

財務報表附註

1. 分部資料

a) 業務分部

(i) 收入及業績

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

附註：

(i) 綜合計算時已抵銷各分部相互間的收入包括：

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

(ii) 所佔聯營公司業績

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

(ii) 資產及負債

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

附註：所佔聯營公司分部資產減負債淨額

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

未能作出分配及其它項目主要包括財務及企業資產、帶息借款及企業和融資支出。

是年內，本集團的資本支出為港幣一億四千三百五十萬元(二〇〇五年：港幣四億一千一百二十萬元)，該資本支出主要為收購位於英國的物業及其它固定資產(二〇〇五年：收購一項位於日本的投資物業)。集團並無重大的折舊及攤銷。

b) 地區分部

(i) 收入及業績

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

(ii) 資產

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

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

2. 營業額及營業盈利

a) 營業額

集團的主要業務為地產投資、地產發展、物業管理及地產代理和投資。集團的營業額分析列述如下：

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

b) 營業盈利

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

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

c) 董事薪酬

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

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

d) 五位最高薪僱員

茲將位列集團所聘五位最高薪人士(包括在是年內任何時間持有本公司董事職銜之人士及集團其他僱員)之內而非為本公司董事的三位僱員(二〇〇五年：二位)在截至二〇〇六年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下：

(i) 酬金總額

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

(ii) 酬金級別

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

3. 其它收入淨額

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

出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣一億一千七百七十萬元(二〇〇五年：港幣三千零六十萬元)。

4. 物業撥備撥回

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

5. 借貸成本

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

是年集團的實際借貸年息率約為3.4%(二〇〇五年：1.4%)。

6. 所得稅

- a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (二〇〇五年：17.5%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

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

- b) 實際的總稅項支出與以會計盈利按適用稅率計算之稅項的對賬

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

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

7. 股東應佔的集團盈利

股東應佔的集團盈利包括已列入本公司財務報表的盈利港幣二億三千零三十萬元(二〇〇五年：港幣一億八千七百八十萬元)。

8. 股息

a) 是年股息

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

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

b) 上年度股息於是年批准及派發

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

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按是年股東應佔盈利港幣一百零三億一千六百一十萬元(二〇〇五年：港幣八十三億三千七百四十萬元)及在截至二〇〇六年三月三十一日止財政年度與上年度一直皆已發行的二十億三千一百八十萬股普通股而計算。

10. 會計政策變動

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

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

a) 《會計準則》第40號「投資物業」

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

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

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

b) 《註釋常委會詮釋》第21號「所得稅項－已重估非折舊性資產的收回」

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

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

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

c) 《香港詮釋》第2號「酒店物業的適用會計政策」

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

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

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

d) 《財報準則》第3號「業務合併」

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

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

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

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

e) 《會計準則》第16號「物業、廠房及設備」

在以往年度，物業仍在發展階段時所產生的租金收入乃撥入發展物業的資產成本中。

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

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

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

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

(i) 金融資產及金融負債的分類及計量

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

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

(ii) 衍生工具及對沖

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

集團採用衍生工具和對沖的新政策並無產生重大調整。

g) 呈報方式改變

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

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

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

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

h) 會計政策變動的影響撮要

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

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

(ii) 除稅後盈利的影響

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

11. 固定資產

集團	投資物業	其它物業	其它	總額
二〇〇六年	港幣百萬元	港幣百萬元	固定資產 港幣百萬元	港幣百萬元
原值或估值				
二〇〇五年四月一日	5,313.7	—	25.6	5,339.3
滙兌差額	(12.4)	(1.3)	(4.5)	(18.2)
增加				
經收購附屬公司	—	0.3	43.7	44.0
其它	18.2	54.4	26.9	99.5
出售	(188.3)	—	(13.2)	(201.5)
重估盈餘	3,428.9	—	—	3,428.9
二〇〇六年三月三十一日	8,560.1	53.4	78.5	8,692.0
累積折舊				
二〇〇五年四月一日	—	—	12.9	12.9
本年折舊	—	—	17.2	17.2
出售時撥回	—	—	(3.0)	(3.0)
二〇〇六年三月三十一日	—	—	27.1	27.1
賬面淨值				
二〇〇六年三月三十一日	8,560.1	53.4	51.4	8,664.9
二〇〇五年				
原值或估值				
二〇〇四年四月一日	4,005.6	—	32.0	4,037.6
滙兌差額	29.4	—	(0.1)	29.3
增加	398.5	—	12.7	411.2
出售	(5.6)	—	(19.0)	(24.6)
重估盈餘	885.8	—	—	885.8
二〇〇五年三月三十一日	5,313.7	—	25.6	5,339.3
累積折舊				
二〇〇四年四月一日	—	—	26.8	26.8
滙兌差額	—	—	0.1	0.1
本年折舊	—	—	1.9	1.9
出售時撥回	—	—	(15.9)	(15.9)
二〇〇五年三月三十一日	—	—	12.9	12.9
賬面淨值				
二〇〇五年三月三十一日	5,313.7	—	12.7	5,326.4

a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇六年三月三十一日結存				
二〇〇六年估值	8,560.1	—	—	8,560.1
原值	—	53.4	78.5	131.9
	8,560.1	53.4	78.5	8,692.0
二〇〇五年三月三十一日結存				
二〇〇五年估值	5,313.7	—	—	5,313.7
原值	—	—	25.6	25.6
	5,313.7	—	25.6	5,339.3

b) 業權：

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

c) 物業重估

本集團位於香港、新加坡及日本的投資物業於二〇〇六年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的附屬公司—會德豐地產(香港)有限公司及獨立測計師公司—CB Richard Ellis (Pte) Ltd和Ikoma CB Richard Ellis KK，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘，已根據本集團的會計政策計入綜合損益賬內。

d) 本集團用作經營租賃之投資物業毛額為港幣八十五億六千零十萬元(二〇〇五年：港幣五十三億一千三百七十萬元)。

e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
於一年內	246.8	250.4
於一年後而在五年內	246.8	152.4
於五年後	2.4	—
	496.0	402.8

12. 附屬公司

	公司	
	2006 港幣百萬元	2005 港幣百萬元
非上市股份原值	3,495.0	3,495.0
應收附屬公司款項	2,959.9	4,442.5
應付附屬公司款項	(1,967.4)	(3,299.2)
	4,487.5	4,638.3

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

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

13. 商譽及其它無形資產

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

是年攤銷費用已包括在綜合損益賬的「行政費用」內。

沒有可用期限的無形資產

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

含有商譽的現金產生單位之減值測試

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

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

沒有可用期限的無形資產之減值測試

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

用於計算使用值的主要假設

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

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

14. 聯營公司

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

- b)** 應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣八億八千一百六十萬元(二〇〇五年：為擎天半島及碧堤半島提供的借款合共港幣十四億六千七百四十萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.7%至4.9%之間(二〇〇五年：免息)。截至二〇〇六年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣一千二百四十萬元(二〇〇五年：無)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。

c) 聯營公司的財務資料摘要

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

d) 九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(為本集團的重要上市聯營公司)截至二〇〇五年十二月三十一日止年度經審核的財務報表內的業績及淨資產，已按權益法記入本集團財務報表內。九龍倉經審核的綜合損益賬及資產負債表資料摘錄於第111頁。

e) 於二〇〇六年三月三十一日各主要聯營公司的有關資料已詳列於第108頁。

15. 可供出售投資

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

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

16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

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

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

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

18. 貿易及其它應收賬項

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

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

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。貿易及其它應收賬項所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

19. 銀行結存及存款

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

20. 貿易及其它應付賬項

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

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

貿易及其它應付賬項所包括的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

21. 借款

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

借款的金額，主要以與相關公司所屬地區的貨幣單位為本位。

附註：該有抵押債券的年利率為1.14%，並將於二〇〇七年九月三十日到期。

22. 遞延稅項

a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

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

b) 未確認之遞延稅項資產

有關未確認之遞延稅項資產項目列報如下：

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

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。根據現時稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

23. 遞延項目

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

a) 遞延盈利

遞延盈利是指本集團與聯營公司之間的交易所產生的未變現盈利。當有關資產售予第三者時，該等遞延盈利將會撥入損益賬內。

b) 負商譽

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

負商譽主要為本集團透過一上市附屬公司會德豐地產有限公司於二〇〇三年度私有化聯邦地產有限公司時產生(即所收購淨資產的公允價值高於收購成本)。所購資產主要包括投資物業、聯營公司權益、長期投資及發展中／待沽物業。

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

24. 股本

	2006	2005	2006	2005
	股數(百萬)	股數(百萬)	港幣百萬元	港幣百萬元
法定股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,800.0	2,800.0	1,400.0	1,400.0
已發行及實收股本				
普通股每股面值港幣0.50元	2,031.8	2,031.8	1,015.9	1,015.9

25. 權益總額

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

財務報表附註

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

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

財務報表附註

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

	股本 港幣百萬元	股本溢價 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
b) 公司						
於二〇〇五年四月一日 的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,450.1	4,476.3
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	(172.7)	(172.7)
是年盈利	—	—	—	—	230.3	230.3
是年已宣布派發之 中期股息(附註 8a)	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
於二〇〇六年三月 三十一日的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,456.9	4,483.1
於二〇〇四年四月一日 的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,445.2	4,471.4
已批准之去年末期股息 (附註 8b)	—	—	—	—	(132.1)	(132.1)
是年盈利	—	—	—	—	187.8	187.8
是年已宣布派發之 中期股息(附註 8a)	—	—	—	—	(50.8)	(50.8)
於二〇〇五年三月 三十一日的股東權益	1,015.9	1,913.6	19.5	77.2	1,450.1	4,476.3

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

26. 金融工具

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

a) 利率風險

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

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

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

b) 外匯風險

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

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

c) 流動性風險

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

d) 信貸風險

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

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

e) 公允價值

上市投資以市值列報。不能可靠地計量其公允價值的非上市投資以成本值列報。

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

外匯期貨合約的公允價值是以於結算日的外匯期貨匯率而確定。

27. 或然負債

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

28. 承擔

a) 收購物業及物業的未來發展費用

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

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

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

29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇六年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大有連繫人士的交易。

- a) 應付聯營公司款項中，包括由一聯營公司按其於碧堤半島地產發展項目的持股比例而提供的借款為數港幣八億八千一百六十萬元(二〇〇五年：港幣十三億八千七百六十萬元)。該借款所涉及的利息，須經該物業持有公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎年息4.7%至4.9%之間(二〇〇五年：免息)。截至二〇〇六年三月三十一日止年度，有關該借款的利息支出為數港幣一千二百四十萬元(二〇〇五年：無)。該借款並無抵押及沒有固定償還條款。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。
- b) 在截至二〇〇六年三月三十一日止年度，本集團收取連卡佛集團(連卡佛集團是由一項信託全資擁有，本公司主席為該項信託的財產授予人)有關租用本集團若干零售物業(包括位於會德豐大廈地下C舖及連卡佛大廈地庫、地下至四樓、六樓的部分)及若干寫字樓及貨倉單位的租金收入為數港幣一千四百六十萬元(二〇〇五年：港幣三千零十萬元)。上述連卡佛大廈租約已於二〇〇五年六月尾約滿。該等交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則亦構成關連交易。
- c) 於二〇〇五年六月二十八日，本集團及其上市附屬公司會德豐地產有限公司與九龍倉集團有限公司集團訂立協議，分別出售彼等持有的107,623,761股及17,619,827股有線寬頻通訊有限公司股份，作價為港幣二億七千七百一十萬元及港幣四千五百四十萬元。為集團帶來了為數港幣九千八百九十萬元的盈利。根據上市規則該項交易不構成本公司的一項關連交易。

30. 結算日後事項

董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於財務報表附註第8條內披露。

31. 比較數字

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

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

32. 未來會計政策變動

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

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

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

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

33. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇六年六月二十七日經董事會通過並批准發出。