

WHEELOCK PROPERTIES LIMITED

會德豐地產有限公司

Stock Code 股份代號: 0049

Annual Report 2006/07 二零零六至零七年年報



WHEELOCK PROPERTIES

目錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	5
企業管治報告	12
董事會報告書	19
綜合損益賬	29
綜合資產負債表	30
公司資產負債表	31
綜合權益轉變報表	32
綜合現金流量表	33
財務報表附註	37
主要會計政策	68
主要附屬公司及聯營公司	84
獨立核數師報告書	85
主要物業撮要表	86
五年財務摘要	88

公司資料

董事會

吳光正 (主席)

周明權

劉菱輝*

李唯仁

李大壯*

吳梓源

徐耀祥

黃光耀

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

香港灣仔皇后大道東二十八號

金鐘匯中心二十六樓

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

主席報告書

二〇〇六年香港經濟增長較預期迅速，達6.8%，這有賴活躍的消費開支、資本投資及出口支持。在訪港旅客數目不斷增長和消費信心持續鞏固的帶動下，零售市場仍然樂觀。香港經濟好轉，加上金融行業和專業公司持續擴充，令甲級寫字樓的需求不斷上升，導致寫字樓租金穩步上揚。在本地經濟復甦、供應有限及利率漸趨穩定的環境下，豪宅市場亦見暢旺。

集團的住宅發展項目方面，於二〇〇七年三月底碧堤半島全部單位已售出了93%。於二〇〇六年十二月，集團已完成出售其於會德豐大廈一個舖位的全部權益，作價港幣二億二千五百萬元。此外，集團亦成功出售Great Western Plaza多個單位，這兩項出售皆符合集團出售非核心物業的政策，下一個放售目標將會是健威坊。寫字樓方面，於二〇〇七年三月底的出租率達98%，租金水平令人滿意。此外，集團於二〇〇七年二月透過一間合營公司成功經由公開拍賣購入廣東省佛山一幅地塊的50%權益作物業發展用途，該合營公司以人民幣九億五千萬元投得該地塊。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）

新加坡方面，在出口增加、製造業表現強勁和建造業復甦的帶動下，二〇〇六年的經濟增長達7.7%。本財政年度樓價持續顯著上升，各類別的房地產市場均表現理想。私人住宅物業價格大幅上升，市場對高檔次住宅的需求仍然強勁。寫字樓物業市場回復樂觀，在強勁的需求下，寫字樓租金顯著增加，升幅超越二〇〇一年的上一個高峰。

在本財政年度內，集團透過會德豐地產新加坡成功預售了多個位於新加坡的物業，包括截至二〇〇七年三月底的都市名苑和海景華庭全部單位，以及雅茂二期94%的單位。然而，按照目前的會計準則，營業額和盈利均於項目竣工後方可確認，故此集團於本財政年度的地產發展盈利較上一個財政年度減少。

於二〇〇六年三月，會德豐地產新加坡把握了一個上佳的良機，購入Hotel Properties Limited的20.97%權益作投資用途，總作價一億七千一百四十萬新加坡元。Hotel Properties Limited 為一間於新加坡上市的公司，其業務包括酒店營運、地產發展、地產投資及餐廳。集團購入的平均成本為每股1.80新加坡元，此購入價與於二〇〇七年三月三十一日的市場交易價每股5.10新加坡元相比之下較為有利。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡出售其於Hamptons Group Limited的全部權益，作價八千二百萬英鎊，獲得了除稅後淨盈利港幣四億七千五百萬元。由此項出售所得的集團應佔盈利（扣除少數股東權益）達港幣三億六千萬元。

主席報告書

業績

若計入一項出售Hamptons所得的一次性盈利，但不計入重估投資物業所得的未變現盈餘和物業撥備撥回，集團於是年的盈利增加了13%至港幣十一億五千一百萬元（二〇〇六年：港幣十億一千七百萬元）。若計入較去年為低的重估投資物業所得的未變現盈餘及物業撥備撥回，集團的盈利則為港幣十四億五千萬元（二〇〇六年：港幣二十二億三千四百萬元）。每股盈利為港幣0.70元（二〇〇六年：港幣1.08元）。

於二〇〇七年三月三十一日，每股綜合資產淨值上升17%至港幣10.25元（二〇〇六年：港幣8.77元）。

董事已建議派發末期股息每股8.0仙，全年股息合共每股10.0仙（二〇〇六年：每股9.0仙）。

展望

香港乃進行中國相關業務的樞紐，旅客數目有穩健增長，服務業需求強勁，本地消費支出向好，在這些環境下，香港的經濟前景非常樂觀。透過更緊密經貿關係安排（包括第四階段）以及香港作為內地企業「引進來、走出去」的平台，中港兩地的經濟合作將繼續令香港受惠。

隨著中國經濟持續增長，香港已作好進一步增長的準備。新加坡經濟亦見強勁，預期對高檔次豪宅物業的需求仍然堅挺。集團將繼續開發香港和亞太地區內的投資機會，為股東創富增值。

主席
吳光正

香港 二〇〇七年六月六日

管理層討論及分析

分部業務評議

本集團各業務分部的評議如下。

概覽

聯營公司

集團擁有碧堤半島33.3%及君頤峰20%的實質權益。

碧堤半島 (集團擁有1/3權益)

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

君頤峰 (集團擁有20%權益)

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

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

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

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

為配合集團出售非核心資產的政策，繼近期成功出售會德豐大廈C舖及Great Western Plaza多個單位後，健威坊將會是下一個放售目標。

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

會德豐地產 (新加坡) 有限公司 (本公司佔其76%權益的新加坡上市附屬公司)

會德豐地產 (新加坡) 有限公司 (「會德豐地產新加坡」) 於是年盈利達二億九千七百九十萬新加坡元 (二〇〇六年：一億八千三百七十萬新加坡元)。

於二〇〇七年二月，會德豐地產新加坡完成收購The Habitat One，該物業將重新命名為雅茂三期，再將其予以重建及出售。

於二〇〇七年一月，會德豐地產新加坡完成出售Oakwood Residence Azabujuban，從而獲得盈利為數五千二百萬新加坡元。

於二〇〇六年八月，會德豐地產新加坡以八千二百萬英鎊出售其於Hamptons Group Limited (「Hamptons」) 的全部權益，從而獲得盈利為數九千一百萬新加坡元。

管理層討論及分析

發展物業

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

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

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

烏節園 正進行主要建築工程，預計於二〇〇八年十二月完成。

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

投資物業

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

財務評議

(I) 業績評議

已終止經營業務

會德豐地產新加坡已出售其於Hamptons的100%股份權益，代價為八千二百萬英鎊（約港幣十一億八千二百萬元），獲得除稅後淨盈利港幣四億七千五百萬元（集團應佔港幣三億六千萬元）。Hamptons為本集團一項主要業務分部，隨著完成該項出售，Hamptons的業績已按照《香港財務報告準則》第5號「持有待售的非流動資產和終止經營」的規定，將其作為一項已終止經營業務在損益賬內分別地呈報。

持續經營業務

營業額

集團是年持續經營業務的營業額下降12%，至港幣八億六千二百萬元（二〇〇六年：港幣九億七千八百萬元），反映地產發展分部確認較低的銷售收益。較低的銷售收益部分被增加的股息及利息收入所緩和。

管理層討論及分析

營業盈利

集團持續經營業務的營業盈利下降14%，至港幣七億零六百萬元（二〇〇六年：港幣八億二千萬元），此乃主要由於地產發展和投資及其它分部的營業業績欠理想所致。

地產發展

地產發展分部的收入下降75%，至港幣七千四百萬元（二〇〇六年：港幣二億九千八百萬元），營業盈利則下跌64%，至港幣三千四百萬元（二〇〇六年：港幣九千四百萬元）。收入和營業盈利下跌乃主要受到會德豐地產新加坡欠缺地產發展項目落成所影響。是年的物業銷售收入主要來自出售位於香港的物業，包括碧麗花園一個舖位，萬能閣、世達中心和都會坊多個工業單位，以及多個停車位。上一個財政年度確認的銷售則主要來自會德豐地產新加坡出售位於新加坡的11個格蘭芝居單位。

根據新加坡的公認會計原則，會德豐地產新加坡採用按工程進度百分比的會計法確認發展物業預售盈利。本集團根據香港財務報告準則編制其綜合財務報表，在有關物業竣工後方確認有關物業的預售收益及盈利。因此，會德豐地產新加坡在其業績內確認有關海景華庭和都市名苑單位的預售盈利，在本集團的綜合財務報表內已予以剔除和撥回，截至二〇〇七年三月三十一日，累計的集團應佔盈利撥回約為港幣五億三千一百萬元。

地產投資

地產投資分部的收入和營業盈利分別輕微下降至港幣三億九千九百萬元（二〇〇六年：港幣四億零五百萬元）和港幣二億四千二百萬元（二〇〇六年：港幣二億五千二百萬元）。收入減少乃主要由於出售Oakwood Residence Azabujuban及於二〇〇六年十二月底開始重建喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣之後，租金收入流失所致。在本財政年度內，集團的投資物業錄得較高的平均租金，然而，會德豐地產新加坡的營運費用和行政費用均較去年為高，因此，對營業盈利有不利影響。

投資及其它

投資及其它收入上升41%，至港幣三億八千九百萬元（二〇〇六年：港幣二億七千五百萬元），主要包括集團的長期投資組合帶來的股息收入及利息收入。然而，營業盈利則減少7%，至港幣四億五千四百萬元（二〇〇六年：港幣四億九千萬元），此乃主要由於出售長期投資錄得較低盈利港幣六千一百萬元（二〇〇六年：港幣一億四千六百萬元）所致。此外，出售Oakwood Residence Azabujuban亦獲得盈利港幣一億二千萬元（二〇〇六年：出售Great Western Plaza單位獲得盈利港幣九千八百萬元）。

管理層討論及分析

投資物業之公允價值增加

集團業績計入了一項因重估集團的投資物業而產生的重估盈餘港幣四億零六百萬元(二〇〇六年:港幣十三億八千五百萬元)。

物業撥備撥回

若干發展物業亦錄得一項撥備撥回淨額港幣二千三百萬元(二〇〇六年:港幣一億九千萬)。

借貸成本

從損益賬內扣除的借貸成本上升至港幣七千二百萬元(二〇〇六年:港幣五千二百萬元),此乃來自會德豐地產新加坡。為發展中並擬作出售的物業撥作資產成本的借貸成本為港幣八千一百萬元(二〇〇六年:港幣四千三百萬元)。是年集團的實際借貸年息率約為3.9%(二〇〇六年:2.9%)。

所佔聯營公司盈利減虧損

所佔聯營公司盈利為港幣一億七千六百萬元(二〇〇六年:港幣三億二千五百萬元)。是年及去年所佔聯營公司業績主要來自出售由聯營公司所持有的碧堤半島及君頤峰的單位。

所得稅

稅項支出為港幣六千六百萬元(二〇〇六年:港幣二億九千三百萬元),此數額包括為投資物業重估盈餘淨額而作出的遞延稅項準備港幣七千六百萬元(二〇〇六年:港幣二億六千一百萬元)。

少數股東權益

少數股東權益所佔的盈利為港幣二億五千六百萬元(二〇〇六年:港幣一億六千三百萬元),此乃涉及會德豐地產新加坡的盈利,包括其出售Hamptons所得盈利。

股東應佔盈利

股東應佔集團盈利為港幣十四億五千萬元(二〇〇六年:港幣二十二億三千四百萬元)。每股盈利為港幣0.70元(二〇〇六年:港幣1.08元)。

業績內計入了一項應佔盈餘港幣二億九千九百萬元(二〇〇六年:港幣十二億一千七百萬元),此數額乃集團的物業重估盈餘及物業撥備撥回港幣四億二千九百萬元(二〇〇六年:港幣十五億七千五百萬元)減去相關遞延稅項及少數股東權益港幣一億三千萬元(二〇〇六年:港幣三億五千八百萬元)所得。

若不計入此項應佔重估盈餘,股東應佔集團淨盈利為港幣十一億五千一百萬元(二〇〇六年:港幣十億一千七百萬元)。盈利增加乃來自出售Hamptons所得盈利,而該盈利卻被集團及其聯營公司的物業銷售(主要為碧堤半島項目)所得較低盈利局部抵銷。

管理層討論及分析

(II) 流動資金及財務資源

權益

於二〇〇七年三月三十一日，股東權益為港幣二百一十二億一千六百萬元或每股港幣10.25元，於二〇〇六年三月三十一日的股東權益則為港幣一百八十一億五千九百萬元或每股港幣8.77元。集團的權益總額（包括少數股東權益）為港幣二百三十五億九千二百萬元（二〇〇六年：港幣一百九十八億五千八百萬元）。

現金淨額

於二〇〇七年三月三十一日，集團的現金淨額大幅增加至港幣三十二億九千六百萬元，此乃由為數港幣六十四億三千三百萬元的銀行存款和現金及港幣三十一億三千七百萬元的債務所組成，二〇〇六年三月三十一日的現金淨額為港幣五億八千九百萬元。

若不包括會德豐地產新加坡，本公司及其附屬公司的現金淨額則合共為港幣二十九億一千九百萬元（二〇〇六年：港幣十八億二千四百萬元）。是年的主要現金流入包括項目公司分發予其股東的碧堤半島單位銷售收益，本集團所佔分派數額為港幣六億九千八百萬元。此外，集團出售會德豐大廈C舖獲變現現金淨額港幣二億二千五百萬元。

於二〇〇七年三月三十一日，會德豐地產新加坡的現金淨額為港幣三億七千七百萬元，較二〇〇六年三月三十一日的負債淨額港幣十二億三千五百萬元為佳。是年會德豐地產新加坡的現金流入主要來自出售Hamptons和Oakwood Residence Azabujuban及預售海景華庭、都市名苑和雅茂二期的住宅單位的收益。

承諾及非承諾信貸

(a) 集團的備用信貸總額為港幣五十七億元，包括承諾及非承諾備用信貸分別為港幣五十四億元及港幣三億元。於二〇〇七年三月三十一日，集團的債務還款期分析如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一年內償還	515	840
於一年後而在兩年內償還	—	1,538
於兩年後而在三年內償還	1,124	433
於三年後而在四年內償還	1,498	1,098
	<hr/>	<hr/>
	3,137	3,909
	<hr/>	<hr/>
尚未提取的信貸	2,614	2,801
	<hr/>	<hr/>
備用信貸總額	5,751	6,710

管理層討論及分析

(b) 茲將集團用以取得銀行備用信貸的抵押資產列述如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業	-	493
興建中物業	560	-
發展中並擬作出售的物業	7,435	4,014
	<u>7,995</u>	<u>4,507</u>

(c) 於二〇〇七年三月三十一日，會德豐地產新加坡為其於新加坡的物業作融資的借款主要以新加坡元為本位。會德豐地產新加坡已為對沖外匯而訂立了若干外匯期貨合約。除集團於新加坡附屬公司的投資淨額外，集團並無其它重大的外匯波動風險。

可供出售投資

集團於二〇〇七年三月三十一日，持有一個主要由7%九龍倉的權益、會德豐地產新加坡持有的20% Hotel Properties Limited的權益及其它藍籌證券所組成的可供出售投資組合，該組合於當日的市值為港幣九十億二千五百萬元（二〇〇六年：港幣七十億七千九百萬元）。

根據集團的會計政策，被分類為可供出售投資的長期投資乃按公允價值列計於資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至投資出售為止。於二〇〇七年三月三十一日，該儲備賬項的應佔累積盈餘為港幣三十七億五千九百萬元，二〇〇六年三月三十一日則為港幣二十四億二千萬元。投資組合的表現理想。

或然負債

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

(III) 收購物業／出售附屬公司

出售Hamptons

會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月二十四日完成出售其於Hamptons的100%權益，作價八千二百萬英鎊（約港幣十一億八千二百萬元），除稅後盈利為港幣四億七千五百萬元，集團應佔盈利（扣除少數股東權益）為港幣三億六千萬元。

出售會德豐大廈C舖

集團於二〇〇六年十二月二十八日完成出售會德豐大廈C舖的100%權益，作價港幣二億二千五百萬元，於是年業績內呈報的淨盈利為港幣九百萬元。此外，過往年度錄得的物業重估盈餘淨額減遞延稅項總額港幣四千三百萬元，已按目前的會計準則計入各相關年度的業績內並予以呈報。

管理層討論及分析

出售Oakwood Residence Azabujuban

會德豐地產新加坡於二〇〇七年一月三十一日完成出售其於Oakwood Residence Azabujuban的100%權益，作價九十九億日圓（約港幣六億五千四百萬元），集團應佔盈利（扣除少數股東權益）為港幣一億二千三百萬元。此外，過往年度錄得的物業重估盈餘淨額減遞延稅項總額港幣六千四百萬元，已按目前的會計準則計入各相關年度的業績內並予以呈報。

新加坡The Habitat One (將重新命名為雅茂三期)

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

佛山合營公司的50%權益

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

(IV) 人力資源

於二〇〇七年三月三十一日，集團旗下僱員共105人（二〇〇六年：1,046人）。減少941名員工乃主要在會德豐地產新加坡於二〇〇六年八月出售Hamptons後，Hamptons的員工不再計入集團僱員人數內所致。員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇七年三月三十一日止年度的職工成本總額為港幣二億四千七百萬元。

企業管治報告

(甲) 企業管治常規

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「該守則」）所列的所有守則條文，惟其中一項列述於下文（丁）部的偏離則除外。茲將有關原則的應用及上述偏離一項守則條文的原因列述於下文各部。

(乙) 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十內載的標準守則。本公司已向所有於截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間在任的董事特地作出查詢，而所有董事均已確定彼等已在有關財政年度期間遵守該標準守則。

(丙) 董事會

(i) 董事會組成、董事會會議及董事出席次數

本公司的董事會具備均衡的技巧和經驗，而當中執行董事與非執行董事的組合亦保持均衡。在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內舉行了四次董事會會議。董事會組成及董事出席詳情如下：

董事	出席會議次數
<i>主席</i>	
吳光正	4
<i>非執行董事</i>	
周明權	3
李唯仁	3
吳梓源	3
徐耀祥	4
黃光耀	4
<i>獨立非執行董事</i>	
劉菱輝	4
李大壯	4
余灼強	3

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

企業管治報告

(ii) 董事會運作

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

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

(丁) 主席及行政總裁

吳光正先生出任本公司主席，而實際上亦是本公司的行政總裁，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的守則條文。由同一人任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為較具效益，因此該項偏離乃被視為合適者。董事會相信經由具經驗和卓越才幹的人士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。

(戊) 非執行董事

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

企業管治報告

(己) 董事的薪酬

本公司已設立一個薪酬委員會，成員包括本公司主席及兩名獨立非執行董事。

於截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議。成員的出席詳情如下：

成員	出席會議次數
吳光正，主席	1
李大壯	1
余灼強	1

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

- (a) 考慮本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構；
- (b) 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇；
- (c) 透過參照董事會不時通過的企業目標，檢討按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討向執行董事及高級管理人員支付有關其失去或終止職務或委任的賠償；及
- (e) 檢討因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排。

薪酬委員會在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：

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

支付予本公司董事及高級管理人員的酬金，乃本公司參考香港的上市公司一般支付予才幹及工作職責相若的董事及高級行政人員的酬金水平而釐定，以確保薪酬待遇公平及具有競爭力，且為合宜及適當。支付予本公司董事的董事酬金（目前為每名董事每年港幣30,000元）及支付予同時擔任本公司審核委員會成員的本公司董事的審核委員會成員酬金（目前為每位成員每年港幣15,000元），乃本公司參考香港的上市公司一般支付予其董事的性質類似的酬金水平而釐定。

企業管治報告

(庚) 董事提名

本公司並無設立提名委員會，其原因乃此類委員會的角色及職能由董事會擔任。

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

(辛) 核數師酬金

由本公司的外聘核數師畢馬威會計師事務所提供核數及其它服務的相關費用分別為港幣三百萬元和港幣一百萬元。

(壬) 審核委員會

本公司的審核委員會由一名非執行董事和兩名獨立非執行董事組成。

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

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間，審核委員會舉行過兩次會議，成員出席詳情如下：

成員	出席會議次數
余灼強，主席	2
周明權	2
劉菱輝	2

企業管治報告

- (i) 審核委員會的職權範圍與香港會計師公會頒布的《審核委員會有效運作指引》內載的建議相符。茲將審核委員會的主要職責臚列如下：
- (a) 考慮外聘核數師的委任及處理任何辭職或解僱的問題；
 - (b) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前先行審閱，並特別針對下列事項：
 - (1) 會計政策及實務的任何更改；
 - (2) 涉及重要判斷的地方；
 - (3) 因審核而出現的重大調整；
 - (4) 持續經營的假設；
 - (5) 遵守會計準則的情況；及
 - (6) 遵守聯交所規定及其它有關法規；
 - (d) 討論（如有需要，在管理層不在場的情況下）因審核工作產生的問題和保留意見，以及外聘核數師希望討論的任何事項；及
 - (e) 檢討審核程序，確保內部審核功能和外聘核數師的工作得到協調。
- (ii) 審核委員會在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內的工作摘要如下：
- (a) 批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
 - (b) 按適用的標準檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
 - (c) 在向董事會提交半年度及年度財務報表前作出審閱，並特別針對上文(i)(c)段有關審核委員會的各點職責；
 - (d) 於審核工作開始前先與外聘核數師討論審核性質及範疇；

企業管治報告

- (e) 檢討審核程序以及內部審核功能和外聘核數師的工作是否協調；
- (f) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (g) 在執行董事不在場的情況下與外聘核數師會面。

(癸) 內部監控

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

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

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

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

(甲甲) 董事對財務報表的責任

董事負責監察截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度財務報表的編製，該財務報表乃真實兼公平地顯示本公司及本集團截至該日止年度之財務狀況，及本集團截至該日止年度之業績及現金流量，並符合香港《公司條例》及適用的上市規則之披露條文規定。

在編製截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的財務報表時：

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

企業管治報告

(甲乙) 與股東的溝通

本集團透過多個正式途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報和中期報告並發送予全部股東。作為日常投資者關係計劃的一部分，高級行政人員會與機構投資者和財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以討論本集團業務表現及策略。

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

本公司在不時發送予股東的通函（連同本公司的股東大會通告）內載列以投票方式表決的程序，讓股東瞭解該程序。董事會和外聘核數師均會出席股東週年大會解答股東問題。

(甲丙) 股東召開股東特別大會的權利

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

董事會報告書

董事會謹將截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的報告書及已審核財務報表呈覽。

主要業務及業務經營

本公司的主要業務為投資控股，其主要附屬公司的主要業務則編列於第84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37至39頁的財務報表附註第1條內。

業績、盈利分配及儲備

本集團截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的業績編列於第29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61及62頁的財務報表附註第25條內。

股息

中期股息每股2.0仙已於二〇〇六年十二月二十九日派發。董事會已建議在二〇〇七年八月十六日（星期四）召開的股東週年大會上，提呈通過於二〇〇七年八月二十三日派發截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的末期股息每股8.0仙，予在二〇〇七年八月十六日名列股東登記冊內的股東，此項建議已在財務報表內披露。

固定資產

本財政年度的固定資產變動情況編列於第50頁的財務報表附註第12條內。

捐款

本集團於本財政年度內的捐款總額為港幣一百萬元。

董事

在本財政年度內，本公司的董事會成員為吳光正先生、周明權博士、劉菱輝先生、李唯仁先生、李大壯先生、吳梓源先生、徐耀祥先生、黃光耀先生和余灼強先生。

周明權博士、劉菱輝先生和吳梓源先生於快將舉行的股東週年大會上卸任董事之職，彼等皆符合資格，並願意應選連任。於快將舉行的股東週年大會上提呈重選的卸任董事與本公司概無訂立僱主不得在一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

董事會報告書

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。該協議的生效日期為一九九二年三月三十一日，並須遵守本公司與會德豐有限公司訂立日期為二〇〇四年十二月二十二日的概括服務協議內規定的若干條款及條件（經日期為二〇〇七年二月七日的補充協議修定，相關詳情載於本年報第27頁），直至 WCSL 以六個月的預先書面通知將其終結為止。徐耀祥先生和吳梓源先生為 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

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

承董事會命
秘書
陳永生

香港 二〇〇七年六月六日

董事會報告書

公司補充資料

(甲) 董事及高級管理人員個人簡介

(I) 董事

吳光正，*GBS*，*JP* 主席 (60歲)

吳先生於一九八五年至一九九〇年期間曾出任本公司的主席，自二〇〇六年五月復任本公司的主席職位。他亦出任本公司薪酬委員會的委員兼主席。他為本公司的母公司會德豐有限公司（「會德豐」）的主席及主要股東，亦為九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）及新加坡的會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的主席。

吳先生於一九九三年獲委任為太平紳士，並於一九九八年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章。他多年來積極參與本地及國際的社區及有關事務，並出任多項政府委任的公職。自二〇〇〇年十月起獲政府委任為香港貿易發展局主席，一九九五年至二〇〇〇年期間出任醫院管理局主席，並於一九九三年至一九九七年出任香港理工大學校董會主席。他曾任香港環境及自然保育基金委員會主席，負責管理彼與政府於一九九四年聯合捐贈的基金。他亦曾於一九九一年出任英國威爾斯親王工商俊彥團副主席，並曾出任JPMorgan Chase & Co.、英國國民西敏寺銀行、意大利國家勞工銀行、法國Elf石油集團及美國GE通用電氣集團的國際顧問委員會董事。吳先生於澳洲、香港及美國多間大學均取得榮譽博士學位。

周明權，*OBE*，*JP* 董事 (66歲)

周博士自二〇〇三年起出任本公司董事，亦為本公司審核委員會委員。周博士為專業土木及結構工程師，他為香港工程師學會、土木工程師學會及結構工程師學會資深會員。他現任香港建造業工人註冊局主席、中國人民政治協商會議上海市委員會常委及香港輔助警察隊榮譽高級警司。周博士為周明權工程顧問有限公司主席，以及公眾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集團有限公司的獨立非執行董事。

劉菱輝 董事 (66歲)

劉先生自二〇〇四年起出任本公司獨立非執行董事，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、稅務及管理方面有豐富經驗。他於二〇〇一年六月退休前，一直為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中國國際貿易中心股份有限公司（北京）的獨立非執行董事。劉先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會和香港會計師公會資深會員。

董事會報告書

李唯仁 董事 (78歲)

李先生自一九九七年起出任本公司董事。他於一九九七年獲選為本公司主席，於二〇〇六年五月退任主席一職。他亦為會德豐和九龍倉的高級副主席、海港企業有限公司（「海港企業」）的主席，以及九龍倉中國有限公司的行政總裁兼董事。此外，他亦為Joyce Boutique Holdings Limited（「Joyce」）的董事。

李大壯，JP 董事 (47歲)

李先生自二〇〇四年起出任本公司獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會委員。李先生是新大中國國際（集團）有限公司及中國概念（諮詢顧問）有限公司的執行主席。他自一九九三年起獲選為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。他現任香港特別行政區約旦哈希姆王國名譽領事、香港特區政府策略發展委員會委員、大珠三角商務委員會委員、醫院管理局成員、中華海外聯誼會理事、香港總商會理事和香港貿易發展局香港－法國商業夥伴合作香港主席。李先生亦為公眾上市公司興利集團有限公司的獨立非執行董事。

吳梓源 董事 (59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及Wheelock Corporate Services Limited（「WCSL」）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 (60歲)

徐先生自二〇〇五年起出任本公司董事，他亦為會德豐的執行董事，以及Joyce和會德豐地產新加坡的董事。此外，他亦擔任WCSL的常務董事及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。

黃光耀 董事 (42歲)

黃先生自二〇〇六年起出任本公司董事。他於一九八九年加入九龍倉集團，自一九八九年一直受聘於會德豐及九龍倉集團，負責會德豐及九龍倉集團各項與地產有關的事宜。他現任會德豐的全資附屬公司會德豐地產（香港）有限公司的執行董事，全盤負責會德豐及九龍倉集團的物業發展及相關業務。黃先生畢業於美國威斯康辛大學，取得工商管理碩士學位。

董事會報告書

余灼強 董事 (56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委員兼主席及本公司薪酬委員會委員。余先生為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 (吳光正先生、李唯仁先生、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) 本公司確認已收到了每位獨立非執行董事為依據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條確認彼之獨立性而交來的書面確認函，而本公司認為該等獨立非執行董事皆維持彼等的獨立性。

(II) 高級經理

於本財政年度內，集團的高層管理職責由本公司的總經理Whelock Corporate Services Limited (參閱第20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。

(乙) 董事的股份權益

茲將本公司董事於二〇〇七年三月三十一日佔有本公司、其母公司會德豐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)，及有關股份分別佔該三間公司已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數 (佔已發行股本百分比)	權益性質
本公司		
李唯仁	2,900 (0.0001%)	個人權益
會德豐		
吳光正	1,204,934,330 (59.3023%)	8,847,510股個人權益、 200,865,142股法團權益及 995,221,678股其它權益
李唯仁	1,486,491 (0.0732%)	個人權益
吳梓源	70,000 (0.0034%)	個人權益
九龍倉		
李唯仁	686,549 (0.0280%)	個人權益
吳梓源	178,016 (0.0073%)	個人權益

董事會報告書

附註：

- (a) 上述列於吳光正先生名下為「其它權益」的995,221,678股會德豐股份，乃代表歸屬於若干信託資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，吳光正先生被當作佔有該權益。
- (b) 上述列於有關董事名下作為「法團權益」的股份權益，乃彼有權於有關公司的股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被視為有權行使）或控制行使三分之一或以上投票權的該等法團所佔有的權益。

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

- (i) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇七年三月三十一日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (ii) 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

(丙) 主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇〇七年三月三十一日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股份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：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。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇七年三月三十一日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事會報告書

(丁) 退休金計劃

於二〇〇七年三月三十一日，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。

已從截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度的損益賬內扣除的僱員退休金計劃成本總額（包括已出售的Hamptons集團的退休金計劃供款）為港幣一千五百萬元。

(戊) 董事的競爭業務權益

茲將根據上市規則第8.10條而須予披露的資料列述如下。

本公司五位董事吳光正先生、李唯仁先生、吳梓源先生、徐耀祥先生和黃光耀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條彼等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，本公司的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，以確保（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。

(己) 主要顧客及供應商

在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內：

- (a) 集團的首五名最大供應商所佔的購買總額（不包括購買資本項目），佔集團的購買總額不足30%；及
- (b) 集團的首五名最大顧客所佔的營業總額佔集團營業總額不足30%。

董事會報告書

(庚) 銀行借款、透支及其它借貸

有關本公司及本集團於二〇〇七年三月三十一日的任何及所有於貸款者提出要求時須立即償還，或還款期限為一年以內、或還款期限逾一年的銀行借款、透支及／或其它借貸的數額及資料，已編列於第58頁的財務報表附註第22條內。

(辛) 撥作資產成本的利息

本集團於本財政年度內撥作資產成本的利息數額編列於第45頁的財務報表附註第5條內。

(壬) 購買、出售或贖回股份

於本財政年度內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

(癸) 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司可取得的公開資料及於各董事所知悉的範圍內，本公司於截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度內全年皆已維持上市規則所規定的公眾持股量。

(甲) 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財務報表內予以披露的若干關連交易的資料（詳情已分別於二〇〇四年八月三十日、二〇〇四年十二月二十二日及二〇〇七年二月七日在報章上刊登的本公司公告內予以披露）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，本公司的全資附屬公司Marnav Holdings Limited（「Marnav」）作為業主，與會德豐的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」），租期為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（「會德豐大廈交易」）對本公司而言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為止的四個財政年度，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。

董事會報告書

(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聘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」），以及物業管理及／或租務及其它與物業相關的服務（「物業服務」）（統稱為「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」），有效期由二〇〇四年十二月二十二日起至二〇〇七年三月三十一日止，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各自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（「概括服務交易」）對本公司而言構成一項持續關連交易。

概括服務協議已於二〇〇七年一月底予以續約，有效期由二〇〇七年四月一日起計延長三年（「續約期間」）。於二〇〇七年二月七日，本公司與會德豐訂立了一項補充協議（「補充協議」），旨在（其中包括）就續約期間的該等服務費採納若干經修訂上限金額。

根據補充協議，由二〇〇七年四月一日至二〇一〇年三月三十一日止的本公司三個財政年度，集團就總經理服務每一年將支付的總酬金不得超逾經修訂上限金額港幣四千四百萬元，而該三個財政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經修訂每年上限金額港幣九百八十萬元、港幣一千一百三十萬元及港幣一千三百萬元。

(iii) 根據上市規則，載於第65及66頁的財務報表附註第29條內披露的與連繫人士的交易(d)段中所述的交易並不構成本公司的關連交易。

董事會報告書

(iv) 董事的確認等事宜

本公司董事(包括獨立非執行董事)已審閱上述(甲甲)(i)和(甲甲)(ii)段內的會德豐大廈交易和概括服務交易(統稱為「該等交易」),並確認該等交易乃在下列情況下訂立:

- (a) 由本集團訂立且屬本集團日常及一般業務;
- (b) 按照一般商業條款進行,或如可供比較的交易不足,則對本集團而言,涉及的條款不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款;及
- (c) 根據規管該等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,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) 截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度期間並無超逾有關上限金額。

綜合損益賬

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務			
營業額	2	862	978
其它收入淨額	3	152	280
		<u>1,014</u>	<u>1,258</u>
直接成本及營業費用		(154)	(272)
銷售及推銷費用		(6)	(12)
行政及公司費用		(148)	(154)
		<u>706</u>	<u>820</u>
營業盈利	2	706	820
投資物業之公允價值增加	12	406	1,385
物業撥備撥回	4	23	190
		<u>1,135</u>	<u>2,395</u>
借貸成本	5	(72)	(52)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	176	325
		<u>1,239</u>	<u>2,668</u>
除稅前盈利		1,239	2,668
所得稅	7(a)	(66)	(293)
		<u>1,173</u>	<u>2,375</u>
持續經營業務的是年盈利		<u>1,173</u>	<u>2,375</u>
已終止經營業務	8		
已終止經營業務的是年盈利		58	22
出售附屬公司淨盈利		475	-
		<u>533</u>	<u>22</u>
已終止經營業務的盈利總額		<u>533</u>	<u>22</u>
是年盈利		<u>1,706</u>	<u>2,397</u>
應佔是年盈利：			
股東	9	1,450	2,234
少數股東權益		256	163
		<u>1,706</u>	<u>2,397</u>
是年股息	10		
是年已宣布派發的中期股息		41	41
於結算日後擬派發的末期股息		166	145
		<u>207</u>	<u>186</u>
每股盈利	11		
持續經營業務		港幣0.51元	港幣1.07元
已終止經營業務		港幣0.19元	港幣0.01元
		<u>港幣0.70元</u>	<u>港幣1.08元</u>

在第37至第84頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合資產負債表

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12		
投資物業		5,392	5,554
其它物業、廠房及設備		651	101
		<u>6,043</u>	<u>5,655</u>
商譽及其它無形資產	14	—	306
聯營公司	15	363	957
可供出售投資	16	9,025	7,079
遞延應收賬項	17	24	36
		<u>15,455</u>	<u>14,033</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	18	8,344	6,627
待沽物業	18	390	433
貿易及其它應收賬項	19	244	340
銀行結存及存款	20	6,433	4,498
		<u>15,411</u>	<u>11,898</u>
流動負債			
貿易及其它應付賬項	21	(492)	(531)
銀行借款	22	(515)	(840)
出售物業定金		(2,713)	(1,041)
應付同母系附屬公司款項		(32)	(36)
本期稅項	7(c)	(276)	(159)
		<u>(4,028)</u>	<u>(2,607)</u>
流動資產淨額		<u>11,383</u>	<u>9,291</u>
總資產減流動負債		<u>26,838</u>	<u>23,324</u>
非流動負債			
長期借款	22	(2,622)	(3,069)
遞延稅項	23	(624)	(397)
		<u>(3,246)</u>	<u>(3,466)</u>
淨資產		<u>23,592</u>	<u>19,858</u>
資本及儲備			
股本	24	414	414
儲備		20,802	17,745
股東權益	25(a)	<u>21,216</u>	<u>18,159</u>
少數股東權益	25(a)	<u>2,376</u>	<u>1,699</u>
權益總額	25(a)	<u>23,592</u>	<u>19,858</u>

在第37至第84頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

董事
徐耀祥

公司資產負債表

二〇〇七年三月三十一日

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	2,210	2,166
流動資產			
應收一同母系附屬公司款項		—	3
流動負債			
貿易及其它應付賬項		(3)	(2)
應付一同母系附屬公司款項		—	(1)
		(3)	(3)
流動負債淨額		(3)	—
總資產減流動負債		2,207	2,166
資本及儲備			
股本	24	414	414
儲備		1,793	1,752
股東權益	25(b)	2,207	2,166

在第37至第84頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

主席
吳光正

董事
徐耀祥

綜合權益轉變報表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於四月一日的權益總額			
股東權益		18,159	15,124
少數股東權益		1,699	1,552
		<u>19,858</u>	<u>16,676</u>
可供出售投資的重估盈餘	1,645		1,044
由以往持有的資產所產生的無形資產	-		53
增購附屬公司權益	-		(37)
折算海外公司財務報表所產生的 匯兌差額／其它	598		25
		<u>2,243</u>	<u>1,085</u>
未確認在綜合損益賬的淨收益		2,243	1,085
是年盈利		1,706	2,397
出售下列項目而撥往綜合損益賬的儲備：			
可供出售投資		(7)	(120)
物業		(4)	-
		<u>3,938</u>	<u>3,362</u>
是年確認收入總額		3,938	3,362
股東		3,243	3,200
少數股東權益		695	162
		<u>3,938</u>	<u>3,362</u>
已批准之上年度末期股息	10(b)	(145)	(124)
是年已宣布派發之中期股息	10(a)	(41)	(41)
已付少數股東的股息	25(a)	(18)	(794)
附屬公司供股 — 少數股東應佔權益	25(a)	-	776
所購買附屬公司的少數股東權益	25(a)	-	3
		<u>23,592</u>	<u>19,858</u>
三月三十一日權益總額		23,592	19,858
應佔：			
股東		21,216	18,159
少數股東權益		2,376	1,699
		<u>23,592</u>	<u>19,858</u>

在第37至第84頁的財務報表附註及主要會計政策為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

	附註	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
所得／(用於)營業的現金	a	117	(255)
已收利息		196	130
已付利息		(155)	(91)
已收上市證券的股息		193	158
已收聯營公司的股息		221	181
已付香港利得稅		(8)	(13)
已付海外利得稅		(62)	(20)
營業業務所得現金淨額		502	90
投資業務			
出售可供出售投資所得款項		154	685
出售投資物業所得款項		892	293
出售附屬公司所得款項	b	1,037	–
出售固定資產所得款項		–	1
購入可供出售投資		(52)	(916)
增購附屬公司權益		–	(36)
購置固定資產		(123)	(94)
收購附屬公司	c	–	(349)
減少遞延應收賬項		12	24
減少聯營公司投資淨額		544	683
投資業務所得現金淨額		2,464	291
融資活動			
(償還)／新增短期借款		(390)	857
償還長期借款		(643)	(72)
已付股東股息		(186)	(166)
已付少數股東股息		(18)	(794)
少數股東供股所得款項		–	772
(用於)／所得融資活動現金淨額		(1,237)	597
現金及現金等值增加淨額		1,729	978
於四月一日的現金及現金等值結存		4,498	3,485
匯率變動的影響		206	35
於三月三十一日的現金及現金等值結存		6,433	4,498
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		6,433	4,498

綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

綜合現金流量表附註

(a) 除稅前盈利與所得／(用於)營業的現金對賬

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前盈利		
來自持續經營業務	1,239	2,668
來自已終止經營業務	678	52
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(186)	(325)
利息收入	(197)	(130)
利息支出	73	51
折舊	10	16
上市證券的股息收入	(197)	(155)
出售可供出售投資的淨盈利	(61)	(168)
投資物業之公允價值增加	(406)	(1,385)
物業撥備撥回	(23)	(190)
出售投資物業淨盈利	(119)	(98)
出售附屬公司淨盈利	(597)	-
出售固定資產虧損	-	9
攤銷無形資產	-	1
匯兌差額	354	50
營運資金變動前的營業盈利	568	396
增加發展中並擬作出售的物業	(2,166)	(1,896)
減少／(增加)待沽物業	36	(43)
(增加)／減少貿易及其它應收賬項	(161)	262
減少應收同母系附屬公司款項	(4)	(8)
增加／(減少)貿易及其它應付賬項	172	(7)
增加出售物業定金	1,672	1,041
所得／(用於)營業的現金	117	(255)

綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

(b) 出售附屬公司

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

已出售的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2007 港幣百萬元
非流動資產	377
流動資產	407
流動負債	(294)
少數股東權益	(6)
	<hr/>
出售資產淨額	484
收購的商譽	101
出售的收益	597
	<hr/>
以現金支付之代價	1,182
減：所出售附屬公司的現金	(145)
	<hr/>
出售附屬公司的現金流入淨額	<u>1,037</u>

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，集團並沒有出售附屬公司。

綜合現金流量表

截至二〇〇七年三月三十一日止年度

(c) 收購附屬公司

集團於二〇〇五年四月二十一日以現金港幣三億六千三百萬元收購Hamptons的67.6%權益。至二〇〇六年三月三十一日期間，Hamptons對集團的營業額及股東應佔盈利分別作出為數港幣八億一千萬元及港幣一千四百萬元的貢獻。此項收購以購置會計法入賬。

假如此收購發生於二〇〇五年四月一日，Hamptons的收益及盈利淨額對集團的貢獻與上列匯報的金額並無重大的增加或減少。

已收購的附屬公司的現金流量及淨資產臚列如下：

	2006 港幣百萬元
非流動資產	256
流動資產	212
流動負債	(149)
少數股東權益	(3)
	<hr/>
	316
於以往年度計入聯營公司賬項的金額	(57)
	<hr/>
收購資產淨額	259
收購所產生的商譽	104
	<hr/>
以現金支付的總收購價	363
減：所收購附屬公司的現金	(14)
	<hr/>
收購附屬公司的現金流出淨額	<u>349</u>

商譽為集團預期於收購Hamptons後該業務所產生的裨益及協同效應。

截至二〇〇七年三月三十一日止年度，集團並沒有收購附屬公司。

財務報表附註

1. 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務				
地產發展	74	298	34	94
地產投資	399	405	242	252
投資及其它	389	275	454	490
	<u>862</u>	<u>978</u>	<u>730</u>	<u>836</u>
未能作出分配的費用			(24)	(16)
營業盈利			706	820
投資物業之公允價值增加			406	1,385
物業撥備撥回			23	190
			<u>1,135</u>	<u>2,395</u>
借貸成本			(72)	(52)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產發展			176	322
投資及其它			-	3
			<u>1,239</u>	<u>2,668</u>
所得稅			(66)	(293)
持續經營業務的是年盈利			<u>1,173</u>	<u>2,375</u>
已終止經營業務(附註8)				
地產代理	447	800	68	20
投資及其它	5	10	4	33
	<u>452</u>	<u>810</u>	<u>72</u>	<u>53</u>
借貸成本			(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損				
地產代理			10	-
			<u>81</u>	<u>52</u>
所得稅			(23)	(30)
已終止經營業務的是年盈利			<u>58</u>	<u>22</u>
出售附屬公司的盈利淨額			475	-
已終止經營業務的盈利總額			<u>533</u>	<u>22</u>
是年盈利			<u>1,706</u>	<u>2,397</u>

財務報表附註

(ii) 資產及負債

	資產		負債	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務				
地產發展	8,944	7,113	2,973	1,192
地產投資	5,968	5,604	208	184
投資及其它	9,158	7,154	24	63
	<u>24,070</u>	<u>19,871</u>	<u>3,205</u>	<u>1,439</u>
已終止經營業務				
地產代理	-	605	-	133
	<u>-</u>	<u>605</u>	<u>-</u>	<u>133</u>
分部資產及負債	24,070	20,476	3,205	1,572
聯營公司				
地產發展	359	947	-	-
投資及其它	4	10	-	-
未能作出分配的項目	6,433	4,498	4,069	4,501
	<u>6,433</u>	<u>4,498</u>	<u>4,069</u>	<u>4,501</u>
資產及負債總額	<u>30,866</u>	<u>25,931</u>	<u>7,274</u>	<u>6,073</u>

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一億二千三百萬元（二〇〇六年：港幣一億三千八百萬元），該資本支出主要用於收購位於英國的物業（二〇〇六年：收購物業及其它固定資產）。集團並無重大的折舊及攤銷。

財務報表附註

(b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務				
香港	460	407	308	315
新加坡	362	521	245	469
其它	40	50	153	36
	<u>862</u>	<u>978</u>	<u>706</u>	<u>820</u>
已終止經營業務				
英國	450	788	71	45
其它	2	22	1	8
	<u>452</u>	<u>810</u>	<u>72</u>	<u>53</u>
	<u>1,314</u>	<u>1,788</u>	<u>778</u>	<u>873</u>

(ii) 資產

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
香港	9,352	9,249
新加坡	14,604	10,116
其它	114	506
	<u>24,070</u>	<u>19,871</u>
已終止經營業務		
英國	—	605
	<u>24,070</u>	<u>20,476</u>

財務報表附註

2. 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：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
地產發展	74	298
地產投資	399	405
投資及其它	389	275
	<hr/>	<hr/>
	862	978
	<hr/>	<hr/>
已終止經營業務		
地產代理	447	800
投資及其它	5	10
	<hr/>	<hr/>
	452	810
	<hr/>	<hr/>
	1,314	1,788
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

(b) 營業盈利

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
持續經營業務		
已扣除：		
職工成本*	64	27
— 包括界定供款退休計劃供款港幣三百萬元 (二〇〇六年：港幣二百萬元)		
已出售物業成本	34	166
經營租賃費用：最低限度的租金支出		
物業	24	37
其它	—	13
折舊	10	16
攤銷無形資產	—	1
出售固定資產虧損	—	9
核數師酬金		
核數服務	3	3
其它服務	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	268	279
上市投資股息收入	197	155
利息收入	192	120
	<u>192</u>	<u>120</u>
已終止經營業務		
已扣除：		
職工成本	157	321
— 包括界定供款退休計劃供款港幣一千二百萬元 (二〇〇六年：港幣二千五百萬元)		
已計入：		
利息收入	5	10
	<u>5</u>	<u>10</u>

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

財務報表附註

(c) 董事薪酬

	袍金 港幣千元	基本薪金、 房屋及其它 津貼、及 實物福利 港幣千元	非硬性及/ 或按業績而 定的花紅 港幣千元	退休金計劃 的供款 港幣千元	離職補償/ 促使加入本 集團的付款 或所得利益 港幣千元	2007 酬金總額 港幣千元	2006 酬金總額 港幣千元
董事會							
吳光正	38	-	-	-	-	38	-
李唯仁	32	-	-	-	-	32	44
徐耀祥	45	-	-	-	-	45	44
吳梓源	32	-	-	-	-	32	44
周明權	45*	-	-	-	-	45	45
黃光耀	30	-	-	-	-	30	3
獨立非執行董事							
余灼強	45*	-	-	-	-	45	45
劉菱輝	45*	-	-	-	-	45	45
李大壯	30	-	-	-	-	30	30
前任董事							
羅大衛	-	-	-	-	-	-	3,996
	342	-	-	-	-	342	4,296
二〇〇六年總額	333	2,803	1,141	19	-	4,296	4,296

* 每位相關的董事已收取港幣一萬五千元(二〇〇六年:港幣一萬五千元)作為擔任審核委員會成員的酬勞。

財務報表附註

(d) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員在截至二〇〇七年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下:

(i) 酬金總額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
基本薪金、房屋及其它津貼、及實物福利	16	17
退休金計劃供款	-	1
非硬性及／或按業績而定的花紅	42	1
離職補償	-	3
	<u>58</u>	<u>22</u>

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	2007 人數	2006 人數
1,500,001元至2,000,000元	2	-
2,500,001元至3,000,000元	-	1
3,500,001元至4,000,000元	-	1
4,000,001元至4,500,000元	-	1
5,000,001元至5,500,000元	-	1
6,500,001元至7,000,000元	-	1
8,000,001元至8,500,000元	1	-
8,500,001元至9,000,000元	1	-
37,000,001元至37,500,000元	1	-
	<u>5</u>	<u>5</u>

財務報表附註

3. 其它收入淨額

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額*	61	146
出售投資物業的盈利淨額	119	98
匯兌(虧損)/盈利及其它	(28)	36
	<u>152</u>	<u>280</u>
已終止經營業務		
出售可供出售投資的盈利淨額*	-	22
匯兌(虧損)/盈利及其它	(1)	1
	<u>(1)</u>	<u>23</u>
	<u>151</u>	<u>303</u>

* 出售可供出售投資的盈利淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨盈餘(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣七百萬元(二〇〇六年：港幣一億一千八百萬元)。

4. 物業撥備撥回

按二〇〇七年三月三十一日的物業市況進行評估後，持續經營業務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港幣二千三百萬元(二〇〇六年：港幣一億九千萬元)，已因若干物業的變現淨值有所增加而撥回。

財務報表附註

5. 借貸成本

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
銀行借款、債券及透支的利息	148	91
其它借貸成本	5	4
	<u>153</u>	<u>95</u>
減：撥作資產成本	(81)	(43)
	<u>72</u>	<u>52</u>
已終止經營業務		
銀行借款及透支的利息	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>73</u>	<u>53</u>

集團於是年的實際借貸成本約為年息3.9% (二〇〇六年: 2.9%)。

6. 所佔聯營公司盈利減虧損

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務	176	325
已終止經營業務	10	—
	<u>186</u>	<u>325</u>

持續經營業務的所佔聯營公司盈利減虧損主要包括所佔聯營公司出售碧堤半島及君頤峰單位之盈利。

財務報表附註

7. 所得稅

- (a) 香港及新加坡利得稅撥備乃按照是年內為課稅而作出調整的盈利分別以17.5% (二〇〇六年:17.5%) 及18% (二〇〇六年:20%) 稅率計算。其他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:

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
持續經營業務		
<i>本期稅項</i>		
是年香港利得稅	13	9
是年海外稅項	53	29
以往年度撥備(高估)/低估	(5)	7
	<u>61</u>	<u>45</u>
<i>遞延稅項(附註23)</i>		
投資物業之公允價值變動	76	261
出售投資物業之撥回	(68)	(15)
稅率變動之影響	(1)	-
源自及撥回暫時性差額	(2)	2
	<u>5</u>	<u>248</u>
	<u>66</u>	<u>293</u>
已終止經營業務(附註8)		
<i>本期稅項</i>		
是年海外稅項	22	29
以往年度撥備低估	3	2
出售附屬公司盈利所得稅	122	-
	<u>147</u>	<u>31</u>
<i>遞延稅項(附註23)</i>		
源自及撥回暫時性差額	(2)	(1)
	<u>145</u>	<u>30</u>
	<u>211</u>	<u>323</u>

附註:

(i) 新加坡政府頒布2007年財政年度的利得稅率由20%下調至18%。

(ii) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度,持續經營業務於本年稅項的高估撥備撥回為上述所提及因新加坡利得稅率下調所致。

財務報表附註

(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

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
除稅前盈利(包括已終止經營業務盈利)	<u>1,917</u>	<u>2,720</u>
以會計盈利按適用稅率計算的名義稅項	286	512
所佔聯營公司盈利減虧損	(31)	(57)
不可作抵扣支出的稅務影響	45	27
毋須課稅收入的稅務影響	(78)	(159)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	2	1
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(10)	(10)
以往年度稅項撥備的(高估)/低估	(2)	9
稅率變動影響	<u>(1)</u>	<u>-</u>
實際的總稅項支出	211	323
已終止經營業務應佔稅項	<u>(145)</u>	<u>(30)</u>
持續經營業務應佔稅項	<u>66</u>	<u>293</u>

(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) 截至二〇〇七年三月三十一日止年度持續經營業務所佔聯營公司之稅項為港幣三千四百萬元(二〇〇六年：港幣二千六百萬元)，已列入所佔聯營公司盈利減虧損內。

8. 已終止經營業務

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
出售附屬公司盈利	597	-
出售附屬公司盈利所得稅	<u>(122)</u>	<u>-</u>
出售附屬公司盈利淨額	475	-
已終止經營業務的是年盈利	<u>58</u>	<u>22</u>
	<u>533</u>	<u>22</u>

財務報表附註

於二〇〇六年七月三十一日，會德豐地產新加坡訂立了一項協議，出售其於Hamptons 100%的權益，代價為八千二百萬英鎊（約港幣十一億八千二百萬元），以現金支付。該出售已於二〇〇六年八月二十四日完成。Hamptons 的主要業務為於英國的住宅物業市場提供房地產代理服務。該出售的詳細資料已分別刊載於本公司二〇〇六年八月一日及二〇〇六年九月十一日的通告及通函。

Hamptons的業績呈報如下：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
營業額	452	810
其它（虧損）／收入淨額	(1)	23
	<u>451</u>	<u>833</u>
直接成本及營業費用	(164)	(394)
銷售及推銷費用	(139)	(226)
行政費用	(76)	(160)
	<u>72</u>	<u>53</u>
營業盈利	72	53
借貸成本	(1)	(1)
所佔聯營公司盈利減虧損	10	-
	<u>81</u>	<u>52</u>
除稅前盈利	81	52
所得稅	(23)	(30)
	<u>58</u>	<u>22</u>
是年盈利	58	22
應佔盈利：		
股東	44	14
少數股東權益	14	8
	<u>58</u>	<u>22</u>
出售附屬公司所帶來現金流量淨額如下：		
營業業務	51	68
投資業務	1,027	(351)
融資活動	44	-
	<u>1,122</u>	<u>(283)</u>
現金淨額流入／（流出）	1,122	(283)

財務報表附註

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財務報表內的盈利為數港幣二億二千七百萬元(二〇〇六年:港幣一億六千九百萬元)。

10. 股息

(a) 是年股息

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股2.0仙 (二〇〇六年:2.0仙)	41	41
結算日後擬派的末期股息每股8.0仙 (二〇〇六年:7.0仙)	166	145
	<u>207</u>	<u>186</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

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股7.0仙 (二〇〇六年:6.0仙)	145	124

11. 每股盈利

每股基本盈利乃按是年股東應佔盈利港幣十四億五千萬元(二〇〇六年:港幣二十二億三千四百萬元)及在截至二〇〇七年三月三十一日止財政年度與上年度一直皆已發行的二十億七千萬股普通股而計算。是年盈利分析如下:

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔盈利:		
持續經營業務	1,046	2,220
已終止經營業務	404	14
	<u>1,450</u>	<u>2,234</u>

財務報表附註

12. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	興建中物業 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
集團					
二〇〇七年					
原值或估值					
二〇〇六年四月一日	5,554	-	53	68	5,675
匯兌差額	161	-	8	7	176
增添	16	-	86	21	123
由發展中物業轉入	-	560	-	-	560
出售	-	-	-	-	-
其它	(745)	-	-	(9)	(754)
經收購附屬公司	-	-	(62)	(75)	(137)
重估盈餘	406	-	-	-	406
二〇〇七年三月三十一日	<u>5,392</u>	<u>560</u>	<u>85</u>	<u>12</u>	<u>6,049</u>
累積折舊					
二〇〇六年四月一日	-	-	-	20	20
匯兌差額	-	-	-	2	2
本年折舊	-	-	1	9	10
出售撥回	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	(3)	(3)
經收購附屬公司	-	-	-	(23)	(23)
二〇〇七年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
賬面淨額					
二〇〇七年三月三十一日	<u>5,392</u>	<u>560</u>	<u>84</u>	<u>7</u>	<u>6,043</u>
二〇〇六年					
原值或估值					
二〇〇五年四月一日	4,357	-	-	16	4,373
匯兌差額	(13)	-	(1)	(5)	(19)
增添	-	-	-	-	-
其它	14	-	54	26	94
經收購附屬公司	-	-	-	44	44
出售	(189)	-	-	(13)	(202)
重估盈餘	1,385	-	-	-	1,385
二〇〇六年三月三十一日	<u>5,554</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>68</u>	<u>5,675</u>
累積折舊					
二〇〇五年四月一日	-	-	-	7	7
本年折舊	-	-	-	16	16
出售撥回	-	-	-	(3)	(3)
二〇〇六年三月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
賬面淨額					
二〇〇六年三月三十一日	<u>5,554</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>48</u>	<u>5,655</u>

財務報表附註

(a) 上列資產的原值或估值分析如下：

	投資物業 港幣百萬元	興建中物業 港幣百萬元	其它物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇〇七年三月三十一日結存					
二〇〇七年估值	5,392	-	-	-	5,392
原值	-	560	85	12	657
	<u>5,392</u>	<u>560</u>	<u>85</u>	<u>12</u>	<u>6,049</u>
二〇〇六年三月三十一日結存					
二〇〇六年估值	5,554	-	-	-	5,554
原值	-	-	53	68	121
	<u>5,554</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>68</u>	<u>5,675</u>

(b) 業權：

	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
投資物業		
位於香港		
長期契約	2,807	2,901
位於香港以外地區		
永久年期	-	493
長期契約	<u>2,585</u>	<u>2,160</u>
	<u>5,392</u>	<u>5,554</u>
位於香港以外地區的興建中物業 — 永久契約	<u>560</u>	<u>-</u>
位於香港以外地區的其他物業 — 長期契約	<u>84</u>	<u>53</u>

(c) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇七年三月三十一日分別由從事專業估值之獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司和CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。上述的測計師公司均擁有合適的專業資格及經驗於相關的地區從事物業的估值工作。

重估時產生的盈餘，已根據本集團的會計政策計入綜合損益賬內。

財務報表附註

- (d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣五十三億九千二百萬元(二〇〇六年:港幣五十五億五千四百萬元)。
- (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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
於一年內	228	226
於一年後而在五年內	277	229
於五年後	11	2
	<u>516</u>	<u>457</u>

- (g) 本年度,會德豐地產新加坡將Scotts Square的商場平台由發展中並擬作出售的物業重新分類為其它物業、廠房和設備,是由於管理層意向長期持有該商場平台。及至收到臨時佔用許可證,該商場平台將會轉至投資物業。
- (h) 用作銀行信貸抵押的興建中物業為數港幣五億六千萬(二〇〇六年:無)。

13. 附屬公司

	公司	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,545	2,545
應付附屬公司款項	(335)	(379)
	<u>2,210</u>	<u>2,166</u>

於二〇〇七年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第84頁。

應付附屬公司款項為無抵押及免息貸款,由於預期不會於未來十二個月內償還,故此被分類為非流動項目。

財務報表附註

14. 商譽及其它無形資產

	綜合賬項 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	總額 港幣百萬元
集團				
原值				
二〇〇六年四月一日	94	205	8	307
匯兌差額	7	16	1	24
出售附屬公司	(101)	(221)	(9)	(331)
二〇〇七年三月三十一日	-	-	-	-
累積攤銷				
二〇〇六年四月一日	-	-	1	1
出售附屬公司撥回	-	-	(1)	(1)
二〇〇七年三月三十一日	-	-	-	-
賬面金額				
二〇〇七年三月三十一日	-	-	-	-
原值				
二〇〇五年四月一日	-	-	-	-
經收購附屬公司	104	153	6	263
匯兌差額	(10)	(21)	(1)	(32)
由以往持有的資產所產生	-	73	3	76
二〇〇六年三月三十一日	94	205	8	307
累積攤銷				
二〇〇五年四月一日	-	-	-	-
本年攤銷	-	-	1	1
二〇〇六年三月三十一日	-	-	1	1
賬面金額				
二〇〇六年三月三十一日	94	205	7	306

截至二〇〇六年三月三十一日止年度之攤銷費用已包括在綜合損益賬的「行政及公司費用」內。

沒有可用期限的無形資產

於二〇〇六年收購Hamptons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，直到出售Hamptons為止，因此「Hamptons」商號被視為一項沒有可用期限的無形資產。

由Hamptons產生的所有無形資產，已於二〇〇六年八月二十四日在出售Hamptons時賣掉。

財務報表附註

15. 聯營公司

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
應佔的淨資產	79	129
應收聯營公司款項	333	911
應付聯營公司款項	(49)	(83)
	<u>363</u>	<u>957</u>

(a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與碧堤半島地產發展項目的一聯營公司貸款港幣三億零八百萬元（二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元）。該等貸款的分佔比例均與本集團於各聯營公司的持股比例相同。給予聯營公司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4.4%至5.0%（二〇〇六年：4.7%至4.9%）之間。截至二〇〇七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二千五百萬元（二〇〇六年：港幣一千二百萬元）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

(b) 聯營公司的財務資料摘要

	2007		2006	
	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	應佔權益 港幣百萬元
資產負債表				
資產	1,881	583	3,963	1,268
負債	<u>(1,486)</u>	<u>(504)</u>	<u>(3,388)</u>	<u>(1,139)</u>
權益	<u>395</u>	<u>79</u>	<u>575</u>	<u>129</u>
損益賬				
收入	<u>2,325</u>	<u>722</u>	<u>3,072</u>	<u>949</u>
除稅前盈利	730	210	1,175	351
所得稅	<u>(121)</u>	<u>(34)</u>	<u>(99)</u>	<u>(26)</u>
除稅後盈利	<u>609</u>	<u>176</u>	<u>1,076</u>	<u>325</u>

(c) 於二〇〇七年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第84頁。

財務報表附註

16. 可供出售投資

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
股本證券的市值		
在香港上市	5,053	4,960
在香港以外地區上市	3,972	2,119
	<u>9,025</u>	<u>7,079</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二〇〇七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

在香港以外地區上市的股本證券，包括集團持有20.06%（二〇〇六年：20.97%）權益的Hotel Properties Limited（「HPL」）（一間於新加坡註冊及上市的公司）。由於集團在該公司董事會沒有董事席位及沒有參與政策的決定，所以集團對HPL沒有重大影響力。因此，該股本投資並沒有分類為聯營公司。

17. 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。

18. 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二億三千萬元（二〇〇六年：港幣七億八千五百萬元）。
- 發展中並擬作出售的物業為數港幣四十九億四千二百萬元（二〇〇六年：港幣六十六億二千七百萬元），預期在一年後大致完成及回本。
- 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣七十四億三千五百萬元（二〇〇六年：港幣四十億一千四百萬元）。
- 集團並沒有（二〇〇六年：港幣二十二億零二百萬元）發展中並擬作出售的物業暫時用作經營租賃（其租約期為一年至二年並於約滿後無續約權）的用途。

財務報表附註

(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	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
位於香港		
長期契約	898	899
中期契約	207	202
	<hr/>	<hr/>
	1,105	1,101
位於香港以外地區		
永久年期	6,201	5,005
	<hr/>	<hr/>
	7,306	6,106
	<hr/>	<hr/>

19. 貿易及其它應收賬項

於二〇〇七年三月三十一日的貿易及其它應收賬項(扣除呆壞賬減值虧損)內,包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下:

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
即期	14	174
三十一日至六十日	-	8
六十一日至九十日	-	6
九十日以上	1	21
	<hr/>	<hr/>
	15	209
其它應收賬項	229	131
	<hr/>	<hr/>
	244	340
	<hr/>	<hr/>

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。

財務報表附註

20. 銀行結存及存款

銀行結存及存款中包括預售新加坡物業其中部分售樓收入為數港幣十億六千二百萬元(二〇〇六年:港幣七億零九百萬元),而該等銀行存款乃根據新加坡「Project Account Rules-1997 Ed」而持有,提取該等存款只限於支付該等發展項目的相關支出。

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇七年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內,包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下:

	集團	
	2007	2006
	港幣百萬元	港幣百萬元
於以下期間應付數額:		
零至三十日	246	207
三十一日至六十日	5	2
六十一日至九十日	-	1
九十日以上	6	4
	<hr/>	<hr/>
	257	214
其它應付賬項	235	317
	<hr/>	<hr/>
	492	531
	<hr/>	<hr/>

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。

財務報表附註

22. 借款

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
有抵押銀行借款		
於一年內償還	515	—
於一年後而在兩年內償還	—	1,211
於兩年後而在五年內償還	1,950	402
	<u>2,465</u>	<u>1,613</u>
無抵押銀行借款		
於一年內償還	—	840
於一年後而在兩年內償還	—	76
於兩年後而在五年內償還	672	1,129
	<u>672</u>	<u>2,045</u>
	3,137	3,658
有抵押債券(附註)	—	251
	<u>3,137</u>	<u>3,909</u>
借款總額	3,137	3,909
減：於一年內償還金額	(515)	(840)
	<u>2,622</u>	<u>3,069</u>

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：截至二〇〇六年三月三十一日止的有抵押債券的年利率為1.14%，該債券已於本年度內償還。

財務報表附註

23. 遞延稅項

(a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	投資 物業重估 港幣百萬元	投資重估 港幣百萬元	超逾有關 折舊之折 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						
二〇〇五年四月一日結存	31	-	58	-	(1)	88
匯兌差額	(1)	-	1	-	-	-
於損益賬內扣除	246	-	1	-	-	247
於儲備內扣除	-	-	-	23	-	23
經收購附屬公司	-	-	-	41	(2)	39
<hr/>						
二〇〇六年三月三十一日／ 四月一日結存	276	-	60	64	(3)	397
匯兌差額	-	-	3	5	-	8
於損益賬內扣除／(貸記)	7	-	-	-	(4)	3
於儲備內扣除	-	280	-	-	-	280
經收購附屬公司	-	-	-	(69)	5	(64)
<hr/>						
二〇〇七年三月三十一日結存	283	280	63	-	(2)	624

財務報表附註

(b) 未確認之遞延稅項資產

集團並未對有關為數港幣六億七千八百萬元(二〇〇六年:港幣六億零六百萬元)的累計稅務虧損及為數港幣二千二百萬元(二〇〇六年:港幣九千七百萬元)可作抵扣之暫時性差額作出遞延稅項資產的確認,詳列如下:

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
可抵扣的暫時性差額	4	19
稅務虧損的未來利益	119	107
	<u>123</u>	<u>126</u>

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,可抵扣的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

24. 股本

	2007 股數(百萬)	2006 股數(百萬)	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
法定股本:				
普通股每股港幣0.2元	<u>3,000</u>	<u>3,000</u>	<u>600</u>	<u>600</u>
已發行及全數繳足股本:				
普通股每股港幣0.2元	<u>2,070</u>	<u>2,070</u>	<u>414</u>	<u>414</u>

財務報表附註

25. 權益總額

	股本 港幣百萬元	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	股東權益 港幣百萬元	少數 股東權益 港幣百萬元	權益總額 港幣百萬元
(a) 集團								
公司及附屬公司								
二〇〇六年四月一日結存	414	5	2,420	172	14,978	17,989	1,699	19,688
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(145)	(145)	-	(145)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
重估盈餘	-	-	1,346	-	-	1,346	299	1,645
出售所兌現的儲備	-	-	(7)	(4)	-	(11)	-	(11)
匯兌差額	-	-	-	458	-	458	146	604
出售附屬公司	-	-	-	(36)	36	-	(6)	(6)
是年保留盈利	-	-	-	-	1,495	1,495	256	1,751
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
二〇〇七年三月三十一日結存	414	5	3,759	590	16,323	21,091	2,376	23,467
聯營公司								
二〇〇六年四月一日結存	-	-	-	-	170	170	-	170
是年保留虧損	-	-	-	-	(45)	(45)	-	(45)
二〇〇七年三月三十一日結存	-	-	-	-	125	125	-	125
二〇〇七年三月三十一日權益總額	414	5	3,759	590	16,448	21,216	2,376	23,592
公司及附屬公司								
二〇〇五年四月一日結存	414	5	1,503	105	13,034	15,061	1,539	16,600
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	-	(124)	(124)	-	(124)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	(794)	(794)
重估盈餘	-	-	1,035	40	-	1,075	22	1,097
出售所兌現的儲備	-	-	(118)	-	-	(118)	-	(118)
附屬公司供股 — 少數股東應佔權益	-	-	-	-	-	-	776	776
增購附屬公司權益	-	-	-	-	(6)	(6)	(31)	(37)
其它	-	-	-	-	(4)	(4)	-	(4)
經收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	3	3
從聯營公司重新分類	-	-	-	6	29	35	13	48
匯兌差額	-	-	-	21	-	21	8	29
是年保留盈利	-	-	-	-	2,090	2,090	163	2,253
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	-	(41)	(41)	-	(41)
二〇〇六年三月三十一日結存	414	5	2,420	172	14,978	17,989	1,699	19,688
聯營公司								
二〇〇五年四月一日結存	-	-	2	6	55	63	13	76
出售所兌現的儲備	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
重新分類至附屬公司	-	-	-	(6)	(29)	(35)	(13)	(48)
是年保留盈利	-	-	-	-	144	144	-	144
二〇〇六年三月三十一日結存	-	-	-	-	170	170	-	170
二〇〇六年三月三十一日權益總額	414	5	2,420	172	15,148	18,159	1,699	19,858

財務報表附註

	股本 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					
二〇〇六年四月一日結存	414	5	50	1,697	2,166
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	(145)	(145)
是年保留盈利	-	-	-	227	227
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	(41)	(41)
二〇〇七年三月三十一日權益總額	414	5	50	1,738	2,207
二〇〇五年四月一日結存	414	5	50	1,693	2,162
已批准之上年度末期股息 (附註10b)	-	-	-	(124)	(124)
是年保留盈利	-	-	-	169	169
是年已宣布派發之中期股息 (附註10a)	-	-	-	(41)	(41)
二〇〇六年三月三十一日權益總額	414	5	50	1,697	2,166

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣十七億三千八百萬元(二〇〇六年:港幣十六億九千七百萬元)。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。

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、日圓及英磅為單位的借款。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。

財務報表附註

	2007			2006		
	實際利率 %	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 %	於一年內 港幣百萬元	於一年後而 在五年內 港幣百萬元
集團						
金融資產						
銀行結存及存款	2.35-5.24	6,433	-	1.50-4.69	4,498	-
金融負債						
銀行借款						
有抵押	3.27-4.00	(2,465)	-	4.02-4.32	(1,613)	-
無抵押	3.83	(672)	-	0.61-4.97	(2,045)	-
有抵押債券		-	-	1.14	-	(251)
		(3,137)	-		(3,658)	(251)
總額		3,296	-		840	(251)

(b) 外匯風險

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

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

(c) 流動性風險

本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。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金定金以彌補潛在的信貸風險。

財務報表附註

最大信貸風險已透過綜合資產負債表內各金融資產的賬面值列報。除了於附註27所列有關公司發出的財務擔保外，集團並未提供其它會使集團或公司面對信貸風險之擔保。有關此等財務擔保之最大信貸風險已於附註27披露。集團並無重大集中的信貸風險。

(e) 公允價值

上市投資以市值列報。

應收貿易賬項、銀行存款及其它流動資金、應付貿易賬項及應付款項、短期借款及準備，此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期匯率而確定。

應收／(付) 附屬公司款項為無抵押，不附帶利息及沒有固定償還條款。根據這些條款，披露公允價值的意義不大。

27. 或然負債

- (a) 於二〇〇七年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日，集團並沒有為聯營公司的銀行備用信貸作出擔保。
- (b) 於二〇〇七年三月三十一日，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二億二千五百萬元(二〇〇六年：港幣十億一千七百萬元)。
- (c) 本公司尚未確認該等向附屬公司就有關借貸及其它可用信貸之擔保的任何遞延收入，因其公允價值無法準確計算及沒有交易價格。

28. 承擔

	集團	
	2007 港幣百萬元	2006 港幣百萬元
(a) 收購物業及物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	2,283	766
已授權但未簽約	562	—

財務報表附註

(b) 於二〇〇七年三月三十一日，本集團於未來需要繳付的不可撤銷經營租賃的最低限度租金支出總額如下：

	集團			
	2007		2006	
	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元	物業 港幣百萬元	其它 港幣百萬元
於一年內	-	-	31	8
於一年後而在五年內	-	-	95	5
於五年後	-	-	74	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>13</u>

29. 與連繫人士的重大交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇七年三月三十一日止年度，本集團及本公司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貸款港幣三億零八百萬元（二〇〇六年：港幣八億八千二百萬元）。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4.4%至5.0%（二〇〇六年：4.7%至4.9%）之間。於本財政年度內，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣二千五百萬元（二〇〇六年：港幣一千二百萬元）。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。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 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港幣三千萬元（二〇〇六年：港幣三千三百萬元）。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。

(c) 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七百萬元（二〇〇六年：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有連繫公司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。

財務報表附註

- (d) 於本年度內，集團投資於7%權益的九龍倉集團有限公司的股息收入為數港幣一億三千八百萬元（二〇〇六年：港幣一億二千四百萬元）。
- (e) 集團於二〇〇六年三月三十一日止年度內，出售17,619,827股有線寬頻通訊有限公司股份予九龍倉集團有限公司，總作價為港幣四千五百萬元，集團已確認盈利港幣五百萬元。

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. 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」），集團並於本會計期間開始生效或初次採用。

本集團因採用最新及經修訂之財報準則之會計政策已詳載於第68至83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：

本集團並沒有採用於本會計期間仍未生效的任何準則及詮釋(附註33)。

發出財務擔保「《會計準則》第39號修訂本「金融工具：確認及計量」：財務擔保合約」

在以往年度，本集團發出的財務擔保按《財報準則》第4號「保險合約」及《會計準則》第37號「撥備、或有債務及或有資產」以或有債務披露。除因擔保很可能被要求補償外，該等財務擔保無須作出撥備。

由二〇〇六年四月一日起，本集團改變有關其發出財務擔保之會計政策，以符合《會計準則》第39號經修訂之財務擔保合約。根據新政策，按《會計準則》第39號發出的財務擔保應作財務負債入賬，如公允價值能可靠地計算，財務擔保則最初按公允價值計算。其後應按最初確認的款額減去累計攤銷，或根據《會計準則》第37號釐定的撥備款額（如有），以較高者計算。

採納該修訂本集團二〇〇五／〇六年及二〇〇六／〇七年財務年度的經營業績及財務狀況沒有任何影響。

31. 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10條內詳述。

財務報表附註

32. 比較數字

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

33. 未來會計政策變動

截至此財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒布以下修訂、新準則及詮釋，因該等新準則在二〇〇七年三月三十一日後才生效，本財務報表尚未採用。

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

此外，以下的發展可能引致在財務報表中作出全新或經修訂的披露。

於以下日期或其後
開始的會計期間適用

《財報準則》第7號「金融工具：披露」

二〇〇七年一月一日

《會計準則》第1號「財務報表呈報」（修訂）「資本披露」

二〇〇七年一月一日

34. 母公司及最終控股公司

董事認為於二〇〇七年三月三十一日本集團的母公司及最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。會德豐有限公司編製財務報表作公眾參考之用。

35. 財務報表通過

此財務報表已於二〇〇七年六月六日經董事會通過並批准發出。

主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在本會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些與集團有關的轉變所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註30。

(b) 財務報表編製基準

截至二〇〇七年三月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「集團」），以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的財務報表時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其它因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其它途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註(z)。

(c) 綜合基準

(i) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指本集團所控制的一間公司。控制權的存在乃當集團有權管轄其財務及經營政策，以透過其活動從中取得利益。在評估控制權時，現存並可行使的潛在投票權已計算在內。

主要會計政策

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合計算。集團內公司間的結存及交易和該等交易所產生的任何未變現收益，均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

少數股東權益是指，無論是直接或間接透過附屬公司，非由公司擁有的應佔附屬公司淨資產的權益部分，而集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的法定義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的股東權益列示，但與公司股東應佔權益分開。少數股東權益佔集團年度內總盈利或虧損在綜合損益賬賬面以分配為少數股東權益及公司股東應佔權益形式呈報。

當少數股東應佔虧損超逾少數股東於附屬公司的權益時，任何少數股東應佔的虧損會於集團的權益內扣除（少數股東受契約約束而需增加額外投資以填補其虧損除外），如附屬公司隨後獲得盈利，此盈利被分配集團的利益上直至以往的少數股東應佔虧損獲得彌補。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(ii) 聯營公司

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

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就集團佔該聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合損益賬反映年內集團所佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值。

當集團對聯營公司承擔的虧損額超逾其所佔權益時，集團所佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如集團須履行法定或推定義務，或代聯營公司作出付款則除外。就此而言，集團在聯營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；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綜合損益賬內確認。

主要會計政策

(iii) 商譽

商譽是指業務合併的成本或於聯營公司的投資超逾本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並於每年接受減值測試。就聯營公司而言，商譽的賬面金額被計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

集團在被收購的可辨別資產、負債及或有負債的公允價值淨額中所佔份額，超過業務合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

是年內出售的現金產生單位、聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

(d) 物業

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(r)(i)所述方式入賬。

如本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準分類為投資物業。被分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策與以融資租賃出租的其它投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(k)。

正在興建或開發以供日後用作投資物業的物業被分類為物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至興建或開發完成時，再按公允價值重新分類為投資物業。有關此等物業於當日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在綜合損益賬中確認。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

主要會計政策

(iii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以成本及可變現淨值兩者的較低額報值。而成本即包括購買土地之成本、累計發展成本、借貸成本、物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況及預期直至落成的成本，並考慮預期最終可達到的售價。

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

(iv) 待沽物業

待沽物業以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。已完成待沽物業的成本值包括採購、加工及涉及轉化其成現狀之支出。

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

(e) 其它固定資產

其它固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(f) 固定資產折舊

下列的折舊計算法乃將固定資產成本值減其估計剩餘價值，根據其預計可用期以直線法折舊計算：

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 持有作自用的其它物業

持有作自用的其它物業折舊，根據其剩餘租賃期五十一年，以成本值作折舊計算。

(iii) 其它固定資產

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

主要會計政策

(g) 債務及權益證券投資

- (i) 持作買賣證券的投資分類為流動資產，並按公允價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。
- (ii) 集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，分類為「持有至到期證券」。持有至到期證券以公允價值加上交易成本在資產負債表初始確認，其後則以攤銷成本減去減值虧損後記入資產負債表。
- (iii) 當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認。
- (iv) 其它證券投資分類為可供出售投資，並以公允價值加上交易成本後初始確認。集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中的投資重估儲備內確認；但減值虧損和匯兌收益與虧損（如屬債務證券等貨幣項目）則直接在綜合損益賬中確認。如為附息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。當終止確認這些投資時，以往直接在權益中的投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。
- (v) 集團在承諾購入／出售投資或投資到期當日時確認／終止確認有關的投資。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具先以公允價值確認。本集團會在初次確認後重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在綜合損益賬中確認。然而，如屬符合對沖會計條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認。

(i) 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認但肯定承擔，或該資產或負債或肯定承擔的可界定部分就公允價值的改變並可影響綜合損益賬的風險的對沖。按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖項目的被對沖風險應佔損益均記入綜合損益賬中。

主要會計政策

(ii) 現金流量對沖

如某項衍生金融工具已指定用作對沖已確認資產或負債、或可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的現金流量變動的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效對沖部分會直接在權益中確認。當中任何收益或虧損的無效對沖部分則即時在綜合損益賬中確認。

如對沖的預期交易其後確認為非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中轉出，及計入非金融資產或負債的初始成本或其它賬面金額內。

如對沖的預期交易其後確認為金融資產或金融負債，於所收購資產或所承擔負債對綜合損益賬造成影響時，相關的收益或虧損會從權益中轉出及在綜合損益賬內確認（例如利息收入或支出的確認）。

上述兩項會計政策以外的預期交易現金流量對沖，當所預期交易對綜合損益賬造成影響時，相關的對沖收益或虧損會從權益中轉出，及在綜合損益賬內確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或實體撤銷了指定的對沖關係但仍然預計所對沖的預期交易會進行時，截至當時為止的累計收益或虧損會保留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如預計所對沖的交易不會進行，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在綜合損益賬中確認。

(iii) 對境外經營投資淨額的對沖

對於用作對境外經營投資淨額的對沖已確認為有效對沖的金融工具，其按公允價值重新計量時產生的收益或虧損部分會直接在權益中確認，直至出售該境外經營時為止；屆時，已直接在權益中確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。該無效部分則即時在綜合損益賬中確認。

(j) 無形資產（商譽以外）

有限年期的其它無形資產以成本減累計攤銷及減值虧損報值。其它無形資產的攤銷，根據其資產可用期，由三年至五年不等，作直線攤銷計算。

無限年期的無形資產以成本減累計減值虧損報值。該無形資產每年均接受減值測試，詳情敘述於附註(1)(ii)。

主要會計政策

(k) 租賃資產

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，有關的資產會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至集團，則分類為經營租賃；下列情況則除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準分類為投資物業。如分類為投資物業，其入賬方式會與以融資租賃持有相同；及
- 以經營租賃持有作自用的土地，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量時，以融資租賃持有方式入賬（而能清晰地以經營租賃持有的建築物則除外）。就此而言，租賃的開始時間是指集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

- 如本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於綜合損益賬中根據其租賃期所涵蓋的會計期間，以等額扣除。如有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中扣除。
- 以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷，分類為投資物業（見附註(d)(i)）或發展中並擬作出售的物業（見附註(d)(iii)）的物業則除外。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如本集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值（如為較低的數額）記入固定資產，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限（如集團可能取得資產的所有權）內沖銷資產成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(f)。減值虧損按照附註(1)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的綜合損益賬中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中列支。

主要會計政策

(1) 資產減值

(i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其它流動與非流動應收款項或已分類為可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何此類證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就以成本列賬的非上市權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與同類金融資產於當時市場的回報率折現（如果折現會造成重大的影響）預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收貿易及其它流動賬項及其它金融資產而言，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如減值虧損於其後期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則應通過綜合損益賬轉回。減值虧損轉回後資產的賬面金額不能超逾其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本（扣除任何本金償還和攤銷額）與當時公允價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益投資於綜合損益賬中確認的減值虧損不會透過綜合損益賬轉回。這些資產公允價值其後的任何增額會直接在權益中的投資重估儲備內確認。

主要會計政策

(ii) 其它資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅務資產外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定是否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計其可收回數額。

— 可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用值兩者中的較高額。在評估使用值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產組合（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益中確認減值虧損為開支。就現金產生單位確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位（或該組單位）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單位（或該組單位）內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得數額或其使用值（如能釐定）。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化時，有關的減值虧損會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

(m) 貿易及其它應收賬項

貿易及其它應收賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款項為給予有連繫人士而沒有固定償還條款的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

主要會計政策

(n) 附息借款

當附息借款與有關衍生金融工具存在對沖關係，而又不符合對沖會計，該附息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。其後於結算日按公允價值的變動於綜合損益賬中確認。

其他附息借款先按公允價值減去應佔交易成本後確認。初次確認後，附息借款以攤銷成本列賬，而初次確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在綜合損益賬中確認。

(o) 貿易及其它應付賬項

貿易及其它應付賬項先按公允價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭的現金、於銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括須按要求償還及為集團現金管理中的銀行透支。

(q) 外幣伸算

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司或聯營公司的損益賬則以年內的每月加權平均外幣兌換率折算為港幣。折算海外附屬公司或聯營公司的財務報表、或其於外幣借款用作對沖其海外營運的投資淨額的差額則置於其它資本儲備內。其它外幣交易項目的差異均計算在綜合損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，須在計算出售的盈利或虧損時，計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

主要會計政策

(r) 營業收入之確定

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所給予的鼓勵措施所產生的支出均在損益賬中確認為淨租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售待沽物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙（以較遲的時間為準）時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的定金和分期付款，則計入資產負債表的出售物業定金內。
- (iii) 物業代理收入包括落實有關物業轉換的合約所賺取的費用及佣金，租務收入關於為業主找尋新租客或舊租客續租所賺取的費用，於租約開始之日確認。
- (iv) 上市投資的股息收入在投資的股價除息時確認。
- (v) 利息收入按實際利率法累計確認。

(s) 所得稅

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

主要會計政策

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於財務報表的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，全數作出遞延稅項負債撥備（即資產負債表中確認負債的方法）；而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關遞延稅項資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

(t) 借貸成本

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

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

(u) 連繫人士

就本財務報表而言，與本集團連繫人士是指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響集團的財務及經營決策，反之亦然，或共同控制本集團；
- (ii) 集團及該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士屬集團的聯營公司或集團參與投資的合營公司；

主要會計政策

- (iv) 該人士屬集團或集團母公司的主要管理人員的成員、或屬個人的近親家庭成員、受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士如屬(i)所指的近親家庭成員或受該等個人人士控制、或共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 屬提供福利予集團或與集團關聯的實體的僱員離職後福利計劃。

個人的近親家庭成員是指為預期在處理有關公司時可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(v) 發出財務擔保，準備和或有負債

(i) 發出的財務擔保

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

當本集團發出財務擔保時，該擔保最初以公允價值（即交易價格，除非該公允價值能確實地估計）於貿易及其它應付賬項內確認為遞延收入。倘在發行該擔保時有收取或可收取代價，該代價則根據集團的政策而確認為適用的資產類別。倘沒有該代價時，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的集團；及(ii)該集團的申索款額預期超過現時列於貿易及其它應付賬項內的擔保金額（即最初確認的金額減累計攤銷），則根據附註(v)(ii)確認有關準備。

(ii) 其它準備和或有負債

倘若本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而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其它負債確認準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

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

主要會計政策

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

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

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

(x) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

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

(ii) 新加坡中央公積金

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

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

(y) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務的一部分，其營運及現金流量可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分的獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分的獨立主要業務的單一統籌計劃一部分，或為一間純粹為轉售而收購的附屬公司。

主要會計政策

倘若業務被出售或符合列為持作出售項目的準則（如較早發生），則分類為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分部為已終止經營業務。

倘若業務分部為已終止，則會在損益賬中以單一數額呈列，當中包含已終止經營業務的除稅後盈利或虧損；及就已終止經營業務之資產或出售組別，計算其公允價值，並扣除有關出售之成本後之除稅後盈利或虧損。當經營業務分類為已終止經營業務，損益賬中的比較數字已重報如經營業務由年期的第一天已經終止計算。

(z) 重大會計估計和判斷

估計不確定性的主要來源

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。其它估計不確定性的主要來源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃根據合資格估值師按每年的市價估值列入資產負債表內，並計入物業的淨租金收入及適當時考慮其租值可能調整的幅度。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價及其合適的資本化比率而達成。

— 業務合併及收購價中無形資產的分配

集團乃根據《財報準則》第3號「業務合併」而入賬，集團需於收購日分別確認被收購者的可界定資產，包括符合確認標準的有形及無形資產（不需理會這些資產有否在被收購者以往財務報表內被確認）。

於收購而確認之無形資產的估值乃根據一獨立估值師基於其公允價值的未來的經濟效益而作出，此等估值的設定包括收入增長，經常業務的預期所佔百分率及一般市場情況。

主要會計政策

— 評估非流動資產的減值

集團擁有非流動資產，包括物業、商譽及其它無形資產，沒有可用期限的資產於每年皆作減值測試。集團於每年為折舊或攤銷的物業作出評估，以決定有否出現減值跡象（減值虧損為資產賬面不可回收的金額）。管理層根據每項非流動資產的預計未來計劃的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額。估計資產的使用值，包括估計持續使用有關資產及最終出售所產生的未來現金流入及流出，並包括運用適當的貼現率在以上的未來現金流量上。有關資產尚餘可用年期的現金流量預測以及最新的財務預算／預測均經管理層批准。

— 評估發展中並擬作出售的物業撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(1)採用物業測計師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(2)採用基於物業供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中並擬作出售的物業的可變現淨值時，須採用已調整風險貼現率，藉此估計發展中並擬作出售的物業所產生已貼現的未來現金流量。這些估計須判斷預期售價，參考數據計有鄰近地區的最近成交個案、最新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成的預計尚餘成本、法律和監管架構以及一般市道。集團的估計可能不準確及可能須要於日後作出調整。

— 確認遞延稅項資產

為確認遞延稅項資產，集團需正式評估有關業務的未來的盈利能力。集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測及營運和融資的現金流量變動。

主要附屬公司及聯營公司 二〇〇七年三月三十一日

附屬公司	註冊成立／ 經營地方	發行股本 (除另註明外，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	76	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76	地產
Bestbilt Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76	地產
Botanica Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股坡幣1元	76	地產
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股坡幣1元	76	地產
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股港幣1元	100	地產
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	76	地產
NART Finance Limited	香港	3股每股港幣10元	100	融資
Nassim Developments Pte. Ltd.	新加坡	2股每股坡幣1元	76	投資
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
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
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
會德豐地產(中國)有限公司 (直接持有)	英屬處女群島	500股每股1美元	100	控股公司
# 會德豐地產(新加坡)有限公司	新加坡	398,853,292股每股坡幣1元及 797,706,584股每股坡幣 0.825元發行	76	控股公司／ 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
Salisbury Company Limited	香港	33 (普通股)	33	地產

附註：

(a) 此等聯營公司的財務報表非由畢馬威會計師事務所所審核。

(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。

獨立核數師報告書



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29至84頁會德豐地產有限公司(貴公司)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二〇〇七年三月三十一日的綜合資產負債表及 貴公司的資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益轉變報表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其它附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定,僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。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。

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

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

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

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

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇〇七年六月六日

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

投資物業/ 持有作自用的其它物業	地段編號	約滿年份	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	落成年份	種類/用途
投資物業						
中區畢打街二十號 會德豐大廈 三樓至二十四樓	海傍地段99號 A、C及餘段及 海傍地段100號 A、B及餘段	2854	192,900	100	1984	寫字樓
北角英皇道五百六十號 健威花園商場地庫至三樓 健威坊	內地段3546號	2086	125,400 及353個停車位	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 Great Western Plaza部分商舖	內地段906號 L,M地段及餘段	2882	13,200	100	1960及 1970年代	商舖
新加坡 烏節路五百零一號 會德豐廣場	-	2089	465,000	76	1993	寫字樓及 商場
持有作自用的其它物業						
英國倫敦 34 Grosvenor Square	-	2057	5,900	76	-	寫字樓

主要物業撮要表

二〇〇七年三月三十一日

發展中物業／待沽物業	地段編號	地盤面積 (平方呎)	樓面總 面積約數 (平方呎)	所佔權益 (百分率)	預計 落成年份	種類／用途	完成階段
發展中／待發展物業							
中環半山 巴炳頓6D至6E號	內地段609號C餘段 及D分段之餘段	5,837	47,000	100	2009	住宅	地基工程 在施中
香港仔黃竹坑 香葉道二號	香港仔內地段 374號	49,000	735,000	100	2009	工業／寫字樓	拆卸工程 完成
新加坡 安珀路 海景華庭	-	381,803	796,100 (已預售 所有單位)	76	2007	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 金聲路三百九十號 都市名苑	-	112,862	316,000 (已預售 所有單位)	76	2007	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 安哥烈園二十九號 烏節景園	-	29,078	89,600	76	2008	住宅	上蓋工程 在施中
新加坡 阿摩園1及2號 雅茂二期	-	89,630	238,700 (已預售 224,600平方呎)	76	2009	住宅	地基工程 在施中
新加坡 史各士路六號 Scotts Square	-	71,145	373,300	76	2010	住宅及商業	拆卸工程 在施中
新加坡 阿摩園3號 雅茂三期	-	54,981	169,300	76	2011	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	52,800	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	29,500	100	-	貨倉	完成
尖沙咀麼地道七十五號 南洋中心第一座四樓	九龍內地段 10549號	-	14,500	100	-	寫字樓	完成
尖沙咀麼地道六十二號 永安中心十二樓	九龍內地段 10586號	-	19,900	100	-	寫字樓	完成
聯營公司發展的主要物業項目							
深井青山公路三十三號 碧堤半島部分單位	丈量約份第 390號地段 269號餘段	566,090	224,400	33	-	住宅	完成
何文田京士柏 衛理道十八號 君頤峰部分單位	九龍內地段 11118號	387,569	50,700	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	(重新編列)		(重新編列)		
截至三月三十一日止的會計年度	2003	2004	2005	2006	2007
綜合損益賬					
營業額 (附註2)	1,999	1,602	2,189	1,788	1,314
股東應佔的集團 (虧損) / 盈利 (附註1及2)	(793)	1,054	1,842	2,234	1,450
是年股息	145	145	166	186	207
綜合資產負債表					
固定資產	3,163	3,274	4,365	5,655	6,043
商譽及其它無形資產	-	-	-	306	-
聯營公司	3,443	1,758	1,550	957	363
可供出售投資	3,307	5,166	5,701	7,079	9,025
遞延應收賬項	103	90	60	36	24
流動資產 (附註2)	5,669	6,407	8,735	11,898	15,411
流動負債	(2,161)	(702)	(532)	(2,607)	(4,028)
長期借款	(2,336)	(1,864)	(3,115)	(3,069)	(2,622)
遞延稅項 (附註1及2)	(54)	(72)	(88)	(397)	(624)
遞延項目	(223)	(159)	(146)	-	-
	10,911	13,898	16,530	19,858	23,592
股本	414	414	414	414	414
儲備 (附註1及2)	9,259	12,129	14,564	17,745	20,802
股東權益	9,673	12,543	14,978	18,159	21,216
少數股東權益 (附註1及2)	1,238	1,355	1,552	1,699	2,376
權益總額	10,911	13,898	16,530	19,858	23,592
財務資料 (附註1及2)					
每股 (虧損) / 盈利 (仙)	(38.3)	50.9	89.0	108.0	70.0
每股股息 (仙)	7.0	7.0	8.0	9.0	10.0
盈利股息比率 (倍數)	不適用	7.3	11.1	12.0	7.0
每股資產淨值 (港元)	4.67	6.06	7.24	8.77	10.25

附註:

根據採用所有合適於二〇〇六年的《香港財務報告準則》(「財報準則」)及於二〇〇四年經修訂的會計實務準則第12號「所得稅」的規定,部分數字已經重新分類或編列如下:

- (1) 二〇〇三年度的數字已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財務報表內的賬項附註第11條。
- (2) 二〇〇五年度的數字已根據所有適用的《財報準則》而作出重新編列,詳情載於二〇〇六年度財務報表內的賬項附註第11條。二〇〇四年及以往年度的數字均沒有作出重新編列,是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。