

# WHEELOCK<sup>and</sup> COMPANY LIMITED

ANNUAL REPORT  
股份代號: 20

# 05/06

會德豐有限公司年報



會德豐

始創於一八五七年

[www.wheelockcompany.com](http://www.wheelockcompany.com)

# 目 錄

2	公司資料
3	主席報告書
6	財務撮要
7	集團盈利及資產成分剖析
8	投資評議
13	財務評議
21	企業管治報告
29	董事會報告書
41	核數師報告書
42	綜合損益賬
43	綜合資產負債表
44	公司資產負債表
45	綜合權益轉變報表
47	綜合現金流量表
50	財務報表附註
92	主要會計政策
107	主要附屬公司及聯營公司
109	主要物業撮要表
111	九龍倉集團有限公司 財務報表摘要
112	五年財務摘要

# 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)

## 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  
香港灣仔皇后大道東二十八號  
金鐘滙中心二十六樓

## 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

畢馬威會計師事務所

**香**港在二〇〇五年一片繁榮，出口業蓬勃，消費和投資開支上升，均推動經濟增長，令二〇〇五年的年增長率達7.3%，較預期理想，而二〇〇六年第一季增長率則為8.2%。消費物價指數每年上升1.6%，維持於一個穩健溫和的水平。旅遊業興旺，加上就業率及工資水平穩步上調，進一步改善本地市場氣氛。儘管油價飛漲，利率攀升，香港依然取得佳績。

個人遊計劃逐步擴展，為香港帶來更多內地旅客。訪港旅客在二〇〇五年創下二千三百萬人次的新高，旅遊業總收益更超過港幣一千億元。旅遊業興旺令本地零售業得益，有利集團的商場物業。隨著經濟好轉和甲級寫字樓供應緊絀，寫字樓租金上升。二〇〇五年上半年期間住宅樓價亦大幅上升，尤其是豪宅部分，但隨後出現溫和調整，促使能維持一個健康的市場。

海外方面，新加坡於二〇〇五年的實際本地生產總值出現6.4%的穩健增長，在二〇〇六年第一季的增長則為10.6%，令零售業銷售強勁，而樓價亦因此穩步上揚。日本的經濟在二〇〇五年增長2.3%，結束了超過十年的價格持續通縮，為經濟回復增長作好準備。

本財政年度期間，集團受惠於有利的整體經濟環境，表現理想。

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，集團盈利上升24%至港幣一百零三億一千六百萬元(二〇〇五年：港幣八十三億三千七百萬元)。每股盈利為港幣5.08元(二〇〇五年：港幣4.10元)。若不計入為符合目前會計準則而對投資物業作出價值重估所得的未變現重估盈餘和物業撥備撥回，集團盈利則上升28%至港幣三十二億零三百萬元(二〇〇五年：港幣二十四億九千八百萬元)。

於二〇〇六年三月三十一日，每股綜合資產淨值為港幣20.17元，較去年的港幣15.47元上升30%。負債淨額減少至港幣二十七億元(二〇〇五年：港幣四十五億元)。負債比率為6.6%(二〇〇五年：14.4%)。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，全年股息合共每股12.5仙(二〇〇五年：每股11.0仙)。本財政年度內收取來自上市聯營公司九龍倉及上市附屬公司會德豐地產的現金股息總額為港幣十億零三百萬元(二〇〇五年：港幣八億五千一百萬元)。

## 業務表現

本財政年度內，所有分部均錄得穩健表現。

我謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。

### 物業

截至二〇〇六年三月，擎天半島的單位和碧堤半島第六、七、八及九座的單位已幾近售罄。碧堤半島第一、二、三及五座已售出61%。連卡佛大廈的辦公室大樓出租率為92%，租金水平令人滿意，大部分的商場樓面已獲一家大型的國際知名零售商承租。

### 會德豐地產有限公司

所有集團擁有及合營發展的住宅項目，包括碧堤半島、擎天半島和君頤峰，年內均有理想貢獻。

### 會德豐地產(新加坡)有限公司

二〇〇六年三月購入上市酒店營運及投資公司Hotel Properties Limited的21%權益。該公司亦購入了The Habitat II。The Habitat II將與毗鄰的Ardmore View地塊合併，重建為一名為雅茂二期的高檔次共管式公寓。

海景華庭和都市名苑預售進度良好，截至二〇〇六年三月，已分別預售79%和70%。格蘭芝居全部單位均已售罄。全部出租物業，包括位於新加坡的喜閣購物中心及雅詩閣和會德豐廣場，以及位於東京的Oakwood Residence Azabujuban，均已大部分出租，租金水平令人滿意。

### 九龍倉集團有限公司

物業、中國和通訊、媒體及娛樂全部三大核心業務均取得穩健表現。各類物業的租金表現堅挺，物業價值相應增加。該集團繼續擴展在中國的地產投資與發展業務，亦透過現代貨箱碼頭進行貨櫃碼頭項目擴展。儘管競爭激烈，通訊、媒體及娛樂分部仍取得穩定的市場地位、盈利能力和現金流量。

各個業務單位的表現在投資評議一節內有全面報告。

## 展望

在蓬勃的對外貿易和持續上升的本地需求支持下，香港的經濟基礎維持穩健，二〇〇六年前景樂觀。

更緊密經貿關係安排提供一個理想平台，協助內地私人企業「走出去」，把國際投資和專才「引進來」。香港繼續與珠三角地區經濟融合，有助加強香港作為中國門戶的地位。此外，個人遊計劃擴展至更多內地城市，亦促進本地旅遊業發展。

儘管油價高企和美國利率不斷調高帶來風險，香港的發展勢頭依然理想。集團處於有利位置，受惠於香港經濟發展，並與之一同成長。

主席

吳光正

香港 二〇〇六年六月二十七日

# 財務撮要

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
<b>業績</b>		
營業額	<b>4,235.4</b>	4,521.0
營業盈利	<b>1,844.6</b>	1,407.6
未計入重估盈餘及物業撥回的股東應佔盈利	<b>3,202.8</b>	2,498.0
股東應佔的集團盈利	<b>10,316.1</b>	8,337.4
是年股息	<b>254.0</b>	223.5
每股盈利	港幣 <b>5.08元</b>	港幣4.10元
每股股息	<b>12.5仙</b>	11.0仙
<b>收取主要附屬公司及聯營公司股息</b>		
會德豐地產	<b>123.1</b>	107.7
九龍倉	<b>880.0</b>	743.3
<b>財務狀況</b>		
資產總額	<b>58,147.6</b>	48,754.2
負債淨額	<b>2,687.5</b>	4,520.4
股東權益	<b>40,986.7</b>	31,434.7
每股資產淨值	港幣 <b>20.17元</b>	港幣15.47元
負債淨額與股東權益比率	<b>6.6%</b>	14.4%
負債淨額與總權益比率	<b>5.7%</b>	12.3%

財政年度	股東應佔的集團盈利／(虧損)*		股東權益 港幣百萬元	每股盈利／ (虧損) 港幣仙	每股股息 港幣仙
	未計入 物業重估 港幣百萬元	已計入 物業重估 港幣百萬元			
1996/1997	2,535.5	2,535.5	45,820.0	125.5	43.5
1997/1998**	(958.0)	(958.0)	39,920.8	(47.3)	28.0
1998/1999**	808.3	657.4	27,548.2	32.4	7.5
1999/2000**	1,820.5	864.4	27,242.4	42.6	7.5
2000/2001**	1,371.0	523.3	28,419.3	25.8	7.5
2001/2002	1,451.7	546.6	26,485.1	26.9	7.5
2002/2003**	1,600.4	34.7	22,790.3	1.7	7.5
2003/2004	2,275.5	2,302.6	26,544.2	113.3	9.0
2004/2005**	2,498.0	8,337.4	31,434.7	410.3	11.0
<b>2005/2006</b>	<b>3,202.8</b>	<b>10,316.1</b>	<b>40,986.7</b>	<b>507.7</b>	<b>12.5</b>

\* 未計入及已計入物業重估的股東應佔集團盈利／(虧損)分別代表未計入及已計入集團及其聯營公司的應佔投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項及少數股東權益)及物業撥備撥回。

\*\* 重新編列以符合二〇〇五／〇六年度及以往年度生效的新訂及經修訂的會計準則。

# 集團盈利及資產成分剖析

	集團盈利淨額				股東權益			
	2006		2005		2006		2005	
	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
			(重新編列)				(重新編列)	
九龍倉集團 <sup>(1)</sup>	<b>2,165.5</b>	<b>68</b>	1,587.2	64	<b>31,398.4</b>	<b>71</b>	26,526.3	73
會德豐地產 <sup>(2)</sup>	<b>705.3</b>	<b>22</b>	600.5	24	<b>9,899.6</b>	<b>22</b>	7,983.0	22
其它投資	<b>332.0</b>	<b>10</b>	310.3	12	<b>2,969.8</b>	<b>7</b>	1,815.7	5
	<b>3,202.8</b>	<b>100</b>	2,498.0	100	<b>44,267.8</b>	<b>100</b>	36,325.0	100
企業項目 <sup>(3)</sup>	—		—		<b>(3,281.1)</b>		(4,890.3)	
應佔的投資 物業重估 盈餘 <sup>(4)</sup>	<b>7,003.6</b>		4,834.6					
應佔的物業 撥回	<b>109.7</b>		1,004.8					
股東應佔	<b>10,316.1</b>		8,337.4		<b>40,986.7</b>		31,434.7	
每股	<b>港幣5.08元</b>		港幣4.10元		<b>港幣20.17元</b>		港幣15.47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債務淨額。
- 4) 應佔的投資物業重估盈餘分別包括本集團的重估盈餘港幣二十四億八千四百三十萬元(二〇〇五年：港幣五億三千三百三十萬元)及其所佔九龍倉的重估盈餘港幣四十五億一千九百三十萬元(二〇〇五年：港幣四十三億零一百三十萬元)。

## 物業

### 碧堤半島(擁有74%實質權益)

碧堤半島位於新界西岸深井，眺望青馬大橋，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。第六、七、八及九座共1,704個單位已幾近售罄。

第一、二、三及五座共1,641個單位已於二〇〇六年初落成。截至二〇〇六年三月底，累積售出共1,048個單位(或61%)。

### 擎天半島(擁有66%實質權益)

擎天半島位於九龍站上蓋，是地鐵公司與一個由會德豐(20%)、會德豐地產(40%)、九龍倉(20%)及海港企業(20%)組成的財團所合營的發展項目。截至二〇〇六年三月底，第二期854個單位已幾乎全部售罄。

### 連卡佛大廈(全資擁有)

辦公室大樓出租率為92%，租金水平令人滿意。大部分商場樓面已獲一家大型的國際知名零售商以理想條款承租，租約預期於十一月開始。

## 會德豐地產有限公司(集團擁有74%權益的上市附屬公司)

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，會德豐地產盈利上升21%至港幣二十二億三千四百萬元(二〇〇五年：港幣十八億四千二百萬元)。若不計入未變現投資物業重估盈餘和物業撥備撥回，盈利則上升12%至港幣十億一千七百萬元(二〇〇五年：港幣九億一千二百萬元)。

會德豐地產擁有擎天半島40%及碧堤半島33.33%的實質權益。

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積約一百萬平方呎的住宅項目，由會德豐地產(20%)、新世界發展(30%)、信和置業(30%)、華人置業(10%)及Manhattan Garments (10%)五間公司組成的財團所擁有。截至二〇〇六年三月，在全數700個單位中已售出92%(即652個單位)。

會德豐大廈和健威坊的出租率分別為94%和90%，租金水平令人滿意。

年內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億二千三百萬元(二〇〇五年：港幣一億零八百萬元)。

**會德豐地產(新加坡)有限公司(會德豐地產擁有76%權益的新加坡上市附屬公司)**

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)於本財政年度的盈利下跌7.3%至一億八千三百七十萬新加坡元(港幣八億五千九百萬元)(二〇〇五年：一億九千八百一十萬新加坡元或港幣九億二千五百萬元)，此乃由於來自發展物業的貢獻較少所致。

於二〇〇六年三月，會德豐地產新加坡以一億七千一百四十萬新加坡元(港幣八億二千三百萬元)購入在新加坡上市的酒店營運及投資公司Hotel Properties Limited的21%權益。

**發展物業**

提供164個住宅單位的共管式公寓項目格蘭芝居，年內已售出餘下的11個單位，二〇〇五年則售出92個單位。

截至二〇〇六年三月，共管式公寓項目海景華庭(546個單位)和都市名苑(228個單位)已分別預售了79%和70%。

會德豐地產新加坡於二〇〇六年三月以一億零三百九十萬新加坡元(港幣四億九千九百萬元)購入The Habitat II。The Habitat II將與毗鄰的Ardmore View地塊合併，重建為一高檔次共管式公寓作出售用途。合併地塊將命名為雅茂二期。現正籌劃售樓處和示範單位，預計於二〇〇六年九月完成。

烏節景園(前稱Angullia View)的拆卸工程已完成，現已開始重建。

是年喜閣購物中心的出租率為97%，而服務式住宅雅詩閣的出租率為87%，租金水平令人滿意。該大廈將於二〇〇七年上半年拆卸並重建為一商住大樓。

**投資物業**

位於新加坡的商業大廈會德豐廣場，於是年的出租率為95%。而位於東京的服務式住宅大廈Oakwood Residence Azabujuban的出租率為93%。租金水平令人滿意。

**地產代理**

英國地產代理公司Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司。Hamptons的主要業務為住宅代理、租賃及管理、投資和發展銷售。年內Hamptons產生的收入為五千八百八十萬英鎊或港幣八億元(二〇〇五年：五千五百八十萬英鎊或港幣七億五千六百萬元)，盈利則為三百二十萬英鎊或港幣四千三百萬元(二〇〇五年：四百萬英鎊或港幣五千四百萬元)。

### **九龍倉集團有限公司(集團擁有48%權益的上市聯營公司)**

九龍倉在其本身的截至二〇〇五年十二月三十一日止的財政年度，錄得股東應佔盈利港幣一百三十八億八千八百萬元(二〇〇四年：港幣一百二十六億七千七百萬元)。若不計入未變現投資物業重估盈餘，盈利則上升20%至港幣四十四億九千九百萬元(二〇〇四年：港幣三十七億四千萬元)。

#### **海港城(九龍倉全資擁有)**

九龍倉的核心投資物業資產海港城於二〇〇五年的收入為港幣三十三億三千二百萬元，較二〇〇四年增加9%。

由於本地市場氣氛持續好轉、訪港旅客數目不斷上升，商場租金收入上升8%至港幣十二億八千七百萬元。在二〇〇五年全年，商場的平均出租率維持99%，租金增長理想。海港城商場不斷改進租戶組合，又進行強勢的宣傳推廣活動，年內租戶每平方米平均銷售額錄得17%增長，十二月份的每平方米平均銷售額更創下超逾港幣一千二百元的新高。

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入上升6%至港幣十億零二百萬元。二〇〇五年寫字樓的平均出租率穩步攀升至97%。隨著營商環境好轉，加上全新甲級寫字樓供應短缺，寫字樓租金顯著上升。

由於服務式住宅出租率上升及租金顯著增長，此部分的收入錄得14%增長，達港幣二億二千萬元。三間位於海港城的酒店年內均表現理想，綜合入住率達89%，平均房租有20%的穩健增長。

#### **時代廣場(九龍倉全資擁有)**

九龍倉的另一項核心資產時代廣場在二〇〇五年的收入為港幣八億八千六百萬元，較二〇〇四年增加6%。

強勁的零售消費和理想的訪港旅客數目，令商場部分的收入錄得5%增長，達港幣六億三千萬元。平均出租率維持於99%的水平。新簽及續訂租約的租金均錄得大幅增長。

由於寫字樓的續訂租金顯著增長及出租率較去年為高，此部分的收入增長8%，至港幣二億五千六百萬元。在二〇〇五年年底，出租率升至96%。

### 現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

由於吞吐量大幅增長，二〇〇五年現代貨箱碼頭的收入及營業盈利分別增加6%及5%。

吞吐量增長16%至五百零四萬個標準箱。吞吐量增加主要受集散、轉運及亞洲區內的貨運量所帶動。於二〇〇五年年底，現代貨箱碼頭在葵涌貨櫃市場的佔有率由二〇〇四年的32.5%增加至35.3%。年內對一號、二號及五號貨櫃碼頭的設施進行提升，不斷加強營運效率及處理能力。

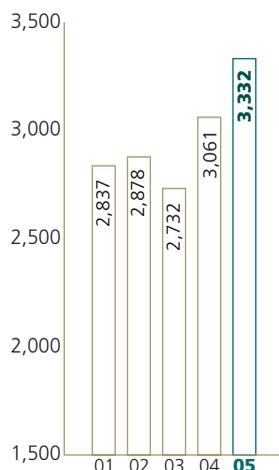
內地方面，二〇〇五年赤灣集裝箱碼頭處理了二百八十萬個標準箱，而蛇口集裝箱碼頭則處理了二百二十萬個標準箱。太倉項目第一期(現代貨箱碼頭持有51%權益)於二〇〇五年共處理二十五萬一千個標準箱。太倉項目第二期(現代貨箱碼頭持有70%權益)將於二〇〇六年下半年開始投入運作。深圳西部大鏟灣項目第一期(現代貨箱碼頭實質擁有65%權益)將於二〇〇七年年底開始營運。

### 有線寬頻(九龍倉擁有73%權益的上市附屬公司)

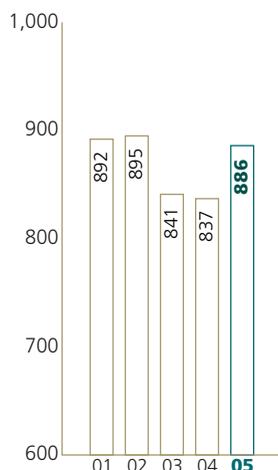
收入上升3%至港幣二十四億四千一百萬元，營業盈利則下跌5%至港幣二億八千二百萬元。

面對愈趨激烈的市場競爭，年內收費電視的總收入維持於港幣十八億八千四百萬元。營業盈利則下降28%至港幣三億三千七百萬元。儘管競爭激烈，有線電視於二〇〇五年年底的訂戶數目仍錄得5%的按年增長，至七十三萬八千戶。節目內容與別不同(尤其是本地製作的新穎節目)是收費電視成功的關鍵。

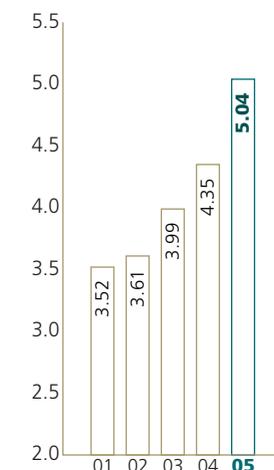
海港城：  
總收入  
(港幣百萬元)



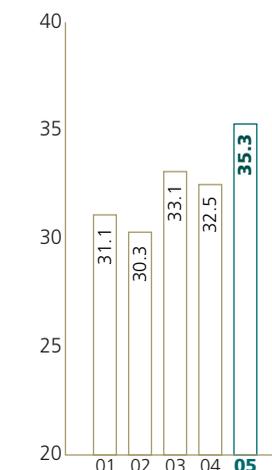
時代廣場：  
總收入  
(港幣百萬元)



現代貨箱碼頭：  
吞吐量  
(以百萬個標準箱計)



現代貨箱碼頭：  
市場佔有率  
(百分比)



互聯網及多媒體服務分部於二〇〇五年內表現穩健，營業額上升16%，至港幣五億五千八百萬元。營業盈利改善，大幅增加港幣一億二千二百萬元，至港幣七千八百萬元。二〇〇五年年底訂戶人數增長10%至三十二萬戶。為進一步增強三合一網綁式服務的效益，有線寬頻與九倉電訊加強合作，推廣及營運利用有線寬頻網絡基建提供的話音服務，已安裝的話音電話線由二〇〇四年年底的二萬九千條，增加至二〇〇五年的十二萬條，增幅超過四倍。

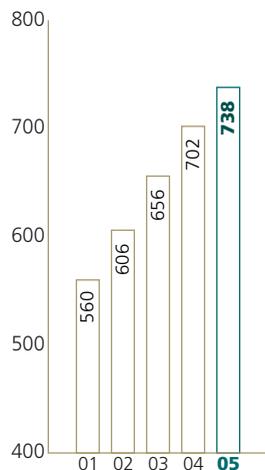
### 九倉電訊(九龍倉全資附屬公司)

二〇〇五年，九倉電訊集團(包括電腦按連及EC電訊)總收入增加2%至港幣十四億七千八百萬元，營業盈利亦增長89%至港幣一億零四百萬元。餘裕現金流量上升511%至港幣九千四百萬元。

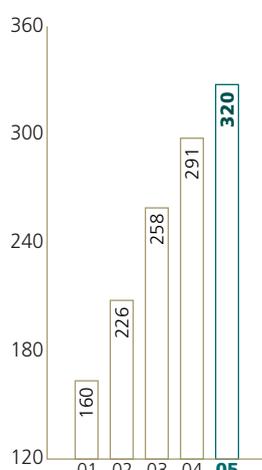
已安裝的固網線數增加四萬八千條或10%至五十二萬三千條，整體市場佔有率為13%。二〇〇五年國際直撥電話總撥出通話量增加11%至五億五千八百萬分鐘。住宅服務方面，固網業務已撥歸i-CABLE Telecom Limited負責營運，此舉可為住宅客戶提供結合話音與寬頻服務的網綁式套餐。商業服務方面，電腦按連已成為九倉電訊旗下的全資附屬公司，讓雙方得以定位為綜合資訊科技及電訊解決方案與服務供應商。

本財政年度，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣八億八千萬(二〇〇五年：港幣七億四千三百萬元)。

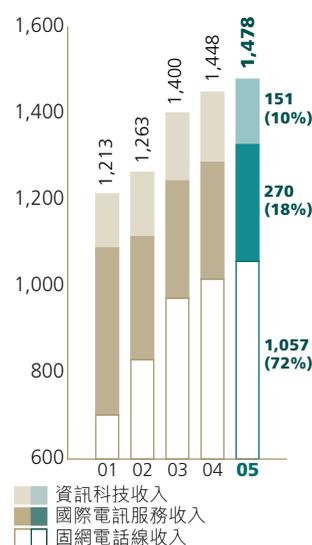
有線寬頻：  
收費電視訂戶數目  
(以千位計)



有線寬頻：  
寬頻上網用戶數目  
(以千位計)



九倉電訊：  
總收入  
(港幣百萬元)



## 業績評議

為編製截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務報表，本集團已採用於二〇〇五年一月一日起生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》（「財報準則」），包括所有《香港會計準則》（「會計準則」）及相關的詮釋，並已對二〇〇四／〇五年度的財務報表作出適用的前期調整。有關會計處理及呈報的轉變已詳列於財務報表附註第10條內。

### 股東應佔盈利

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，集團錄得股東應佔盈利為港幣一百零三億一千六百一十萬元，較去年的港幣八十三億三千七百四十萬元，增加港幣十九億七千八百七十萬元或23.7%。每股盈利為港幣5.08元（二〇〇五年：港幣4.10元）。

為符合該等新財報準則，集團及其聯營公司分別於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨總額港幣七十億零三百六十萬元（二〇〇五年：港幣四十八億三千四百六十萬元）計入損益賬內，該數額代表集團的重估盈餘港幣三十四億二千八百九十萬元（二〇〇五年：港幣八億八千五百八十萬元）減相關遞延稅項及少數股東權益港幣九億四千四百六十萬元（二〇〇五年：港幣三億五千二百五十萬元），和應佔聯營公司（主要包括九龍倉集團）盈餘淨額港幣四十五億一千九百三十萬元（二〇〇五年：港幣四十三億零一百三十萬元）。

二〇〇五／〇六年度業績內計入了一項物業撥備撥回港幣一億九千二百六十萬元（集團應佔港幣一億零九百七十萬元），該項撥備撥回乃主要為於新加坡的Ardmore View項目所作出，去年的撥備撥回則為港幣十三億五千二百一十萬元（集團應佔港幣十億零四百八十萬元），此乃主要為碧堤半島項目所作出。

若不計入上述重估盈餘淨額和物業撥備撥回，股東應佔集團盈利淨額則為港幣三十二億零二百八十萬元（二〇〇五年：港幣二十四億九千八百萬元），增加了港幣七億零四百八十萬元或28.2%。盈利增加乃主要由於出售若干長期投資所得港幣二億六千一百九十萬元及出售投資物業所得港幣九千八百二十萬元，以及九龍倉的盈利貢獻有所增加所致。是年出售碧堤半島單位亦取得較高的發展盈利。理想的業績，部分因會德豐地產新加坡出售格蘭芝居單位獲得較少的發展盈利而被抵銷。

### 集團營業額

是年集團營業額減少港幣二億八千五百六十萬元或6.3%，至港幣四十二億三千五百四十萬元(二〇〇五年：港幣四十五億二千一百萬元)。營業額減少乃主要由於地產發展分部的收入減少所致，然而此營業額減少，部分為Hamptons的地產代理收入所抵銷，此收入於是年首次綜合於集團的營業額內。

地產發展分部錄得總收入港幣二十六億八千八百八十萬元，下跌港幣十二億一千一百六十萬元或31.1%。營業額減少乃主要由於在新加坡出售較少格蘭芝居單位所致，而香港錄得的物業銷售則與二〇〇四/〇五年度沒有大分別。根據目前的財報準則，本集團須採用「竣工會計法」，在有關物業竣工後方可確認有關物業的任何預售收入及盈利。

地產投資分部增加港幣四千六百三十萬元，至港幣四億四千九百萬元(二〇〇五年：港幣四億零二百七十萬元)。地產投資收益增加反映出位於日本的服務式住宅Oakwood Residence Azabujuban，以及位於新加坡的服務式住宅雅詩閣和喜閣購物中心(兩者皆由會德豐地產新加坡於二〇〇四年九月購入)，所帶來的首次全年租金收入。然而，收益增加，部分又被連卡佛大廈因與連卡佛百貨訂立的租約於二〇〇五年六月期滿而令租金貢獻減少所抵銷。

Hamptons自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司後，其地產代理收入為數港幣八億零三十萬元已綜合於集團是年的業績內。過往Hamptons(作為一間擁有其32.4%權益的聯營公司)的業績按權益法入賬。

### 營業盈利

集團營業盈利增加港幣四億三千七百萬元或31%，至港幣十八億四千四百六十萬元(二〇〇五年：港幣十四億零七百六十萬元)，此乃主要來自出售若干長期投資及投資物業所得盈利所致，詳見下文。

地產發展分部的營業盈利增加港幣二千七百七十萬元，至港幣八億八千八百九十萬元(二〇〇五年：港幣八億六千一百二十萬元)，此乃由於按較高邊際利潤出售碧堤半島單位而導致盈利增加所致，然而，營業盈利又因出售較少格蘭芝居單位導致獲得較低盈利貢獻而被抵銷。

地產投資分部錄得盈利港幣二億七千八百六十萬元(二〇〇五年：港幣二億七千一百八十萬元)，輕微增加2.5%。此乃主要由於新加坡方面貢獻較高的租金盈利所致，然而如上所述因連卡佛大廈的租金較低而被抵銷。

是年物業管理及地產代理分部錄得營業盈利港幣四千八百八十萬元(二〇〇五年：港幣二千八百六十萬元)，當中為數港幣一千九百九十萬元為Hamptons的貢獻。

是年投資及其它分部的盈利增長港幣三億九千零一十萬元或150.8%，至港幣六億四千八百八十萬元，其中包括出售若干長期投資所得港幣二億六千一百九十萬元及出售Great Western Plaza單位所得港幣九千八百二十萬元。

### 借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣二億一千七百八十萬元(二〇〇五年：港幣九千零四十萬元)，此乃由於二〇〇五年多次加息所致。是年為發展中並擬出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣四千三百三十萬元(二〇〇五年：港幣二千零四十萬元)。集團的實際借貸年息率約為3.4%(二〇〇五年：1.4%)。

### 所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣六十八億七千零六十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年則為港幣六十一億九千一百六十萬元。所佔九龍倉業績計入了應佔投資物業重估盈餘(扣除遞延稅項後)港幣四十五億一千九百三十萬元(二〇〇五年：港幣四十三億零一百三十萬元)。若不計入兩個年度的應佔重估盈餘以作出比較，所佔聯營公司盈利則為港幣二十三億五千一百三十萬元(二〇〇五年：港幣十八億九千零三十萬元)，增加了港幣四億六千一百萬元，此乃主要由於九龍倉的地產投資分部表現穩健(寫字樓回復續訂租約的租金增長，商場租金收入亦持續增長)而令九龍倉的盈利有所增長所致，此亦反映二〇〇五年其物流分部和通訊、媒體及娛樂分部的營業盈利整體有穩定增長。然而，此強勁的營運表現，部分被九龍倉的借貸成本增加(借貸成本增加主要乃由於二〇〇五年多次加息)及碧堤半島項目並無應佔撥備撥回(二〇〇四年達港幣四億四千二百萬元)所抵銷。九龍倉的業績已於投資評議一節作出了詳細討論。

所佔聯營公司業績亦包括了會德豐地產擁有20%權益的聯營公司出售君頤峰單位所得盈利。

### 所得稅

是年撥作稅項支出的數額為港幣七億零二百四十萬元(二〇〇五年：港幣二億六千四百萬元)，包括為投資物業重估盈餘淨額所作出的遞延稅項港幣六億零三百九十萬元(二〇〇五年：港幣一億七千八百萬元)。

### 少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣十一億零四十萬元(二〇〇五年：港幣十一億四千五百三十萬元)，此乃主要與會德豐地產有關。

## 流動資金及財務資源

### 權益

於二〇〇六年三月三十一日，集團的股東權益為港幣四百零九億八千六百七十萬元或每股港幣20.17元，與此相比，於二〇〇五年三月三十一日經重新編列的股東權益則為港幣三百一十四億三千四百七十萬元或每股港幣15.47元。股東權益增加主要由於集團及其聯營公司的投資物業組合升值並計入應佔盈餘港幣七十億零三百六十萬元(扣除遞延稅項和少數股東權益後之淨額)所致。

為符合最新及經修訂的財報準則，截至二〇〇五年三月三十一日，集團的股東權益由以前列報的港幣三百六十二億七千九百九十萬元，重新編列為港幣三百一十四億三千四百七十萬元。股東應佔集團資產淨值因此由每股港幣17.86元減少港幣2.39元至港幣15.47元，此縮減主要乃由於一聯營公司對其投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備而令本集團攤分港幣三十五億五千一百九十萬元，和該聯營公司因將其酒店物業按成本值列報導致撥回重估盈餘而令本集團攤分港幣十二億零六百六十萬元，以及聯營公司就酒店物業作出累積折舊撥備所致。該等調整已詳列於財務報表附註第10條內。

截至二〇〇六年三月三十一日，集團的總權益(包括少數股東權益)為港幣四百七十三億三千八百萬元(二〇〇五年：港幣三百六十六億六千五百六十萬元)。

**資產淨值補充資料**

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，九龍倉已對根據財報準則編製的賬面資產淨值作出若干調整，並在其二〇〇五年年報財務評議一節內予以披露。茲按相同原則把集團股東應佔已調整的相關資產淨值作為附加資料摘要如下：

	每股 港元
於二〇〇六年三月三十一日的賬面資產淨值(根據財報準則編製)	20.17
所佔九龍倉的調整：	5.25
現代貨箱碼頭	
—根據最新交易價格	1.97
有線寬頻	
—根據二〇〇五年十二月三十一日的市值(每股港幣1.90元)	0.27
酒店物業	
—根據獨立測計師進行的價值重估	0.80
對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	2.21*
會德豐對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	0.31*
於二〇〇六年三月三十一日經調整的相關資產淨值	25.73

\* 因香港和新加坡並無對出售投資物業徵收資本增值稅，如上述投資物業在兩地各自的目前稅制下以重估價值出售，已計入集團和其聯營公司的綜合資產負債表的遞延稅項負債(集團應佔港幣五十一億元或每股約港幣2.52元)將不須繳付。因此，上述計算並無計入根據《會計準則》第40號及《註釋常委會詮釋》第21號而作出的遞延稅項，以更清晰地反映股東應佔資產淨值。

**負債淨額及負債比率**

於二〇〇六年三月三十一日，集團的負債淨額與股東權益及總權益的比率分別為6.6%(二〇〇五年：14.4%)及5.7%(二〇〇五年：12.3%)。

於二〇〇六年三月三十一日，集團的負債淨額為港幣二十六億八千七百五十萬元，此乃由為數港幣七十二億零五百一十萬元的總債務減港幣四十五億一千七百六十萬元的存款和現金所得的數額所組成，這與二〇〇五年三月三十一日的負債淨額港幣四十五億二千零四十萬元相比為佳。來自集團營業業務的現金淨額為港幣二十七億三千三百一十萬元，此數額包括出售物業(包括出售香港的碧堤半島和擎天半島單位及新加坡的格蘭芝居、海景華庭和都市名苑單位)的現金淨額流入和收取來自九龍倉的股息收入。是年的主要現金支出則為會德豐地產新加坡收購Hotel Properties Limited的20.97%權益、增持Hamptons權益、收購烏節景園和The Habitat II地塊，以及由會德豐地產收購香港的香葉道物業、巴丙頓道物業及兩項小型寫字樓物業。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣五億八千九百一十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣三十二億七千六百六十萬元，較二〇〇五年三月三十一日的港幣四十八億九千萬元，減少港幣十六億一千三百四十萬元。是年本集團收取來自九龍倉及會德豐地產的現金股息總額為港幣十億零三百一十萬元（二〇〇五年：港幣八億五千一百萬元），該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源。此外，銷售碧堤半島及擎天半島單位的收益已由項目公司分發予其股東，本公司所佔分派數額為港幣六億元。

### 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一百零八億元及港幣十八億元。於二〇〇六年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
一年內償還	1,976.1	607.6
於一年後而在兩年內償還	2,038.7	300.0
於兩年後而在五年內償還	3,190.3	6,614.9
於五年後償還	—	500.0
	<b>7,205.1</b>	8,022.5
尚未提取的信貸	<b>5,400.0</b>	3,700.0

- (b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
投資物業	493.4	474.5
發展中並擬作出售的物業	4,014.3	2,284.2
	<b>4,507.7</b>	2,758.7

- (c) 於二〇〇六年三月三十一日，集團的借貸主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其於Hamptons的投資和於新加坡及日本的物業作融資的借款主要以當地貨幣為本位，即分別為英鎊、新加坡元及日圓。會德豐地產新加坡已為對沖其一間海外附屬公司的投資淨額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。

### 可供出售投資

於二〇〇六年三月三十一日，集團持有一個主要由藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣二十一億八千六百五十萬元(二〇〇五年：港幣十四億八千八百萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的長期投資乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇六年三月三十一日，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣五億零一百九十萬元，與此相比，二〇〇五年三月三十一日則為港幣三億一千六百三十萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

### 或然負債

於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇五年三月三十一日，集團並沒有為有關聯營公司的有關銀行備用信貸作出擔保。

## 物業／附屬公司／投資的收購

### 物業

#### 香葉道2號

會德豐地產於二〇〇五年六月完成收購位於香港香葉道2號的物業，作價為港幣四億五千五百萬元。

#### 巴丙頓道6D至6E號

會德豐地產於二〇〇六年三月完成收購位於香港半山巴丙頓道6D至6E號的物業，作價為港幣二億四千萬元。該物業將於二〇〇六／〇七年度開始重建。

#### 其它香港物業收購

於是年期間，會德豐地產收購若干寫字樓物業，總作價為港幣二億二千萬元。

#### 新加坡烏節景園

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購烏節景園，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單位。

#### 新加坡The Habitat II

會德豐地產新加坡於二〇〇六年三月完成收購新加坡阿摩園2號The Habitat II，作價一億零三百九十萬新加坡元（約港幣四億九千九百萬元）。會德豐地產新加坡計劃把此地塊和Ardmore View地塊合併，重建為一名為雅茂二期的高檔次共管式公寓作出售用途。

#### 附屬公司

##### Hamptons Group Limited (「Hamptons」)

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購Hamptons餘下的67.6%權益，總作價約為二千三百八十萬英鎊（約為港幣三億五千七百萬元），Hamptons已成為會德豐地產新加坡全資擁有的附屬公司。因此，自二〇〇五年四月起，Hamptons的業績、資產及負債已綜合在集團的財務報表內。

#### 可供出售投資

##### Hotel Properties Limited (「HPL」) (20.97%)

會德豐地產新加坡於二〇〇六年三月二十一日以一億七千一百四十萬新加坡元（約為港幣八億二千三百萬元）購入HPL的20.97%權益，即95,230,000股股份。由於集團在HPL的財務及營運決策上並沒有重大影響力，因此，該20.97%權益以可供出售投資（而非聯營公司的投資）於財務報表列賬。HPL在新加坡上市，其業務包括酒店營運、地產發展、物業投資及餐廳。

#### 人力資源

於二〇〇六年三月三十一日，集團旗下僱員約共1,712人（二〇〇五年：693人）。增加1,019名員工乃主要由於Hamptons於二〇〇五年四月成為集團的附屬公司後，其旗下僱員亦計入了集團僱員人數內。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。截至二〇〇六年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣四億八千五百三十萬元（二〇〇五年：港幣一億四千八百八十萬元）。

## (甲) 企業管治常規守則

在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度期間，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「該守則」）所列而於是年內適用於本公司的所有原則，且本公司已遵守該守則內的有關守則條文，惟其中一項列述於下文分部（丁）的偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項守則條文的原因列述於下文各分部。

## (乙) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的標準守則。本公司已向所有於截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度期間在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政年度期間遵守該標準守則。

## (丙) 董事會

### (i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議。董事會組成及董事出席詳情如下：

董事	出席會議次數
<b>主席</b>	
吳光正	4
<b>高級副主席</b>	
李唯仁	4
<b>副主席</b>	
吳天海	3
<b>執行董事</b>	
徐耀祥	4
羅大衛 (於二〇〇六年一月一日辭任)	1
<b>獨立非執行董事</b>	
歐肇基	3
張培明	2
丁午壽	3
William Turnbull	4

本公司的每一名董事均按其才幹、經驗和地位，以及其可能對本集團的適當指引及業務所作出的貢獻而獲委任。除正式會議外，須董事會批准的事宜則以傳閱書面決議方式處理。

#### **(ii) 董事會運作**

本公司由一個具有效率的董事會領導，董事會客觀地作出決策以符合本公司的利益。本公司的管理層已密切監察對其企業及業務有影響的規條的變動，以及會計準則的變動，並已於其中期報告、年報及其它相關文件中採用適當的呈報形式以對本集團的表現、狀況及前景作出平衡、清晰及全面的評核。與本公司或其董事的披露責任相關的變動，則須於董事會會議期間向董事簡報，或向董事發出定期更新及資料，以令董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事則獲得彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色的簡報及介紹。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，令董事得以在掌握有關資料的情況下作出決定，並履行其作為本公司董事的職務及責任。

董事會與管理層之間有清晰的責任分工，重大事宜的決策由董事會作出，而集團一般營運決策則由管理層作出。重大事宜包括對集團的策略性政策、主要投資和融資，以及與集團營運有關的主要承擔有影響的事宜。

#### **(丁)主席及行政總裁**

吳光正先生出任本公司主席，而實際上亦是本公司的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的守則條文。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中包括頗多的獨立非執行董事)的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

此外，主席獲得高級副主席李唯仁先生、副主席吳天海先生及執行董事徐耀祥先生支援。主席負責董事會，專注於集團策略及董事會事宜，確保董事會成員和管理層之間保持緊密的工作關係，並直接對集團的若干主要業務單位負責。執行董事對業務方向及彼負責的業務單位的營運效率在行政上負全責，並向主席問責。

### (戊)非執行董事

本公司全部無擔任本公司任何執行職位的現任董事，其任期一般在獲委任為董事或(如該等董事在以前的股東週年大會獲重選為董事)最後一次獲重選為董事三年後期滿。

### (己)董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名其他獨立非執行董事。

於截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議。成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
吳光正，主席	1
歐肇基	1
William Turnbull	1

薪酬委員會的職權範圍與該守則內載的條文相符。茲將薪酬委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；

- (c) 透過參照董事會不時通過的公司目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- (e) 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

薪酬委員會在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 考慮全體董事及高級管理人員的酬金；及
- (c) 檢討董事及審核委員會成員的酬金水平。

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金（目前為每名董事每年港幣50,000元）及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金（目前為每位成員每年港幣15,000元），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

### **(庚)董事提名**

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

董事會負責製訂提名政策、向股東建議重選的董事、向股東提供足夠的董事個人履歷資料，讓股東掌握全面資訊對重選作出決定，以及於有需要時提名董事填補臨時空缺。主席連同兩位副主席不時檢討董事會的組成，特別要確保董事會內有適當數目的董事獨立於管理層。彼等亦物色及提名合資格人士委任為本公司新董事。本公司的新董事乃由董事會委任。任何及所有新董事須在獲委任後緊接的本公司股東週年大會上退任，並可於股東週年大會上應選連任。

### **(辛)核數師酬金**

由本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供核數及其它服務的相關費用分別為港幣四百八十萬元和港幣一百八十萬元。

### **(壬)審核委員會**

本公司的審核委員會的全部成員皆為獨立非執行董事。

全部成員皆在審閱經審核財務報表方面有足夠經驗，並在需要時由本集團的核數師協助。此外，歐肇基先生持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度期間，審核委員會舉行過五次會議，成員出席詳情如下：

成員	出席會議次數
歐肇基，主席	5
張培明	3
William Turnbull	4

(i) 審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：

- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
- (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
  - (1) 會計政策及實務的任何更改；
  - (2) 涉及重要判斷的地方；
  - (3) 因審核而出現的重大調整；
  - (4) 持續經營的假設；
  - (5) 遵守會計準則的情況；及
  - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規；
- (d) 討論(如有需要，在管理層不在場的情況下)因審核工作產生的問題和保留意見，以及外聘核數師希望討論的任何事項；及
- (e) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調。

- (ii) 審核委員會在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：
  - (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
  - (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
  - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(c)段有關審核委員會的各點職責；
  - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
  - (e) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調；
  - (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
  - (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會議。

### **(癸)董事對財務報表的責任**

董事負責監察截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度的財務報表時：

- (i) 採用適當之會計政策，貫徹應用該等會計政策，並符合香港財務報告準則；
- (ii) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (iii) 列述任何重大偏離適用的會計準則的原因(如適用)。

### **(甲甲)與股東的溝通**

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報和中期報告並發送予全部股東，於本公司的網站www.wheelockcompany.com內張貼新聞稿，在公司網站刊出向董事會提出查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼和電話號碼。該網站會適時更新資料，並載有本集團業務活動的廣泛額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及策略。

本公司鼓勵其股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，及讓股東瞭解集團的策略和目標。

本公司在不時發送予股東的通函(連同本公司的股東大會通告)內載列以投票方式表決的程序，讓股東瞭解該程序。本公司已採取步驟確保以投票方式表決符合上市規則及本公司法規文件的規定。有關舉行股東週年大會的致股東通函，本公司亦會於該等通函中列明已對於股東週年大會上提呈的每一項以投票方式表決的決議案作出安排。董事會及外聘核數師出席股東週年大會解答股東問題。表決結果在下一個營業日於報章刊登，並在大會結束後不久張貼於本公司網站。

### **(甲乙)股東召開股東特別大會的權利**

根據香港《公司條例》，在一名或以上的股東(需合共持有不少於於股東大會上有投票權的本公司已繳股本的5%)提出要求時，本公司董事必須召開股東特別大會。

董事會謹將截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

## 主要業務及業務經營

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107及108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50至53頁的財務報表附註第1條內。

## 業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度的業績編列於第42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81至85頁的財務報表附註第25條內。

## 股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇六年一月九日派發。董事會已建議在二〇〇六年八月二十五日(星期五)召開的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇六年九月一日派發截至二〇〇六年三月三十一日止年度的末期股息每股10.0仙，予在二〇〇六年八月二十五日名列股東登記冊內的股東，此項建議已在財務報表內披露。

## 固定資產

本財政年度的固定資產變動情況編列於第67頁的財務報表附註第11條內。

## 捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣四百萬元。

## 董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生、羅大衛先生(於二〇〇六年一月一日辭任)、歐肇基先生、張培明先生、丁午壽先生及William Turnbull先生。

吳光正先生、徐耀祥先生、歐肇基先生和張培明先生將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。

## 合約利益

本公司或其附屬公司於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立任何本公司董事直接或間接佔有重大利益的任何與本公司的業務有關的重要合約。

## 管理合約

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

## 購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司或其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

在本財政年度期間，畢馬威會計師事務所獲委任為本公司核數師，以填補因羅兵咸永道會計師事務所於二〇〇五年八月十五日辭任本公司核數師而引致的空缺。

是年財務報表經由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其任期已經屆滿，惟符合資格，願意應聘連任。

承董事會命

秘書

**陳永生**

香港 二〇〇六年六月二十七日

## 公司補充資料

### (甲)董事及高級管理人員個人簡介等事宜

#### (i) 董事

**吳光正**，GBS，JP 主席 (59歲)

吳先生於一九八六年至一九九六年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇二年復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會的委員兼主席。他亦為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)、會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)及會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)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JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國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 (77歲)

李先生自一九六九年起擔任本公司董事，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、海港企業有限公司(「海港企業」)及現代貨箱碼頭有限公司的主席，以及九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事。此外，他亦為會德豐地產和Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)的董事。

**吳天海** 副主席 (53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 (59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。

**歐肇基**，OBE 董事 (59歲)

歐先生自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會的委員兼主席及本公司薪酬委員會的委員。歐先生現任恒基兆業地產有限公司的執行董事兼首席財務總監、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。他亦為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 (77歲)

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

**丁午壽**，JP 董事 (63歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦為公眾上市公司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會員、香港貿易發展局成員、人力發展委員會委員、經濟及就業委員會委員、香港理工大學顧問委員會委員及香港科技大學顧問委員會委員。此外，他亦分別擔任中國人民政治協商會議江蘇省委員會委員及廣州市東山區委員會委員。

**William Turnbull**，OBE，JP 董事 (72歲)

Turnbull先生自二〇〇二年起出任本公司獨立非執行董事，他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會委員。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：本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認書，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) 高級經理

集團各項業務分別由本公司名列於上文(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。

**(乙)董事的股份權益**

茲將本公司董事於二〇〇六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一附屬公司會德豐地產的股本實質權益(全部皆為好倉)，及有關股份分別佔該三間公司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
<b>本公司</b>		
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
<b>九龍倉</b>		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海	650,057 (0.0266%)	個人權益
<b>會德豐地產</b>		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	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。
- (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二〇〇六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，於二〇〇六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(本公司董事不計在內)名稱，彼等於該日分別佔有及/或被視為佔有其權益的有關股數，以及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%)
(iii) JPMorgan Chase & Co.	121,486,100 (5.98%)

附註：上述(i)及(ii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在標題為「董事的股份權益」一節內的附註(3)及(4)中闡明。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇六年三月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

## (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

已從截至二〇〇六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三百九十萬元。是年內，並無任何被沒收的僱主供款被用作減少本年度的供款。

附註：截至二〇〇六年三月三十一日止財政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多項強制性退休金計劃的有關成本）總額為數港幣三千二百四十萬元。

## (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) 於二〇〇六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) 於二〇〇六年三月三十一日佔已發行股本比率：

4%

- (d) 於二〇〇六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。

**(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) 緊接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：**

兩年

**(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**

在截至二〇〇六年三月三十一日止年度內：

**(a)** 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額(不包括購買資本項目)，佔集團的購買總額62%；

**(b)** 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額19%；

**(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)銀行借款、透支及其它借款**

有關本公司及本集團於二〇〇六年三月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內、或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借款的數額及資料，已編列於第77頁的財務報表附註第21條內。

### **(辛)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57頁的財務報表附註第5條內。

### **(壬)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。

### **(癸)公眾持股量**

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇〇六年三月三十一日止年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。



## 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
		<b>4,636.8</b>	4,734.6
直接成本及營業費用		<b>(2,214.1)</b>	(3,133.1)
銷售及推銷費用		<b>(335.8)</b>	(128.7)
行政費用		<b>(242.3)</b>	(65.2)
營業盈利	2	<b>1,844.6</b>	1,407.6
投資物業之公允價值增加	11	<b>3,428.9</b>	885.8
物業撥備撥回	4	<b>192.6</b>	1,352.1
		<b>5,466.1</b>	3,645.5
借貸成本	5	<b>(217.8)</b>	(90.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	1	<b>6,870.6</b>	6,191.6
除稅前盈利		<b>12,118.9</b>	9,746.7
所得稅	6(a)	<b>(702.4)</b>	(264.0)
是年盈利		<b>11,416.5</b>	9,482.7
應佔是年盈利：			
股東	7	<b>10,316.1</b>	8,337.4
少數股東權益		<b>1,100.4</b>	1,145.3
		<b>11,416.5</b>	9,482.7
是年股息	8		
是年已宣布派發的中期股息		<b>50.8</b>	50.8
於結算日後擬派發的末期股息		<b>203.2</b>	172.7
		<b>254.0</b>	223.5
每股盈利	9	<b>港幣5.08元</b>	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)
<b>非流動資產</b>			
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
		<b>8,664.9</b>	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
		<b>43,370.6</b>	33,746.7
<b>流動資產</b>			
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
		<b>14,777.0</b>	15,007.5
<b>流動負債</b>			
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)
		<b>(4,310.8)</b>	(4,072.2)
<b>流動資產淨額</b>		<b>10,466.2</b>	10,935.3
<b>總資產減流動負債</b>		<b>53,836.8</b>	44,682.0
<b>非流動負債</b>			
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)
		<b>(6,498.8)</b>	(8,016.4)
<b>淨資產</b>		<b>47,338.0</b>	36,665.6
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	1,015.9	1,015.9
儲備		39,970.8	30,418.8
<b>股東權益</b>	25(a)	<b>40,986.7</b>	31,434.7
<b>少數股東權益</b>	25(a)	<b>6,351.3</b>	5,230.9
<b>權益總額</b>	25(a)	<b>47,338.0</b>	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
<b>非流動資產</b>			
附屬公司	12	<b>4,487.5</b>	4,638.3
<b>流動資產</b>			
貿易及其它應收賬項		<b>0.4</b>	0.4
<b>流動負債</b>			
貿易及其它應付賬項		<b>(4.8)</b>	(4.5)
銀行借款及透支	21	—	(157.9)
		<b>(4.8)</b>	(162.4)
<b>流動負債淨額</b>		<b>(4.4)</b>	(162.0)
<b>淨資產</b>		<b>4,483.1</b>	4,476.3
<b>資本及儲備</b>			
股本	24	<b>1,015.9</b>	1,015.9
儲備		<b>3,467.2</b>	3,460.4
<b>股東權益</b>	25(b)	<b>4,483.1</b>	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		<b>36,279.9</b>	26,544.2
少數股東權益(以往與負債及權益分別呈報)		<b>5,356.0</b>	4,093.4
權益總額		<b>41,635.9</b>	30,637.6
會計政策變動的前期調整	10	<b>(4,970.3)</b>	(3,738.6)
重新編列(未計入期初結餘調整)		<b>36,665.6</b>	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	<b>115.1</b>	—
經前期及期初結存調整後於四月一日的結存		<b>36,780.7</b>	26,899.0
<b>聯營公司</b>			
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)
<b>公司及附屬公司</b>			
可供出售投資的重估盈餘		<b>373.9</b>	404.5
由以往持有的資產所產生的無形資產		<b>53.3</b>	—
增購附屬公司權益		<b>(36.4)</b>	—
其它		<b>(3.8)</b>	—
折算海外公司財務報表所產生的滙兌差額		<b>28.6</b>	87.2
<b>聯營公司</b>			
可供出售投資的重估盈餘		<b>51.5</b>	118.2
增購附屬公司權益抵銷的儲備		<b>(893.0)</b>	—
其它		<b>1.8</b>	2.6
<b>未確認在損益賬的(虧損)/收益淨額</b> (二〇〇五年:重新編列)		<b>(424.1)</b>	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)
<b>公司及附屬公司</b>			
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)		<b>11,416.5</b>	9,482.7
出售下列項目而撥往損益賬的儲備：			
可供出售投資		<b>(117.7)</b>	(30.6)
物業		—	(1.3)
<b>聯營公司</b>			
出售可供出售投資而撥往損益賬的儲備		<b>(36.0)</b>	(11.0)
<b>是年確認收益總額(二〇〇五年：重新編列)</b>		<b>10,838.7</b>	10,045.8
股東		<b>9,697.2</b>	8,767.2
少數股東權益		<b>1,141.5</b>	1,278.6
		<b>10,838.7</b>	10,045.8
已批准之上年度末期股息	8(b)	<b>(172.7)</b>	(132.1)
是年已宣布派發之中期股息	8(a)	<b>(50.8)</b>	(50.8)
已付少數股東的股息	25(a)	<b>(836.4)</b>	(96.3)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	25(a)	<b>775.7</b>	—
所購買附屬公司的少數股東權益	25(a)	<b>2.8</b>	—
<b>三月三十一日權益總額</b>		<b>47,338.0</b>	36,665.6
應佔：			
股東		<b>40,986.7</b>	31,434.7
少數股東權益		<b>6,351.3</b>	5,230.9
		<b>47,338.0</b>	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)
<b>來自營業的現金</b>	a	<b>1,778.0</b>	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
<b>營業業務所得的現金淨額</b>		<b>2,733.1</b>	2,361.4
<b>投資業務</b>			
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)
<b>投資業務所用的現金淨額</b>		<b>(638.6)</b>	(488.1)
<b>融資活動</b>			
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	—
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(1,114.3)</b>	(418.1)
<b>現金及現金等值增加淨額</b>		<b>980.2</b>	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
<b>於三月三十一日的現金及現金等值結存</b>		<b>4,517.6</b>	3,502.1
<b>現金及現金等值結存分析</b>			
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	<b>12,118.9</b>	9,746.7
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	<b>(6,870.6)</b>	(6,191.6)
利息收入	<b>(154.4)</b>	(74.8)
利息支出	<b>207.0</b>	71.7
來自上市投資的股息收入	<b>(31.9)</b>	(40.3)
折舊	<b>17.2</b>	1.9
出售可供出售投資的盈利淨額	<b>(261.9)</b>	(89.3)
出售投資物業的盈利	<b>(98.2)</b>	—
出售固定資產的虧損	<b>9.4</b>	0.8
物業撥備撥回	<b>(192.6)</b>	(1,352.1)
投資物業之公允價值增加	<b>(3,428.9)</b>	(885.8)
已變現的遞延盈利	<b>(5.9)</b>	(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	<b>0.5</b>	—
滙兌差額	<b>50.5</b>	55.1
營運資金變動前的營業盈利	<b>1,359.1</b>	1,113.0
增加發展中並擬作出售的物業	<b>(1,977.0)</b>	(3,031.0)
減少待沽物業	<b>2,918.0</b>	1,453.0
減少短期投資	—	79.8
減少貿易及其它應收賬項	<b>453.0</b>	31.9
(減少)/增加出售物業定金	<b>(682.9)</b>	2,046.2
減少貿易及其它應付賬項	<b>(292.2)</b>	(163.3)
來自營業的現金	<b>1,778.0</b>	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：

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

(ii) 所佔聯營公司業績

	分部業績	
	<b>2006</b> 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	<b>1,730.5</b>	1,551.9
地產發展	<b>78.0</b>	159.8
通訊、媒體及娛樂	<b>242.7</b>	227.7
收費電視	<b>168.3</b>	234.2
互聯網及多媒體	<b>39.0</b>	(22.0)
電訊	<b>51.9</b>	27.5
其它	<b>(16.5)</b>	(12.0)
物流	<b>1,018.8</b>	965.7
碼頭	<b>951.4</b>	903.3
其它	<b>67.4</b>	62.4
地產代理	—	22.0
投資及其它	<b>196.2</b>	58.1
投資物業之公允價值增加	<b>5,701.3</b>	5,448.1
物業撥備撥回	<b>23.5</b>	53.9
電訊撥備	—	(148.8)
借貸成本	<b>(280.7)</b>	(119.3)
所得稅	<b>(1,263.6)</b>	(1,410.9)
未能作出分配的費用及其它項目	<b>(576.1)</b>	(616.6)
	<b>6,870.6</b>	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
	<b>4,235.4</b>	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
<b>董事會</b>							
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
<b>獨立非執行董事</b>							
歐肇基	65*	—	—	—	—	65	42
張培明	65*	—	—	—	—	65	42
丁午壽	50	—	—	—	—	50	39
William Turnbull	65*	—	—	—	—	65	42
<b>前任董事</b>							
羅大衛	49	4,154	2,273	29	—	6,505	3,826
	<b>538</b>	<b>10,106</b>	<b>6,993</b>	<b>53</b>	<b>—</b>	<b>17,690</b>	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 港幣百萬元	2005 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	—
	<b>14.5</b>	3.8

**(ii) 酬金級別**

	2006 人數	2005 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	—
	<b>3</b>	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
	<b>401.4</b>	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
	<b>261.1</b>	110.8
減：撥作資產成本	<b>(43.3)</b>	(20.4)
	<b>217.8</b>	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)
<b>本期稅項</b>		
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
	<b>71.8</b>	118.3
<b>遞延稅項(附註22)</b>		
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)
	<b>630.6</b>	145.7
	<b>702.4</b>	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	<b>702.4</b>	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
	<b>254.0</b>	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	<b>8,518.8</b>	<b>611.4</b>	<b>9,130.2</b>
公司及附屬公司	<b>3,023.8</b>	<b>405.1</b>	<b>3,428.9</b>
聯營公司	<b>5,495.0</b>	<b>206.3</b>	<b>5,701.3</b>
《註釋常委會詮釋》第21號	<b>(1,515.2)</b>	<b>(115.6)</b>	<b>(1,630.8)</b>
公司及附屬公司	<b>(539.5)</b>	<b>(79.0)</b>	<b>(618.5)</b>
聯營公司	<b>(975.7)</b>	<b>(36.6)</b>	<b>(1,012.3)</b>
《會計準則》第16號－公司及附屬公司	<b>18.3</b>	<b>14.3</b>	<b>32.6</b>
《香港詮釋》第2號－聯營公司	<b>(10.1)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(10.5)</b>
《財報準則》第3號－聯營公司	<b>24.1</b>	<b>0.9</b>	<b>25.0</b>
增加除稅後盈利	<b>7,035.9</b>	<b>510.6</b>	<b>7,546.5</b>
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
<b>原值或估值</b>				
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
<b>累積折舊</b>				
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
<b>賬面淨值</b>				
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				
<b>原值或估值</b>				
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
<b>累積折舊</b>				
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
<b>賬面淨值</b>				
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	<b>8,560.1</b>	—	—	<b>8,560.1</b>
原值	—	<b>53.4</b>	<b>78.5</b>	<b>131.9</b>
	<b>8,560.1</b>	<b>53.4</b>	<b>78.5</b>	<b>8,692.0</b>
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	<b>5,906.7</b>	2,923.6
位於香港以外地區		
永久年期	<b>493.4</b>	474.5
長期契約	<b>2,160.0</b>	1,915.6
	<b>8,560.1</b>	5,313.7
位於香港以外地區其它物業—長期契約	<b>53.4</b>	—

**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	—
	<b>496.0</b>	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)
	<b>4,487.5</b>	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	
<b>原值</b>				
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	<b>93.6</b>	<b>204.7</b>	<b>8.0</b>	<b>306.3</b>
<b>累積攤銷</b>				
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	—	—	<b>0.5</b>	<b>0.5</b>
<b>賬面金額</b>				
二〇〇六年三月三十一日	<b>93.6</b>	<b>204.7</b>	<b>7.5</b>	<b>305.8</b>

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	<b>32,745.8</b>	28,021.7
應收聯營公司款項	<b>121.5</b>	68.3
應付聯營公司款項(附註 a)	<b>(885.6)</b>	(1,528.3)
	<b>31,981.7</b>	26,561.7
<b>a) 上列投資的原值分析：</b>		
香港上市股份	<b>11,443.4</b>	11,483.8
非上市股份	<b>5.3</b>	78.0
	<b>11,448.7</b>	11,561.8
上市股份市值	<b>34,839.1</b>	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
<b>資產負債表</b>				
資產	<b>105,107.5</b>	<b>52,315.0</b>	94,958.8	45,812.5
負債	<b>(39,264.3)</b>	<b>(19,569.2)</b>	(36,762.1)	(17,790.8)
權益	<b>65,843.2</b>	<b>32,745.8</b>	58,196.7	28,021.7
<b>損益賬</b>				
收入	<b>13,804.0</b>	<b>6,433.1</b>	16,657.4	6,667.9
除稅前盈利	<b>16,564.9</b>	<b>8,134.2</b>	15,990.2	7,602.5
所得稅	<b>(2,567.1)</b>	<b>(1,263.6)</b>	(2,924.1)	(1,410.9)
除稅後盈利	<b>13,997.8</b>	<b>6,870.6</b>	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
其它應付賬項	742.4	968.9
	405.9	317.4
	<b>1,148.3</b>	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
<b>集團</b>					
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
	<b>141.8</b>	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	<b>110.6</b>	119.2
期初結存調整	<b>(110.6)</b>	—
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	2005	2006	2005
	股數(百萬)	股數(百萬)	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,800.0</b>	2,800.0	<b>1,400.0</b>	1,400.0
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	<b>2,031.8</b>	2,031.8	<b>1,015.9</b>	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
<b>a) 集團</b>										
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
<b>a) 集團</b>										
<b>聯營公司</b>										
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
<b>a) 集團</b>										
<b>公司及附屬公司</b>										
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
<b>a) 集團</b>										
<b>聯營公司</b>										
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>b) 公司</b>						
於二〇〇五年四月一日 的股東權益	<b>1,015.9</b>	<b>1,913.6</b>	<b>19.5</b>	<b>77.2</b>	<b>1,450.1</b>	<b>4,476.3</b>
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	<b>(172.7)</b>	<b>(172.7)</b>
是年盈利	—	—	—	—	<b>230.3</b>	<b>230.3</b>
是年已宣布派發之 中期股息(附註 8a)	—	—	—	—	<b>(50.8)</b>	<b>(50.8)</b>
於二〇〇六年三月 三十一日的股東權益	<b>1,015.9</b>	<b>1,913.6</b>	<b>19.5</b>	<b>77.2</b>	<b>1,456.9</b>	<b>4,483.1</b>
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	<b>765.8</b>	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	<b>31.2</b>	<b>8.2</b>	—	—
於一年後而在五年內	<b>95.2</b>	<b>4.6</b>	—	—
於五年後	<b>73.9</b>	—	—	—
	<b>200.3</b>	<b>12.8</b>	—	—

## 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) 分部滙報**

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滙報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料滙報，其次才按地區分部作出資料滙報。

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
<b>投資物業</b>						
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
<b>持有作自用的其它物業</b>						
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)
<b>綜合損益賬</b>		
營業額	<b>12,543</b>	11,953
股東應佔的集團盈利	<b>13,888</b>	12,677
是年股息	<b>1,958</b>	1,683
<b>綜合資產負債表</b>		
固定資產	<b>90,658</b>	78,916
商譽	<b>297</b>	297
聯營公司	<b>1,638</b>	1,583
共同發展公司	<b>896</b>	348
可供出售投資	<b>1,677</b>	1,654
長期應收款項	<b>410</b>	426
備用節目	<b>143</b>	127
遞延稅項資產	<b>468</b>	118
界定福利退休計劃資產	<b>53</b>	31
衍生金融工具資產	<b>54</b>	—
長期存款	—	156
流動資產	<b>8,101</b>	6,482
流動負債	<b>(9,873)</b>	(8,604)
長期借款	<b>(14,155)</b>	(13,206)
遞延稅項負債	<b>(11,672)</b>	(9,447)
其它遞延負債	<b>(263)</b>	(257)
衍生金融工具負債	<b>(3)</b>	—
	<b>68,429</b>	58,624
股本	<b>2,448</b>	2,447
儲備	<b>62,865</b>	52,502
股東權益	<b>65,313</b>	54,949
少數股東權益	<b>3,116</b>	3,675
	<b>68,429</b>	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
<b>截至三月三十一日止的財政年度</b>					
<b>綜合損益賬</b>					
營業額	7,164.7	9,868.0	7,115.9	4,521.0	<b>4,235.4</b>
股東應佔的集團盈利	546.6	64.0	2,302.6	4,167.3	<b>10,316.1</b>
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	<b>10,316.1</b>
是年股息	152.4	152.4	182.9	223.5	<b>254.0</b>
<b>綜合資產負債表</b>					
固定資產	4,934.6	3,885.9	4,010.8	5,326.4	<b>8,664.9</b>
商譽及其它無形資產	—	—	—	—	<b>305.8</b>
聯營公司(附註 1及 2)	23,379.4	20,487.5	24,528.3	26,561.7	<b>31,981.7</b>
可供出售投資	3,727.7	753.2	1,166.5	1,488.0	<b>2,186.5</b>
遞延應收賬項	43.9	385.1	496.3	370.6	<b>231.7</b>
流動資產(附註 2)	22,581.6	16,489.5	10,676.7	15,007.5	<b>14,777.0</b>
流動負債	(12,629.6)	(5,191.6)	(3,829.6)	(4,072.2)	<b>(4,310.8)</b>
長期借款	(9,315.9)	(10,035.7)	(5,864.1)	(7,414.9)	<b>(5,229.0)</b>
遞延稅項(附註 1及 2)	(110.4)	(54.2)	(71.7)	(134.5)	<b>(826.4)</b>
遞延項目	(395.9)	(516.5)	(475.6)	(467.0)	<b>(443.4)</b>
	32,215.4	26,203.2	30,637.6	36,665.6	<b>47,338.0</b>
股本	1,015.8	1,015.9	1,015.9	1,015.9	<b>1,015.9</b>
儲備(附註 1及 2)	25,469.3	21,774.4	25,528.3	30,418.8	<b>39,970.8</b>
股東權益	26,485.1	22,790.3	26,544.2	31,434.7	<b>40,986.7</b>
少數股東權益(附註 1及 2)	5,730.3	3,412.9	4,093.4	5,230.9	<b>6,351.3</b>
權益總額	32,215.4	26,203.2	30,637.6	36,665.6	<b>47,338.0</b>

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。



