

www.wheelockcompany.com

會德豐有限公司

二〇〇六/〇七年年報

股份代號：20



會德豐

始創於一八五七年

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	分部業務評議
14	財務評議
21	企業管治報告
29	董事會報告書
41	獨立核數師報告書
43	綜合損益賬
44	綜合資產負債表
45	公司資產負債表
46	綜合權益轉變報表
48	綜合現金流量表
52	財務報表附註
89	主要會計政策
105	主要附屬公司及聯營公司
107	九龍倉集團有限公司 財務報表摘要
108	主要物業撮要表
111	五年財務摘要

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*

* 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
金鐘匯中心二十六樓

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

香港經濟再次蓬勃增長。在消費開支、資本投資及出口增加的帶動下，去年實質本地生產總值增長6.8%，速度較預期快。本地股市交投活躍，就業機會及薪酬水平上升，訪港外地旅客數目增加，均大大促進本地零售市場的發展。該等利好因素加上本集團零售物業因有高質素及一級管理而廣受歡迎，因此零售物業去年表現非常強勁。強勁經濟基礎亦推動本地寫字樓物業市場，金融行業和專業公司持續擴充，刺激甲級寫字樓需求，寫字樓租金亦穩步上揚。由於供應有限，豪宅樓價去年大幅上升。

新加坡經濟強勁，在出口增加、製造業增長加強和建造業復甦的支持下，二〇〇六年本地生產總值增長達7.7%。房地產市場在二〇〇六年亦發展蓬勃，豪宅需求強勁，住宅樓價顯著攀升；在強勁的需求下，寫字樓租金繼二〇〇一年的高峰後再創新高。

集團透過會德豐地產(新加坡)有限公司於二〇〇六年三月購入了於新加坡上市的Hotel Properties Limited的20.97%權益，作價一億七千一百四十萬新加坡元。在本財政年度內，該批股份的市場價格已較集團的購入成本大幅增加。此外，集團截至二〇〇七年三月底亦成功預售了多個位於新加坡的物業，包括都市名苑(100%)、海景華庭(100%)及雅茂二期(94%)。然而，相關盈利須於項目竣工後方確認，故此集團於本財政年度的地產發展盈利較去年減少。

若計入一項出售Hamptons Group Limited(「Hamptons」)所得的一次性盈利，但不計入重估投資物業所得的未變現盈餘和物業撥備撥回，集團於截至二〇〇七年三月三十一日止年度的盈利減少了6%至港幣二十九億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣三十二億零三百萬元)。若計入較去年為低的重估投資物業所得的未變現盈餘及物業撥備撥回，集團的盈利則為港幣六十三億一千萬元(二〇〇六年：港幣一百零三億一千六百萬元)。每股盈利為港幣3.11元(二〇〇六年：港幣5.08元)。

於二〇〇七年三月三十一日，每股綜合資產淨值為港幣24.02元，較去年高19%。集團的財政狀況持續強勁，現金淨額達港幣十三億元，去年則錄得負債淨額港幣二十七億元。

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(二〇〇六年：每股12.5仙)。本財政年度內收取來自公眾上市聯營公司九龍倉集團有限公司及附屬公司會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十一億一千六百萬元(二〇〇六年：港幣十億零三百萬元)。

業務表現

物業

於二〇〇七年三月底，碧堤半島全部單位已售出了93%。卡佛大廈(前稱連卡佛大廈)的寫字樓部分的出租率為74%，租金水平令人滿意。國際知名零售商Hennes & Mauritz AB (H&M)租用了大部分商場平台。

會德豐地產有限公司

全部由集團擁有及合營發展的住宅項目，包括碧堤半島及君頤峰在年內貢獻理想，然而售出單位較去年為少。會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年三月底的出租率分別為98%和96%，租金水平令人滿意。該集團於二〇〇六年十二月完成出售其於會德豐大廈一個舖位的全部權益，作價港幣二億二千五百萬元。該集團於二〇〇七年二月亦透過一合營公司，經由公開拍賣成功地以人民幣九億五千萬元購入廣東省佛山一幅地塊的50%權益作物業發展用途。

會德豐地產(新加坡)有限公司

該公司於二〇〇六年八月以八千二百萬英鎊出售其於Hamptons的全部權益，並於二〇〇七年一月以九十九億日圓出售其於Oakwood Residence Azabujuban的全部權益。此外，該公司於二〇〇七年二月以一億八千萬新加坡元收購The Habitat One。該物業位於享負盛名的阿摩園內，將發展為一幢國際時尚建築並重新命名為雅茂三期作出售之用。海景華庭和都市名苑的全部單位及雅茂二期的94%單位已於二〇〇七年三月底預售。喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣將重建成名為Scotts Square的高檔次共管式公寓。會德豐廣場於二〇〇七年三月底的出租率為100%，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司

該集團的核心資產海港城和時代廣場佔總資產幾近60%，兩項資產的營業額和營業盈利均錄得雙位數字的穩健增長。該集團繼續擴展及投資於內地的物業市場。於二〇〇六年年底及二〇〇七年年初購入分別位於成都、蘇州和無錫三幅發展地塊後，於內地的土地儲備(包括現有投資物業)現已逾五千萬平方呎。現代貨箱碼頭亦繼續擴展其於內地的業務，並於二〇〇六年十二月簽訂了一項合約以增加其於蛇口集裝箱碼頭的投資。太倉集裝箱碼頭第二期已於二〇〇六年開始投入服務，而大鏟灣集裝箱碼頭的首兩個泊位則將於二〇〇七年年底啟用。現代貨箱碼頭最近亦已簽署策略性合作發展位於大連的大窩灣碼頭的框架協議。

每個業務單位的表現在分部業務評議一節內有全面報告。

展望

亞洲將繼續成為世界經濟增長的焦點，中國更雄踞龍頭位置。香港作為進行中國相關業務的樞紐以及內地企業「引進來、走出去」的平台，將繼續受惠於中國的強勁經濟增長。中港兩地透過四個階段的更緊密經貿關係安排進一步強化經濟合作，加上個人遊計劃擴展，均繼續為香港經濟帶來支持。

中港兩地投資機會處處，集團將致力爭取進一步增長，深信前景將一片光明。

本人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。

主席
吳光正

香港 二〇〇七年六月十四日

財務撮要

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
業績		
營業額(持續經營業務)	2,771	3,425
營業盈利(持續經營業務)	1,203	1,792
未計入重估盈餘及物業撥回的股東應佔盈利	2,995	3,203
股東應佔的集團盈利	6,310	10,316
是年股息	254	254
每股盈利	港幣3.11元	港幣5.08元
每股股息	12.5仙	12.5仙
收取主要附屬公司及聯營公司股息		
會德豐地產	138	123
九龍倉	978	880
財務狀況		
資產總額	67,378	58,178
現金/(負債)淨額	1,330	(2,687)
股東權益	48,816	41,016
每股資產淨值	港幣24.02元	港幣20.19元
負債淨額與股東權益比率	不適用	6.6%
負債淨額與總權益比率	不適用	5.7%

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			
1997/1998**	(958)	(958)	39,921	(47.3)	28.0
1998/1999**	808	657	27,548	32.4	7.5
1999/2000**	1,821	864	27,242	42.6	7.5
2000/2001**	1,371	523	28,419	25.8	7.5
2001/2002	1,452	547	26,485	26.9	7.5
2002/2003**	1,600	35	22,790	1.7	7.5
2003/2004	2,276	2,303	26,544	113.3	9.0
2004/2005 **	2,498	8,337	31,435	410.3	11.0
2005/2006 **	3,203	10,316	41,016	507.7	12.5
2006/2007	2,995	6,310	48,816	310.5	12.5

* 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。

** 重新編列以符合二〇〇六/〇七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			
	2007		2006		2007		2006	
	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)	
九龍倉集團 ⁽¹⁾	2,062	69	2,166	68	36,161	71	31,427	71
會德豐地產 ⁽²⁾	754	25	705	22	12,050	24	9,900	22
其它投資	179	6	332	10	2,571	5	2,970	7
	2,995	100	3,203	100	50,782	100	44,297	100
企業項目 ⁽³⁾	—		—		(1,966)		(3,281)	
應佔的投資物業重估盈餘 ⁽⁴⁾	3,302		7,003		—		—	
應佔的物業撥回	13		110		—		—	
股東應佔	6,310		10,316		48,816		41,016	
每股	港幣3.11元		港幣5.08元		港幣24.02元		港幣20.19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一億八千七百萬元(二〇〇六年：港幣二十四億八千四百萬元)及其所佔九龍倉的重估盈餘港幣三十一億一千五百萬元(二〇〇六年：港幣四十五億一千九百萬元)。

物業

碧堤半島(擁有74%實質權益)

碧堤半島是一個位於深井的住宅項目，眺望青馬大橋。截至二〇〇七年三月底，全數3,345個單位中已累積售出共3,123個單位(或93%)。

卡佛大廈(全資擁有)(前稱連卡佛大廈)

卡佛大廈寫字樓部分出租率為74%，租金水平令人滿意。著名國際零售商Hennes & Mauritz AB (H&M)租用了大部分商場平台。

會德豐地產有限公司(集團擁有74%權益的上市附屬公司)(「會德豐地產」)

若計入一項出售Hamptons Group Limited(「Hamptons」)所得的一次性盈利，但不計入重估投資物業所得的未變現盈餘和物業撥備撥回，會德豐地產於是年的盈利增加了13%至港幣十一億五千一百萬元(二〇〇六年：港幣十億一千七百萬元)。若計入較去年為低的重估投資物業所得的未變現盈餘及物業撥備撥回，會德豐地產的盈利則為港幣十四億五千萬元(二〇〇六年：港幣二十二億三千四百萬元)。

君頤峰位於何文田，是一個總樓面面積達一百萬平方呎的住宅項目。截至二〇〇七年三月底，全數700個單位中已售出96%(即673個單位)。會德豐地產擁有君頤峰20%實質權益。

半山巴炳頓道6D至6E號及香港仔香葉道2號的重建項目現正進行。目前預計該兩個項目將於二〇〇九年第四季完成。

會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年三月底的出租率分別為98%和96%，租金水平令人滿意。

於二〇〇六年十二月，會德豐地產集團完成出售其於會德豐大廈C舖的全部權益，作價港幣二億二千五百萬元。

於二〇〇七年二月，會德豐地產集團透過一合營公司，經由公開拍賣成功購入廣東省佛山一幅地塊的50%權益作物業發展用途。該合營公司以人民幣九億五千萬元投得該地塊。

年內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億三千八百萬元(二〇〇六年：港幣一億二千三百萬元)。

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」)於是年的盈利達二億九千七百九十萬新加坡元(二〇〇六年：一億八千三百七十萬新加坡元)。

於二〇〇七年二月，會德豐地產新加坡完成收購The Habitat One，作價一億八千萬新加坡元。該物業位於享負盛名的阿摩園內，將發展為一幢國際時尚建築並重新命名為雅茂三期作出售之用。

於二〇〇七年一月，會德豐地產新加坡完成出售Oakwood Residence Azabujuban，從而獲得盈利五千二百萬新加坡元。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡以八千二百萬英鎊出售其於Hamptons的全部權益，從而獲得盈利九千一百萬新加坡元。

於二〇〇六年三月，會德豐地產新加坡購入了於新加坡上市的公司Hotel Properties Limited的20.97%權益作投資用途，作價一億七千一百四十萬新加坡元。該集團購入的平均成本為每股1.8新加坡元，此購入價與二〇〇七年三月三十一日的市場交易價每股5.1新加坡元相比之下較為有利。

發展物業

共管式公寓項目海景華庭共有六座大樓，提供546個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年第四季落成。截至二〇〇七年三月，已預售了全部546個單位。

共管式公寓項目都市名苑位於前時報大廈地塊，提供228個住宅單位，現正進行建築工程，預計於二〇〇七年第四季落成。截至二〇〇七年三月，已預售了全部228個單位。

高檔次共管式公寓項目雅茂二期提供118個住宅單位，打樁工程已於二〇〇七年年初展開，項目預計於二〇〇九年竣工。預售反應理想，截至二〇〇七年三月，已預售了94%。

烏節景園正進行主要建築工程，預計於二〇〇八年十二月完成。

喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣將重建成名為Scotts Square的高檔次共管式公寓。現正拆卸原有的建築物，項目預計於二〇一〇年年中竣工。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場，於二〇〇七年三月底的出租率為100%，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司(集團擁有48%權益的上市聯營公司)

九龍倉集團的營業額增加7%至港幣一百三十三億六千四百萬元(二〇〇五年：港幣一百二十五億四千三百萬元)，營業盈利則增加8%至港幣六十四億七千一百萬元(二〇〇五年：港幣六十億零三百萬元)。然而，在利率較去年為高的環境下，借貸成本上升，而主要由於有線寬頻通訊有限公司自二〇〇五年起錄得遞延稅項亦導致稅項支出(不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項)上升。若不計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔盈利淨額減少5%至港幣四十二億八千五百萬元(二〇〇五年：港幣四十四億九千九百萬元)。若計入較去年為低的未變現投資物業重估盈餘，股東應佔盈利淨額則為港幣一百零七億五千七百萬元(二〇〇五年：港幣一百三十八億八千八百萬元)。

位於香港的核心物業海港城和時代廣場佔九龍倉集團的總資產幾近60%。於二〇〇六年兩者的營業額合共上升12%至港幣四十七億二千二百萬元，營業盈利則合共上升14%至港幣三十四億一千四百萬元。

海港城(九龍倉全資擁有)

海港城於二〇〇六年的收入為港幣三十七億二千二百萬元，較二〇〇五年增加12%；營業盈利則增加14%至港幣二十五億七千四百萬元。

本地市場氣氛向好，訪港旅客數目增加，均為零售市場注入動力。海港城商場的營業額增長14%至港幣十四億七千二百萬元。二〇〇六年全年的平均出租率維持在96%，錄得理想的租金增長。年內，海港城租戶維持驕人的銷售表現，每平方呎平均銷售額增加16%，二〇〇六年十二月份更創下超逾港幣一千四百元的新高。

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入增長10%至港幣十一億零四百萬元。二〇〇六年的平均出租率維持在95%。由於過去兩年的租金大幅上升，於二〇〇六年簽訂的租約的平均租金較已到期的租約增加60%。

由於競爭加劇使出租率下降，服務式住宅的營業額減少8%至港幣二億零二百萬元。三間位於海港城的酒店年內均表現強勁，綜合入住率達90%，平均房租有20%的穩健增長。

時代廣場(九龍倉全資擁有)

時代廣場於二〇〇六年的收入為港幣十億元，較二〇〇五年增加13%；營業盈利則增加13%至港幣八億四千萬元。

年內商場平均出租率維持於近100%，所有新訂及續租租約均錄得理想的租金增長。租戶於二〇〇六年十二月份的每平方呎平均銷售額增加了12%。時代廣場商場採用的主題及分區設計，成功鎖定購物人士的注意力，使商場人流得以均勻分配。

於二〇〇六年內，由於續約租金增長強勁，寫字樓的營業額上升15%至港幣二億九千四百萬元。寫字樓出租率於二〇〇六年年底維持於93%，全年租金水平穩步上升。

中國業務

該集團購入更多地塊增加其於中國的投資。於二〇〇六年十二月及二〇〇七年一月，該集團分別於蘇州、無錫和成都購入了三幅位置上佳的地塊。增購地塊後，該集團於內地的土地儲備(包括現有投資物業)現已逾五千萬平方呎，覆蓋北京、上海、重慶、武漢、大連、成都、蘇州和無錫八個城市。部分起步較早的項目預料可於二〇〇七年開始作出盈利貢獻。

三項已落成的物業，即北京首都時代廣場、大上海時代廣場及重慶時代廣場的商場群樓，全皆表現理想。於二〇〇六年內租金收入上升15%，營業盈利則上升53%。

上海匯寧花園和武漢時代廣場的若干住宅單位現正進行預售。截至二〇〇六年年底，在推出市場的單位中已分別預售了57%和72%。

現代貨箱碼頭(九龍倉擁有68%權益的附屬公司)

現代貨箱碼頭加快其在內地港口的投資。現代貨箱碼頭正由經營單一港口(香港)，快速地發展為包括多個策略性港口的組合。

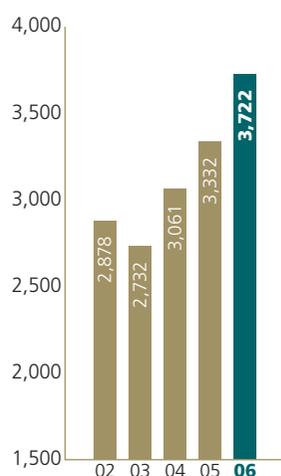
儘管吞吐量增長7%至五百四十二萬個標準箱，現代貨箱碼頭的收入及營業盈利在二〇〇六年分別減少2%及4%，此乃由於貨櫃類別的組成中，出現較多的轉運及中轉貨物以及香港和華南地區競爭日益增加所致。現代貨箱碼頭目前經營七個半泊位，處理能力共達七百萬個標準箱。於二〇〇六年年底，其於葵涌貨櫃市場的佔有率維持於33.8%。

內地方面，赤灣集裝箱碼頭和蛇口集裝箱碼頭於二〇〇六年內分別處理了三百九十萬個標準箱及二百萬個標準箱。現代貨箱碼頭於二〇〇六年十二月簽訂了一項合約以增加其於蛇口集裝箱碼頭的投資。

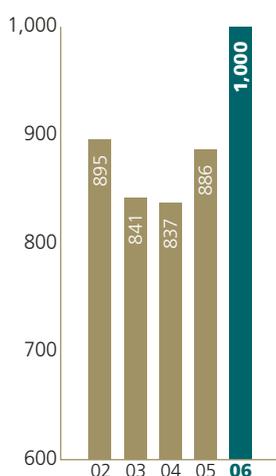
太倉項目第一期(現代貨箱碼頭持有51%權益)於二〇〇六年的吞吐量大幅增長86%至四十六萬七千個標準箱，反映亞洲區內相互間的貿易增長強勁。第二期第一個泊位(現代貨箱碼頭持有70%權益)已於二〇〇六年十一月開始運作。大鏟灣項目第一期(現代貨箱碼頭持有65%權益)將令現代貨箱碼頭本身於珠江三角洲的處理能力由七個半泊位增加至十二個半泊位。首兩個泊位將於二〇〇七年年底開始運作。

二〇〇七年三月已簽署就策略性合作發展位於大連的大窩灣碼頭的框架協議。

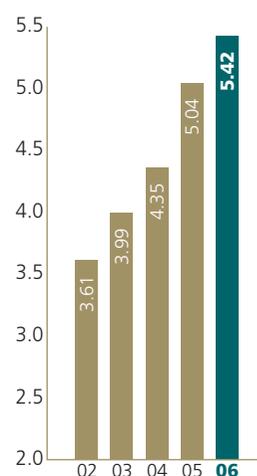
海港城：
總收入
(港幣百萬元)



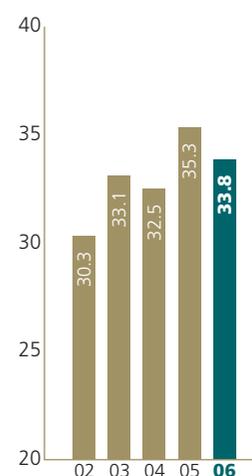
時代廣場：
總收入
(港幣百萬元)



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)



其它業務

其它香港物業

由於新訂和續租租約的租金均錄得理想增長，荷里活廣場的營業額錄得6%的增長，至港幣二億七千七百萬元。二〇〇六年全年平均出租率維持於接近100%。

位於堅尼地城的域多利道60號由上市附屬公司海港企業有限公司全資擁有。全部73個單位已幾近售罄，獲得收入港幣二億七千八百萬元。

山頂物業組合的租務活動於二〇〇六年內持續強勁。Mountain Court、Chelsea Court及種植道1號於二〇〇六年年底的平均出租率逾90%，續租租金達到理想水平。

Gough Hill Residences由五幢豪華洋房組成，其中兩幢洋房已於二〇〇六年迅速售出，平均每平方呎港幣二萬八千元，獲得收入港幣四億四千六百萬元。其餘三幢洋房則分別於二〇〇七年三月及五月以平均每平方呎港幣三萬二千元售出。

該集團正積極尋求出售非核心資產的機會。

有線寬頻

總收入上升4%至港幣二十五億四千八百萬元，然而由於節目製作成本不斷上升，以及市場推廣和定價策略的競爭愈趨激烈，導致除稅前盈利下跌26%至港幣二億一千萬元。有線電視的表現受到同業劇烈競爭的影響，收費電視的總收入增長1%，營業盈利則減少26%至港幣二億四千八百萬元。有線寬頻採取較有彈性的市場推廣策略，得以克服競爭對手的新挑戰，收費電視的訂戶人數於二〇〇六年年底增長7%至七十八萬六千戶。互聯網及多媒體服務的營業額上升7%至港幣五億九千六百萬元，營業盈利增長66%至港幣一億二千九百萬元。有線寬頻的寬頻上網訂戶數目於二〇〇六年年底按年增長2%至三十二萬八千戶，原因是該公司透過網絡提升、綑綁式策略和持續引入增值服務，提高了服務質素。話音電話線批發由去年的十二萬條攀升至十六萬八千條。

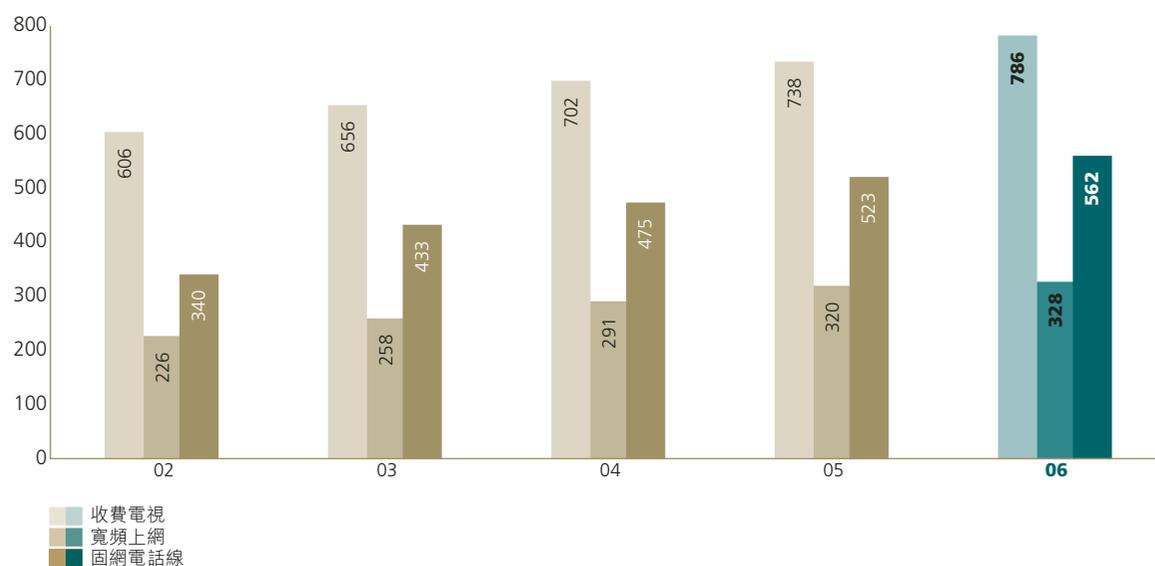
九倉電訊

九倉電訊集團於二〇〇六年的營業額下降6%至港幣十三億八千四百萬元，而營業盈利則下滑162%，導至營業虧損達港幣六千四百萬元。然而，現金流量狀況維持穩健，流入資金達港幣五千二百萬元(二〇〇五年：港幣九千四百萬元)。已安裝固網線數增長三萬九千條或7%至五十六萬二千條，整體市場佔有率為13%。

本財政年度，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣九億七千八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千萬元)。

收費電視／寬頻上網用戶數目及固網電話增長圖

(以千計)



(I) 業績評議

已終止經營業務

會德豐地產新加坡已出售其於Hamptons的100%股份權益，作價八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，獲得除稅後淨盈利港幣四億七千五百萬元(集團應佔港幣二億六千八百萬元)。Hamptons為本集團一項主要業務分部，隨著完成該項出售，Hamptons的業績已按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」的規定，將其作為一項已終止經營業務在損益賬內分別地呈報。

持續經營業務

營業額

集團是年持續經營業務的營業額下降19%，至港幣二十七億七千一百萬元(二〇〇六年：港幣三十四億二千五百萬元)，反映地產發展分部確認較低的銷售收益。

營業盈利

集團持續經營業務的營業盈利下降33%，至港幣十二億零三百萬元(二〇〇六年：港幣十七億九千二百萬元)，此乃主要由於地產發展和投資及其它分部的營業業績欠理想所致。

地產投資

地產投資分部的收入和營業盈利分別輕微上升至港幣四億五千八百萬元(二〇〇六年：港幣四億四千九百萬元)和港幣二億八千七百萬元(二〇〇六年：港幣二億七千八百萬元)。收入增加乃主要來自卡佛大廈的商場平台，該商場平台與Hennes & Mauritz AB (H&M)簽訂新租約並完成大規模翻新，重開後於二〇〇六年十一月開始產生租金收入。然而，出售Oakwood Residence Azabujuban以及於二〇〇六年十二月底開始重建喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣之後，租金收入流失，這對此理想業績局部造成不利影響。在本財政年度內，集團的投資物業錄得較高的平均租金。

地產發展

地產發展分部的收入下降28%，至港幣十九億四千二百萬元(二〇〇六年：港幣二十六億八千九百萬元)，營業盈利則下跌37%，至港幣五億五千八百萬元(二〇〇六年：港幣八億九千萬元)。收入和營業盈利下跌乃主要受到會德豐地產新加坡欠缺地產發展項目落成，以及出售碧堤半島單位盈利貢獻較少所影響。

根據新加坡的公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。本集團根據香港財務報告準則編制其綜合財務報表，在有關物業竣工後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡在其業績內確認有關海景華庭和都市名苑單位的預售盈利，在本集團的綜合財務報表內已予以剔除和撥回，截至二〇〇七年三月三十一日，累計的集團應佔盈利撥回約為港幣三億九千五百萬元。

投資及其它

投資收入增加16%至港幣四億三千六百萬元(二〇〇六年：港幣三億七千六百萬元)，主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。然而，營業盈利則減少40%至港幣三億八千六百萬元(二〇〇六年：港幣六億四千五百萬元)，此乃主要由於出售長期投資錄得較低盈利港幣六千一百萬元(二〇〇六年：港幣二億四千萬元)所致。此外，出售Oakwood Residence Azabujuban亦獲得盈利港幣一億二千萬元(二〇〇六年：出售Great Western Plaza單位獲得盈利港幣九千八百萬元)。

投資物業之公允價值增加

集團業績計入了一項因重估集團的投資物業而產生的重估盈餘(未計入應佔聯營公司的盈餘)港幣三億八千萬元(二〇〇六年：港幣三十四億二千九百萬元)。

物業撥備撥回

若干發展物業亦錄得一項撥備撥回淨額港幣二千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億九千三百萬元)。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本為港幣二億一千四百萬元(二〇〇六年：港幣二億一千八百萬元)。為發展中並擬作出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣八千一百萬元(二〇〇六年：港幣四千三百萬元)。是年集團的實際借貸年息率約為4.2%(二〇〇六年：3.4%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣五十三億七千一百萬元(二〇〇六年：港幣六十八億七千一百萬元)，盈利主要來自九龍倉。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)港幣三十一億一千五百萬元(二〇〇六年：港幣四十五億一千九百萬元)。

若不計入應佔重估盈餘，所佔聯營公司盈利則為港幣二十二億五千六百萬元(二〇〇六年：港幣二十三億五千二百萬元)。

九龍倉的地產投資分部的勢頭持續向好，收入及營業盈利均有所改善。然而卻因通訊、媒體及娛樂分部在競爭日趨激烈的市場環境下業績有欠理想以及借貸成本增加而被局部抵銷。

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

稅項支出為港幣一億三千一百萬元(二〇〇六年：港幣六億七千二百萬元)，此數額包括為投資物業重估盈餘淨額而作出的遞延稅項準備港幣七千一百萬元(二〇〇六年：港幣六億一千九百萬元)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣八億五千五百萬元(二〇〇六年：港幣十一億零一百萬元)，此乃涉及會德豐地產的盈利，包括出售Hamptons所得盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣六十三億一千萬元(二〇〇六年：港幣一百零三億一千六百萬元)。每股盈利為港幣3.11元(二〇〇六年：港幣5.08元)。

業績內計入了一項應佔盈餘港幣三十三億一千五百萬元(二〇〇六年：港幣七十一億一千三百萬元)，此數額乃集團的物業重估盈餘及物業撥備撥回港幣四億零三百萬元(二〇〇六年：港幣三十六億二千二百萬元)減去相關遞延稅項及少數股東權益港幣二億零三百萬元(二〇〇六年：港幣十億二千八百萬元)及應佔聯營公司(主要包括九龍倉)盈餘淨額港幣三十一億一千五百萬元(二〇〇六年：港幣四十五億一千九百萬元)。

若不計入此項應佔重估盈餘，股東應佔集團淨盈利為港幣二十九億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣三十二億零三百萬元)。盈利減少主要由於出售物業及若干長期投資的盈利貢獻較少所致，而此盈利減少又被出售Hamptons所得盈利局部抵銷。

(II) 流動資金及財務資源

權益

於二〇〇七年三月三十一日，股東權益為港幣四百八十八億一千六百萬元或每股港幣24.02元，於二〇〇六年三月三十一日的股東權益則為港幣四百一十億一千六百萬元或每股港幣20.19元。

為符合《會計準則》第19號的修訂，截至二〇〇六年四月一日，集團的股東權益由以前列報的港幣四百零九億八千七百萬元，重新編列為港幣四百一十億一千六百萬元。集團的股東權益增加乃由於集團的聯營公司對截至二〇〇五年十二月三十一日的界定福利退休計劃全部未確認精算增益予以確認所致。

於二〇〇七年三月三十一日，集團的權益總額(包括少數股東權益)為港幣五百六十七億七千八百萬元(二〇〇六年：港幣四百七十三億六千八百萬元)。

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，並在其二〇〇六年年報財務評議一節內予以披露。茲按相同原則把已調整的股東應佔集團相關資產淨值作為附加資料摘要如下：

	每股 港元
於二〇〇七年三月三十一日的賬面資產淨值(根據財報準則編製)	24.02
所佔九龍倉的調整：	5.45
現代貨箱碼頭	
— 根據最新交易價格	1.81
有線寬頻	
— 根據二〇〇六年十二月三十一日的市值(每股港幣1.82元)	0.25
酒店物業	
— 根據獨立估值師於二〇〇六年十二月三十一日進行的價值重估	0.87
對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	2.52*
會德豐對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	0.31*
於二〇〇七年三月三十一日經調整的相關資產淨值	29.78
於二〇〇六年三月三十一日經調整的相關資產淨值	25.75

* 因香港和新加坡並無對出售投資物業徵收資本增值稅，若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(集團應佔港幣五十八億元或每股約港幣2.83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。

現金淨額

於二〇〇七年三月三十一日，集團的現金淨額達港幣十三億三千萬元，此乃由為數港幣六十四億六千六百萬元的銀行存款和現金及港幣五十一億三千六百萬元的債務所組成，這與二〇〇六年三月三十一日的負債淨額港幣二十六億八千七百萬元相比為佳。來自集團營業業務的現金淨額為港幣三十二億零四百萬元，此數額包括出售物業(包括香港的碧堤半島及新加坡的雅茂二期、海景華庭和都市名苑)的現金淨額流入和收取自九龍倉的股息收入。來自投資業務的現金淨額為港幣十二億六千六百萬元，主要來自出售Hamptons、Oakwood Residence Azabujuban和會德豐大廈C舖的收益。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣三十二億九千六百萬元，本公司及其附屬公司則錄得負債淨額合共港幣十九億六千六百萬元，較二〇〇六年三月三十一日的負債淨額港幣三十二億七千六百萬元，減少港幣十三億一千萬元。是年本集團收取自九龍倉及會德豐地產的現金股息總額為港幣十一億一千六百萬元(二〇〇六年：港幣十億零三百萬元)，該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源。此外，本公司亦收取了銷售碧堤半島的分派為數港幣六億九千八百萬元。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的備用信貸總額為港幣一百零七億元，包括承諾及非承諾備用信貸分別為港幣八十九億元及港幣十八億元。於二〇〇七年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一年內償還	1,015	1,976
於一年後而在兩年內償還	600	2,038
於兩年後而在三年內償還	1,673	1,733
於三年後而在四年內償還	1,848	1,458
	5,136	7,205
尚未提取的信貸	5,585	5,375
備用信貸總額	10,721	12,580

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業	—	493
在建物業	560	—
發展中並擬作出售的物業	7,435	4,014
	7,995	4,507

(c) 於二〇〇七年三月三十一日，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新加坡的物業作融資的借款主要以新加坡元為本位。會德豐地產新加坡已為對沖外匯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

集團於二〇〇七年三月三十一日，持有一個主要由會德豐地產新加坡持有的20% Hotel Properties Limited的權益及其它藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣四十一億六千七百萬元(二〇〇六年：港幣二十一億八千七百萬元)。

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。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至投資出售為止。於二〇〇七年三月三十一日，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣十四億三千四百萬元，二〇〇六年三月三十一日則為港幣五億零二百萬元。投資組合的表現理想。

或然負債

於二〇〇七年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司的銀行備用信貸作出擔保。

(III) 收購物業／出售附屬公司**出售Hamptons**

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月二十四日完成出售其於Hamptons的100%權益，作價八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，除稅後盈利為港幣四億七千五百萬元，集團應佔盈利(扣除少數股東權益)為港幣二億六千八百萬元。

出售會德豐大廈C舖

會德豐地產於二〇〇六年十二月二十八日完成出售會德豐大廈C舖的100%權益，作價港幣二億二千五百萬元，集團應佔盈利(扣除少數股東權益)為港幣七百萬元，已於是年業績內予以呈報。此外，過往年度錄得的物業重估盈餘淨額減遞延稅項總額港幣二千九百萬元，已按目前的會計準則計入各相關年度的業績內並予以呈報。

出售Oakwood Residence Azabujuban

會德豐地產新加坡於二〇〇七年一月三十一日完成出售其於Oakwood Residence Azabujuban的100%權益，作價九十九億日圓(約港幣六億五千四百萬元)，集團應佔盈利(扣除少數股東權益)為港幣九千一百萬元。此外，過往年度錄得的物業重估盈餘淨額減遞延稅項總額港幣四千八百萬元，已按目前的會計準則計入各相關年度的業績內並予以呈報。

新加坡The Habitat One (將重新命名為雅茂三期)

於二〇〇七年二月，會德豐地產新加坡完成收購The Habitat One，作價一億八千萬新加坡元(約港幣八億八千二百萬元)。現正對該物業進行規劃及設計。項目位於享負盛名的阿摩園，毗鄰雅茂二期，擬發展為一幢樓高三十六層國際標準的時尚建築。

佛山合營公司的50% 權益

於二〇〇七年二月，會德豐地產透過一間其擁有50%權益的合營公司經由公開拍賣成功地以人民幣九億五千萬元購入一幅位於廣東省佛山的地塊作物業發展用途。

(IV) 人力資源

於二〇〇七年三月三十一日，集團旗下僱員共787人(二〇〇六年：1,712人)。減少925名員工乃主要在會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售Hamptons後，Hamptons的員工不再計入集團僱員人數內所致。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。截至二〇〇七年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣三億九千萬元。

(V) 結算日後的事項

本公司於二〇〇七年六月一日發出公告，該公告涉及其建議中在公開市場購買1,515,000股額外的九龍倉股份(「建議中的收購」)，按照九龍倉股份於二〇〇七年六月一日的市價每股港幣31元計算，作價估計合共約港幣四千七百萬元。

倘若本公司進行建議中的收購，將令九龍倉成為本公司的附屬公司，而本集團將實益擁有九龍倉約50.00003%的權益。根據香港公認會計準則，在完成建議中的收購後，九龍倉集團的財務報表將全數綜合於本集團的財務報表內。

建議中的收購將構成一項非常重大收購，須經股東在股東特別大會批准。本公司已遵照上市規則，在二〇〇七年六月二十二日向本公司股東寄發了一份載有建議中的收購詳情的通函。

(甲) 企業管治常規

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間，本公司已遵守《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」）所列的所有守則條文，惟其中一項列述於下文（丁）部的偏離則除外。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二〇〇七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。在截至二〇〇七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
主席	
吳光正	3
高級副主席	
李唯仁	4
副主席	
吳天海	4
執行董事	
徐耀祥	4
獨立非執行董事	
歐肇基	3
張培明	2
丁午壽	2
已故William Turnbull (於二〇〇七年三月四日辭世)	3

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，讓董事瞭解彼等的責任，以及本集團的經營、業務活動和發展。新委任的董事獲簡報及介紹彼等作為一名董事的法律和其它責任以及董事會角色。本公司亦已適時向各董事提供適當的資料，讓董事得以在掌握有關資料的情況下進行決策，並履行其作為本公司董事的職責及責任。

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。由同一人任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，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(其中相當大比例乃獨立非執行董事)所組成的董事會的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

此外，主席由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持。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獨立非執行董事。

於截至二〇〇七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
丁午壽 (於二〇〇七年三月八日獲委任)	無
已故William Turnbull (於二〇〇七年三月四日辭世)	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企業目標，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。

薪酬委員會在截至二〇〇七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。

董事會負責制定提名政策、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四百萬元和港幣一百萬元。

(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。

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間，審核委員會舉行過四次會議，成員出席詳情如下：

成員	出席會議次數
歐肇基，主席	4
張培明	2
丁午壽 (於二〇〇七年三月八日獲委任)	無
已故William Turnbull (於二〇〇七年三月四日辭世)	3

(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) 遵守聯交所上市規則及其它有關財務報告的法規；
- (d) 討論(如有需要，在管理層不在場的情況下)審核結果和保留意見(如有)，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) 審核委員會在截至二〇〇七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) 檢討審核程序以及內部審核功能和外聘核數師的工作是否協調；
 - (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面。

(癸)內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。內部監控系統乃一個明確的組織性架構，有適當而確定的權力限制。每個業務及運作單位的責任範圍亦有明確界定以確保能作出有效的核對及取得平衡。

集團已設計了若干程序，用作保障資產不受未經授權使用或處置所損害、保管正確的會計記錄、保證供內部使用或供刊發的財務資料的可靠性，以及確保遵守有關法例及規例。該等程序的目的乃在於管理運作系統失效的風險，並能提供合理保證不會發生重大失誤、損失或詐騙。

內部審核功能監察遵守政策及準則的情況，以及橫跨整個集團的各內部監控架構的效用。內部審核部門主管向審核委員會匯報，亦會向外聘核數師提供一份完整的內部審核報告。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務、運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效且足夠。

(甲甲) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇七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。

在編製截至二〇〇七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)。

(甲乙) 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，並含有本集團業務活動廣泛額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會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，並讓股東緊貼集團的策略和目標。

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。董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。表決結果在翌日於報章刊登，並在大會結束後不久張貼於本公司網站。

(甲丙) 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。

董事會謹將截至二〇〇七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105至106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52至55頁的財務報表附註第1條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的業績編列於第43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79至81頁的財務報表附註第25條內。

股息

中期股息每股2.5仙已於二〇〇七年一月九日派發。董事會已建議在二〇〇七年八月十七日(星期五)召開的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇七年八月二十四日派發截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的末期股息每股10.0仙，予在二〇〇七年八月十七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66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一百六十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生、徐耀祥先生、歐肇基先生、張培明先生、丁午壽先生及已故William Turnbull先生(於二〇〇七年三月四日辭世)。

吳天海先生和丁午壽先生將於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，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

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。

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。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇七年六月十四日

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 (60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」)及新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的主席。

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香港理工大學校董會主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理於一九九四年創立而由彼與政府聯合捐贈的基金。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。吳先生於澳洲、香港及美國多間大學均取得榮譽博士學位。

李唯仁 高級副主席 (78歲)

李先生自一九六九年起出任本公司董事，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」)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 (54歲)

吳先生自一九八八年起出任本公司董事，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的主席、總裁兼行政總裁、Joyce的董事、現代貨箱碼頭有限公司的主席，以及九倉電訊有限公司的主席兼行政總裁。吳先生為香港總商會理事會成員。

徐耀祥 執行董事 (60歲)

徐先生自一九九八年起出任本公司董事，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 (60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。

歐先生是一名資深銀行家，一九九三年十月至一九九八年三月期間擔任恒生銀行有限公司行政總裁，一九九八年九月至二〇〇二年四月期間擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。他現任恒基兆業地產有限公司的執行董事兼首席財務總監和香港小輪(集團)有限公司及美麗華酒店企業有限公司的非執行董事。他亦為香港科技大學校董會成員。

歐先生曾接受專業會計訓練，乃英國特許會計師，並為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。

張培明 董事 (78歲)

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

丁午壽，SBS，JP 董事 (64歲)

丁先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事。他亦出任本公司審核委員會及薪酬委員會的委員。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。他現任香港工業總會主席、強制性公積金計劃管理局非執行董事、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東省委員會委員(越秀區)。

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函，而本公司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

茲將本公司董事於二〇〇七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
本公司		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳天海	300,000 (0.0148%)	個人權益
張培明	8,629,575 (0.4247%)	法團權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳天海	650,057 (0.0266%)	個人權益
會德豐地產		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益

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「(丙)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「(丙)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二〇〇七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，於二〇〇七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) Third Avenue Management LLC	123,151,000 (6.06%)
(ii) 吳包陪容女士	209,712,652 (10.32%)
(iii) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,095,300,362 (53.91%)

附註：上述(ii)及(iii)所列的股份權益出現重疊情況，相關的重疊情況已在上文標題為「(乙)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，而於二〇〇七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

已從截至二〇〇七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三十萬元。是年內，並無任何被沒收的僱主供款用作減少本年度的供款。

附註：截至二〇〇七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有關的成本）總額為數港幣二千一百萬元。

(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) 於二〇〇七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) 於二〇〇七年三月三十一日佔已發行股本比率：

4%

- (d) 於二〇〇七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%；及

- (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：

一年

(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

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內：

(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)，佔集團的購買總額不足30%；
及

(b) 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二〇〇七年三月三十一日的所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內、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76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61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，本公司於截至二〇〇七年三月三十一日止財政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43至107頁會德豐有限公司(貴公司)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二〇〇七年三月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益轉變報表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。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。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇七年三月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇〇七年六月十四日

綜合損益賬

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額	2	2,771	3,425
其它收入淨額	3	186	378
		2,957	3,803
直接成本及營業費用		(1,518)	(1,820)
銷售及推銷費用		(100)	(110)
行政費用		(136)	(81)
營業盈利	2	1,203	1,792
投資物業之公允價值增加	11	380	3,429
物業撥備撥回	4	23	193
		1,606	5,414
借貸成本	5	(214)	(218)
所佔聯營公司盈利減虧損	14	5,371	6,871
除稅前盈利		6,763	12,067
所得稅	6(c)	(131)	(672)
持續經營業務的是年盈利		6,632	11,395
已終止經營業務			
已終止經營業務的是年盈利	7	58	22
出售附屬公司盈利淨額		475	—
已終止經營業務的盈利		533	22
是年盈利		7,165	11,417
應佔是年盈利：			
公司股東	8	6,310	10,316
少數股東權益		855	1,101
		7,165	11,417
是年應付公司股東股息	9		
是年已宣布派發的中期股息		51	51
於結算日後擬派發的末期股息		203	203
		254	254
每股盈利	10		
持續經營業務		港幣2.96元	港幣5.08元
已終止經營業務		港幣0.15元	—
		港幣3.11元	港幣5.08元

在第52至第107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

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
非流動資產			
固定資產	11		
投資物業		8,401	8,560
其它物業、廠房及設備		657	105
		9,058	8,665
商譽及其它無形資產	13	—	306
聯營公司	14	37,417	32,012
可供出售投資	15	4,167	2,187
遞延應收賬項	16	127	231
		50,769	43,401
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	8,344	6,627
待沽物業	17	1,258	2,542
貿易及其它應收賬項	18	541	1,090
銀行結存及存款	19	6,466	4,518
		16,609	14,777
流動負債			
貿易及其它應付賬項	20	(992)	(1,148)
銀行借款及透支	21	(1,015)	(1,976)
出售物業定金		(2,713)	(1,041)
本期稅項	6(e)	(300)	(146)
		(5,020)	(4,311)
流動資產淨額		11,589	10,466
總資產減流動負債		62,358	53,867
非流動負債			
長期借款	21	(4,121)	(5,229)
遞延稅項	22	(1,034)	(827)
遞延項目	23	(425)	(443)
		(5,580)	(6,499)
淨資產		56,778	47,368
資本及儲備			
股本	24	1,016	1,016
儲備		47,800	40,000
公司股東權益	25(a)	48,816	41,016
少數股東權益	25(a)	7,962	6,352
權益總額		56,778	47,368

在第52至第107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

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	12	4,492	4,488
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(4)	(5)
淨資產		4,488	4,483
資本及儲備			
股本	24	1,016	1,016
儲備		3,472	3,467
股東權益	25(b)	4,488	4,483

在第52至第107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

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
於四月一日的權益總額			
以往呈報：			
公司股東權益		40,987	31,513
少數股東權益		6,351	5,268
權益總額		47,338	36,781
《會計準則》第19號的前期調整	30(a)	30	15
重新編列		47,368	36,796
公司及附屬公司			
可供出售投資的重估盈餘		1,563	374
由以往持有的資產所產生的無形資產		—	53
增購附屬公司權益		—	(37)
折算海外公司財務報表所產生的 匯兌差額／其它		599	26
聯營公司			
可供出售投資的重估盈餘		386	51
界定福利退休計劃的精算盈餘		16	15
增購附屬公司權益抵銷的儲備		—	(893)
匯兌差額／其它		91	2
未確認在損益賬的收益／(虧損)淨額		2,655	(409)

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
公司及附屬公司		
是年盈利	7,165	11,417
出售下列項目而撥往損益賬的儲備：		
可供出售投資	(7)	(118)
物業	(4)	—
聯營公司		
出售可供出售投資而撥往損益賬的儲備	(1)	(36)
是年確認收入總額 (二〇〇六年：重新編列)	9,808	10,854
公司股東權益	8,054	9,713
少數股東權益	1,754	1,141
	9,808	10,854
已批准之上年度末期股息	(203)	(173)
是年已宣布派發之中期股息	(51)	(51)
已付少數股東的股息	(144)	(837)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	—	776
所購買附屬公司的少數股東權益	—	3
三月三十一日權益總額	56,778	47,368
應佔：		
公司股東權益	48,816	41,016
少數股東權益	7,962	6,352
	56,778	47,368

在第52至第107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

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
來自營業的現金	a	2,306	1,778
已收利息		193	157
已付利息		(283)	(249)
已收聯營公司的股息		1,050	1,080
已收上市投資股息		56	35
已付香港利得稅		(56)	(48)
已付海外稅項		(62)	(20)
營業業務所得的現金淨額		3,204	2,733
投資業務			
出售投資物業所得款項		892	293
出售附屬公司所得款項	b	1,037	—
出售可供出售投資所得款項		154	962
出售固定資產所得款項		—	1
出售聯營公司所得款項		—	63
購入固定資產		(155)	(100)
購入可供出售投資		(168)	(906)
增購附屬公司權益		—	(36)
收購附屬公司	c	—	(349)
增購聯營公司權益		—	(10)
減少遞延應收賬項		104	139
減少來自聯營公司墊款淨額		(598)	(695)
投資業務所得／(所用)的現金淨額		1,266	(638)
融資活動			
提取長期借款		1,499	857
償還長期借款		(2,303)	(2,212)
(償還)／提取短期銀行借款淨額		(1,526)	529
已付股東股息		(254)	(224)
已付少數股東股息		(144)	(836)
少數股東供股		—	772
融資活動所用的現金淨額		(2,728)	(1,114)
現金及現金等值增加淨額		1,742	981
於四月一日的現金及現金等值結存		4,518	3,502
滙率變動的影響		206	35
於三月三十一日的現金及現金等值結存		6,466	4,518
現金及現金等值結存分析			
銀行結存及存款		6,466	4,518

綜合現金流量表附註

a) 營業盈利與來自營業的現金對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業盈利		
持續經營業務	1,203	1,792
已終止經營業務	72	53
調整：		
利息收入	(194)	(154)
來自上市投資的股息收入	(60)	(32)
折舊	11	17
出售可供出售投資的盈利淨額	(61)	(262)
出售投資物業的盈利淨額	(119)	(98)
出售固定資產的虧損	—	9
已變現的遞延盈利	(18)	(6)
攤銷無形資產	—	1
滙兌差額	354	51
營運資金變動前的營業盈利	1,188	1,371
增加發展中並擬作出售的物業	(2,166)	(1,977)
減少待沽物業	1,277	2,918
減少貿易及其它應收賬項	292	453
增加／(減少)出售物業定金	1,672	(683)
增加／(減少)貿易及其它應付賬項	43	(304)
來自營業的現金	2,306	1,778

綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

b) 出售附屬公司

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)訂立了一項協議，出售其於Hamptons Group Limited(「Hamptons」)100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。此公司乃從事住宅物業地產代理業務。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。

已出售的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2007 港幣百萬元
非流動資產	377
流動資產	407
流動負債	(294)
少數股東權益	(6)
出售資產淨額	484
收購所產生的商譽	101
出售所產生的收益	597
以現金支付的現金代價	1,182
減：所出售附屬公司的現金	(145)
出售附屬公司的現金流入淨額	1,037

截至二〇〇六年三月三十一日止年度集團並沒有出售附屬公司。

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

c) 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三億六千三百萬元收購Hamptons的67.6%權益。至二〇〇六年三月三十一日期間，Hamptons對集團的營業額及股東應佔盈利分別作出為數港幣八億一千萬元及港幣一千一百萬元的貢獻。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的收益及利潤淨額對集團的貢獻於上列的滙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
流動資產	212
流動負債	(149)
少數股東權益	(3)
	316
於以往年度以聯營公司的方式入賬	(57)
收購資產淨額	259
收購所產生的商譽	104
以現金支付的總收購價	363
減：所收購附屬公司的現金	(14)
收購附屬公司的現金流出淨額	349

商譽為集團預期於收購Hamptons後，該業務所產生的裨益及協同效應。

截至二〇〇七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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務				
地產投資	458	449	287	278
地產發展	1,942	2,689	558	890
投資及其它	436	376	386	645
	2,836	3,514	1,231	1,813
分部間收入				
投資及其它	(65)	(89)	—	—
	2,771	3,425	1,231	1,813
未能作出分配的費用			(28)	(21)
營業盈利			1,203	1,792
投資物業之公允價值增加			380	3,429
物業撥備撥回			23	193
			1,606	5,414
借貸成本			(214)	(218)
所佔聯營公司盈利減虧損(附註)			5,371	6,871
除稅前盈利			6,763	12,067
所得稅			(131)	(672)
持續經營業務的是年盈利			6,632	11,395
已終止經營業務(附註 7)				
地產代理	447	800	68	20
投資及其它	5	10	4	33
	452	810	72	53
借貸成本			(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損(附註)			10	—
除稅前盈利			81	52
所得稅			(23)	(30)
已終止經營業務的是年盈利			58	22
出售附屬公司盈利淨額			475	—
已終止經營業務的盈利			533	22
是年盈利			7,165	11,417

附註：所佔聯營公司盈利減虧損

	分部業績	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
地產投資	1,984	1,731
地產發展	54	78
通訊、媒體及娛樂	135	243
物流	998	1,019
投資及其它	338	196
投資物業之公允價值增加	3,909	5,701
物業撥備撥回	100	24
電訊撥備	(50)	—
借貸成本	(411)	(281)
所得稅	(1,153)	(1,264)
未能作出分配的費用及其它項目	(533)	(576)
	5,371	6,871
已終止經營業務		
地產代理	10	—
	5,381	6,871

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
持續經營業務				
地產投資	8,977	8,612	154	138
地產發展	10,063	9,949	3,337	1,716
投資及其它	4,455	2,482	26	73
	23,495	21,043	3,517	1,927
已終止經營業務				
地產代理	—	605	—	133
分部資產及負債	23,495	21,648	3,517	2,060
聯營公司(附註)	37,417	32,012	—	—
未能作出分配的項目	6,466	4,518	7,083	8,750
資產及負債總額	67,378	58,178	10,600	10,810

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
地產投資	42,527	38,525
地產發展	3,206	2,068
通訊、媒體及娛樂	1,929	2,114
物流	2,404	1,650
投資及其它	3	6
未能作出分配及其它項目	(12,652)	(12,351)
	37,417	32,012

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一億五千五百萬元(二〇〇六年：港幣一億四千四百萬元)，該資本支出主要為收購位於英國的物業(二〇〇六年：收購物業及其它固定資產)。集團並無重大的折舊及攤銷。

b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務				
香港	2,368	2,854	800	1,260
新加坡	362	521	245	475
其它	41	50	158	57
	2,771	3,425	1,203	1,792
已終止經營業務				
英國	450	788	71	45
其它	2	22	1	8
	452	810	72	53
	3,223	4,235	1,275	1,845

(ii) 資產

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	8,665	10,421
新加坡	14,604	10,116
其它	226	506
	23,495	21,043
已終止經營業務		
英國	—	605
	23,495	21,648

(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。

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、財務及投資。集團的營業額分析列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
地產投資	458	449
地產發展	1,942	2,689
投資及其它	371	287
	2,771	3,425
已終止經營業務		
地產代理	447	800
投資及其它	5	10
	452	810
	3,223	4,235

b) 營業盈利

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
持續經營業務		
已扣除：		
職工成本*	207	150
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣九百萬元 (二〇〇六年：港幣七百萬元)		
已售作出售用途物業的成本	1,275	1,618
經營租賃費用：最低限度的租金支出		
物業	24	37
其它	—	13
折舊	11	17
攤銷無形資產	—	1
出售固定資產的虧損	—	9
核數師酬金		
核數服務	4	5
其它服務	1	2

	2007	2006
	港幣百萬元	港幣百萬元
及已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	311	306
利息收入	189	144
上市投資股息收入	60	32
已終止經營業務		
已扣除：		
職工成本	157	321
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣一千二百萬元 (二〇〇六年：港幣二千五百萬元)		
及已計入：		
利息收入	5	10

* 除上述職工成本直接於綜合損益賬內扣除外，為數港幣二千六百萬元(二〇〇六年：港幣一千五百萬元)的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

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	2007 酬金總額 港幣千元	2006 酬金總額 港幣千元
董事會							
吳光正	94	4,080	4,000	12	—	8,186	8,149
李唯仁	84	—	—	—	—	84	94
吳天海	52	—	—	—	—	52	50
徐耀祥	52	2,102	1,169	12	—	3,335	2,647
獨立非執行董事							
歐肇基	69*	—	—	—	—	69	65
張培明	69*	—	—	—	—	69	65
丁午壽	54*	—	—	—	—	54	50
前任董事							
William Turnbull	63*	—	—	—	—	63	65
羅大衛	—	—	—	—	—	—	6,505
	537	6,182	5,169	24	—	11,912	17,690
二〇〇六年總數	538	10,106	6,993	53	—	—	17,690

* 相關的董事已合共收取酬金總額港幣四萬八千四百七十九元(二〇〇六年：港幣四萬五千元)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四位僱員(二〇〇六年：三位)在截至二〇〇七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

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	16	11
被視為行使股份認購權所得的利潤	—	—
退休金計劃的供款	—	1
非硬性及／或按業績而定的花紅	49	—
離職補償／促使加入本集團的付款或所得利益	—	3
	65	15

(ii) 酬金級別

	2007 人數	2006 人數
級別(以港幣計算)		
3,500,001元至4,000,000元	—	1
4,000,001元至4,500,000元	1	1
6,500,001元至7,000,000元	—	1
8,000,001元至8,500,000元	1	—
8,500,001元至9,000,000元	1	—
43,500,001元至44,000,000元	1	—
	4	3

3. 其它收入淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額*	61	240
出售投資物業的盈利淨額	119	98
已變現的遞延盈利	18	6
匯兌(虧損)/盈利及其它	(12)	34
	186	378
已終止經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額*	—	22
匯兌(虧損)/盈利及其它	(1)	1
	(1)	23
	185	401

* 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)，為數港幣七百萬元(二〇〇六年：港幣一億一千八百萬元)。

4. 物業撥備撥回

按二〇〇七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持續經營業務撥備淨額共港幣二千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億九千三百萬元)，已因若干物業的變現淨值有所增加而撥回。

5. 借貸成本

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
利息支出		
銀行借款及透支	254	235
在五年內償還的其它借款	25	13
其它借貸成本	16	13
	295	261
減：撥作資產成本	(81)	(43)
	214	218
已終止經營業務		
銀行借款及透支的利息	1	1
	215	219

是年集團的實際借貸年息率約為4.2% (二〇〇六年：3.4%)。

6. 所得稅

- a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利分別以17.5% (二〇〇六年：17.5%) 及18% (二〇〇六年：20%) 稅率計算。
- b) 其它海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。

c) 綜合損益賬內稅項代表：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
本期稅項		
香港利得稅	98	35
海外稅項	53	29
以往年度撥備高估	(5)	(23)
	146	41
遞延稅項(附註 22)		
投資物業之公允價值變動	71	619
出售投資物業之撥回	(68)	(15)
稅率變動的影響	(1)	—
源自及撥回暫時性差額	(8)	27
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(9)	—
	(15)	631
	131	672
已終止經營業務(附註 7)		
本期稅項		
海外稅項	22	29
以往年度撥備低估	3	2
出售附屬公司盈利的所得稅	122	—
	147	31
遞延稅項(附註 22)		
源自及撥回暫時性差額	(2)	(1)
	145	30
	276	702

附註：

- i) 新加坡政府通過將二〇〇七財政年度的所得稅稅率由20%下調至18%。
- ii) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度的持續經營業務撥備高估為一項稅項撥備撥回，此乃由於上述新加坡所得稅稅率下調所致。

d) 實際的總稅項支出與按適用稅率計算之除稅前盈利的對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前盈利(包含已終止經營業務的盈利)	7,441	12,119
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	1,254	2,156
以所佔聯營公司盈利計算的名義稅項	(942)	(1,202)
不可作抵扣支出的稅務影響	52	34
毋須課稅收入的稅務影響	(64)	(163)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	2	6
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(14)	(108)
以往年度撥備高估	(2)	(21)
稅率變動的影響	(1)	—
現確認以往未確認之稅務虧損之利益	(9)	—
實際的總稅項支出	276	702
已終止經營業務應佔稅項支出	(145)	(30)
持續經營業務應佔稅項支出	131	672

e) 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。

f) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣十一億五千三百萬元(二〇〇六年：港幣十二億六千四百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

7. 已終止經營業務

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
出售附屬公司盈利	597	—
出售附屬公司盈利的所得稅	(122)	—
出售附屬公司盈利淨額	475	—
已終止經營業務的是年盈利	58	22
	533	22

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產新加坡訂立了一項協議，出售其於Hamptons 100%的權益，代價為八千二百萬英鎊(約港幣十一億八千二百萬元)，以現金支付。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。Hamptons的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。該出售的詳細資料已分別刊載於本公司二〇〇六年八月一日及二〇〇六年八月二十二日的通告及通函。

Hamptons的業績呈報如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	452	810
其它(虧損)/收入淨額	(1)	23
	451	833
直接成本及營業費用	(164)	(394)
銷售及推銷費用	(139)	(226)
行政費用	(76)	(160)
營業盈利	72	53
借貸成本	(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	10	—
除稅前盈利	81	52
所得稅	(23)	(30)
是年盈利	58	22
應佔：		
股東	33	10
少數股東權益	25	12
	58	22
出售附屬公司所產生的現金流量淨額載列如下：		
營業業務	51	68
投資業務	1,027	(351)
融資活動	44	—
現金流入/(流出)淨額	1,122	(283)

8. 公司股東應佔盈利

公司股東應佔盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣二億五千九百萬元(二〇〇六年：港幣二億三千一百萬元)。

9. 股息

a) 是年應付公司股東股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣布派發及已付中期股息每股2.5仙(二〇〇六年：2.5仙)	51	51
結算日後擬派末期股息每股10.0仙(二〇〇六年：10.0仙)	203	203
	254	254

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) 上年度應付公司股東股息於是年批准及派發

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股10.0仙(二〇〇六年：8.5仙)	203	173

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年公司股東應佔盈利港幣六十三億一千萬元(二〇〇六年：港幣一百零三億一千六百萬)及在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度與上年度一直皆已發行的二十億三千二百萬股普通股而計算。

是年盈利分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔盈利：		
持續經營業務	6,009	10,306
已終止經營業務	301	10
	6,310	10,316

11. 固定資產

集團 二〇〇七年	投資物業 港幣百萬元	在建物業 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
原值或估值					
二〇〇六年四月一日	8,560	—	53	79	8,692
匯兌差額	161	—	8	7	176
增加	45	—	86	24	155
轉自發展物業	—	560	—	—	560
出售					
其它	(745)	—	—	(9)	(754)
經出售附屬公司	—	—	(62)	(75)	(137)
重估盈餘	380	—	—	—	380
二〇〇七年三月三十一日	8,401	560	85	26	9,072
累積折舊					
二〇〇六年四月一日	—	—	—	27	27
匯兌差額	—	—	—	2	2
本年折舊	—	—	1	10	11
出售時撥回					
其它	—	—	—	(3)	(3)
經出售附屬公司	—	—	—	(23)	(23)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	1	13	14
賬面淨值					
二〇〇七年三月三十一日	8,401	560	84	13	9,058
二〇〇六年					
原值或估值					
二〇〇五年四月一日	5,314	—	—	25	5,339
匯兌差額	(12)	—	(1)	(5)	(18)
增加					
經收購附屬公司	—	—	—	44	44
其它	18	—	54	28	100
出售	(189)	—	—	(13)	(202)
重估盈餘	3,429	—	—	—	3,429
二〇〇六年三月三十一日	8,560	—	53	79	8,692
累積折舊					
二〇〇五年四月一日	—	—	—	13	13
本年折舊	—	—	—	17	17
出售時撥回	—	—	—	(3)	(3)
二〇〇六年三月三十一日	—	—	—	27	27
賬面淨值					
二〇〇六年三月三十一日	8,560	—	53	52	8,665

a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	在建物業 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
二〇〇七年三月三十一日結存					
二〇〇七年估值	8,401	—	—	—	8,401
原值	—	560	85	26	671
	8,401	560	85	26	9,072
二〇〇六年三月三十一日結存					
二〇〇六年估值	8,560	—	—	—	8,560
原值	—	—	53	79	132
	8,560	—	53	79	8,692

b) 業權：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業		
位於香港		
長期契約	5,816	5,907
位於香港以外地區		
永久年期	—	493
長期契約	2,585	2,160
	8,401	8,560
位於香港以外地區在建物業—永久年期	560	—
位於香港以外地區其它物業—長期契約	84	53

c) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇七年三月三十一日分別由獨立測計師公司萊坊測計師行有限公司和CB Richard Ellis (Pte) Ltd，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。

重估時產生的盈餘或虧損，已根據本集團的會計政策直接於綜合損益賬內確認。

- d)** 本集團用作經營租賃之投資物業毛額為港幣八十四億零一百萬元(二〇〇六年：港幣八十五億六千萬元)。
- e)** 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至七年，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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一年內	302	247
於一年後而在五年內	300	247
於五年後	99	2
	701	496

- g)** 年內，會德豐地產新加坡將Scotts Square的商場平台由發展中並擬作出售物業重新分類為其它物業、廠房及設備，蓋因管理層擬持有該等物業的商場平台作為長期投資用途。一經獲發臨時入伙紙，該商場平台將轉撥至投資物業。
- h)** 價值港幣五億六千萬元(二〇〇六年：無)的在建物業已作抵押，以取得銀行貸款。

12. 附屬公司

	公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495	3,495
應收附屬公司款項	2,178	2,960
應付附屬公司款項	(1,181)	(1,967)
	4,492	4,488

於二〇〇七年三月三十一日各主要附屬公司的有關資料已詳列於第105及第106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				
二〇〇六年四月一日	94	205	8	307
匯兌差額	7	16	1	24
出售附屬公司	(101)	(221)	(9)	(331)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—
累積攤銷				
二〇〇六年四月一日	—	—	1	1
出售附屬公司時撥回	—	—	(1)	(1)
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—
賬面金額				
二〇〇七年三月三十一日	—	—	—	—

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	—	—	—	—
收購附屬公司	104	153	6	263
匯兌差額	(10)	(21)	(1)	(32)
由以往持有的資產所產生	—	73	3	76
二〇〇六年三月三十一日	94	205	8	307
累積攤銷				
二〇〇五年四月一日	—	—	—	—
本年攤銷	—	—	1	1
二〇〇六年三月三十一日	—	—	1	1
賬面金額				
二〇〇六年三月三十一日	94	205	7	306

截至二〇〇六年三月三十一日止年度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」)於二〇〇六年收購Hamptons時，基於「Hamptons」商號已存在超逾一百年及集團繼續使用該商號直至出售Hamptons的日期止，因此「Hamptons」商號被視為一項沒有可用期限的無形資產。

因Hamptons而產生的所有無形資產於二〇〇六年八月二十四日出售Hamptons後出售。

14. 聯營公司

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元 (重新編列)
應佔淨資產	37,654	32,776
應收聯營公司款項	82	122
應付聯營公司款項(附註 b)	(319)	(886)
	37,417	32,012
a) 上列投資的原值分析：		
香港上市股份	11,443	11,443
非上市股份	—	5
	11,443	11,448
上市股份市值	35,450	34,839

- 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三億零八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元)。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4.4%至5.0%之間(二〇〇六年：4.7%至4.9%)。截至二〇〇七年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣二千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千二百萬元)。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

	2007		2006	
	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	119,817	59,726	105,204	52,363
負債	(44,267)	(22,072)	(39,300)	(19,587)
權益	75,550	37,654	65,904	32,776
損益賬				
收入	13,802	6,765	13,804	6,433
除稅前盈利	13,229	6,524	16,565	8,135
所得稅	(2,338)	(1,153)	(2,567)	(1,264)
除稅後盈利	10,891	5,371	13,998	6,871

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)截至二〇〇六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107頁。

e) 於二〇〇七年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第106頁。

15. 可供出售投資

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
股本證券的市值		
在香港上市	76	69
在香港以外上市	4,084	2,111
非上市投資	4,160	2,180
	7	7
	4,167	2,187

在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20.06%（二〇〇六年：20.97%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）（一間於新加坡註冊及上市的公司）。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) 發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣二億三千萬元（二〇〇六年：港幣七億八千五百萬元）以可變現淨值報值。
- b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣四十九億四千二百萬元（二〇〇六年：港幣六十六億二千七百萬元），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七十四億三千五百萬元（二〇〇六年：港幣四十億一千四百萬元）。
- 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，此等物業為數港幣一億七千九百萬元（二〇〇六年：港幣二十三億八千六百萬元）。

e) 包括在發展中並擬作出售的物業及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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	898	899
中期契約	639	1,297
	1,537	2,196
位於香港以外地區		
永久年期	6,201	5,005
	7,738	7,201

18. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇七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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
即期	137	567
三十一至六十日	2	8
六十一至九十日	1	7
九十日以上	1	23
	141	605
其它應收賬項	400	485
	541	1,090

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十億六千二百萬元(二〇〇六年：港幣七億零九百萬元)，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

於二〇〇七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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	266	230
三十一至六十日	61	70
六十一至九十日	97	126
九十日以上	206	316
其它應付賬項	630	742
	362	406
	992	1,148

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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
有抵押銀行借款		
於一年內償還	515	—
於一年後而在兩年內償還	—	1,211
於兩年後而在五年內償還	1,950	402
	2,465	1,613
無抵押銀行借款		
於一年內償還	500	1,976
於一年後而在兩年內償還	600	576
於兩年後而在五年內償還	1,571	2,789
	2,671	5,341
有抵押債券(附註)	—	6,954
	5,136	251
借款總額	5,136	7,205
減：於一年內償還金額	(1,015)	(1,976)
長期借款總額	4,121	5,229

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：於二〇〇六年三月三十一日，該有抵押債券的年利率為1.14%，並已於是年償還。

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	投資重估 港幣百萬元	超逾 有關折舊之		其它 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
			折舊免稅額 港幣百萬元	無形資產 港幣百萬元		
集團						
二〇〇五年四月一日結存	103	—	59	—	(27)	135
於損益賬內扣除	604	—	2	—	24	630
於儲備內扣除	—	—	—	23	—	23
透過收購附屬公司	—	—	—	41	(2)	39
<hr/>						
二〇〇六年三月三十一日/ 四月一日結存	707	—	61	64	(5)	827
匯兌差額	—	—	3	5	—	8
於損益賬內扣除/(貸記)	2	—	—	—	(19)	(17)
於儲備內扣除	—	280	—	—	—	280
透過收購附屬公司	—	—	—	(69)	5	(64)
<hr/>						
二〇〇七年三月三十一日結存	709	280	64	—	(19)	1,034

b) 未確認之遞延稅項資產

集團並未對有關為數港幣七億零三百萬元(二〇〇六年：港幣六億八千五百萬元)的累計稅務虧損及為數港幣二千九百萬元(二〇〇六年：港幣一億零九百萬元)可作抵扣之暫時性差額作出遞延稅項資產的確認，詳列如下：

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	5	22
稅務虧損的未來利益	123	120
	128	142

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四億二千五百萬元(二〇〇六年：港幣四億四千三百萬元)。

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綜合損益賬內。

24. 股本

	2007 股數(百萬)	2006 股數(百萬)	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800	2,800	1,400	1,400
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,032	2,032	1,016	1,016

25. 權益總額

	股本	股本溢價	股本贖回 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
a) 集團									
公司及附屬公司									
二〇〇六年四月一日結存	1,016	1,914	19	502	285	16,404	20,140	5,881	26,021
已批准之上年度末期股息(附註 9b)	-	-	-	-	-	(203)	(203)	-	(203)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	(144)	(144)
重估盈餘	-	-	-	937	-	-	937	626	1,563
轉撥至損益賬：									
出售可供出售投資	-	-	-	(5)	-	-	(5)	(2)	(7)
出售物業	-	-	-	-	(3)	-	(3)	(1)	(4)
匯兌差額	-	-	-	-	341	-	341	264	605
出售附屬公司	-	-	-	-	(26)	26	-	(6)	(6)
轉撥	-	-	-	-	4	(4)	-	-	-
是年保留盈利	-	-	-	-	-	2,059	2,059	703	2,762
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	-	-	-	-	-	(51)	(51)	-	(51)
二〇〇七年三月三十一日結存	1,016	1,914	19	1,434	601	18,231	23,215	7,321	30,536
聯營公司									
二〇〇六年四月一日結存									
以往呈報	-	-	-	242	52	20,553	20,847	470	21,317
《會計準則》第19號前期調整(附註 30a)	-	-	-	-	-	29	29	1	30
重新編列	-	-	-	242	52	20,582	20,876	471	21,347
重估盈餘	-	-	-	372	-	-	372	14	386
界定福利退休計劃的精算盈餘	-	-	-	-	-	16	16	-	16
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
匯兌差額/其它	-	-	-	-	87	-	87	4	91
是年保留盈利	-	-	-	-	-	4,251	4,251	152	4,403
二〇〇七年三月三十一日結存	-	-	-	613	139	24,849	25,601	641	26,242
二〇〇七年三月三十一日權益總額	1,016	1,914	19	2,047	740	43,080	48,816	7,962	56,778

	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	1,016	1,914	19	316	211	11,896	15,372	4,927	20,299
已批准之上年度末期股息(附註 9b)	—	—	—	—	—	(173)	(173)	—	(173)
已付少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	(837)	(837)
重估盈餘	—	—	—	273	30	—	303	124	427
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	—	—	—	(87)	—	—	(87)	(31)	(118)
附屬公司供股之少數股東應佔權益	—	—	—	—	—	—	—	776	776
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	(4)	(4)	(33)	(37)
透過收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	3	3
從聯營公司重新分類	—	—	—	—	29	(3)	26	22	48
匯兌差額	—	—	—	—	15	—	15	15	30
其它	—	—	—	—	—	(3)	(3)	(1)	(4)
是年保留盈利	—	—	—	—	—	4,742	4,742	916	5,658
是年已宣布派發之中期股息(附註 9a)	—	—	—	—	—	(51)	(51)	—	(51)
二〇〇六年三月三十一日結存	1,016	1,914	19	502	285	16,404	20,140	5,881	26,021
聯營公司									
二〇〇五年四月一日結存									
以往呈報	—	—	—	226	199	15,716	16,141	341	16,482
《會計準則》第19號前期調整(附註 30a)	—	—	—	—	—	14	14	1	15
重新編列	—	—	—	226	199	15,730	16,155	342	16,497
重估盈餘	—	—	—	49	—	—	49	2	51
界定福利退休計劃精算盈餘	—	—	—	—	—	15	15	—	15
出售可供出售投資時轉撥至損益賬	—	—	—	(33)	—	—	(33)	(3)	(36)
重新分類至附屬公司	—	—	—	—	(29)	3	(26)	(22)	(48)
增購附屬公司權益抵銷的儲備	—	—	—	—	—	(860)	(860)	(33)	(893)
轉撥	—	—	—	—	(118)	120	2	—	2
是年保留盈利	—	—	—	—	—	5,574	5,574	185	5,759
二〇〇六年三月三十一日結存	—	—	—	242	52	20,582	20,876	471	21,347
二〇〇六年三月三十一日權益總額	1,016	1,914	19	744	337	36,986	41,016	6,352	47,368

	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						
於二〇〇六年四月一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,457	4,483
已批准之去年末期股息 (附註 9b)	—	—	—	—	(203)	(203)
是年盈利	—	—	—	—	259	259
是年已宣布派發之中期股息 (附註 9a)	—	—	—	—	(51)	(51)
於二〇〇七年三月三十一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,462	4,488
於二〇〇五年四月一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,450	4,476
已批准之去年末期股息 (附註 9b)	—	—	—	—	(173)	(173)
是年盈利	—	—	—	—	231	231
是年已宣布派發之 中期股息(附註 9a)	—	—	—	—	(51)	(51)
於二〇〇六年三月三十一日 的股東權益	1,016	1,914	19	77	1,457	4,483

於二〇〇七年三月三十一日，本公司可供分派予股東的儲備為港幣十四億六千二百萬元(二〇〇六年：港幣十四億五千七百萬元)。股本溢價賬及股本贖回儲備賬的運用，分別受香港《公司條例》第48B條及第49H條所規管。本集團已設立重估儲備及其它資本儲備，並將按本集團採用的會計政策處理。

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	2007			2006		
	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	2.4–5.2	6,466	—	1.5–4.7	4,518	—
金融負債						
銀行借款						
有抵押	3.3–4.0	(2,465)	—	4.0–4.3	(1,613)	—
無抵押	3.8–4.6	(2,671)	—	0.6–5.0	(5,341)	—
有抵押債券	—	—	—	1.14	—	(251)
		(5,136)	—		(6,954)	(251)
總額		1,330	—		(2,436)	(251)

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、人民幣、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。就應收租金而言，本集團持有充足的租金按金以應對潛在的信貸風險。

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。除附註27所載本公司提供的財務擔保外，本集團並無提供任何其它擔保而使本集團或本公司面臨信貸風險。於結算日，該等財務擔保所涉及的最大信貸風險於附註27披露。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率而確定。

所有金融工具均按與其於二〇〇七年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日的公允價值相若的金額入賬。應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定還款期。由於該等條款，故披露其公允價值意義不大。

27. 或然負債

	集團		公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
就附屬公司獲授銀行備用信貸所作擔保	—	—	5,270	6,170

本公司並無就附屬公司借款及其它銀行備用信貸作出的擔保確認任何遞延收入，蓋因不能可靠地計量其公允價值且其交易價格為零港元。

28. 承擔**a) 收購物業及物業的未來發展費用**

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已簽約但未撥出準備	2,283	766
已批准但未簽約	562	—

b) 於二〇〇七年三月三十一日，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			
	2007		2006	
	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	8
於一年後而在五年內	—	—	95	5
於五年後	—	—	74	—
	—	—	200	13

29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七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。

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三億零八百萬元(二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元)。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4.4%至5.0%之間(二〇〇六年：4.7%至4.9%)。截至二〇〇七年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣二千五百萬元(二〇〇六年：港幣一千二百萬元)。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。

30. 會計政策變動

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)。這些準則在本集團的本年會計期間首次生效或可供提早採用。

第89至第104頁所載的「主要會計政策」概括本集團採用與本集團有關的這些政策後的會計政策。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：

本集團於本年會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋(請參閱附註33)。

a) 《會計準則》第19號「僱員福利」

在以往年度，本集團的聯營公司就界定福利退休計劃計算其所需承擔的責任時，任何累計未確認的精算增益或損失，按界定福利責任的現值與計劃資產的公允價值兩者中相差超逾10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；除此之外，集團不會對精算增益或損失予以確認。

由二〇〇六年一月一日起，聯營公司追溯採用《會計準則》第19號(修訂)另一替代的確認政策，所有界定福利退休計劃的精算損益全數可於損益外確認。由於此項變動，集團於二〇〇六年四月一日的股東權益及少數股東權益分別增加港幣二千九百萬元及港幣一百萬元(二〇〇五年四月一日：港幣一千四百萬元及港幣一百萬元)。

b) 已發出財務擔保(《會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」(修訂)：財務擔保合同)

在以往年度，本集團發出的財務擔保按照《財報準則》第4號「保險合同」及《會計準則》第37號「撥備、或然負債及或然資產」披露為或然負債。除非擔保被催繳的可能性較大，否則不會就這些擔保作出撥備。

由二〇〇六年四月一日起，本集團已改變其有關已發出財務擔保的會計政策，以符合《會計準則》第39號有關財務擔保合同的修訂。根據新政策，已發出財務擔保按照《會計準則》第39號列賬為金融負債，並於金額重大及公允值能可靠地計算的情況下初步按公允值計算。其後按最初確認的款額減累計攤銷與撥備款額(如有，並須按照《會計準則》第37號予以確認)兩者中較高者計算。

採用該修訂對本集團二〇〇五/〇六及二〇〇六/〇七財政年度的經營業績及財務狀況概無任何影響。

31. 結算日後事項

- a) 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9條內披露。
- b) 於二〇〇七年六月一日，本公司就建議增購九龍倉集團有限公司股本權益(「建議交易」)刊發通告。該建議交易須於二〇〇七年八月取得本公司股東的批准。

32. 比較數字

根據《財報準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」，出售Hamptons已於財務報表以已終止經營業務列報。因此，若干比較數字已經作出調整或重報，以符合是年的呈報形式。

33. 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多項修訂、新準則及詮釋。因該等新準則在二〇〇七年三月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

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，本集團認為採用該等新準則及詮釋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。

此外，以下新頒規定可能導致須於財務報表作出新的披露或修訂披露資料：

	於以下日期或其後開始 的會計期間適用
《財報準則》第7號「金融工具：披露」	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

34. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇七年六月十四日經董事會通過並批准發出。

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》(「財報準則」)(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》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若干新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本集團和本公司的本年會計期間首次生效或可供提早採用。開始應用這些與本集團有關的新訂和經修訂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30。

b) 財務報表編製基準

截至二〇〇七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(z)。

c) 綜合基準

(i) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指由本集團控制的實體。如本集團有權管轄一間實體的財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益，即屬擁有該實體的控制權。於評估控制權時，已計入目前可行使的潛在投票權。

於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所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指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，而本集團未與這些權益持有者達成任何附加協議，致令本集團整體上對這些權益產生符合金融負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表權益總額內列示，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或本公司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。綜合損益賬包括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分的長期權益為準。

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；但如有未變現虧損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其它物業、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。而成本包括可識別成本，即購買土地的成本、累計發展成本、借貸成本、原材料、工資、其它直接費用及適當比例の間接費用。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。已落成待沽物業的成本包括所有採購成本、改建成本及使物業位於目前地點及達致現狀的相關成本。

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

固定資產根據其估計可用年期撇銷其成本減其估計殘值作直線折舊計算：

(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。

(iii) 海外營運的投資淨額的對沖

對於用作對海外營運的投資淨額的對沖並已確定為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在權益中確認，直至處置該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。當中的無效部分則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。

(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（請參閱附註d(i)）或發展中並擬作出售的物業（請參閱附註d(iii)）則除外。

(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計入綜合損益賬中。

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。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的貿易及其它流動應收款項以及其它金融資產而言，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（如果折現會造成重大的影響）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。

其它附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值兩者之間的任何差異與任何利息和應付費用均以實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

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定，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，下列各方將被視為集團的有連繫人士：

- (i) 該方有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團或在作出財務及營運決策方面對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制權；
- (ii) 本集團與該方受到同一控制；
- (iii) 該方屬本集團的聯營公司或屬本集團為合營方的合營公司；
- (iv) 該方屬本集團或本集團母公司的主要管理人員、或其直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方屬上述(i)所指的其他方的直系親屬、或受該等個人控制、共同控制或重大影響的實體；或

(vi) 該方屬為本集團僱員或屬本集團連繫人士的任何實體的利益而設立的終止僱傭後福利計劃。

個人的直系親屬指於與該實體交易時預期可影響該個人、或受該個人影響的家庭成員。

v) 發出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款到期時付款而蒙受的損失，向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能確實地估計)最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。倘在發行該財務擔保時收取或應予收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策予以確認。倘無收取或應予收取的有關代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收入的擔保款項按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人很有可能向本集團催繳擔保款項；及(ii)本集團須支付的申索款項預期超過現時列於應付貿易及其它賬款內的金額(即最初確認的金額減累計攤銷)，則根據附註(v)(ii)確認有關準備。

(ii) 其它準備和或有負債

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，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就時間或數額不確定的其它負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計提準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘若本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流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。若支出或結算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) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一部分，其營運及現金流量可與本集團其它業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃的一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

倘若業務被出售或符合列為待沽項目的準則(如較早)，則分類為已終止經營業務。放棄經營時，有關業務亦會分類為已終止經營業務。

倘若業務分類為已終止經營業務，則會在損益賬按單一數額呈列，當中包括：已終止經營業務的除稅後盈利或虧損；及就構成已終止經營業務的資產或出售組別，於計量公允價值減銷售成本或出售時確認除稅後損益。倘若業務分類為已終止經營業務，則重列比較損益賬，猶如該業務自比較期間開始即已終止。

z) 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。

— 業務合併及無形資產中收購價的分配

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)。

於收購時確認的無形資產的估值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。

— 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)採用獨立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。

— 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。

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇七年三月三十一日

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
Botanica 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
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
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000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

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇七年三月三十一日

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
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
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	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
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

九龍倉集團有限公司

財務報表摘要

九龍倉集團有限公司

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度的財務報表

	31/12/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元
綜合損益賬		
營業額	13,364	12,543
股東應佔的集團盈利	10,757	13,888
是年股息	1,958	1,958
綜合資產負債表	31/12/2006 港幣百萬元	31/12/2005 港幣百萬元 (重新編列)
固定資產	102,198	90,658
商譽及其它無形資產	306	297
聯營公司	781	1,638
共同發展公司	788	896
可供出售投資	2,921	1,677
長期應收款項	371	410
備用節目	186	143
界定福利退休計劃資產	230	150
遞延稅項資產	429	468
衍生金融工具資產	17	54
流動資產	11,050	8,101
流動負債	(9,986)	(9,873)
長期借款	(16,003)	(14,155)
遞延稅項負債	(13,116)	(11,672)
其它遞延負債	(254)	(263)
衍生金融工具負債	—	(3)
	79,918	68,526
資本及儲備		
股本	2,448	2,448
儲備	72,714	62,926
股東權益	75,162	65,374
少數股東權益	4,756	3,152
	79,918	68,526

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

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 卡佛大廈	內地段7號的餘段及 內地段45號的A餘段	2842	189,200	100	1977	寫字樓及商舖
中區畢打街二十號 會德豐大廈 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	192,900	74	1984	寫字樓
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	125,400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 L,M地段及餘段	2882	13,200	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
持有作自用的其它物業						
英國倫敦 34 Grosvenor Square	—	2057	5,900	56	—	寫字樓

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

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
發展中／待發展物業							
中環半山 巴炳頓6D至6E號	內地段609號C餘段 及D分段之餘段	5,837	47,000	74	2009	住宅	地基工程 在施工中
香港仔黃竹坑 香葉道二號	香港仔內地段 374號	49,000	735,000	74	2009	工業／寫字樓	拆卸工程 完成
新加坡 安珀路 海景華庭	—	381,803	796,100 (已預售所有單位)	56	2007	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 金聲路三百九十號 都市名苑	—	112,862	316,000 (已預售所有單位)	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	—	29,078	89,600	56	2008	住宅	上蓋工程 在施工中
新加坡 阿摩園1及2號 雅茂二期	—	89,630	238,700 (已預售 224,600平方呎)	56	2009	住宅	地基工程 在施工中
新加坡 史各士路六號 Scotts Square	—	71,145	373,300	56	2010	住宅及商業	拆卸工程 在施工中
新加坡 阿摩園3號 雅茂三期	—	54,981	169,300	56	2011	住宅	計劃中

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

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
待沽物業							
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	224,400	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	52,800	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	29,500	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	50,700	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。

五年財務摘要

港幣百萬元

截至三月三十一日止的財政年度

	2003 (重新編列)	2004	2005 (重新編列)	2006 (重新編列)	2007
綜合損益賬					
營業額	9,868	7,116	4,521	4,235	3,223
股東應佔的集團盈利	64	2,303	4,167	10,316	6,310
前期調整(附註1及2)	(29)	—	4,170	—	—
重新編列	35	2,303	8,337	10,316	6,310
是年股息	152	183	224	254	254
綜合資產負債表					
固定資產	3,886	4,011	5,326	8,665	9,058
商譽及其它無形資產	—	—	—	306	—
聯營公司(附註1至3)	20,488	24,528	26,562	32,012	37,417
可供出售投資	753	1,167	1,488	2,187	4,167
遞延應收賬項	385	496	371	231	127
流動資產(附註2)	16,490	10,677	15,008	14,777	16,609
流動負債	(5,192)	(3,830)	(4,072)	(4,311)	(5,020)
長期借款	(10,036)	(5,864)	(7,415)	(5,229)	(4,121)
遞延稅項(附註1及2)	(54)	(72)	(135)	(827)	(1,034)
遞延項目	(517)	(476)	(467)	(443)	(425)
	26,203	30,637	36,666	47,368	56,778
股本	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
儲備(附註1至3)	21,774	25,528	30,419	40,000	47,800
股東權益	22,790	26,544	31,435	41,016	48,816
少數股東權益(附註1至3)	3,413	4,093	5,231	6,352	7,962
權益總額	26,203	30,637	36,666	47,368	56,778

附註:

根據採用於二〇〇七年的《會計準則》第19號(修訂)「僱員福利—精算損益、集團計劃及披露」、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。
- 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。
- 3) 二〇〇六年度的數字因集團的聯營公司已根據《會計準則》第19號而作出重新編列，詳情載於二〇〇七年度財務報表附註30條。二〇〇五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。

