

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

Annual Report 2004/05 二零零四至零五年年報



WHEELOCK PROPERTIES

董事會及公司資料	2
主席報告書	3
進一步公司資料的披露	6
董事會報告書	21
綜合損益賬	24
綜合資產負債表	25
公司資產負債表	26
綜合權益轉變報表	27
綜合現金流量表	28
賬項附註	30
主要附屬公司及聯營公司	59
核數師報告書	61
主要物業撮要表	62
五年財務摘要	64

董事會

李唯仁 (主席)

周明權

劉菱輝*

羅大衛

李大壯*

吳梓源

徐耀祥

余灼強*

* 獨立非執行董事

秘書

陳永生

總經理

Wheelock Corporate Services Limited

註冊辦事處

香港畢打街二十號

會德豐大廈二十三樓

註冊主任

登捷時有限公司

香港灣仔告士打道五十六號

東亞銀行港灣中心地下

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

業務回顧與展望

隨著六十八個月的通縮期於去年七月結束，香港的經濟正廣泛復甦。

於二〇〇四年，旅遊業興旺和本地消費上升，令本地零售市場迅速復甦。同時，更緊密經貿關係安排的效應及中國強勁的經濟發展亦有助促進商業活動，並帶來更多機遇。由於商用物業需求增加，租金水平亦相應飆升。去年，香港的本地生產總值增加百分之八點一，是自二〇〇二年以來最高的按年增長率，再加上就業市場好轉，家庭收入上升，本地市場氣氛和信心均達新高，有助促進地產市場，尤其是高檔豪華住宅市道已於二〇〇四年開始改善。年內香港錄得自一九九七年以來最高的物業交投量。

二〇〇四年，新加坡的本地生產總值錄得百分之八點四的增長，寫字樓和零售市場均有復甦跡象，租金和資本價值均逐步上升。

在此營運環境下，本公司於本財政年度表現理想。

業績

截至二〇〇五年三月三十一日止年度，集團錄得股東應佔盈利港幣十七億四千三百萬元，去年則為港幣十億五千三百七十萬元，每股盈利為84.2仙。是年內的營業額達港幣二十一億二千八百八十萬元。

由於有一項龐大的物業撥備撥回，是年業績因此有所扭曲。若不計入是年及上年度的此非經常性撥回，集團於截至二〇〇五年三月三十一日止年度的盈利僅為港幣八億九千八百七十萬元，較上年度減少百分之十三點五。

本公司已於二〇〇四年十二月派發截至二〇〇五年三月三十一日止年度的中期股息每股2.0仙。董事會已建議派發末期股息每股6.0仙，此項派息建議須於即將舉行的股東週年大會上獲股東批准方可作實。全年派息總額將為每股8.0仙。

集團已按二〇〇五年三月三十一日的市值對其投資物業作出價值重估，而集團的證券投資亦已按公允價值報值。本公司於二〇〇五年三月三十一日的每股綜合資產淨值為港幣7.25元，上年度則為港幣6.06元。

地產發展

本公司權益

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

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

君頤峰由會德豐地產、新世界發展、信和置業、華人置業及Manhattan Garments五間公司組成的財團所擁有。這個位於何文田的住宅項目提供共700個單位，總樓面面積約一百萬平方呎。截至二〇〇五年三月底，已累積銷售607個單位（即已售出百分之八十六），累積收益達港幣五十八億元。

會德豐地產（新加坡）有限公司（佔75%權益）

於本財政年度內，會德豐地產（新加坡）有限公司曾作出三項重大收購，包括Scotts購物中心/The Ascott Singapore、東京麻布十番Oakwood Residence及位於Sea View酒店毗鄰地塊屬永久業權的中華航空的全部住宅單位。於二〇〇五年四月，該集團亦已完成收購Angullia View，並計劃將其重建為住宅單位作出售用途。

該集團透過其全資附屬公司Firstbilt Pte Limited，收購英國的Hamptons Group Limited（「Hamptons」）的全部在之前並非已由該集團持有的其它股份，使Hamptons成為該集團其中一間全資附屬公司。

發展物業

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

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

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

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

Scotts購物中心目前的出租率為百分之九十七，而The Ascott Singapore目前的出租率則為百分之七十九，租金水平令人滿意。在全部現有租賃及物業管理協議於二〇〇六年年底屆滿時，該物業將計劃重建為一個新的商住發展項目。

投資物業

位於新加坡烏節路的商業大廈會德豐廣場總樓面面積為465,000平方呎，目前出租率為百分之九十五，租金水平令人滿意。

位於東京麻布十番的Oakwood Residence目前的出租率為百分之八十七，租金水平令人滿意。

董事會

本人謹此歡迎劉菱輝先生、羅大衛先生、李大壯先生及徐耀祥先生加入本公司的董事會。彼等於各自不同範疇的經驗與智慧定必為集團帶來莫大的裨益。

展望

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

經濟活躍，就業機會增加，連帶個人入息亦有所增長，此將持續有助促進本地市場氣氛，地產市場亦因而受惠，預料物業交投量與物業價值均會上升。最近，國際投資界再次展現對亞洲市場的興趣，香港藉著以中國為腹地，加上活力再現，定必受惠。集團會繼續開發區內商機，為各股東創造更多財富。

主席
李唯仁

香港 二〇〇五年六月七日

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

（甲）年度業績評議

（I）二〇〇四至〇五年度業績及分部業務表現評議

股東應佔盈利

集團錄得截至二〇〇五年三月三十一日止年度股東應佔盈利為港幣十七億四千三百萬元，較去年的港幣十億五千三百七十萬元增加港幣六億八千九百三十萬元。每股盈利為84.2仙（二〇〇四年：50.9仙）。

盈利大幅改善乃由於是年業績內計入了一項應佔撥備撥回港幣八億四千四百三十萬元（二〇〇四年：港幣一千五百一十萬元）所致。該項撥備撥回乃主要為集團位於香港及新加坡的若干投資物業，及由一聯營公司持有位於香港的一合營發展項目碧堤半島所作出的。若不計入兩個年度的非經常性撥回，集團於二〇〇四／〇五年度的淨盈利僅為港幣八億九千八百七十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣十億三千八百六十萬元減少港幣一億三千九百九十萬元，跌幅為13.5%。淨盈利減少的主要原因，乃聯營公司出售君頤峰及擎天半島單位所得的盈利貢獻減少所致。

會德豐地產（新加坡）有限公司集團（「會德豐地產新加坡」）貢獻的地產發展盈利較上年度為高，達港幣二億八千四百六十萬元，去年則為港幣一億五千九百七十萬元，盈利增長乃由於已售出更多位於新加坡的Grange Residences單位。

集團營業額

是年集團營業額為港幣二十一億二千八百八十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣十六億零二百三十萬元增加港幣五億二千六百五十萬元，增幅為32.9%。

是年物業銷售額為港幣十六億六千九百七十萬元（二〇〇四年：港幣十一億五千三百九十萬元），當中港幣十四億一千六百二十萬元乃會德豐地產新加坡出售Grange Residences的92個單位所確認的銷售額。年內其它物業銷售還包括都會坊的工業單位及雅麗居、翠濤居及爵士花園的若干住宅單位。

地產投資分部的租金收入錄得港幣二億七千九百四十萬元（二〇〇四年：港幣二億六千零九十萬元），增加港幣一千八百五十萬元，此乃主要由於會德豐地產新加坡於是年內收購了一幢位於日本的服務式住宅大廈Oakwood Residence而產生的額外租金收入所致。位於香港的會德豐大廈及零售商場健威坊，以及位於新加坡的會德豐廣場的出租率約為95%，租金水平令人滿意，而日本的Oakwood Residence的出租率則逾90%。

集團營業盈利

未扣除借貸成本及物業撥備撥回的集團營業盈利為港幣八億零二百四十萬元，較二〇〇三／〇四年度的港幣五億三千四百二十萬元增加港幣二億六千八百二十萬元，增幅為50.2%。集團營業盈利增加主要乃地產發展分部以及投資及其它分部的業績較去年為佳所致。

地產發展分部錄得盈利港幣三億五千三百二十萬元，較去年的港幣一億八千零四十萬元增加港幣一億七千二百八十萬元。正如上文所述，地產發展盈利增長的主要因素乃會德豐地產新加坡銷售Grange Residences單位所致。

地產投資分部的營業盈利輕微增加港幣七百一十萬元至港幣一億九千零八十萬元，此乃受惠於會德豐地產新加坡新收購的Oakwood Residence而帶來額外的租金收入所致。

是年投資收入達港幣二億六千七百二十萬元，其中主要包括集團長期投資組合帶來的經常性股息收入及利息收入。投資及其它分部業績包括會德豐地產新加坡出售若干上市證券所得盈利港幣八千九百三十萬元，及出售一間於中國大陸擁有酒店權益的聯營公司予一連繫人士所得盈利港幣九百五十萬元。

借貸成本

從是年損益賬內扣除的借貸成本為港幣二千六百四十萬元，較去年的港幣五千一百五十萬元下降48.7%。未扣除撥作發展成本的借貸成本達港幣五千八百三十萬元（二〇〇四年：港幣六千二百三十萬元）。是年集團的實際借貸年息率約為2.2%，較二〇〇三／〇四年度的2.0%輕微上升。

物業撥備撥回

於二〇〇五年三月三十一日進行物業重估後，集團業績內計入了合共港幣四億六千八百二十萬元（扣除少數股東權益後為港幣三億九千七百六十萬元）的撥備撥回。該等撥回乃為集團的投資物業所作出為數港幣四億五千四百萬元的撥備的撥回及為其它物業所作出的為數港幣一千四百二十萬元的撥備的撥回。根據集團的會計政策，是年投資物業重估盈餘達港幣六億五千七百三十萬元，當中港幣二億零三百三十萬元計入儲備賬內，另外港幣四億五千四百萬元則於損益賬內作出撥回。在過往年度損益賬內扣除的集團的投資物業重估虧損已實質上於二〇〇五年三月三十一日全數撥回。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利達港幣七億六千五百六十萬元（二〇〇四年：港幣七億一千二百五十萬元）。當中包括主要為集團攤佔其持有三分之一權益的碧堤半島項目所作的撥備撥回為數港幣四億四千六百七十萬元。根據於二〇〇四年九月推出發售的碧堤半島第三及第四期已達成的售價及現行住宅物業市況，就較早前由發展該項目的聯營公司所作出為數港幣十三億二千七百萬元（集團應佔港幣四億四千二百三十萬元）的撥備被認為已毋須再保留，因此，有關物業撥備已於賬項內全數撥回。所佔聯營公司業績亦包括出售君頤峰、碧堤半島及擎天半島單位帶來的盈利。

其它項目

是年撥作稅項支出的數額為港幣七千六百九十萬元，上年度則為港幣一億零三百五十萬元。

少數股東權益所應計的盈利由二〇〇三/〇四年度的港幣六千二百二十萬元上升至港幣一億八千九百九十萬元，此乃由於會德豐地產新加坡的盈利增加所致。

新加坡上市附屬公司會德豐地產新加坡業績(已綜合於上述業績內)

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

是年已收取會德豐地產新加坡的總現金股息為港幣六千五百萬元。

(II) 流動資金及財務資源

股東權益

於二〇〇五年三月三十一日，集團的股東權益總額為港幣一百五十億零五百八十萬元或每股港幣7.25元，二〇〇四年三月三十一日則為港幣一百二十五億四千三百四十萬元或每股港幣6.06元。股東權益增加主要由於如下文所述在投資重估儲備內增加了合共港幣六億一千九百一十萬元的應佔投資重估盈餘所致。

現金/負債淨額及負債比率

於二〇〇五年三月三十一日，集團的現金淨額為港幣三億六千九百六十萬元，此乃由為數港幣三十一億一千四百九十萬元的債務減港幣三十四億八千四百五十萬元的存款和現金所得的數額所組成，二〇〇四年三月三十一日則錄得負債淨額港幣一億一千二百二十萬元。隨著購入位於新加坡的中華航空住宅單位、史各士路6號的Scotts購物中心和The Ascott Singapore，以及位於日本的Oakwood Residence的物業之後，會德豐地產新加坡於二〇〇五年三月三十一日的負債淨額增加至港幣七億二千九百三十萬元，與此相比，於二〇〇四年三月三十一日則為現金淨額港幣一億五千八百四十萬元。若不包括會德豐地產新加坡的負債淨額，本公司及其附屬公司的現金淨額則合共為港幣十億九千八百九十萬元。是年來自銷售擎天半島、碧堤半島及君頤峰單位的現金淨收入港幣三十四億元，已按項目公司的股東於個別發展項目相關的持股比例予以分發，集團因而已由該等聯營公司收取港幣九億三千二百萬元。

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四十二億元及港幣五億元。於二〇〇五年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
一年內償還	–	230.0
於兩年後而在五年內償還	3,114.9	1,864.1
	<u>3,114.9</u>	<u>2,094.1</u>
尚未提取的信貸	<u>1,600.0</u>	<u>1,700.0</u>

- (b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

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

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

長期投資

集團於二〇〇五年三月三十一日持有一個主要由7%九龍倉集團有限公司的權益及其它藍籌證券所組成的長期投資組合，該組合於當日的市值為港幣五十七億零一百二十萬元(二〇〇四年：港幣五十一億六千五百八十萬元)。

根據集團的會計政策，被分類為長期投資的非交易證券乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至證券出售為止。於二〇〇五年三月三十一日，該儲備賬項的應估累積盈餘為港幣十五億零四百六十萬元，較於二〇〇四年三月三十一日的港幣九億零八百萬元增加港幣五億九千六百六十萬元。投資組合的表現與股票市場的整體市況相符。

(III) 主要物業發展項目

聯營公司發展的項目

碧堤半島

由聯營公司發展的碧堤半島(集團擁有其三分之一權益)第三及第四期於二〇〇四年九月首次推出預售,市場反應令人鼓舞。年內,第一及第二期共售出14個單位,第三及第四期則共預售了752個單位。於二〇〇五年三月三十一日,第一及第二期已累積銷售99%共1,691個單位,而第三及第四期則累積銷售44%共752個單位,帶來收入合共約港幣六十八億元。

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

擎天半島

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

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

君頤峰

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

項目公司已收取的預售收益結餘充足,已於託管賬戶內調撥作存款,以支付有關項目尚未繳付的建築費用及其它負債,餘裕現金已按在該項目持有權益的項目公司的股東相關的持股比例予以分發。於二〇〇五年三月三十一日,該項目公司並無任何借貸。

會德豐地產新加坡發展的項目

Grange Residences

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

The Cosmopolitan / The Sea View / Ardmore Vue

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

(IV) 或然負債

於二〇〇五年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保（二〇〇四年：港幣六千三百二十萬元）。

(V) 物業／附屬公司的收購／出售

中華航空住宅單位

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

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

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

Oakwood Residence Azabujuban (「Oakwood」)

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

Angullia View

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

香葉道2號／其它香港物業收購

於二〇〇五年五月，集團訂立了一項協議，透過私人招標收購一項位於香港名為香葉道2號的物業，總作價約港幣四億五千五百萬元，預期於二〇〇五年六月完成此收購。

集團亦收購了若干位於香港的寫字樓物業，總作價約港幣二億二千萬元。

Kim Realty Investment Pte Ltd (「KRI」)

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

Hamptons Group Limited (「Hamptons」)

於二〇〇五年三月十四日，會德豐地產新加坡訂立了一項協議，收購一間以英國為基地的物業代理公司Hamptons的2,424,310股股份，收購價為每股3.12英鎊，以現金支付。該批Hamptons股份的收購已於二〇〇五年四月完成。會德豐地產新加坡原擁有該公司32.4%權益，此收購令會德豐地產新加坡於Hamptons的股份權益增加至超過35%，因而觸發一項全面要約（根據Hamptons公司章程細則，此為隨後程序），Hamptons所有其他股東已接納該要約，因此Hamptons已成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司。會德豐地產新加坡付出的總作價約為二千三百八十萬英鎊（約港幣三億五千七百萬元）。

(VI) 確認預售物業產生的收入的新會計詮釋

於二〇〇五年一月一日以前，預售物業所產生的盈利乃按照建築期間而直至建成時的估計總利潤每年按比例計算。在香港會計師公會頒布《香港詮釋》第3號「發展物業預售合約的銷售收益」後，現在本集團會於發展物業竣工時才確認預售物業所產生的收入。本集團已遵照詮釋所載的過渡性條文的規定，據此，本集團將繼續採用完工進度會計法確認在二〇〇五年一月一日之前訂立的預售合約所產生的收入，而在二〇〇五年一月一日或之後訂立的預售合約則採用竣工會計法。此變更對本集團的財務並無重大的影響。

(VII) 未來會計政策變動

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

本集團並未就其截至二〇〇五年三月三十一日止年度的賬項提早採用該等新財報準則，並已對該等新財報準則所帶來的影響進行初步評估。本集團目前認為《香港會計準則》第40號「投資物業」、《香港財務報告準則》第3號「業務合併」及《香港詮釋常務委員會詮釋》第21號「所得稅項—已重估非折舊性資產的收回」的採用將對其綜合賬項構成若干影響。有關影響已詳列於賬項附註第31條內。

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

(VIII) 僱員

集團旗下員工共95人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。集團亦按個別工作性質，資助多項公司以外的培訓計劃，以達相輔相承之效。截至二〇〇五年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣四千二百一十萬元。

(乙) 董事及高級管理人員簡介等事宜

(I) 董事

李唯仁 主席 (76歲)

李先生自一九九七年起出任本公司主席及董事。他亦為會德豐有限公司(「會德豐」)及九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的高級副主席、海港企業有限公司(「海港企業」)、新加坡的會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)及Wheelock Corporate Services Limited(「WCSL」)的主席，以及九龍倉中國有限公司的主席兼行政總裁，並為Joyce Boutique Holdings Limited(「Joyce」)及現代貨箱碼頭有限公司(「現代貨箱碼頭」)的董事。

周明權，OBE，JP 董事 (64歲)

周博士自二〇〇三年起出任本公司董事，他亦為本公司審核委員會委員。周博士為周明權工程顧問有限公司的主席及上市公司其士國際集團有限公司、利基控股有限公司及保華德祥建築集團有限公司的獨立非執行董事。

劉菱輝 董事 (64歲)

劉先生自二〇〇四年九月一日起出任本公司獨立非執行董事，他亦為本公司審核委員會委員。劉先生為香港執業會計師，執業超過三十年，在核數、財務、稅務及管理方面擁有豐富經驗。他於二〇〇一年六月退休前乃為專業會計師行羅兵咸永道會計師事務所的合夥人。劉先生亦是大快活集團有限公司、嘉里建設有限公司及China World Trade Center Company Limited的獨立非執行董事，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。

羅大衛 董事 (59歲)

羅大衛先生自二〇〇五年一月二十七日起出任本公司董事，他亦為會德豐的執行董事。羅大衛先生於一九九二年加入九龍倉，一九九三年接受委任為會德豐地產新加坡的董事，目前為該公司的行政總裁兼常務董事。他為香港測量師學會、英國皇家測量師學會香港分會、新加坡測量師與估價師學會、新加坡董事學會及香港董事學會資深會員。

李大壯 董事 (45歲)

李大壯先生自二〇〇四年九月三十日起出任本公司獨立非執行董事。他亦為新大中國際(集團)有限公司及中國概念(諮詢顧問)有限公司的執行主席、香港總商會中國委員會主席、青年總裁協會北亞區主席及太平洋經濟合作香港委員會委員，並自一九九三年起出任中國人民政治協商會議第八、第九及第十屆全國委員會委員。李先生亦擔任多項其它公職，並於二〇〇四年十二月成為約旦哈希姆王國駐香港特別行政區名譽領事。

吳梓源 董事 (57歲)

吳先生自一九九八年起出任本公司董事。他兼任九龍倉、海港企業、Joyce、現代貨箱碼頭、WCSL及會德豐地產新加坡的董事。吳先生為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員。

徐耀祥 董事 (58歲)

徐先生自二〇〇五年一月二十七日起出任本公司董事，他亦為會德豐的執行董事、Joyce及會德豐地產新加坡的董事。此外，他亦擔任WCSL的高級副常務董事及Myers Investments Limited (「Myers」) 的董事。徐先生為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英國特許管理會計師公會資深會員。

余灼強 董事 (54歲)

余先生自二〇〇三年起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會的主席兼委員。他亦為Pacific Can Company Limited的常務董事。

附註：(1) 根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部的條文，會德豐、WCSL及Myers (李唯仁先生、羅大衛先生、吳梓源先生及/或徐耀祥先生為該等公司的董事)，均被視為佔有需申報的本公司股本權益。

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

(II) 高級經理

於本財政年度內，集團的高層管理職責由本公司的總經理Wheelock Corporate Services Limited (參閱第22頁的董事會報告書內標題為「管理合約」一節) 擔任，集團各僱員均非高級經理。

(丙) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇五年三月三十一日個人佔有本公司、其母公司會德豐、本公司旗下一附屬公司會德豐地產新加坡及會德豐旗下一聯營公司九龍倉的股本實質權益(全部皆為好倉)，及有關股份分別佔本公司、會德豐、會德豐地產新加坡及九龍倉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)
本公司	
李唯仁	2,900 (0.0001%)
會德豐	
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)
吳梓源	70,000 (0.0034%)
會德豐地產新加坡	
羅大衛	250,000 (0.0627%)
九龍倉	
李唯仁	686,549 (0.0281%)
吳梓源	178,016 (0.0073%)

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇五年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (ii) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

(丁) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇〇五年三月三十一日直接或間接就5%(按面值計算)或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，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) Myers Investments Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277 (74.22%)
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277 (74.22%)
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277 (74.22%)

附註：(1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。

(2) 由於自二〇〇五年一月一日起，*Bermuda Trust (Guernsey) Limited*與*HSBC Trustee (Guernsey) Limited*合併，取名為*HSBC Trustee (Guernsey) Limited*，因此，於二〇〇五年一月一日前登錄於登記冊內的*Bermuda Trust (Guernsey) Limited*的名稱，已相應被更改為*HSBC Trustee (Guernsey) Limited*。

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

(戊) 退休金計劃

於本財政年度內，集團並無為任何集團僱員運作任何退休金計劃。集團僱員所參與的退休金計劃乃新加坡中央公積金計劃。

截至二〇〇五年三月三十一日止年度的損益賬已扣除上述退休金計劃的僱主成本總額為數港幣一百九十萬元。

(己) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇五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93%；
- (b) 集團最大供應商所佔的購買額佔集團購買總額79%；
- (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) 為一聯屬公司提供財務資助的披露

有關本公司及/或其附屬公司向本公司旗下一聯營公司Diamond Hill Development Holdings Limited (「DHDHL」) 及/或其旗下的全資附屬公司給予財務資助的有關資料，皆已曾在截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間的本公司中期報告書內予以披露。於二〇〇五年三月三十一日，本集團須繼續履行上述財務資助的責任。

茲根據上市規則第13.20及第13.22條的規定而須予披露的DHDHL於二〇〇五年五月三十一日(即決定有關數據的最後可行日期)的備考綜合資產負債表列述如下：

DHDHL的備考綜合資產負債表

於二〇〇五年五月三十一日

	港幣百萬元
發展中/待沽物業	5,338.3
託管存款	367.0
出售物業定金	(2,251.5)
其它負債淨額	(159.2)
	<hr/> 3,294.6
股東貸款	(3,988.1)
股東虧損	<hr/> (693.5) <hr/>

附註：於二〇〇五年五月三十一日，集團於DHDHL的應佔權益為33-1/3%。

財務資助的條款：

給予DHDHL一附屬公司為數港幣十三億二千九百四十萬元的貸款所涉及的利息，須經DHDHL各股東不時協議而予以釐定，目前該項貸款為免息貸款（由DHDHL的所有其他股東向此附屬公司提供的全部貸款亦為免息貸款）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(辛) 董事的競爭業務權益

茲將根據聯交所的上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司四位董事李唯仁先生、羅大衛先生、吳梓源先生及徐耀祥先生亦為本公司的母公司會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與本集團擁有作出租用途的商用物業競爭。由於本集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自的物業所針對的客戶對象及租戶類別亦有所不同，故本集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保（其中包括）本集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

(壬) 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42頁的賬項附註第5條內。

(癸) 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。

(甲甲) 持續關連交易的披露

茲將根據上市規則規定涉及本公司及／或其附屬公司而須於本公司的年報及賬項內予以披露的若干持續關連交易的資料臚列如下：

(I) 與會德豐地產(香港)有限公司訂立的租約

於二〇〇四年八月三十日，本公司旗下一間全資附屬公司Marnav Holdings Limited (「Marnav」) 作為業主，與會德豐旗下一間全資附屬公司會德豐地產(香港)有限公司 (「會德豐地產香港」) 作為租戶，就香港畢打街二十號會德豐大廈五樓全層訂立了一項租約 (「該租約」)，租期由二〇〇四年九月一日起至二〇〇七年八月三十一日止。

由於本公司為會德豐擁有其74%權益的附屬公司，因此，根據上市規則，有關交易對本公司而言遂構成一項持續關連交易。

根據該租約，截至二〇〇八年三月三十一日止的四個財政年度，Marnav每年從會德豐地產香港所應收取的租金介乎港幣八十萬元至港幣二百萬元之間。

由於擁有物業作出租用途為集團其中一項主要業務，因此，租金收入乃集團一項重要的經常性收入來源。該租約涉及的租賃所帶來穩定和理想的租金收入對集團有所裨益。

(II) 與會德豐有限公司訂立的概括服務協議

根據早前已經訂立的多項協議，本公司連同其若干全資附屬公司委任了會德豐的若干附屬公司，由後者提供一般管理及／或行政服務，包括法律、秘書、人力資源、會計和財務及資訊科技服務 (「總經理服務」)，及物業管理及／或租務及其它與物業相關的服務 (「物業服務」) (統稱「該等服務」)。

於二〇〇四年十二月二十二日，本公司與會德豐訂立了一項概括服務協議 (「概括服務協議」)，旨在 (其中包括) 對本集團就該等服務的提供而須支付的每年最高總金額予以規限，及規管集團成員公司與會德豐集團成員公司之間就該等服務的提供而進一步訂立的任何個別協議。

由於本公司為會德豐擁有其74%權益的附屬公司，因此，根據上市規則，有關交易對本公司而言遂構成一項持續關連交易。

根據概括服務協議，由二〇〇四年四月一日至二〇〇七年三月三十一日止的三個財政年度，集團就總經理服務每一年將支付的總酬金不得超逾最高款額港幣四千萬元，而該三個年度集團就物業服務每一年將支付的總酬金則分別不得超逾港幣一千萬元、港幣一千一百五十萬元及港幣一千三百二十萬元。

(III) 董事確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述持續關連交易(「該等交易」)，並確認該等交易乃在下列情況下訂立：

- (a) 屬本集團日常及一般業務；
- (b) 按正常商業條款，或(如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否按正常商業條款訂立)按公司所得條件不遜於獨立第三者所得或所提供(視屬何情況而定)的條件訂立；及
- (c) 根據有關持續關連交易的協議條款進行，交易條款屬公平及合理，且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司的核數師已作出下列呈告：

- (1) 該等交易已經由本公司的董事會批准；
- (2) 並無出現任何本公司核數師所知悉的情況，會導致彼相信該等交易未有按照規管該等交易的相關協議的條款而進行者，或(若並無訂立協議)未有按照不遜於集團與獨立第三者進行的類似交易(倘有)的條款而進行者；及
- (3) 該等交易於截至二〇〇五年三月三十一日年度期間並無超逾先前公布中所披露的上限。

(甲乙) 遵從最佳應用守則

在本財政年度內，本公司一直遵從在二〇〇五年一月一日前具有效力的上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則，且該等守則乃按照過渡性安排仍適用於涉及在二〇〇五年一月一日前開始的會計期間者。然而，關於上文所述Marnav與會德豐地產香港之間訂立的租約以及本公司與會德豐之間訂立的概括服務協議的持續關連交易，乃與本公司的最終控股公司會德豐涉及利益衝突的事宜，則並未根據上述最佳應用守則第十一條的條文呈予本公司董事會會議予以議決批准，惟已改為以本公司董事會書面議決形式有效地予以批准。

董事會謹將截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核賬項呈覽。

更改公司名稱

於二〇〇四年九月一日，本公司名稱由「新亞置業信託有限公司」更改為「會德豐地產有限公司」。

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59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38及39頁的賬項附註第2條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的業績編列於第24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52及53頁的賬項附註第23條內。

股息

中期股息每股2.0仙已在二〇〇四年十二月三十日派發。董事會已建議在二〇〇五年八月十一日(星期四)召開的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇五年八月十八日派發截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度的末期股息每股6.0仙，予在二〇〇五年八月十一日名列股東登記冊內的股東，此項建議已在賬項內披露。

固定資產

本財政年度的固定資產變動情況編列於第45頁的賬項附註第12條內。

銀行借款、透支及其它借貸

有關本公司及本集團於二〇〇五年三月三十一日的所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內的任何及所有銀行借款、透支及/或其它借貸的數額及資料，已編列於第50頁的賬項附註第20條內，而還款期限逾一年者，則已編列於第53頁的賬項附註第24條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一百四十萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為李唯仁先生、周明權博士、劉菱輝先生（於二〇〇四年九月一日獲委任）、羅大衛先生（於二〇〇五年一月二十七日獲委任）、李大壯先生（於二〇〇四年九月三十日獲委任）、吳梓源先生、徐耀祥先生（於二〇〇五年一月二十七日獲委任）及余灼強先生。

於上年度股東週年大會之後獲委任為本公司董事的劉菱輝先生、羅大衛先生、李大壯先生及徐耀祥先生，將依據本公司章程細則第94條於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，而周明權博士亦將依據本公司章程細則第103(A)條於該股東週年大會上輪流卸任董事之職，惟彼等皆符合資格，並願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

根據本公司章程細則的條文，本公司主席毋須輪流卸任董事之職。至於其餘董事（彼等皆並無持有本公司的執行職銜），其中五位將如上文所述於即將在二〇〇五年八月十一日舉行的股東週年大會上卸任董事職位，而其餘兩位董事將依據本公司章程細則第103(A)條於二〇〇六年的本公司股東週年大會上輪流卸任董事之職，因而屆時彼等各自的董事任期將會完結。

合約利益

本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或其最終控股公司的任何附屬公司，於本財政年度終結日或本財政年度內任何時間，並無訂立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

本公司與Wheelock Corporate Services Limited（「WCSL」）訂有一項於本財政年度內存在而具有效力的協議，該協議的日期為一九九二年三月三十一日。根據該協議，本公司委聘WCSL為本公司的總經理，生效日期為一九九二年三月三十一日，直至WCSL以六個月的預先書面通知將其終結為止。李唯仁先生、吳梓源先生及徐耀祥先生為WCSL的董事，因而被視作為在該協議中佔有利益。

購買股份或債券安排

在本財政年度內，本公司、其附屬公司或其最終控股公司，或其最終控股公司的任何附屬公司均無參與任何安排，致令本公司董事因取得本公司或其它法人團體的股份或債券而獲得利益。

核數師

是年賬項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 二〇〇五年六月七日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
營業額	3	2,128.8	1,602.3
其它收入淨額	4	113.2	23.1
		<u>2,242.0</u>	<u>1,625.4</u>
直接成本及營業費用		(1,329.0)	(1,012.1)
銷售及推銷費用		(27.5)	(18.6)
行政及公司費用		(83.1)	(60.5)
營業盈利	3	<u>802.4</u>	534.2
借貸成本	5	(26.4)	(51.5)
營業盈利淨額		<u>776.0</u>	482.7
物業撥備撥回	6	468.2	24.2
所佔聯營公司盈利減虧損	7	<u>765.6</u>	712.5
除稅前盈利		<u>2,009.8</u>	1,219.4
所得稅	8	(76.9)	(103.5)
除稅後盈利		<u>1,932.9</u>	1,115.9
少數股東權益		(189.9)	(62.2)
股東應佔的集團盈利	9	<u>1,743.0</u>	<u>1,053.7</u>
是年股息	10		
是年已宣布派發的中期股息		41.4	41.4
結算日後擬派發的末期股息		124.2	103.5
		<u>165.6</u>	<u>144.9</u>
每股盈利	11	<u>84.2仙</u>	<u>50.9仙</u>

第30至第60頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合資產負債表 二〇〇五年三月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12	4,365.5	3,273.8
聯營公司	14	1,550.0	1,758.3
長期投資	15	5,701.2	5,165.8
遞延應收賬項	16	59.8	90.4
		<u>11,676.5</u>	<u>10,288.3</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	4,480.9	2,317.7
待沽物業	17	390.8	1,599.9
短期投資	18	—	79.8
貿易及其它應收賬項	19	360.5	427.5
銀行結存及存款		3,484.5	1,981.9
		<u>8,716.7</u>	<u>6,406.8</u>
流動負債			
銀行借款	20	—	230.0
貿易及其它應付賬項	21	379.6	395.4
應付同母系附屬公司款項		44.9	17.8
本期稅項		108.0	58.5
		<u>532.5</u>	<u>701.7</u>
流動資產淨額		<u>8,184.2</u>	<u>5,705.1</u>
總資產減流動負債		<u>19,860.7</u>	<u>15,993.4</u>
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(a)	14,591.9	12,129.5
		<u>15,005.8</u>	<u>12,543.4</u>
少數股東權益		1,537.3	1,355.4
非流動負債			
長期借款	24	3,114.9	1,864.1
遞延稅項	25	56.7	71.6
遞延項目	26	146.0	158.9
		<u>3,317.6</u>	<u>2,094.6</u>
股東權益及非流動負債		<u>19,860.7</u>	<u>15,993.4</u>

第30至第60頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

董事
徐耀祥

公司資產負債表 二〇〇五年三月三十一日

	附註	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	2,164.1	2,161.1
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.2	0.2
銀行結存及存款		0.1	0.1
		<u>0.3</u>	<u>0.3</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項		2.4	2.2
		<u>2.4</u>	<u>2.2</u>
流動負債淨額		(2.1)	(1.9)
總資產減流動負債		<u>2,162.0</u>	<u>2,159.2</u>
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(b)	1,748.1	1,745.3
股東權益		<u>2,162.0</u>	<u>2,159.2</u>

第30至第60頁的賬項附註為本賬項的一部分。

主席
李唯仁

董事
徐耀祥

綜合權益轉變報表 截至二〇〇五年三月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	12,543.4	9,673.0
重估盈餘：		
非交易股本證券	619.1	1,725.2
投資物業	203.3	-
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	65.7	165.9
未確認在損益賬的淨收益	888.1	1,891.1
股東應佔的集團盈利	1,743.0	1,053.7
已批准之上年度末期股息	(103.5)	(103.5)
是年已宣布派發之中期股息	(41.4)	(41.4)
非交易股本證券減值撥備	-	41.4
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易股本證券	(22.5)	29.4
物業	(1.3)	(0.3)
於三月三十一日的股東權益	<u>15,005.8</u>	<u>12,543.4</u>

第30至第60頁的賬項附註為本賬項的一部分。

綜合現金流量表 截至二〇〇五年三月三十一日止年度

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
用於營業的現金 (附註)	(184.7)	(1,260.8)
已收利息	34.5	51.5
已付利息	(42.1)	(41.0)
已收上市證券的股息	140.2	103.6
已收聯營公司的股息	223.5	116.6
已付香港利得稅	(8.4)	(22.1)
退回 / (已付) 海外稅項	0.2	(168.9)
來自營業業務的現金流入 / (流出) 淨額	<u>163.2</u>	<u>(1,221.1)</u>
投資業務		
出售非交易股本證券所得款項	322.7	156.2
出售固定資產所得款項	0.1	10.0
出售一聯營公司所得款項	9.5	-
購入非交易股本證券	(189.0)	(197.1)
購置固定資產	(406.8)	(4.8)
減少遞延應收賬項	30.6	12.2
減少應收聯營公司款項淨額	718.7	2,208.9
投資業務的現金流入淨額	<u>485.8</u>	<u>2,185.4</u>
融資活動		
新增長期借款	2,119.2	1,255.3
償還長期借款	(898.1)	(1,544.3)
償還短期銀行借款淨額	(230.0)	(1,470.0)
已付股東股息	(144.9)	(144.9)
已付少數股東股息	(22.3)	(26.6)
融資活動的現金流入 / (流出) 淨額	<u>823.9</u>	<u>(1,930.5)</u>
現金及現金等值增加 / (減少) 淨額	1,472.9	(966.2)
於四月一日的現金及現金等值結存	1,981.9	2,795.2
匯率變動的影響	29.7	152.9
於三月三十一日的現金及現金等值結存	<u>3,484.5</u>	<u>1,981.9</u>
於三月三十一日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	<u>3,484.5</u>	<u>1,981.9</u>

綜合現金流量表附註

除稅前盈利與用於營業的現金對賬

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
除稅前盈利	2,009.8	1,219.4
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(765.6)	(712.5)
利息收入	(35.7)	(51.1)
利息支出	15.6	37.4
折舊	1.2	1.0
上市證券的股息收入	(144.0)	(136.4)
出售非交易股本證券的盈利淨額	(89.3)	(10.0)
出售一聯營公司盈利	(9.5)	-
非交易股本減值	-	41.4
物業撥備撥回	(468.2)	(24.2)
出售固定資產虧損／(盈利)	0.3	(1.5)
攤銷負商譽	(12.9)	(63.8)
匯兌差額	55.1	51.2
營運資金變動前的營業盈利	556.8	350.9
減少短期投資	79.8	22.2
增加發展中並擬作出售的物業	(2,128.3)	(1,511.4)
減少待沽物業	1,225.7	259.3
減少／(增加)貿易及其它應收賬項	72.0	(329.5)
增加應收同母系附屬公司款項淨額	27.1	19.4
減少貿易及其它應付賬項	(17.8)	(71.7)
用於營業的現金	(184.7)	(1,260.8)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(包括所有適用的《會計實務準則》及註釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(b) 賬項編製基準

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

(c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

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

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

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

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

(ii) 聯營公司

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

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的正商譽或負商譽的任何攤銷。當集團攤佔聯營公司之虧損超逾其賬面值時，該賬面值會減至零及停止確認進一步的虧損；但集團對聯營公司有責任承諾則除外。

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／負商譽

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

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

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

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

(d) 物業

(i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值列入資產負債表內。投資物業價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則計於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以先前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

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

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

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

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

(iii) 待沽物業

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

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

(e) 折舊

(i) 投資物業

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

(ii) 其它固定資產

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

(f) 資產減值

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

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

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

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

(g) 證券投資

(i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

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

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

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

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

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

(h) 現金及現金等值項目

本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。

(i) 外幣伸算

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

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

(j) 用作經營租賃的資產

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

(k) 營業收入之確定

(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。經營租賃協議所涉及的激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

(ii) 出售落成物業的收入乃於完成買賣契約時確認，預售發展中並擬作出售的物業的收入乃參照附註第1(d)(ii)條作出確認，據此，於二〇〇五年一月一日前訂立的預售物業買賣合約會採用完工進度會計法確認，而在二〇〇五年一月一日或之後所訂立的預售物業買賣合約則採用竣工會計法確認。

(iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。

(iv) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(l) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認，若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的項目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間所產生的可抵扣或應課稅暫時性差額。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

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

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值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，本集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

(m) 借貸成本

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

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

(n) 連繫人士

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

(o) 準備

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的負債確認準備。

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

(p) 分部匯報

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

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

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

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、附息借款及企業和融資支出。

(q) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

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

(ii) 新加坡中央公積金

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

(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。

2. 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產發展	1,669.7	1,153.9	353.2	180.4
地產投資	279.4	260.9	190.8	183.7
投資及其它	179.7	187.5	267.2	174.9
	<u>2,128.8</u>	<u>1,602.3</u>	<u>811.2</u>	<u>539.0</u>
未能作出分配的費用			(8.8)	(4.8)
營業盈利			802.4	534.2
借貸成本			(26.4)	(51.5)
物業撥備撥回／(撥備)				
地產發展			14.2	(4.6)
地產投資			454.0	28.8
聯營公司				
地產發展			295.6	705.2
投資及其它			23.3	15.3
物業撥備撥回／(撥備)			446.7	(8.0)
除稅前盈利			<u>2,009.8</u>	<u>1,219.4</u>

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產發展	5,183.6	4,295.8	256.9	269.8
地產投資	4,384.4	3,282.3	102.0	98.6
投資及其它	5,784.8	5,371.2	6.8	15.0
分部資產及負債	15,352.8	12,949.3	365.7	383.4
聯營公司				
地產發展	1,475.7	1,694.3	—	—
投資及其它	74.3	64.0	—	—
未能作出分配的項目	3,490.4	1,987.5	3,484.4	2,412.9
總資產及負債	20,393.2	16,695.1	3,850.1	2,796.3

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費用。

是年內，本集團的資本支出為港幣四億零六百八十萬元（二〇〇四年：港幣四百八十萬元），該資本支出主要用於收購一項位於日本的投資物業。集團並無重大的折舊及攤銷。

(b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
香港	500.5	565.9	249.1	279.8
新加坡	1,605.5	1,036.4	541.5	254.4
其它	22.8	—	11.8	—
	2,128.8	1,602.3	802.4	534.2

(ii) 資產

	資產	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
香港	6,811.6	6,506.6
新加坡	7,985.0	6,442.7
其它	556.2	—
	15,352.8	12,949.3

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
地產發展	1,669.7	1,153.9
地產投資	279.4	260.9
投資及其它	179.7	187.5
	<u>2,128.8</u>	<u>1,602.3</u>

(b) 營業盈利

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	27.5	12.6
— 包括界定供款退休計劃供款港幣一百九十萬元 (二〇〇四年：港幣二百一十萬元)		
已出售物業成本	1,251.1	917.9
折舊	1.2	1.0
核數師酬金	2.7	1.6
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	202.5	190.2
— 包括投資物業租金毛額港幣二億六千五百四十萬元 (二〇〇四年：港幣二億四千五百五十萬元) 其中 港幣六十萬元(二〇〇四年：港幣四十萬元) 為或有租金		
上市證券股息收入	144.0	136.4
攤銷負商譽	12.9	63.8

除上述職工成本直接於損益賬內扣除外，為數港幣一千四百六十萬元(二〇〇四年：港幣一千零三十萬元)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

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
袍金	0.2	0.1
薪金及其它福利	0.5	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及/或按業績而定的花紅	0.2	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣八萬二千七百一十二元(二〇〇四年:董事袍金為港幣五萬一千五百八十四元),其中港幣七萬一千五百八十五元為董事袍金及港幣一萬一千一百二十七元作為擔任本公司的審核委員會成員的酬勞。

有關截至二〇〇四年三月三十一日及二〇〇五年三月三十一日止兩個財政年度,本公司及/或其附屬公司就本公司於該兩年任何時間在任的董事已付或應付予彼等按每一位計算的酬金總額皆為港幣一百萬元以下。

(d) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員(其中一位僱員於本財政年度內獲委任為本公司董事)在截至二〇〇五年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下:

(i) 酬金總額

	2005	2004
	港幣百萬元	港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	6.5	5.1
退休金計劃供款	0.3	0.3
非硬性及/或按業績而定的花紅	2.1	0.6
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	8.9	6.0

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	2005 人數	2004 人數
不超逾 1,000,000 元	–	2
1,000,001 元至 1,500,000 元	4	2
1,500,001 元至 2,000,000 元	–	1
3,500,001 元至 4,000,000 元	1	–
	<u>5</u>	<u>5</u>

4. 其它收入淨額

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利淨額	89.3	10.0
攤銷負商譽	12.9	63.8
出售一聯營公司盈利	9.5	–
非交易股本證券減值	–	(41.4)
其它	1.5	(9.3)
	<u>113.2</u>	<u>23.1</u>

出售非交易股本證券的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘（未扣除少數股東應佔部分），為數港幣三千零六十萬元（二〇〇四年：淨虧損港幣二千九百六十萬元）。

5. 借貸成本

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	43.5	39.7
其它借貸成本	14.8	22.6
	<u>58.3</u>	<u>62.3</u>
減：撥作資產成本	(31.9)	(10.8)
	<u>26.4</u>	<u>51.5</u>

本集團在是年的實際借貸成本約為年息 2.2%（二〇〇四年：2.0%）。

6. 物業撥備撥回

按二〇〇五年三月三十一日的物業市況進行評估後，根據本集團的會計政策，集團撥回了合共港幣四億六千八百二十萬元的物業撥備，該等撥回乃為集團的投資物業所作出為數港幣四億五千四百萬元的撥備撥回及為集團的其它物業所作出的為數港幣一千四百二十萬元的撥備撥回。於過往年度損益賬內扣除了的集團投資物業重估虧損，已實質上於二〇〇五年三月三十一日全數撥回。

7. 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇五年三月三十一日止年度的所佔聯營公司盈利減虧損為數港幣七億六千五百六十萬元（二〇〇四年：港幣七億一千二百五十萬元），其中包括本集團主要就碧堤半島項目所攤分的一項撥備撥回為數港幣四億四千六百七十萬元（二〇〇四年：撥備港幣八百萬元）。該撥備撥回乃根據碧堤半島項目已達成的平均售價及現行市況而作出。

8. 所得稅

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

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
公司及附屬公司		
<i>本期稅項</i>		
是年香港利得稅	12.5	9.9
是年海外稅項	38.9	17.8
往年的稅項高估撥備	(0.6)	(9.6)
	<u>50.8</u>	<u>18.1</u>
<i>遞延稅項 (附註25)</i>		
源自及撥回暫時性差額	(7.2)	9.4
稅率轉變對稅項的影響	-	(4.1)
	<u>(7.2)</u>	<u>5.3</u>
	<u>43.6</u>	<u>23.4</u>
聯營公司		
是年香港利得稅	30.0	72.9
是年海外稅項	3.3	7.2
	<u>33.3</u>	<u>80.1</u>
	<u>76.9</u>	<u>103.5</u>

(b) 實際的總稅項支出與以會計盈利按適用稅率計算之稅項的對賬

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
除稅前盈利	<u>2,009.8</u>	<u>1,219.4</u>
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	369.3	220.2
不可作抵扣支出的稅務影響	10.3	18.5
毋須課稅收入的稅務影響	(188.8)	(87.3)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	-	14.6
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(113.3)	(48.8)
往年的稅項高估撥備	(0.6)	(9.6)
稅率轉變對稅項的影響	-	(4.1)
實際的總稅項支出	<u>76.9</u>	<u>103.5</u>

9. 股東應佔的集團盈利

股東應佔的集團盈利包括已列入本公司賬內的盈利港幣一億四千七百七十萬元(二〇〇四年：港幣十億零二百七十萬元)。

10. 股息

(a) 是年股息

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股2.0仙 (二〇〇四年：2.0仙)	41.4	41.4
結算日後擬派的末期股息每股6.0仙 (二〇〇四年：5.0仙)	124.2	103.5
	<u>165.6</u>	<u>144.9</u>

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是年批准及派發

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股5.0仙 (二〇〇四年：5.0仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

11. 每股盈利

每股基本盈利乃按是年的盈利港幣十七億四千三百萬元(二〇〇四年：港幣十億五千三百七十萬元)及在截至二〇〇五年三月三十一日止財政年度與上年一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

12. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團			
原值或估值			
二〇〇四年四月一日	3,272.2	8.2	3,280.4
匯兌差額	29.4	(0.1)	29.3
增添	398.5	8.3	406.8
出售	(0.3)	(1.0)	(1.3)
重估盈餘	657.3	—	657.3
二〇〇五年三月三十一日	<u>4,357.1</u>	<u>15.4</u>	<u>4,372.5</u>
累積折舊			
二〇〇四年四月一日	—	6.6	6.6
匯兌差額	—	0.1	0.1
本年折舊	—	1.2	1.2
出售撥回	—	(0.9)	(0.9)
二〇〇五年三月三十一日	<u>—</u>	<u>7.0</u>	<u>7.0</u>
賬面淨值			
二〇〇五年三月三十一日	<u>4,357.1</u>	<u>8.4</u>	<u>4,365.5</u>
二〇〇四年三月三十一日	<u>3,272.2</u>	<u>1.6</u>	<u>3,273.8</u>
(a) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇〇五年三月三十一日結存			
二〇〇五年估值	4,357.1	—	4,357.1
原值	—	15.4	15.4
	<u>4,357.1</u>	<u>15.4</u>	<u>4,372.5</u>
二〇〇四年三月三十一日結存			
二〇〇四年估值	3,272.2	—	3,272.2
原值	—	8.2	8.2
	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>

(b) 業權

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	1,967.0	1,613.3
位於香港以外地區		
永久年期	474.5	-
長期契約	1,915.6	1,658.9
	<u>4,357.1</u>	<u>3,272.2</u>

(c) 物業重估

本集團位於香港、新加坡及日本的投資物業於二〇〇五年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的連繫公司一九龍倉置業發展有限公司及獨立測計師公司—CB Richard Ellis (Pte) Ltd和Ikoma CB Richard Ellis KK，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘，已根據本集團的會計政策計入損益賬或投資物業重估儲備內。

- (d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣四十三億五千七百一十萬元(二〇〇四年：港幣三十二億七千二百二十萬元)。
- (e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。
- (f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一年內	224.6	175.6
於一年後而在五年內	139.3	165.5
於五年後	-	0.1
	<u>363.9</u>	<u>341.2</u>

13. 附屬公司

	公司	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,544.9	2,544.9
應付附屬公司款項	(380.8)	(383.8)
	<u>2,164.1</u>	<u>2,161.1</u>

於二〇〇五年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第59頁。

14. 聯營公司

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
應佔的淨資產／(虧損)	101.7	(408.7)
應收聯營公司款項	1,508.4	2,227.1
應付聯營公司款項	(60.1)	(60.1)
	<u>1,550.0</u>	<u>1,758.3</u>

- (a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與擎天半島及碧堤半島地產發展項目的若干聯營公司貸款及墊款港幣十四億六千七百四十萬元(二〇〇四年：港幣十九億八千九百一十萬元)。該等貸款及墊款均與本集團於各聯營公司的持股比例相若。

給予碧堤半島項目的聯營公司為數港幣十三億八千七百六十萬元(二〇〇四年：港幣十七億七千三百六十萬元)的墊款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。

給予擎天半島項目的聯營公司為數港幣七千九百八十萬元(二〇〇四年：港幣二億一千五百五十萬元)的貸款所涉及的利息，須經聯營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0.6%至2.2%之間(二〇〇四年：0.7%至2.1%之間)。截至二〇〇五年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣九十萬元(二〇〇四年：港幣一千七百一十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(b) 有關本集團重要聯營公司的附加財務資料披露如下：

	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
(i) Diamond Hill Development Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	280.2	251.4
流動資產	5,721.5	3,235.0
流動負債	(2,557.9)	(441.7)
非流動負債	(4,162.8)	(5,320.8)
綜合損益賬		
營業額	1,934.4	1,099.3
是年盈利 (二〇〇五年：包括港幣十三億二千七百萬元的物業撥備撥回)	1,557.0	73.8
(ii) Hopfield Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	55.7	154.4
流動資產	502.4	970.0
流動負債	(352.3)	(582.1)
非流動負債	(199.5)	(538.9)
綜合損益賬		
營業額	341.6	4,358.5
是年盈利	157.0	708.5
(iii) 佳誌有限公司		
資產負債表		
流動資產	1,617.4	2,777.4
流動負債	(509.8)	(570.0)
非流動負債	—	(959.2)
損益賬		
營業額	1,492.0	4,263.5
是年盈利	626.5	1,248.2

(c) 於二〇〇五年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第60頁。

15. 長期投資

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	4,288.9	4,128.8
在香港以外地區上市	1,352.8	981.8
	<u>5,641.7</u>	<u>5,110.6</u>
非上市投資的市值	59.5	55.2
	<u>5,701.2</u>	<u>5,165.8</u>

以上的股本證券包括本集團於一上市公司的投資，而該投資的賬面值超逾本集團於二〇〇五年三月三十一日的總資產10%，該上市公司的資料詳情臚列如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股總數的 百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

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

- 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數港幣六億六千一百三十萬元(二〇〇四年：港幣八億七千一百三十萬元)。
- 發展中並擬作出售的物業為數港幣四十四億八千零九十萬元(二〇〇四年：港幣二十三億一千七百七十萬元)，預期在一年後始會完成。
- 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣二十二億八千四百二十萬元(二〇〇四年：港幣十八億二千七百一十萬元)。
- 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十六億六千四百四十萬元(二〇〇四年：港幣三億四千三百四十萬元)。本集團並無為此等物業作出任何有關減值撥備(二〇〇四年：港幣一億七千七百六十萬元)。

18. 短期投資

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

19. 貿易及其它應收賬項

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

於二〇〇五年三月三十一日的貿易及其它應收賬項內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
即期	212.3	273.5
三十一日至六十日	2.7	19.9
六十一日至九十日	0.3	—
九十日以上	3.2	1.7
	<u>218.5</u>	<u>295.1</u>

20. 銀行借款

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於一年內償還的無抵押長期銀行借款	—	230.0

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇五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	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	157.6	148.8
三十一日至六十日	7.9	10.5
六十一日至九十日	13.3	19.7
九十日以上	30.3	63.8
	<u>209.1</u>	<u>242.8</u>

22. 股本

	2005	2004	2005	2004
	股數(百萬)	股數(百萬)	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>3,000.0</u>	<u>3,000.0</u>	<u>600.0</u>	<u>600.0</u>
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.2元	<u>2,069.6</u>	<u>2,069.6</u>	<u>413.9</u>	<u>413.9</u>

23. 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 集團						
公司及附屬公司						
二〇〇四年四月一日結存	4.9	-	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	-	203.3	618.9	-	-	822.2
出售所兌現的儲備	-	-	(22.5)	(1.3)	-	(23.8)
匯兌差額	-	-	-	65.4	-	65.4
是年保留盈利	-	-	-	-	1,230.9	1,230.9
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇五年三月三十一日結存	4.9	203.3	1,502.4	281.1	12,536.5	14,528.2
聯營公司						
二〇〇四年四月一日結存	-	-	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
重估盈餘	-	-	0.2	-	-	0.2
匯兌差額	-	-	-	0.3	-	0.3
是年保留盈利	-	-	-	-	512.1	512.1
二〇〇五年三月三十一日結存	-	-	2.2	6.7	54.8	63.7
二〇〇五年三月三十一日 儲備總額	4.9	203.3	1,504.6	287.8	12,591.3	14,591.9
公司及附屬公司						
二〇〇三年四月一日結存	4.9	-	(888.2)	54.5	11,058.2	10,229.4
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	-	-	1,723.2	-	-	1,723.2
減值撥備	-	-	41.4	-	-	41.4
出售所兌現的儲備	-	-	29.6	(0.3)	-	29.3
匯兌差額	-	-	-	162.8	-	162.8
是年保留盈利	-	-	-	-	537.2	537.2
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日結存	4.9	-	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
聯營公司						
二〇〇三年四月一日結存	-	-	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
重估盈餘	-	-	2.0	-	-	2.0
出售所兌現的儲備	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)
匯兌差額	-	-	-	3.1	-	3.1
是年保留盈利	-	-	-	-	516.5	516.5
二〇〇四年三月三十一日結存	-	-	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
二〇〇四年三月三十一日 儲備總額	4.9	-	908.0	223.4	10,993.2	12,129.5

本集團的其它資本儲備已包括負商譽為數港幣一億七千六百一十萬元(二〇〇四年：港幣一億七千六百一十萬元)。

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(b) 公司						
二〇〇四年四月一日結存	4.9	-	-	50.6	1,689.8	1,745.3
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
是年盈利	-	-	-	-	147.7	147.7
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇五年三月三十一日						
儲備總額	4.9	-	-	50.6	1,692.6	1,748.1
二〇〇三年四月一日結存	4.9	-	-	50.6	832.0	887.5
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(103.5)	(103.5)
是年盈利	-	-	-	-	1,002.7	1,002.7
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日						
儲備總額	4.9	-	-	50.6	1,689.8	1,745.3

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣十六億九千二百六十萬元(二〇〇四年：港幣十六億八千九百八十萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄，已設立的重估儲備及其它資本儲備，將會根據本集團所採用的會計政策處理。

24. 長期借款

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
銀行借款(於兩年後而在五年內償還)		
有抵押	1,171.3	1,817.4
無抵押	1,668.0	46.7
	2,839.3	1,864.1
有抵押債券(附註)	275.6	-
	3,114.9	1,864.1

附註：該有抵押債券的年利率為1.14%，並將於二〇〇七年九月三十日到期。

25. 遞延稅項

(a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	部分海外 附屬公司之 未分派盈利 港幣百萬元	重估 非交易 股本證券 港幣百萬元	稅務虧損 的未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
集團					
二〇〇三年四月一日結存	48.6	7.6	(1.0)	(1.0)	54.2
匯兌差額	2.2	0.5	-	-	2.7
於損益賬內扣除／(貸記)	3.8	1.6	-	(0.1)	5.3
於儲備內扣除	-	-	9.4	-	9.4
二〇〇四年三月三十一日／ 四月一日結存	54.6	9.7	8.4	(1.1)	71.6
匯兌差額	0.6	0.1	0.1	-	0.8
於損益賬內扣除／(貸記)	2.6	(9.8)	-	-	(7.2)
於儲備內貸記	-	-	(8.5)	-	(8.5)
二〇〇五年三月三十一日結存	57.8	-	-	(1.1)	56.7

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關未確認之遞延稅項資產項目列報如下：

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	13.5	10.3
稅務虧損的未來利益	113.8	127.9
	127.3	138.2

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。根據現時的稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

26. 遞延項目

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
負商譽(原值)		
四月一日結存	158.9	222.7
出售有關收購資產所兌現的負商譽	(12.9)	(63.8)
三月三十一日結存	<u>146.0</u>	<u>158.9</u>

負商譽(即集團於所收購淨資產的公允價值高於收購成本)乃主要於二〇〇三年私有化聯邦地產有限公司時產生。所購的資產主要包括投資物業、聯營公司權益、長期投資及發展中/待沽物業。當有關收購資產變賣或以其它方法兌現時，負商譽將會按比例撥入損益賬內。

本年度所兌現的負商譽已計入其它收入淨額。

27. 或然負債

	集團		公司	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
為下列公司作出的有關 銀行備用信貸擔保：				
附屬公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>425.0</u>	<u>905.0</u>
聯營公司	<u>-</u>	<u>63.2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

28. 承擔

	集團	
	2005 港幣百萬元	2004 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	<u>1,350.4</u>	<u>199.8</u>
(b) 外匯期貨合約：		
尚未到期的外匯期貨合約	<u>120.7</u>	<u>1,421.3</u>
(c) 於二〇〇五年三月三十一日，本集團已承諾收購2,424,310股Hamptons Group Limited(「Hamptons」)股份(Hamptons原為會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)所持有的聯營公司)，收購價為每股3.12英鎊，以現金支付。有關詳情已列報於附註第30(a)條內。		

29. 連繫人士之間的交易

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

(a) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司墊款港幣十三億八千七百六十萬元(二〇〇四年：港幣十七億七千三百六十萬元)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政年度內，該貸款為免息，無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 擎天半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣七千九百八十萬元(二〇〇四年：港幣二億一千五百五十萬元)。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是年內，年利率介乎0.6%至2.2%之間(二〇〇四年：0.7%至2.1%之間)。截至二〇〇五年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣九十萬元(二〇〇四年：港幣一千七百一十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(c) 本集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為數港幣三千五百三十萬元(二〇〇四年：港幣三千三百四十萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項持續關連交易。

(d) 本集團於本年度支付予若干連繫人士作為提供物業管理及代理服務的費用合共港幣六百八十萬元(二〇〇四年：港幣六百萬元)。以上的物業管理及代理服務費用是根據集團與若干連繫人士於以往所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成持續關連交易。

(e) 於本年度內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億零四百五十萬元(二〇〇四年：港幣一億零四百五十萬元)。

(f) Kim Realty Investment Pte Ltd (「KRI」)

會德豐地產新加坡於二〇〇四年七月出售KRI的30%股本權益予九龍倉集團有限公司，總作價為二百零四萬新加坡元(折合港幣九百五十萬元)。KRI持有位於廈門一所四星級酒店(廈門馬哥孛羅東方酒店)的50%權益。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

30. 結算日後事項

- (a) 於二〇〇五年三月，會德豐地產新加坡訂立了一項有條件協議，收購2,424,310股Hamptons股份，收購價為每股3.12英鎊，以現金支付。該批Hamptons股份的收購已於二〇〇五年四月完成。此收購令會德豐地產新加坡於Hamptons的股份權益增加至超逾35%，因而觸發一項全面要約(根據Hamptons公司章程細則，此為隨後程序)。Hamptons所有其他股東已接納該項要約，因此Hamptons已成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司。會德豐地產新加坡付出總作價為二千三百八十萬英鎊(折合約港幣三億五千七百萬元)。
- (b) 在二〇〇五年五月，本集團透過私人招標訂立了一項協議收購一項位於香港名為香葉道2號的物業，總作價為港幣四億五千五百萬元。此收購預期於二〇〇五年六月完成。
- (c) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第10條內披露。

31. 未來會計政策變動

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

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

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

- (a) 目前，本集團為投資物業每年按結算日的公開市值而進行重估所產生的盈餘或虧損會計入投資物業重估儲備內或就整個投資組合而言，倘該等儲備總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則計入損益賬內。在採納新的《會計準則》第40號後，集團的投資物業將繼續以公開市值列報。然而，所有重估所產生的盈餘或虧損則將於綜合損益賬內申報。新的《會計準則》第40號及《註釋常委會詮釋》第21號規定所有重估所產生的盈餘或虧損均需以適用利得稅率作出遞延稅項準備。如於二〇〇五年三月三十一日採納這等經修訂的會計準則，股東應佔集團盈利將會增加約港幣一億六千七百七十萬元，此乃投資物業重估儲備內的重估盈餘淨額約港幣二億零三百三十萬元扣減遞延稅項約港幣三千五百六十萬元的所得數額。此外，本集團均需對累積物業儲備盈餘作出遞延稅項的準備，因此本集團於二〇〇五年三月三十一日的淨資產將會減少約港幣三千五百六十萬元。
- (b) 目前，本集團已確認就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為遞延項目，並在出售或變現所收購的相關資產時，按比例確認於損益賬內。就二〇〇一年四月一日之前的收購所產生的負商譽而言，集團已遵照《會計實務準則》第30號「業務合併」所載的過渡性條文的規定。據此，負商譽已被計入其產生期間的資本儲備內，並無作出重報。新的《財報準則》第3號規定負商譽要即時於損益賬內確認。根據《財報準則》第3號的過渡性安排，現時被分類為遞延項目或計入資本儲備的負商譽，會在二〇〇五年四月一日的保留盈利予以調整及消除，比較數字則不須調整。因此，集團於二〇〇五年四月一日的淨資產及保留盈利會分別增加港幣一億四千六百萬元及港幣三億二千二百一十萬元，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一億七千六百一十萬元。

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

32. 最終控股公司

最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。

33. 賬項通過

此賬項已於二〇〇五年六月七日經董事會通過並批准發出。

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (全為普通股 及全數繳足)	集團所佔 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	75	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	75	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	75	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	75	地產
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	100	融資
Lynchpin Limited	英屬處女群島/國際	500股每股1美元	100	投資
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股港幣1元	100	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	75	地產
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	100	融資
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
聯邦地產有限公司(直接持有)	香港	1,151,389,640股每股港幣2角	100	控股公司
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Sandsprings Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Warhol Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Wheelock Azabujuban Tokutei Mokuteki Kaisha	日本	38,687股每股50,000日元	75	地產
#會德豐地產(新加坡)有限公司 (前稱:馬哥孛羅發展有限公司)	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元	75	控股公司/ 地產
齊歐有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產

非註冊中文名稱

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 股本的 百分率	主要業務
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島	33 (普通股)	33	控股公司
Dramstar Company Limited (附註a)	香港	100 (「B」股)	44	地產
佳誌有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	20	地產
君頤峰財務有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	20	融資
君頤峰物業管理有限公司 (附註a)	香港	20 (普通股)	20	物業管理
Hamptons Group Limited (附註a)	英國	32 (普通股)	24	物業代理
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	40 (普通股)	40	控股公司
Kowloon Properties Company Limited	香港	40 (普通股)	40	地產
Salisbury Company Limited	香港	33 (普通股)	33	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的賬項非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。
- (c) 上表所列為董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。



致會德豐地產有限公司各股東
(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24頁至第60頁按照香港公認會計原則編製的賬項。

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賬項。在編製該等賬項時，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，對這些賬項提出獨立意見，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他用途。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賬項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賬項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，就賬項是否存有重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量賬項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

我們認為上述的賬項均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二〇〇五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 二〇〇五年六月七日

主要物業撮要表 二〇〇五年三月三十一日

投資物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類／用途
中區畢打街二十號 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	100	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	100	1979	商場及停車場
堅尼地城卑路乍街 一百至一百四十二號 商場及貨倉	內地段906號 E-M地段及餘段	2882	124,500	100	1960及 1970年代	商場及貨倉
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	—	2089	465,000	75	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	75	2002	服務式住宅

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							
新加坡 Amber Close 二十六號 The Sea View	-	381,800	801,800	75	2007	住宅	地基工程 在施中
新加坡 Kim Seng 路三百九十號 The Cosmopolitan	-	112,862	316,000	75	2007	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 Ardmore Park 路2B號 Ardmore Vue	-	44,117	123,500	75	2009	住宅	拆卸工程 在施中
新加坡 史各士路六號 Scotts 購物中心和 The Ascott Singapore	-	71,137	438,200	75	2010	零售及 服務式住宅	計劃中
待沽物業							
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	100	-	工業	完成
屯門海榮路九號 萬能閣部分單位	屯門市地段 379號	40,946	52,400	100	-	貨倉	完成
葵涌葵喜街三十八號 都會坊部分單位	葵涌市地段 448號	25,489	41,400	100	-	工業／寫字樓	完成
新加坡 Tanglin 路二百四十七號 Grange Residences 部分單位	-	167,008	29,100	75	-	住宅	完成
聯營公司發展的主要物業項目							
尖沙咀柯士甸道西一號 機場鐵路九龍站二期 擎天半島部分單位	九龍內地段 11080號	184,926	15,300	40	-	住宅	完成
深井青山公路三十三號 碧堤半島 - 第一期及第二期 - 第三期及第四期	丈量約份第 390號地段 269號餘段	566,090	10,300 1,591,800*	33 33	- 2005	住宅 住宅	完成 上蓋工程 在施中
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰部分單位	九龍內地段 11118號	387,569	154,700	20	-	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會計年度	(重新編列)		(重新編列)		
	2001	2002	2003	2004	2005
綜合損益賬					
營業額	1,933	3,330	1,999	1,602	2,129
股東應佔的集團盈利／(虧損) (附註2)	243	86	(793)	1,054	1,743
是年股息	145	145	145	145	166
綜合資產負債表					
固定資產	4,232	3,912	3,163	3,274	4,365
聯營公司	4,973	4,314	3,443	1,758	1,550
長期投資	4,656	4,468	3,307	5,166	5,701
遞延應收賬項	57	44	103	90	60
流動資產	11,121	6,826	5,669	6,407	8,717
流動負債 (附註1)	(5,256)	(1,802)	(2,161)	(702)	(532)
	19,783	17,762	13,524	15,993	19,861
股本	414	414	414	414	414
儲備 (附註1及2)	11,861	11,070	9,259	12,129	14,592
股東權益	12,275	11,484	9,673	12,543	15,006
少數股東權益 (附註2)	2,944	2,846	1,238	1,355	1,537
長期借款	3,774	3,329	2,336	1,864	3,115
遞延稅項 (附註2)	790	103	54	72	57
遞延項目	-	-	223	159	146
	19,783	17,762	13,524	15,993	19,861
財務資料 (附註1及2)					
每股盈利／(虧損) (仙)	11.7	4.2	(38.3)	50.9	84.2
每股股息 (仙)	7.0	7.0	7.0	7.0	8.0
盈利股息比率 (倍數)	1.7	0.6	不適用	7.3	10.5
每股資產淨值 (港元)	5.93	5.55	4.67	6.06	7.25

附註：

根據採用經修訂的會計實務準則第9號「結算日後事項」及第12號「所得稅」的規定，部分數字已經重新分類或編列如下：

- (1) 二〇〇一年度的數字已根據會計實務準則第9號而作出重新編列，詳情載於二〇〇二年度賬項內的賬項附註第10(b)條。
- (2) 二〇〇三年度的數字已根據會計實務準則第12號而作出重新編列，詳情載於二〇〇四年度賬項內的賬項附註第11條。二〇〇二年及以往年度的數字均沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。