香港、新加坡及日本的投資物業於二〇〇六年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的附屬公司—會德豐地產(香港)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。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘，已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八十五億六千零十萬元(二〇〇五年：港幣五十三億一千三百七十萬元)。
- 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	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一年內	246.8	250.4
於一年後而在五年內	246.8	152.4
於五年後	2.4	—
	496.0	402.8

12. 附屬公司

	公司	
	2006 港幣百萬元	2005 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	2,959.9	4,442.5
應付附屬公司款項	(1,967.4)	(3,299.2)
	4,487.5	4,638.3

於二〇〇六年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第107及108頁。

應收及應付附屬公司款項為無抵押及免利息，由於預期不會於未來十二個月內收回／償還，故此被分類為非流動項目。

13. 商譽及其它無形資產

集團	綜合賬項			總額 港幣百萬元
	所產生的商譽 港幣百萬元	商號 港幣百萬元	客戶關係 港幣百萬元	
原值				
二〇〇五年四月一日	—	—	—	—
透過收購附屬公司	103.4	153.1	5.9	262.4
由以往持有的資產所產生	—	73.4	2.9	76.3
滙兌差額	(9.8)	(21.8)	(0.8)	(32.4)
二〇〇六年三月三十一日	93.6	204.7	8.0	306.3
累積攤銷				
二〇〇五年四月一日	—	—	—	—
本年攤銷	—	—	0.5	0.5
二〇〇六年三月三十一日	—	—	0.5	0.5
賬面金額				
二〇〇六年三月三十一日	93.6	204.7	7.5	305.8

是年攤銷費用已包括在綜合損益賬的「行政費用」內。

沒有可用期限的無形資產

集團一附屬公司會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於收購Hamptons Group Limited時，基於「Hamptons」商號已存在超逾一百年及會德豐地產新加坡欲繼續使用該商號，因此「Hamptons」商號被視為一項沒有可用期限的無形資產。

含有商譽的現金產生單位之減值測試

會德豐地產新加坡按集團於是年收購的現金產生單位來分配商譽。而是年只有Hamptons Group Limited被視為一個現金產生單位。

現金產生單位的可收回數額之確認是基於使用值的計算，計算方法是採用經會德豐地產新加坡管理層批核的三年財政預算中的現金流量預測作為基礎，而超逾三年的現金流量則使用下列的估計比率推算。是年並沒有錄得減值。

沒有可用期限的無形資產之減值測試

無形資產的可收回數額之確認是基於使用值的計算，計算方法是採用經會德豐地產新加坡管理層批核以該無形資產三年內所產生的特許權收益為基礎的現金流量預測，而超逾三年的現金流量則使用下列的估計比率推算。是年並沒有錄得減值。

用於計算使用值的主要假設

	現金產生單位 百分率	無形資產 百分率
毛利率	13.6	—
增長率	2.0	2.0
折現率	9.1	11.1

管理層乃根據以往業績及其對市場發展的展望而確定毛利率的預測。加權平均增長率乃符合行業報告上的預測。折現率為除稅前並反映相關業務環境的特殊風險。

14. 聯營公司

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
應佔淨資產	32,745.8	28,021.7
應收聯營公司款項	121.5	68.3
應付聯營公司款項(附註 a)	(885.6)	(1,528.3)
	31,981.7	26,561.7
a) 上列投資的原值分析：		
香港上市股份	11,443.4	11,483.8
非上市股份	5.3	78.0
	11,448.7	11,561.8
上市股份市值	34,839.1	30,427.8

- b)** 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借款為數港幣八億八千一百六十萬元(二〇〇五年：為擎天半島及碧堤半島提供的借款合共港幣十四億六千七百四十萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.7%至4.9%之間(二〇〇五年：免息)。截至二〇〇六年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣一千二百四十萬元(二〇〇五年：無)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。

c) 聯營公司的財務資料摘要

	2006		2005	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產負債表				
資產	105,107.5	52,315.0	94,958.8	45,812.5
負債	(39,264.3)	(19,569.2)	(36,762.1)	(17,790.8)
權益	65,843.2	32,745.8	58,196.7	28,021.7
損益賬				
收入	13,804.0	6,433.1	16,657.4	6,667.9
除稅前盈利	16,564.9	8,134.2	15,990.2	7,602.5
所得稅	(2,567.1)	(1,263.6)	(2,924.1)	(1,410.9)
除稅後盈利	13,997.8	6,870.6	13,066.1	6,191.6

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)截至二〇〇五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財務報表內。九龍倉經審核的綜合損益賬及資產負債表資料摘錄於第111頁。

e) 於二〇〇六年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第108頁。

15. 可供出售投資

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
股本證券的市值		
在香港上市	68.4	68.8
在香港以外上市	2,111.2	1,352.8
非上市投資	2,179.6	1,421.6
	6.9	66.4
	2,186.5	1,488.0

在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20.97%權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）（一間於新加坡註冊的公司）。由於集團在該公司董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該股本投資並沒有分類為聯營公司。

16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

- a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為港幣七億八千五百三十萬元（二〇〇五年：港幣六億六千一百三十萬元）。
- b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣六十六億二千七百三十萬元（二〇〇五年：港幣九十五億八千三百六十萬元），預期在一年後大致完成及回本。
- c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣四十億一千四百三十萬元（二〇〇五年：港幣二十二億八千四百二十萬元）。
- d) 集團暫時用作經營租賃的發展中並擬作出售的物業，其租約期為一年至二年並於約滿後無續約權，此等物業的賬面值為港幣二十三億八千六百萬元（二〇〇五年重新編列：港幣十七億四千六百五十萬元）。本集團並無為此等物業作出減值撥備（二〇〇五年：無）。

e) 包括在發展中並擬作出售的物業／待沽物業中的租賃土地及永久年期土地賬面值摘要如下：

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	899.2	—
中期契約	1,296.9	2,932.9
	2,196.1	2,932.9
位於香港以外地區		
永久年期	5,005.6	4,107.9
	7,201.7	7,040.8

18. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇六年三月三十一日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
即期	566.6	256.1
三十一至六十日	8.4	54.4
六十一至九十日	7.1	22.8
九十日以上	22.9	24.5
	605.0	357.8
其它應收賬項	153.8	200.0
託管存款	330.9	743.9
	1,089.7	1,301.7

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所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

19. 銀行結存及存款

銀行結存及存款中包括預售新加坡物業其中部分售樓收入為數港幣七億零九百三十萬元(二〇〇五年：港幣一億三千五百四十萬元)，而該等銀行存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有，提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

20. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇六年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	229.5	197.6
三十一至六十日	70.0	113.9
六十一至九十日	126.0	208.4
九十日以上	316.9	449.0
	742.4	968.9
其它應付賬項	405.9	317.4
	1,148.3	1,286.3

貿易及其它應付賬項所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

21. 借款

	集團		公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
有抵押銀行借款				
於一年後而在兩年內償還	1,211.5	—	—	—
於兩年後而在五年內償還	401.6	1,171.3	—	—
	1,613.1	1,171.3	—	—
無抵押銀行借款				
於一年內償還	1,976.1	607.6	—	157.9
於一年後而在兩年內償還	576.1	300.0	—	—
於兩年後而在五年內償還	2,788.7	5,168.0	—	—
於五年後償還	—	500.0	—	—
	5,340.9	6,575.6	—	157.9
有抵押債券(附註)	6,954.0	7,746.9	—	157.9
	251.1	275.6	—	—
借款總額	7,205.1	8,022.5	—	157.9
減：於一年內償還金額	(1,976.1)	(607.6)	—	(157.9)
長期借款總額	5,229.0	7,414.9	—	—

借款的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

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。

22. 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：

	投資物業重估 港幣百萬元	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	無形資產 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團					
二〇〇四年四月一日結存					
以往呈報	—	55.9	—	15.8	71.7
《註釋常委會詮釋》					
第21號的前期調整	(75.2)	—	—	—	(75.2)
重新編列	(75.2)	55.9	—	15.8	(3.5)
滙兌差額	—	0.6	—	0.2	0.8
於損益賬內扣除／(貸記)	178.0	2.5	—	(34.8)	145.7
於儲備內貸記	—	—	—	(8.5)	(8.5)
二〇〇五年三月三十一日結存	102.8	59.0	—	(27.3)	134.5
二〇〇五年四月一日結存					
以往呈報	—	59.0	—	(27.3)	31.7
《註釋常委會詮釋》					
第21號的前期調整	102.8	—	—	—	102.8
重新編列	102.8	59.0	—	(27.3)	134.5
於損益賬內扣除	603.9	1.7	—	25.0	630.6
於儲備內扣除	—	—	22.9	—	22.9
透過收購附屬公司	—	—	40.7	(2.3)	38.4
二〇〇六年三月三十一日結存	706.7	60.7	63.6	(4.6)	826.4

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	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	21.5	17.5
稅務虧損的未來利益	120.3	225.5
	141.8	243.0

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。

23. 遞延項目

在遞延項目內，已包括遞延盈利為數港幣四億四千三百四十萬元(二〇〇五年：遞延盈利港幣三億五千六百四十萬元及負商譽港幣一億一千零六十萬元)。

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	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
負商譽原值		
四月一日結存		
以往呈報	110.6	119.2
期初結存調整	(110.6)	—
重新編列	—	119.2
出售有關收購資產所兌現的負商譽	—	(8.6)
	—	110.6

負商譽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(即所收購淨資產的公允價值高於收購成本)。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。

為符合《財報準則》第3號，期初結存調整已將分類為遞延項目的負商譽撥往盈餘儲備內消除。

24. 股本

	2006 股數(百萬)	2005 股數(百萬)	2006 港幣百萬元	2005 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

25. 權益總額

	股本 港幣百萬元	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	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
a) 集團										
公司及附屬公司										
二〇〇五年四月一日結存										
以往呈報	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	323.7	11,777.4	15,366.4	4,881.7	20,248.1
前期調整：										
投資物業重估盈餘的遞延稅項										
《註釋常委會詮釋》第21號	—	—	—	—	—	—	(102.3)	(102.3)	(0.5)	(102.8)
發展中並擬作出售的物業所得										
租金《會計準則》第16號	—	—	—	—	—	0.1	10.2	10.3	8.1	18.4
重新編列	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	323.8	11,685.3	15,274.4	4,889.3	20,163.7
負商譽撥往盈餘儲備中										
消除的期初結存調整										
《財報準則》第3號	—	—	—	—	—	(112.5)	210.1	97.6	37.5	135.1
	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	211.3	11,895.4	15,372.0	4,926.8	20,298.8
已批准之上年度末期股息										
(附註 8b)	—	—	—	—	—	—	(172.7)	(172.7)	—	(172.7)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(836.4)	(836.4)
重估盈餘	—	—	—	—	273.0	29.9	—	302.9	124.3	427.2
出售可供出售投資時轉撥至										
損益賬的儲備	—	—	—	—	(87.4)	—	—	(87.4)	(30.3)	(117.7)
附屬公司供股之少數股東										
應佔權益	—	—	—	—	—	—	—	—	775.7	775.7
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	(4.4)	(4.4)	(32.0)	(36.4)
其它	—	—	—	—	—	—	(2.9)	(2.9)	(0.9)	(3.8)
透過收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	2.8	2.8
從聯營公司重新分類	—	—	—	—	—	28.8	(3.0)	25.8	21.7	47.5
滙兌差額	—	—	—	—	—	15.5	—	15.5	13.1	28.6
是年保留盈利	—	—	—	—	—	—	4,741.9	4,741.9	916.0	5,657.9
是年已宣布派發之中期股息										
(附註 8a)	—	—	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)	—	(50.8)
二〇〇六年三月三十一日結存	1,015.9	1,913.6	19.5	—	501.9	285.5	16,403.5	20,139.9	5,880.8	26,020.7

財務報表附註

	股本 港幣百萬元	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	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
a) 集團										
聯營公司										
二〇〇五年四月一日結存										
以往呈報	—	—	—	15,850.1	225.9	(143.0)	4,980.5	20,913.5	474.3	21,387.8
前期調整：										
投資物業《會計準則》第40號	—	—	—	(15,850.1)	—	—	15,855.4	5.3	0.2	5.5
酒店及會所《香港詮釋》第2號	—	—	—	—	—	(1,100.3)	(106.3)	(1,206.6)	0.2	(1,206.4)
投資物業重估盈餘的遞延稅項 《註釋常委會詮釋》第21號	—	—	—	—	—	—	(3,551.9)	(3,551.9)	(133.1)	(3,685.0)
重新編列	—	—	—	—	225.9	(1,243.3)	17,177.7	16,160.3	341.6	16,501.9
期初結存調整：										
商譽	—	—	—	—	—	1,442.4	(1,442.4)	—	—	—
金融工具	—	—	—	—	—	—	(19.3)	(19.3)	(0.7)	(20.0)
重估盈餘	—	—	—	—	225.9	199.1	15,716.0	16,141.0	340.9	16,481.9
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	—	49.6	—	—	49.6	1.9	51.5
重新分類至附屬公司	—	—	—	—	(33.3)	—	—	(33.3)	(2.7)	(36.0)
增購附屬公司權益抵銷的儲備	—	—	—	—	—	(28.8)	3.0	(25.8)	(21.7)	(47.5)
轉撥	—	—	—	—	—	—	(860.7)	(860.7)	(32.3)	(893.0)
是年保留盈利	—	—	—	—	—	(118.8)	120.6	1.8	—	1.8
是年保留盈利	—	—	—	—	—	—	5,574.2	5,574.2	184.4	5,758.6
二〇〇六年三月三十一日結存	—	—	—	—	242.2	51.5	20,553.1	20,846.8	470.5	21,317.3
二〇〇六年三月三十一日 權益總額	1,015.9	1,913.6	19.5	—	744.1	337.0	36,956.6	40,986.7	6,351.3	47,338.0

	股本 港幣百萬元	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	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
a) 集團										
公司及附屬公司										
二〇〇四年四月一日結存										
以往呈報	1,015.9	1,913.6	19.5	—	31.8	278.0	8,732.3	11,991.1	3,854.7	15,845.8
前期調整：										
投資物業重估盈餘的遞延稅項 《註釋常委會註釋》第21號	—	—	—	—	—	—	26.1	26.1	49.1	75.2
重新編列	1,015.9	1,913.6	19.5	—	31.8	278.0	8,758.4	12,017.2	3,903.8	15,921.0
已批准之上年度末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	—	—	(132.1)	(132.1)	—	(132.1)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(96.3)	(96.3)
重估盈餘	—	—	—	—	301.2	—	—	301.2	103.3	404.5
轉撥至損益賬										
出售可供出售投資	—	—	—	—	(16.7)	—	—	(16.7)	(13.9)	(30.6)
出售其它物業	—	—	—	—	—	(1.0)	—	(1.0)	(0.3)	(1.3)
滙兌差額	—	—	—	—	—	46.8	—	46.8	40.4	87.2
是年保留盈利	—	—	—	—	—	—	3,109.8	3,109.8	952.3	4,062.1
是年已宣布派發之中期股息 (附註 8a)	—	—	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)	—	(50.8)
二〇〇五年三月三十一日結存	1,015.9	1,913.6	19.5	—	316.3	323.8	11,685.3	15,274.4	4,889.3	20,163.7

財務報表附註

	股本	股本溢價	股本 贖回儲備	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	其它 資本儲備	盈餘儲備	股東權益	少數 股東權益	權益總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
a) 集團										
聯營公司										
二〇〇四年四月一日結存										
以往呈報	—	—	—	10,671.0	122.6	(301.1)	4,060.6	14,553.1	238.7	14,791.8
前期調整：										
投資物業《會計準則》第40號	—	—	—	(10,671.0)	—	—	10,671.0	—	—	—
酒店及會所《香港詮釋》第2號	—	—	—	—	—	(957.8)	(93.3)	(1,051.1)	6.0	(1,045.1)
投資物業重估盈餘的遞延稅項 《註釋常委會詮釋》第21號	—	—	—	—	—	—	(2,668.8)	(2,668.8)	(99.9)	(2,768.7)
重新編列	—	—	—	—	122.6	(1,258.9)	11,969.5	10,833.2	144.8	10,978.0
投資物業重估盈餘	—	—	—	5,246.0	—	—	—	5,246.0	196.5	5,442.5
《會計準則》第40號的前期調整	—	—	—	(5,246.0)	—	—	—	(5,246.0)	(196.5)	(5,442.5)
重新編列	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店及會所重估盈餘	—	—	—	—	—	136.2	—	136.2	5.1	141.3
《香港詮釋》第2號的前期調整	—	—	—	—	—	(142.5)	—	(142.5)	(5.3)	(147.8)
重新編列	—	—	—	—	—	(6.3)	—	(6.3)	(0.2)	(6.5)
重估若干投資物業的遞延稅項	—	—	—	(66.9)	—	—	—	(66.9)	(2.5)	(69.4)
《註釋常委會詮釋》第21號的前期調整	—	—	—	66.9	—	—	—	66.9	2.5	69.4
重新編列	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
重估盈餘	—	—	—	—	113.9	—	—	113.9	4.3	118.2
出售可供出售投資時轉撥至 損益賬的儲備	—	—	—	—	(10.6)	—	—	(10.6)	(0.4)	(11.0)
其它	—	—	—	—	—	21.9	(19.4)	2.5	0.1	2.6
是年保留盈利	—	—	—	—	—	—	5,227.6	5,227.6	193.0	5,420.6
二〇〇五年三月三十一日結存	—	—	—	—	225.9	(1,243.3)	17,177.7	16,160.3	341.6	16,501.9
二〇〇五年三月三十一日權益總額	1,015.9	1,913.6	19.5	—	542.2	(919.5)	28,863.0	31,434.7	5,230.9	36,665.6

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 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
b) 公司						
於二〇〇五年四月一日 的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,450.1	4,476.3
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	(172.7)	(172.7)
是年盈利	—	—	—	—	230.3	230.3
是年已宣布派發之 中期股息(附註 8a)	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
於二〇〇六年三月 三十一日的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,456.9	4,483.1
於二〇〇四年四月一日 的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,445.2	4,471.4
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	(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 8a)	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
於二〇〇五年三月 三十一日的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,450.1	4,476.3

於二〇〇六年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為數港幣十四億五千六百九十萬元(二〇〇五年：港幣十四億五千零十萬元)。

26. 金融工具

集團在一般業務過程中會產生由利率、外匯、流動性及信貸等波動帶來的風險。集團根據以下所述的財務管理政策及常規管理該等風險：

a) 利率風險

本集團於市場上利率變動的風險主要來自財務機構以新加坡元、日圓及英鎊為單位的借款。借貸利率乃根據現行市場利率來確定。集團並沒有以金融工具來對沖利率風險。

下表所列為關於賺息金融資產及付息金融負債根據結算日及其重新定價期間或到期日(如到期日比重新定價為早)的實際利率。

集團	2006			2005		
	實際利率 百分率	於一年內 港幣百萬元	於一年後而 在五年內 港幣百萬元	實際利率 百分率	於一年內 港幣百萬元	於一年後而 在五年內 港幣百萬元
金融資產						
銀行結存及存款	1.5–4.7	4,517.6	—	1.7–2.4	3,502.1	—
金融負債						
銀行借款						
有抵押	4.0–4.3	(1,613.1)	—	2.6–2.8	(1,171.3)	—
無抵押	0.6–5.0	(5,340.9)	—	0.6–2.9	(6,575.6)	—
有抵押債券	1.14	—	(251.1)	1.14	—	(275.6)
		(6,954.0)	(251.1)		(7,746.9)	(275.6)
總額		(2,436.4)	(251.1)		(4,244.8)	(275.6)

b) 外匯風險

集團的外匯風險主要來自其於海外運作的附屬公司投資，主要貨幣為新加坡元、日圓及英鎊。

集團主要以外匯期貨合約及當地貨幣借款對沖其外匯風險(新加坡附屬公司的投資淨額除外)。大部分的外匯期貨合約於結算日後三個月內到期。當有需要時，外匯期貨合約會於到期日轉期。

c) 流動性風險

公司及集團的全資附屬公司的現金管理是由集團中央處理。非全資附屬公司須按照公司已制定的政策及策略及經公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。集團的政策是定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從，確保有充足的現金和隨時可銷售變現的證券的儲備及有足夠由主要金融機構發出的承諾融資，以滿足短期及較長期的流動性需求。

d) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自租金、其它貿易及服務應收賬項。根據每一項核心業務的既定的信貸政策，該等信貸風險會被持續密切地監察。

最大信貸風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。集團並無重大集中的信貸風險。

e) 公允價值

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值列報。

貿易應收賬項、銀行存款及其它流動資金、貿易應付賬項及應付款項、短期借款及準備，因該等資產及負債於短期內到期，其公允價值可假定為與其賬面值相若。

外匯期貨合約的公允價值是以於結算日的外匯期貨匯率而確定。

27. 或然負債

於二〇〇六年三月三十一日，本公司對附屬公司有關銀行備用信貸所作擔保的或然負債為港幣六十一億七千萬元（二〇〇五年：港幣六十八億二千萬元）。

28. 承擔

a) 收購物業及物業的未來發展費用

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	765.8	1,705.8

b) 於二〇〇六年三月三十一日，本集團於未來需要繳付的不可撤銷經營租賃的最低限度租金支出總額如下：

	集團			
	2006		2005	
	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元
於一年內	31.2	8.2	—	—
於一年後而在五年內	95.2	4.6	—	—
於五年後	73.9	—	—	—
	200.3	12.8	—	—

29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇六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) 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借款為數港幣八億八千一百六十萬元(二〇〇五年：港幣十三億八千七百六十萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.7%至4.9%之間(二〇〇五年：免息)。截至二〇〇六年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣一千二百四十萬元(二〇〇五年：無)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。
- b) 在截至二〇〇六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)有關租用本集團若干零售物業(包括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)及若干寫字樓及貨倉單位的租金收入為數港幣一千四百六十萬元(二〇〇五年：港幣三千零十萬元)。上述連卡佛大廈租約已於二〇〇五年六月尾約滿。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。
- c) 於二〇〇五年六月二十八日，本集團及其上市附屬公司會德豐地產有限公司與九龍倉集團有限公司集團訂立協議，分別出售彼等持有的107,623,761股及17,619,827股有線寬頻通訊有限公司股份，作價為港幣二億七千七百一十萬元及港幣四千五百四十萬元。為集團帶來了為數港幣九千八百九十萬元的盈利。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。

30. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於財務報表附註第8條內披露。

31. 比較數字

因會計政策的變動，若干比較數字已經作出調整或重報，有關詳情已於附註10內詳述。

此外，管理層為更清楚地顯示本集團是年的業績，於附註1內披露的分部報告的若干比較數字已重新編列以符合是年的呈報形式。

32. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布以下可能對本集團的財務報表有影響的修訂、新準則及詮釋。因該等新準則在二〇〇六年三月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用：

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
國際財務報告解釋公告第4號「確定一項協議是否包含租賃」	二〇〇六年一月一日
《會計準則》第19號「僱員福利」(修訂)「精算損益、集團計劃及披露」	二〇〇六年一月一日
《會計準則》第21號「海外營運的投資淨額」(修訂)	二〇〇六年一月一日
《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」(修訂)	
集團內部預期交易的現金流量對沖會計	二〇〇六年一月一日
公允價值選擇	二〇〇六年一月一日
財務擔保合同	二〇〇六年一月一日
因香港二〇〇五年《公司(修訂)條例》而對以下各項進行的修訂：	
《會計準則》第1號「財務報表呈報」	二〇〇六年一月一日
《會計準則》第27號「綜合與個別財務報表」	二〇〇六年一月一日
《財報準則》第3號「業務合併」	二〇〇六年一月一日
《財報準則》第7號「金融工具：披露」	二〇〇七年一月一日
修訂的《財報準則》第4號執行指引	二〇〇七年一月一日
《會計準則》第1號「財務報表呈報」(修訂)「資本披露」	二〇〇七年一月一日

此外，香港二〇〇五年《公司(修訂)條例》已於二〇〇五年十二月一日生效，並將於二〇〇六年四月一日首次適用於本集團的財務報表。

本集團現正評估預期該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間的影響。到目前為止，本集團認為其採用對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

33. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇六年六月二十七日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財務準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在由二〇〇五年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供採用。開始應用這些新訂和經修訂的財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註10。

b) 財務報表編製基準

截至二〇〇六年三月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(y)。

c) 綜合基準

(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。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。

集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間的交易產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益(即不屬於本公司所擁有的附屬公司淨資產的應佔權益部分，不論直接或間接透過附屬公司持有)於結算日在綜合資產負債表及權益總額內列示，但與股東應佔權益分開。少數股東權益佔是年的盈利乃按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除(少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外)，如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配置集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合損益賬反映年內集團所佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值。

當集團對聯營公司承擔的虧損額超逾其所佔權益時，集團所佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，集團在聯營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司投資淨額一部份的長期權益為準。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

d) 物業

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(r)(i)所述方式入賬。

如本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(k)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本即包括累計發展成本、借貸成本及其它直接費用。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而需撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬內確認。

(iv) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

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綜合損益賬確認。

e) 其它固定資產

其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

f) 固定資產折舊

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業折舊，根據其剩餘租賃期五十一年，以成本值作折舊計算。

(iii) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

g) 債務及權益證券投資

(i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，並按公允價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。

(ii) 集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券以公允價值加上交易成本在資產負債表初始確認，其後則以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。

(iii) 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。

(iv) 其它證券投資分類為可供出售投資，並以公允價值加上交易成本後初始確認。集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中的投資重估儲備內確認；但減值虧損和滙兌收益與虧損(如屬債務證券等貨幣項目)則直接在綜合損益賬中確認。如為附息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中的投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

(v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／終止確認有關的投資。

h) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

i) 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認(例如利息收入或支出的確認)。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

j) 無形資產(商譽以外)

有限年期的其它無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損報值。其它無形資產的攤銷，根據其資產可用期，由三年至五年不等，作直線攤銷計算。

無限年期的無形資產以成本減累計減值虧損報值。該無形資產每年均接受減值測試，詳情敘述於附註(l)(ii)。

k) 租賃資產

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬(而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外)。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日(如為較遲者)。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

- 如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中扣除。
- 以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業的物業則除外。以經營租賃持有作發展並擬作出售的土地的會計政策詳情，載列於附註(d)。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如公司或集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(f)。減值虧損按照附註(l)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間作為開支撇銷。

l) 資產減值

(i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就以成本列賬的非上市權益證券和流動應收款項而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。如流動應收款項的減值虧損於其後期間減少，減值虧損則被轉回。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現預計未來現金流量的現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本(扣除任何本金償還和攤銷額)與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的投資重估儲備內確認。

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。

- 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位(或該組單位)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位(或該組單位)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

m) 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

n) 附息借款

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公平價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公平價值重新計量，公平價值的變動於綜合損益賬中確認。

o) 貿易及其它應付賬項

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

q) 外幣伸算

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司或聯營公司的損益賬則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司或聯營公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於其它資本儲備內。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

r) 營業收入之確定

- (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。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙(以較遲的時間為準)時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業訂金內。
- (iii) 物業代理收入包括落實有關物業轉換的合約所賺取的費用及佣金，租務收入關於為業主找尋新租客或舊租客續租所賺取的費用，於租約開始之日確認。
- (iv) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

s) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於綜合損益賬內確認，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的差異(即可抵扣或應課稅的暫時性差額)而產生。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表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，全數作出遞延稅項負債撥備(即資產負債表中確認負債的方法)；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以預期變現或結算方式釐訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

t) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的綜合損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

u) 連繫人士

就本財務報表而言，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被共同控制或被共同重大影響，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(即關鍵管理人員、重要股東及／或與他們關係密切的家族成員)或其它實體，並包括受集團屬於個人身份的連繫人士、為僱員福利而設的離職後福利計劃、及為集團連繫人士的任何實體重大影響的實體。

v) 準備

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的負債確認準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

w) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分部)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自該分部的項目，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團內公司間的結存及交易；但同屬一個分部的集團內公司間的結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其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。

x) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

(ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

y) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃根據合資格估值師按每年的公開市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

— 業務合併及收購價中無形資產的分配

集團根據《財報準則》第3號「業務合併」為業務合併入賬，集團需於收購日分別確認被收購者的可界定資產，包括符合確認標準的有形及無形資產(不需理會這些資產有否在被收購者以往財務報表內被確認)。

無形資產的估值於年中收購該等業務時被確認，管理層對該無形資產的價值評估乃根據一獨立估值師對該資產的公允估值按其未來的經濟效益而作出評估，此等估值的設定包括收入增長，經常業務的預期所佔百分率及一般市場情況。

— 評估非流動資產的減值

集團擁有非流動資產，包括物業、商譽及其它無形資產，沒有可用期限的資產於每年作用減值測試。集團於每年為折舊或攤銷的物業作出評估，以決定有否出現減值跡象(減值虧損為資產賬面不可回收的金額)。管理層根據每項非流動資產的預計未來計劃的使用價值(採用有關比率)或淨售價(參考市價)而評估其本身的可收回金額。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新的財務預算／預測均經管理層批准。

主要會計政策

一 評估發展中並擬作出售的物業撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用物業測計師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於物業供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生已貼現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用(包括促銷的價格折讓)和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

一 確認遞延稅項資產

為確認遞延稅項資產，集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測及營運和融資的現金流量變動。

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇六年三月三十一日

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
Hamptons Group Limited	英國	11,170,014股每股1便士及 50股[A]股每股1便士	56	控股公司
Hamptons Estates Limited	英國	2,667,787股每股1便士	56	物業代理
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
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	56	投資
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

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇六年三月三十一日

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日圓	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
Wheelock Finance Limited	香港	2股每股港幣1元	100	融資
會德豐地產有限公司	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	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元 及797,706,584股 每股以坡幣0.825元發行	56	控股公司／ 地產
會德豐地產(香港)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 (附註 1)	香港	100 ([B]股)	33	地產
佳誌有限公司(附註 1)	香港	20 (普通股)	15	地產
#九龍倉集團有限公司	香港	49.9 (普通股)	48	控股公司

附註：

- 1) 此等聯營公司的財務報表非由畢馬威會計師事務所審核。
- 2) 除另註明外，所有附屬公司及聯營公司全為間接持有。
- 3) 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公司及聯營公司。
- 4) 以上聯營公司均為法人公司。

非註冊中文名稱

主要物業撮要表

二〇〇六年三月三十一日

投資物業／ 持有作自用的其它物業	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
投資物業						
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	182,700	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 Great Western Plaza部分商舖	內地段906號 J,L,M地段及餘段	2882	32,000	74	1960及 1970年代	商舖
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
持有作自用的其它物業						
英國倫敦 32 Grosvenor Square	—	2057	5,100	56	—	寫字樓

主要物業撮要表
二〇〇六年三月三十一日

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
中環半山 巴炳頓道6D至6E號	內地段609號C餘段 及D分段之餘段	5,837	46,700	74	2009	住宅	計劃中
香港仔黃竹坑 香葉道二號	香港仔內地段 374號	49,000	735,000	74	—	工業／寫字樓	計劃中
新加坡 安珀弄 海景華庭	—	381,800	796,100 (已預售 627,100平方呎)	56	2007	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 金聲路／里峇峇利路 都市名苑	—	112,862	316,000 (已預售 219,700平方呎)	56	2007	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 安哥烈園二十九號 烏節景園	—	29,074	81,400	56	2009	住宅	拆卸工程 完成
新加坡 阿摩園2及2B號 雅茂二期	—	89,632	251,000	56	2010	住宅	計劃中
新加坡 史各士路六號 喜閣購物中心及雅詩閣	—	71,137	438,200	56	2010	住宅及商業	計劃中
深井青山公路三十三號 碧堤半島部分單位	丈量約份第390號地段 269號餘段	566,090	626,100	74	—	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	45,600	74	—	貨倉	完成
尖沙咀麼地道七十五號 南洋中心第一座四樓	九龍內地段 10549號	—	14,500	74	—	寫字樓	完成
尖沙咀麼地道六十二號 永安中心十二樓	九龍內地段10586號	—	19,900	74	—	寫字樓	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	88,800	15	—	住宅	完成

附註：

- 1) 除另註明外，以上所列的物業均位於香港。
- 2) 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

財務報表摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度的財務報表

	31/12/2005 港幣百萬元	31/12/2004 港幣百萬元 (重新編列)
綜合損益賬		
營業額	12,543	11,953
股東應佔的集團盈利	13,888	12,677
是年股息	1,958	1,683
綜合資產負債表		
固定資產	90,658	78,916
商譽	297	297
聯營公司	1,638	1,583
共同發展公司	896	348
可供出售投資	1,677	1,654
長期應收款項	410	426
備用節目	143	127
遞延稅項資產	468	118
界定福利退休計劃資產	53	31
衍生金融工具資產	54	—
長期存款	—	156
流動資產	8,101	6,482
流動負債	(9,873)	(8,604)
長期借款	(14,155)	(13,206)
遞延稅項負債	(11,672)	(9,447)
其它遞延負債	(263)	(257)
衍生金融工具負債	(3)	—
	68,429	58,624
股本	2,448	2,447
儲備	62,865	52,502
股東權益	65,313	54,949
少數股東權益	3,116	3,675
	68,429	58,624

五年財務摘要

港幣百萬元	2002	2003 (重新編列)	2004	2005 (重新編列)	2006
截至三月三十一日止的財政年度					
綜合損益賬					
營業額	7,164.7	9,868.0	7,115.9	4,521.0	4,235.4
股東應佔的集團盈利	546.6	64.0	2,302.6	4,167.3	10,316.1
前期調整(附註 1及 2)	—	(29.3)	—	4,170.1	—
重新編列	546.6	34.7	2,302.6	8,337.4	10,316.1
是年股息	152.4	152.4	182.9	223.5	254.0
綜合資產負債表					
固定資產	4,934.6	3,885.9	4,010.8	5,326.4	8,664.9
商譽及其它無形資產	—	—	—	—	305.8
聯營公司(附註 1及 2)	23,379.4	20,487.5	24,528.3	26,561.7	31,981.7
可供出售投資	3,727.7	753.2	1,166.5	1,488.0	2,186.5
遞延應收賬項	43.9	385.1	496.3	370.6	231.7
流動資產(附註 2)	22,581.6	16,489.5	10,676.7	15,007.5	14,777.0
流動負債	(12,629.6)	(5,191.6)	(3,829.6)	(4,072.2)	(4,310.8)
長期借款	(9,315.9)	(10,035.7)	(5,864.1)	(7,414.9)	(5,229.0)
遞延稅項(附註 1及 2)	(110.4)	(54.2)	(71.7)	(134.5)	(826.4)
遞延項目	(395.9)	(516.5)	(475.6)	(467.0)	(443.4)
	32,215.4	26,203.2	30,637.6	36,665.6	47,338.0
股本	1,015.8	1,015.9	1,015.9	1,015.9	1,015.9
儲備(附註 1及 2)	25,469.3	21,774.4	25,528.3	30,418.8	39,970.8
股東權益	26,485.1	22,790.3	26,544.2	31,434.7	40,986.7
少數股東權益(附註 1及 2)	5,730.3	3,412.9	4,093.4	5,230.9	6,351.3
權益總額	32,215.4	26,203.2	30,637.6	36,665.6	47,338.0

附註：

根據採用所有合適於二〇〇六年的《香港財務報告準則》(「財報準則」)及於二〇〇四年經修訂的《會計實務準則》第12號「所得稅」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- 1) 二〇〇三年度的數字已經依據《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財務報表附註第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。
- 2) 二〇〇五年度的數字已根據所有適用的《財報準則》而作出重新編列，詳情載於二〇〇六年度財務報表內的財務報表附註第10條。二〇〇四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。