



會 德 豐 有 限 公 司

證券代號：20

二 五 至 六 年 度 業 績 通 告

集團業績摘要

- 集團營業額減少 6% 至港幣四十二億三千五百萬元 (2005：港幣四十五億二千一百萬元)，出售物業所確認收入較低，惟此低降情況部分被是年首次綜合於集團營業額內的地產代理收入所抵銷。
- 集團盈利上升 24% 至港幣一百零三億一千六百萬元 (2005：港幣八十三億三千七百萬元)。
- 若不計入重估盈餘淨額和物業撥備撥回，集團盈利上升 28% 至港幣三十二億零三百萬元 (2005：港幣二十四億九千八百萬元)。
- 每股盈利上升至港幣 5.08 元 (2005：港幣 4.10 元)。
- 末期股息每股 10.0 仙 (2005：每股 8.5 仙)，是年股息派發總額為每股 12.5 仙 (2005：每股 11.0 仙)。
- 根據新《香港財務報告準則》，集團及其聯營公司已重估其投資物業，並產生扣除遞延稅項後應佔盈利港幣七十億零三百萬元 (2005：港幣四十八億三千四百萬元)。
- 二 六 年 的 應 佔 物 業 撥 備 撥 回 為 港 幣 一 億 一 千 萬 元，主要為位於新加坡的 Ardmore View 而作出 (2005：港幣十億零五百萬元，主要為碧堤半島作出)。
- 借貸成本增加至港幣二億一千八百萬元 (2005：港幣九千萬元)，實際借貸年息率約為 3.4% (2005：1.4%)。
- 負債淨額為港幣二十六億八千八百萬元 (2005：港幣四十五億二千萬元)，負債淨額與股東權益的比率為 6.6% (2005：14.4%)，而負債淨額與總權益的比率則為 5.7% (2005：12.3%)。
- 綜合資產淨值增加至每股港幣 20.17 元 (2005：每股港幣 15.47 元)。

集團業績

截至二〇〇六年三月三十一日止年度的經審核股東應佔盈利為港幣一百零三億一千六百一十萬元，較去年的港幣八十三億三千七百四十萬元，增加 23.7%。每股盈利為港幣 5.08 元。

是年業績已計入一項投資物業的公允價值增加及物業撥備撥回而帶來的應佔盈餘淨額。若兩個年度皆不計入此兩個項目，截至二〇〇六年三月三十一日止年度集團的盈利則為港幣三十二億零二百八十萬元，較去年增加港幣七億零四百八十萬元。

股息

截至二〇〇六年三月三十一日止年度的中期股息每股 2.5 仙（2005：2.5 仙），已於二〇〇六年一月九日派發，該項股息總額為港幣五千零八十萬元（2005：港幣五千零八十萬元）。董事會建議在二〇〇六年八月二十五日召開的股東週年大會上，提呈通過在二〇〇六年九月一日派發截至二〇〇六年三月三十一日止年度的末期股息每股 10.0 仙（2005：8.5 仙），予在二〇〇六年八月二十五日名列股東登記冊內的股東，此項股息總額為港幣二億零三百二十萬元（2005：港幣一億七千二百七十萬元）。

管理層討論及分析

投資評議

物業

碧堤半島（擁有 74% 實質權益）

碧堤半島位於新界西岸深井，眺望青馬大橋，是一個由會德豐、會德豐地產及九龍倉各佔等額權益的合營發展項目。第六、七、八及九座共 1,704 個單位已幾近售罄。

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

擎天半島（擁有 66% 實質權益）

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

連卡佛大廈

辦公室大樓出租率為 92%，租金水平令人滿意。商場平台大部分已獲一家大型而信譽超卓的國際零售商承租，條款理想，租約預期於十一月開始。

會德豐地產有限公司（集團擁有 74%權益的上市附屬公司）

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，會德豐地產盈利上升 21%至港幣二十二億三千四百萬元（2005：港幣十八億四千二百萬元。若不計入未變現投資物業重估盈餘和物業撥備撥回，盈利則上升 12%至港幣十億一千七百萬元（2005：港幣九億一千二百萬元）。

會德豐地產擁有擎天半島 40%及碧堤半島 33.33%的實質權益。

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

會德豐大廈和健威坊的出租率分別為 94%和 90%，租金水平令人滿意。

年內，集團從會德豐地產收取的現金股息為港幣一億二千三百萬元（2005：港幣一億零八百萬元）。

會德豐地產新加坡（會德豐地產佔其 76%權益的新加坡上市附屬公司）

會德豐地產新加坡於本財政年度的盈利下跌 7.3%至一億八千三百七十萬新加坡元（港幣八億五千九百萬元）（2005：一億九千八百一十萬新加坡元或港幣九億二千五百萬元），此乃由於來自發展物業的貢獻較少所致。

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

發展物業

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

截至二〇〇六年三月，共管式公寓項目 The Sea View（546 個單位）和 The Cosmopolitan（228 個單位）已分別預售了 82%和 69%。

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

Orchard View (前稱 Angullia View) 的拆卸工程已完成，現已開始發展。

是年 Scotts 購物中心目前的出租率為 97%，而 Ascott 服務式住宅目前的出租率為 87%，租金水平令人滿意。該大廈將於二〇〇七年上半年拆卸並重建為一商住大樓。

投資物業

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

地產代理

以英國為基地的地產代理公司 Hamptons 自二〇〇五年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司。Hamptons 的主要業務為住宅代理、租賃及管理、投資和發展銷售。年內 Hamptons 產生的收入為五千八百八十萬英鎊或港幣八億元(2005：五千五百八十萬英鎊或港幣七億五千六百萬元)，盈利則為三百二十萬英鎊或港幣四千三百萬元(2005：四百萬英鎊或港幣五千四百萬元)。

九龍倉集團有限公司(集團擁有 48%權益的上市聯營公司)

九龍倉在其本身的截至二〇〇五年十二月三十一日止的財政年度，錄得股東應佔盈利港幣一百三十八億八千八百萬元(2004：港幣一百二十六億七千七百萬元)。若不計入未變現投資物業重估盈餘，盈利則上升 20%至港幣四十四億九千九百萬元(2004：港幣三十七億四千萬元)。

海港城

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

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

受續租租金強勁增長帶動，寫字樓的收入上升 6%至港幣十億零二百萬元。二

五年寫字樓的平均出租率穩步攀升至 97%。隨著營商環境好轉，加上全新甲級寫字樓供應短缺，寫字樓租金顯著上升。

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

時代廣場

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

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

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

現代貨箱碼頭（九龍倉擁有 68%權益）

由於吞吐量大幅增長，二 五年現代貨箱碼頭的收入及營業盈利分別增加 6%及 5%。

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

內地方面，二 五年赤灣集裝箱碼頭處理了二百八十萬個標準箱，而蛇口集裝箱碼頭則處理了二百二十萬個標準箱。太倉項目第一期（現代貨箱碼頭持有 51%權益）於二 五年共處理二十五萬一千個標準箱。太倉項目第二期（現代貨箱碼頭持有 70%權益）將於二 六年下半年開始投入運作。深圳西部大鏟灣項目第一期（現代貨箱碼頭實質擁有 65%權益）將於二 七年年底開始營運。

有線寬頻（九龍倉擁有 73%權益的上市附屬公司）

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

面對愈趨激烈的市場競爭，年內收費電視的總收入維持於港幣十八億八千四百萬元。營業盈利則下降 28%至港幣三億三千七百萬元。儘管競爭激烈，有線電視二五年年底的訂戶數目仍錄得 5%的按年增長，至七十三萬八千戶。節目內容與別不同（尤其是本地製作的新穎節目）是收費電視成功的關鍵。

互聯網及多媒體服務分部於二五年內表現穩健，營業額上升 16%，至港幣五億五千八百萬元。營業盈利改善，大幅增加港幣一億二千二百萬元，至港幣七千八百萬元。二五年年底訂戶人數增長 10%至三十二萬戶。為進一步增強三合一網綁式服務的效益，有線寬頻與九倉電訊加強合作，推廣及營運利用有線寬頻網絡基建提供的話音服務，已安裝的話音電話線由二四年年底的二萬九千條，增加至二五年的十二萬條，增幅超過四倍。

九倉電訊

二五年，九倉電訊集團（包括電腦按連及 EC 電訊）總收入增加 2%至港幣十四億七千八百萬元，營業盈利亦增長 89%至港幣一億零四百萬元。餘裕現金流量上升 511%至港幣九千四百萬元。

已安裝的固網線數增加四萬八千條或 10%至五十二萬三千條，整體市場佔有率為 13%。二五年國際直撥電話總撥出通話量增加 11%至五億五千八百萬分鐘。住宅服務方面，固網業務已撥歸 i-CABLE Telecom Limited 負責營運，此舉可為住宅客戶提供結合話音與寬頻服務的網綁式套餐。商業服務方面，電腦按連已成為九倉電訊旗下的全資附屬公司，讓雙方得以定位為綜合資訊科技及電訊解決方案與服務供應商。

本財政年度，集團從九龍倉所收取的現金股息為港幣八億八千萬元（2005：港幣七億四千三百萬元）。

財務評議

(I) 業績評議

為編製截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務報表，本集團已採用於二〇〇五年一月一日起生效的最新及經修訂的《香港財務報告準則》(「財報準則」)，包括所有《香港會計準則》(「會計準則」)及相關的詮釋，並已對二〇〇四五年度的財務報表作出適用的前期調整。有關會計處理及呈報的轉變已詳列於財務報表附註第一條。

股東應佔盈利

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，集團錄得股東應佔盈利為港幣一百零三億一千六百一十萬元，較去年的港幣八十三億三千七百四十萬元，增加港幣十九億七千八百七十萬元或 23.7%。每股盈利為港幣 5.08 元 (2005：港幣 4.10 元)。

為符合該等新《財報準則》，集團及其聯營公司分別於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇五年十二月三十一日重估其投資物業的價值，並把應佔盈餘淨總額港幣七十億零三百六十萬元 (2005：港幣四十八億三千四百六十萬元) 計入損益賬內，該數額代表集團的重估盈餘港幣三十四億二千八百九十萬元 (2005：港幣八億八千五百八十萬元) 減相關遞延稅項及少數股東權益港幣九億四千四百六十萬元 (2005：港幣三億五千二百五十萬元)，和應佔聯營公司 (主要包括九龍倉集團) 盈餘淨額港幣四十五億一千九百三十萬元 (2005：港幣四十三億零一百三十萬元)。

二〇〇五二〇〇六年度業績內計入了一項物業撥備撥回港幣一億九千二百六十萬元 (集團應佔港幣一億零九百七十萬元)，該項撥備撥回乃主要為於新加坡的 Ardmore View 項目所作出，去年的撥備撥回則為港幣十三億五千二百一十萬元 (集團應佔港幣十億零四百八十萬元)，此乃主要為碧堤半島項目所作出。

若不計入上述重估盈餘淨額和物業撥備撥回，集團的股東應佔淨盈利則為港幣三十二億零二百八十萬元 (2005：港幣二十四億九千八百萬元)，增加了港幣七億零四百八十萬元或 28.2%。盈利增加乃主要由於出售若干長期投資所得港幣二億六千一百九十萬元及出售投資物業所得港幣九千八百二十萬元，以及九龍倉的盈利貢獻有所增加所致。是年出售碧堤半島單位亦取得較高的發展盈利。理想的業績部分因會德豐地產新加坡出售 Grange Residences 單位獲得較少的發展盈利而被抵銷。

集團營業額

是年集團營業額減少港幣二億八千五百六十萬元或 6.3%，至港幣四十二億三千五百四十萬元（2005：港幣四十五億二千一百萬元）。營業額減少乃主要由於地產發展分部的收入減少所致，然而此營業額減少部分為 Hamptons 的地產代理收入所抵償，此收入於是年首次綜合於集團的營業額內。

地產發展分部錄得總收入港幣二十六億八千八百八十萬元，下跌港幣十二億一千一百六十萬元或 31.1%。營業額減少乃主要由於在新加坡出售較少 Grange Residences 單位所致，而香港錄得的物業銷售則與二 四 五年度沒有大分別。根據目前的香港財務報告準則，本集團須採用「竣工會計法」，並須在有關物業竣工後方可確認有關物業的任何預售收入及盈利。

地產投資分部增加港幣四千六百三十萬元，至港幣四億四千九百萬元（2005：港幣四億零二百七十萬元）。地產投資收益增加反映出位於日本的服務式住宅 Oakwood Residence Azabujuban，和位於新加坡的 Ascotts 服務式住宅以及零售綜合物業 Scotts（兩者皆由會德豐地產新加坡於二 四 年九月購入），所帶來的首次全年租金收入。然而，收益增加部分又被連卡佛大廈因與連卡佛百貨訂立的租約於二 五 年六月期滿而令租金貢獻減少所抵銷。

Hamptons 自二 五 年四月起成為會德豐地產新加坡的全資附屬公司後，其為數港幣八億零三十萬元的地產代理收入已綜合於集團是年的業績內。過往 Hamptons 的業績則按權益法作為擁有其 32.4% 權益的聯營公司入賬。

營業盈利

集團營業盈利增加港幣四億三千七百萬元或 31%，至港幣十八億四千四百六十萬元（2005：港幣十四億零七百六十萬元），此乃主要來自出售若干長期投資及投資物業所得盈利所致，詳見下文。

地產發展分部的營業盈利增加港幣二千七百七十萬元，至港幣八億八千八百九十萬元（2005：港幣八億六千一百二十萬元），此乃由於按較高利潤率出售碧堤半島單位而導致盈利增加所致，然而，營業盈利又因出售較少 Grange Residences 單位導致獲得較低盈利貢獻而被抵銷。

地產投資分部錄得盈利港幣二億七千八百六十萬元（2005：港幣二億七千一百八十萬元），輕微增加港幣六百八十萬元或 2.5%。此乃主要由於獲得新加坡方面貢獻較高的租金盈利所致，然而如上所述因連卡佛大廈的租金較低而被抵銷。

是年物業管理及地產代理分部錄得營業盈利港幣四千八百八十萬元（2005：港幣二千八百六十萬元），當中有港幣一千九百九十萬元為Hamptons的貢獻。

是年投資及其它分部的盈利大幅增長港幣三億九千零十萬元或150.8%，至港幣六億四千八百八十萬元，其中包括出售若干長期投資所得港幣二億六千一百九十萬元及出售Great Western Plaza單位所得港幣九千八百二十萬元。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本增加至港幣二億一千七百八十萬元（2005：港幣九千零四十萬元），此乃由於二〇〇六年連串加息所致。是年為發展中並擬出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣四千三百三十萬元（2005：港幣二千零四十萬元）。是年集團的實際借貸年息率約為3.4%（2005：1.4%）。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣六十八億七千零六十萬元，盈利主要來自九龍倉，去年則為港幣六十一億九千一百六十萬元。所佔九龍倉業績計入了應佔投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項）港幣四十五億一千九百三十萬元（2005：港幣四十三億零一百三十萬元）。若不計入兩個年度的應佔重估盈餘以作出比較，所佔聯營公司盈利則為港幣二十三億五千一百三十萬元（2005：港幣十八億九千零三十萬元），增加了港幣四億六千一百萬元，此乃主要由於九龍倉的地產投資分部表現穩健（寫字樓回復續訂租約的租金增長，商場租金收入亦持續增長）而令九龍倉的盈利有所增長所致，此亦反映二〇〇五年其物流分部和通訊、媒體及娛樂分部的營業盈利整體有穩定增長。然而，此強勁的營運表現，部分被九龍倉的借貸成本增加（借貸成本增加主要乃由於二〇〇五年連串加息）及碧堤半島項目並無應佔撥備撥回（二〇〇四年達港幣四億四千二百萬元）所抵銷。九龍倉的業績已於分部業務評議一節作出了詳細討論。

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

所得稅

是年撥作稅項支出的數額為港幣七億零二百四十萬元（2005：港幣二億六千四百萬元），包括為投資物業重估盈餘淨額所作出的遞延稅項港幣六億零三百九十萬元（2005：港幣一億七千八百萬元）。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣十一億零四十萬元（2005：港幣十一億四千五百三十萬元），此乃主要與會德豐地產有關。

(II) 流動資金及財務資源

權益

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

為符合最新及經修訂的《財報準則》，截至二〇〇五年四月一日，集團的股東權益由以前列報的港幣三百六十二億七千九百九十萬元，重新編列為港幣三百一十四億三千四百七十萬元。股東應佔集團資產淨值因此由每股港幣 17.86 元減少港幣 2.39 元至港幣 15.47 元，此縮減主要乃由於一聯營公司對其投資物業重估盈餘所作的遞延稅項撥備而本集團所攤分的港幣三十五億五千一百九十萬元，及該聯營公司因將其酒店物業按成本值列報導致轉回重估盈餘而本集團所攤分的港幣十二億零六百六十萬元，以及聯營公司就酒店物業作出累積折舊撥備所致。該等調整已詳列於財務報表附註第一條。

截至二〇〇六年三月三十一日，集團的總權益（包括少數股東權益）為港幣四百七十三億三千八百萬元（2005：港幣三百六十六億六千五百六十萬元）。

資產淨值補充資料

為更佳地反映股東應佔相關資產淨值，九龍倉已對根據財報準則編製的賬面資產淨值作出若干調整，並在其二〇〇六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
於二〇〇六年三月三十一日的賬面資產淨值 (根據財報準則編製)	20.17
所佔九龍倉的調整：	
現代貨箱碼頭	
—根據最新交易價格	1.97
有線寬頻	
—根據二〇〇五年十二月三十一日的市值 (每股港幣 1.90 元)	0.27
酒店物業	
—根據獨立估值師進行的價值重估	0.80
對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	*2.21
	<hr/>
	5.25
會德豐對投資物業重估盈餘作出的遞延稅項	*0.31
於二〇〇六年三月三十一日經調整的相關資產淨值	<hr/> <hr/>
	25.73

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

負債淨額及負債比率

於二〇〇六年三月三十一日，集團的負債淨額與股東權益及總權益的比率分別為 6.6%（2005：14.4%）及 5.7%（2005：12.3%）。

於二〇〇六年三月三十一日，集團的負債淨額為港幣二十六億八千七百五十萬元，此乃由為數港幣七十二億零五百一十萬元的總債務減港幣四十五億一千七百六十萬元的存款和現金所得的數額所組成，這與二〇〇五年三月三十一日的負債淨額港幣四十五億二千零四十萬元相比為佳。來自集團營業業務的現金淨額為港幣二十七億三千三百一十萬元，此數額包括出售物業（包括出售香港的碧堤半島和擎天半島單位及新加坡的 Grange Residences、The Sea View 和 The Cosmopolitan 單位）的現金淨額流入和收取自九龍倉的股息收

入。是年的主要現金支出則為會德豐地產新加坡收購 Hotel Properties Limited 的 20.97%權益、增持 Hamptons 權益、收購 Orchard View 和 The Habitat II 地塊，以及由會德豐地產收購香港的香葉道物業、巴丙頓道物業及兩項寫字樓物業。

若不包括會德豐地產集團的現金淨額港幣五億八千九百一十萬元，本公司連同其它附屬公司的負債淨額則為港幣三十二億七千六百六十萬元，較二〇〇五年三月三十一日的港幣四十八億九千萬，減少港幣十六億一千三百四十萬元。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十億零三百一十萬元（2005：港幣八億五千一百萬元），該等股息乃本集團經常性現金收入的主要來源。此外，銷售碧堤半島及擎天半島單位的收益已由項目公司分發予其股東，本公司所佔分派數額為港幣六億元。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的承諾及非承諾備用信貸分別為港幣一百零八億元及港幣十八億元。於二〇〇六年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

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

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

(c) 於二〇〇六年三月三十一日，集團的借貸主要以港幣為本位，惟會德豐地產新加坡為其於 Hamptons 的投資和於新加坡及日本的物業作融資的

借貸主要以當地貨幣為本位，即分別為英鎊、新加坡元及日圓。會德豐地產新加坡已為對沖其一間海外附屬公司的投資淨額而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

集團於二〇〇六年三月三十一日，持有一個主要由藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣二十一億八千六百五十萬元（2005：港幣十四億八千八百萬元）。

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

(III) 或然負債

於二〇〇六年三月三十一日及二〇〇五年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保。

(IV) 物業 附屬公司 投資的收購

物業

香葉道 2 號

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

巴丙頓道 6D 至 6E 號

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

其它香港物業收購

於是年期間，會德豐地產亦已收購若干寫字樓物業，總作價為港幣二億二千萬元。

新加坡 Orchard View

會德豐地產新加坡於二〇〇五年四月完成收購 Orchard 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單位。

新加坡 The Habitat II

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

附屬公司

Hamptons Group Limited (「Hamptons」)

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

可供出售投資

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

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

(V) 人力資源

於二〇〇六年三月三十一日，集團旗下僱員約共 1,712 人（2005：693 人）。增加 1,019 名員工乃主要由於 Hamptons 於二〇〇五年四月成為集團的全資附屬公司後，其旗下僱員亦計入了集團僱員人數內。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇六年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣四億八千五百三十萬元（2005：港幣一億四千八百八十萬元）。

企業管治常規守則

如本公司最新一期截至二〇一五年九月三十日止六個月中期報告所述，於本財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則所列而於是年內適用於本公司的所有守則條文，惟其中一條涉及要求主席與行政總裁的角色由不同人士擔任者則除外。由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能乃被認為較具效益，因此，該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會的運作，已足夠確保取得本公司的權力與職權兩者間的平衡。

經審核綜合損益賬
截至二〇〇六年三月三十一日止年度

	附註	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
營業額	2	4,235.4	4,521.0
其它收入淨額	3	401.4	213.6
		4,636.8	4,734.6
直接成本及營業費用		(2,214.1)	(3,133.1)
銷售及推銷費用		(335.8)	(128.7)
行政費用		(242.3)	(65.2)
營業盈利	2	1,844.6	1,407.6
投資物業之公允價值增加		3,428.9	885.8
物業撥備撥回	4	192.6	1,352.1
		5,466.1	3,645.5
借貸成本	5	(217.8)	(90.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	2	6,870.6	6,191.6
除稅前盈利		12,118.9	9,746.7
所得稅	6(a)	(702.4)	(264.0)
是年盈利		11,416.5	9,482.7
應佔是年盈利：			
股東		10,316.1	8,337.4
少數股東權益		1,100.4	1,145.3
		11,416.5	9,482.7
是年股息			
是年已宣布派發的中期股息		50.8	50.8
於結算日後擬派發的末期股息		203.2	172.7
		254.0	223.5
每股盈利	7	港幣 5.08 元	港幣 4.10 元

綜合資產負債表

二 六年三月三十一日

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

財務報表附註

(1) 會計政策及編製基準

本財務報表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》(「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》(「會計準則」)和詮釋)、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》披露規定。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在二〇〇五年一月一日或之後開始的會計期間生效。本年及往年會計期間的重大會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料概述如下：

(甲) 《會計準則》第 40 號「投資物業」

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

由二〇〇五年四月一日起，本集團採用了《會計準則》第 40 號，集團及其聯營公司所有的投資物業以公允價值列報，而所有按公允基準的價值的變動則直接在綜合損益賬列報。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的盈餘儲備增加港幣一百五十八億五千五百四十萬元(1/4/2004：港幣一百零六億七千一百萬元)，該等數額乃撥自以往記於投資物業重估儲備內集團應佔聯營公司累計收購後的重估盈餘。於二〇〇五年四月一日的股東權益增加港幣五百三十萬元，此乃由於聯營公司按《會計準則》第 40 號規定以公允價值重新列報若干地契剩餘年期為二十年或以下的投資物業而作出的調整所致。

上述的會計變動對集團及其聯營公司均有影響，截至二〇〇六年三月三十一日止年度股東應佔集團盈利增加港幣八十五億一千八百八十萬元(2005：港幣五十二億五千一百四十萬元)，而少數股東權益所佔盈利則增加港幣六億一千一百四十萬元(2005：港幣一億九千六百七十萬元)。

(乙) 《註釋常委會詮釋》第 21 號「所得稅項—已重估非折舊性資產的收回」

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

由二〇〇五年四月一日起，《註釋常委會詮釋》第 21 號規定重估投資物業

所產生之盈餘或虧損而確認的遞延稅項均須根據持有該物業作使用而可收回的賬面金額以適用的利得稅率計算，並將之計入損益賬內。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報，並減少港幣三十六億五千四百二十萬元（1/4/2004：港幣二十六億四千二百七十萬元），而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則已重新列報，並減少港幣一億三千三百六十萬元（1/4/2004：港幣五千零八十萬元）。該項調整乃重估本集團及其聯營公司的投資物業而產生的遞延稅項負債淨額。

由於該項變動，截至二〇〇六年三月三十一日止期間的股東應佔集團盈利減少了港幣十五億一千五百二十萬元（2005：港幣十億七千八百五十萬元），該數額乃集團及其應佔聯營公司是年的遞延稅項淨額（扣除少數股東權益後）分別為港幣五億三千九百五十萬元（2005：港幣一億二千八百四十萬元）及港幣九億七千五百七十萬元（2005：港幣九億五千零十萬元）所組成。

(丙) 《香港詮釋》第 2 號「酒店物業的適用會計政策」

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

由二〇〇五年一月一日起，聯營公司採用了香港詮釋第 2 號，酒店及會所物業將以成本值減累計折舊及減值虧損報值。該項新會計政策具有追溯性。於二〇〇五年四月一日的股東權益已重新列報，並減少港幣十二億零六百六十萬元（1/4/2004：港幣十億五千一百一十萬元），而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益亦已重新列報，並增加港幣二十萬元（1/4/2004：港幣六百萬元）。

截至二〇〇六年三月三十一日止期間，該項變動增加了聯營公司的折舊支出，集團及少數股東應佔盈利則分別減少港幣一千零十萬元（2005：港幣一千三百萬元）及港幣四十萬元（2005：港幣五十萬元）。

(丁) 《財報準則》第 3 號「業務合併」

在以往年度，集團把在二〇〇一年四月一日後收購附屬公司或聯營公司所產生的負商譽確認為遞延項目，並於出售相關物業或變現時按比例計入損益賬內。而在二〇〇一年四月一日前進行收購所產生的負商譽，集團已遵照《會計實務準則》第 30 號「業務合併」所載的過渡性條文的規定，並無重報負商譽，而計入其產生期間的資本儲備內。根據集團的政策正商譽則確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷，並須在顯示有減值情況時進行減值測試。於二〇〇五年三月三十一日，集團並無任何正商譽。

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

負商譽現須即時在損益賬內確認。根據《財報準則》第3號的過渡性安排，現時被分類為遞延項目或計入資本儲備的負商譽，在二〇〇五年四月一日的盈餘儲備予以調整及消除，該項會計政策變動並沒有追溯性，並於二〇〇五年四月一日起開始採用，因此比較數字無須調整。

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

(戊) 《會計準則》第16號「物業、廠房及設備」

在以往年度，物業仍在發展階段時所產生的租金收入乃撥入發展物業的資產成本中。

由二〇〇五年四月一日起採用了《會計準則》第16號後，該等租金收入不得再撥作資產成本，而須在損益賬內確認。於二〇〇五年四月一日的股東權益因此變動而增加港幣一千零三十萬元（1/4/2004：無），而於二〇〇五年四月一日的少數股東權益則增加港幣八百一十萬元（1/4/2004：無）。在截至二〇〇六年三月三十一日止年度，持有作重建用途的物業租金收入淨額為港幣三千二百六十萬元（2005：港幣一千八百二十萬元）。股東及少數股東分別應佔數額為港幣一千八百三十萬元（2005：港幣一千零二十萬元）及港幣一千四百三十萬元（2005：港幣八百萬元）。

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

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

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

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量

由二〇一五年四月一日起，本集團按照《會計準則》第 39 號的規定，就金融資產及金融負債進行分類及計量。《會計準則》第 39 號將金融資產分類為「於損益賬按公允價值處理的金融資產」、「貸款及應收款項」、「持有至到期日金融資產」或「可供出售金融資產」。於損益賬按公允價值處理的金融資產乃按公允價值初始確認，其後任何確認的變動則按公允價值重新計量於損益賬。其它金融資產一般以實際利率法按攤銷成本計量。「可供出售金融資產」乃按公允價值列報，任何重估變動則轉移至投資重估儲備。

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

(ii) 衍生工具及對沖

由二〇一五年四月一日起，所有衍生工具始於訂立衍生工具合約當日按公允價值確認，其後於每個結算日按公允價值重新計量。確認所得盈虧方法，取決於衍生工具是否界定為對沖工具及取決於被對沖項目性質。任何不符合對沖會計的衍生工具的公允價值變動，會即時於損益賬確認。

集團採用衍生工具和對沖的新政策並無產生重大調整。

(庚) 呈報方式改變

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

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

二〇一五年四月一日起，為符合《會計準則》第 1 號「財務報表呈報」及《會計準則》第 27 號「綜合與個別財務報表」的要求，於結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內於總權益內列示，但與股東應佔權益分開，少數股東權益佔集團期內盈利按綜合損益賬的總盈利以分配為少數股東權益及公司股東權益形式呈報。

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

(辛) 會計政策變動的影響撮要

(i) 於二〇一五年四月一日及二〇一四年四月一日之期初權益總額的影響 (經調整)

	股東權益			少數股東 權益	權益總額
	盈餘儲備	其它儲備	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
二〇一五年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第 40 號-聯營公司	15,855.4	(15,850.1)	5.3	0.2	5.5
《註釋常委會詮釋》第 21 號	(3,654.2)	-	(3,654.2)	(133.6)	(3,787.8)
公司及附屬公司	(102.3)	-	(102.3)	(0.5)	(102.8)
聯營公司	(3,551.9)	-	(3,551.9)	(133.1)	(3,685.0)
《香港詮釋》第 2 號-聯營公司	(106.3)	(1,100.3)	(1,206.6)	0.2	(1,206.4)
《會計準則》第 16 號					
公司及附屬公司	10.2	0.1	10.3	8.1	18.4
	12,105.1	(16,950.3)	(4,845.2)	(125.1)	(4,970.3)
期初調整					
《財報準則》第 3 號	(1,232.3)	1,329.9	97.6	37.5	135.1
公司及附屬公司	210.1	(112.5)	97.6	37.5	135.1
聯營公司	(1,442.4)	1,442.4	-	-	-
《會計準則》第 39 號-聯營公司	(19.3)	-	(19.3)	(0.7)	(20.0)
增加 (減少)權益總額	10,853.5	(15,620.4)	(4,766.9)	(88.3)	(4,855.2)
二〇一四年四月一日結存					
前期調整					
《會計準則》第 40 號-聯營公司	10,671.0	(10,671.0)	-	-	-
《註釋常委會詮釋》第 21 號	(2,642.7)	-	(2,642.7)	(50.8)	(2,693.5)
公司及附屬公司	26.1	-	26.1	49.1	75.2
聯營公司	(2,668.8)	-	(2,668.8)	(99.9)	(2,768.7)
《香港詮釋》第 2 號-聯營公司	(93.3)	(957.8)	(1,051.1)	6.0	(1,045.1)
增加 (減少)權益總額	7,935.0	(11,628.8)	(3,693.8)	(44.8)	(3,738.6)

(ii) 除稅後盈利的影響

	股東 應佔盈利 港幣百萬元	少數股東 權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
截至二〇一六年三月三十一日止年度			
《會計準則》第 40 號	8,518.8	611.4	9,130.2
公司及附屬公司	3,023.8	405.1	3,428.9
聯營公司	5,495.0	206.3	5,701.3
《註釋常委會詮釋》第 21 號	(1,515.2)	(115.6)	(1,630.8)
公司及附屬公司	(539.5)	(79.0)	(618.5)
聯營公司	(975.7)	(36.6)	(1,012.3)
《會計準則》第 16 號-公司及附屬公司	18.3	14.3	32.6
《香港詮釋》第 2 號-聯營公司	(10.1)	(0.4)	(10.5)
《財報準則》第 3 號-聯營公司	24.1	0.9	25.0
除稅後盈利增加	<u>7,035.9</u>	<u>510.6</u>	<u>7,546.5</u>
截至二〇一五年三月三十一日止年度			
《會計準則》第 40 號-聯營公司	5,251.4	196.7	5,448.1
《註釋常委會詮釋》第 21 號	(1,078.5)	(85.2)	(1,163.7)
公司及附屬公司	(128.4)	(49.6)	(178.0)
聯營公司	(950.1)	(35.6)	(985.7)
《會計準則》第 16 號-公司及附屬公司	10.2	8.0	18.2
《香港詮釋》第 2 號-聯營公司	(13.0)	(0.5)	(13.5)
除稅後盈利增加	<u>4,170.1</u>	<u>119.0</u>	<u>4,289.1</u>

(2) 營業額及營業盈利

(甲) 分部資料

(i) 業務分部

收入及業績

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

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

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

(ii) 所佔聯營公司業績

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

資產及負債

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

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

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

未能作出分配及其它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一億四千三百五十萬元（2005：港幣四億一千一百二十萬元），該資本支出主要用於收購位於英國的物業及其它固定資產（2005：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。

(ii) 地區分部

收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
香港	2,854.2	2,832.5	1,259.8	703.7
新加坡	520.9	1,665.4	475.4	687.6
英國	788.5	-	47.9	-
其它	71.8	23.1	61.5	16.3
	<u>4,235.4</u>	<u>4,521.0</u>	<u>1,844.6</u>	<u>1,407.6</u>

資產

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

(乙) 營業盈利

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	470.6	134.2
已出售物業成本	1,617.5	2,954.1
折舊	17.2	1.9
攤銷無形資產	0.5	-
及計入：		
利息收入	154.4	74.8
上市投資股息收入	31.9	40.3

除上述職工成本直接於損益賬內扣除外，為數港幣一千四百七十萬元（2005：港幣一千四百六十萬元）的職工成本已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(3) 其它收入淨額

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
出售可供出售投資的淨盈利	261.9	89.3
出售投資物業的淨盈利	98.2	-
已變現的遞延盈利	5.9	111.2
攤銷負商譽	-	8.6
匯兌盈利及其它	35.4	4.5
	<u>401.4</u>	<u>213.6</u>

(4) 物業撥備撥回

按二〇〇六年三月三十一日的物業市況進行評估後，在以往年度為發展中並擬作出售的物業及待沽物業所作出及計入綜合損益賬的撥備共港幣一億九千二百六十萬元（2005：港幣十三億五千二百一十萬元），已因若干物業的變現淨值有所增加而撥回。

(5) 借貸成本

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元 (重新編列)
利息支出：		
銀行借款及透支	235.9	90.2
於五年內償還的其它借款	12.7	0.9
其它借貸成本	12.5	19.7
	<u>261.1</u>	<u>110.8</u>
減：撥作資產成本	(43.3)	(20.4)
	<u>217.8</u>	<u>90.4</u>

(6) 所得稅

- (a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整之盈利以17.5% (2005：17.5%) 稅率計算。海外稅項乃按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

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

- (b) 截至二〇〇六年三月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為港幣十二億六千三百六十萬元(2005：港幣十四億一千零九十萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

(7) 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣一百零三億一千六百一十萬元（2005：港幣八十三億三千七百四十萬元）及在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度及上年度一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

(8) 貿易及其它應收賬項

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

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
即期	566.6	256.1
三十一日至六十日	8.4	54.4
六十一日至九十日	7.1	22.8
九十日以上	22.9	24.5
	<u>605.0</u>	<u>357.8</u>
其它應收賬項	153.8	200.0
託管存款	330.9	743.9
	<u>1,089.7</u>	<u>1,301.7</u>

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，從而達至控制其信貸風險。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。

(9) 貿易及其它應付賬項

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

	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	229.5	197.6
三十一日至六十日	70.0	113.9
六十一日至九十日	126.0	208.4
九十日以上	316.9	449.0
	<u>742.4</u>	<u>968.9</u>
其它應付賬項	405.9	317.4
	<u>1,148.3</u>	<u>1,286.3</u>

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。

(10) 賬項的審閱

截至二〇〇六年三月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。本公司的核數師亦已同意此業績的初步公告。

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。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇六年八月二十一日（星期一）至二〇〇六年八月二十五日（星期五）（首尾兩天包括在內），暫停辦理本公司的股份登記過戶手續。凡欲獲派上述末期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇六年八月十八日（星期五）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇六年六月二十七日

於本通告日期，本公司董事會的成員為吳光正先生、李唯仁先生、吳天海先生和徐耀祥先生，以及四位獨立非執行董事歐肇基先生、張培明先生、丁午壽先生和 William Turnbull 先生。

「請同時參閱本公布於二〇〇六年六月二十八日的英文虎報及信報刊登的內容。」