

# 財務報告附註

截至2005年12月31日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立的公眾上市公司，而本公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司的註冊辦事處及營業地點已詳列於年報內封底。

本財務報告以港元呈列，與本公司的營運貨幣相同。

本公司及附屬公司（「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

## 2. 香港財務報告準則的應用／會計政策的改變

在本會計年度，本集團首次應用香港會計師公會新頒佈之若干香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表的呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列：

### 業務合併

本集團在本年度應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該等準則適用於合同日期為2005年1月1日或之後之業務合併。因實行香港財務報告準則第3號而產生的主要影響摘要如下：

### 商譽

在以往年度，於2001年1月1日以前收購所產生之商譽作儲備入賬。本集團已應用香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，以往於資本儲備確認的商譽13,908,000港元已於2005年1月1日撥作本集團保留盈利。2004年的比較數字未予重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

### 本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本的差額（以往稱為「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本的差額（「收購折讓」）應於進行收購的期間立即確認為當期盈利或虧損。在以往年度，於2001年1月1日以前收購所產生的負商譽作儲備入賬，於2001年1月1日以後，收購所產生的負商譽，作資產扣減並視乎構成差額的因素調撥至收入。本集團根據香港財務報告準則第3號的相關過渡條文，於2005年1月1日不再確認所有負商譽（其中負商譽516,143,000港元以往作資本儲備入賬、956,000港元以往作資產扣減及47,653,000港元以往包括在應佔聯營公司權益），保留盈利因此對應增加（其對財務狀況之影響見附註3）。

### 股權支付

本集團於本年度應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務（「權益結算交易」）或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利（「現金結算交易」）須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎須於歸屬期內支銷授予本公司董事及僱員按授出日期釐定的購股權的公平值。於應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法，確認本年度購股權支出2,171,000港元，本集團之僱員股份儲備亦已確認對應之調整。於應用此準則以前，所有購股權是於2002年11月7日前授出，本集團沒有於2002年11月7日後授出並於2005年1月1日尚未歸屬的購股權。因此無須對以往年度賬目作出調整。

## 2. 香港財務報告準則的應用／會計政策的改變續

### 金融工具

本集團已於本年度應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。於2005年1月1日或以後開始的年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

### 金融資產及金融負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

### 以往按會計實務準則第24號的其他處理方法計量的債務證券及股本證券

截至2004年12月31日，本集團根據會計實務準則第24號的其他處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務證券投資及股本證券投資適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的期間列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作股本權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為股本權益的累積損益將列入該期間的損益賬內。自2005年1月1日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日金融資產」。「於損益賬按公平值處理的金融資產」及「可供出售金融資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及股本權益。該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量的可供出售股權投資及與該等非上市股本權益工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具，於首次確認後按成本減價值減損計量。「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」於首次確認後採用實際利率法按攤銷成本計量。

根據香港會計準則第39號，本集團及本公司分別於2004年12月31日之1,018,017,000港元及2,031,000港元證券投資，已於2005年1月1日重分類為可供出售投資。就分類及計量債務證券與股本證券應用香港會計準則第39號，並無對本集團及本公司之財務構成重大影響，因此無須於2005年1月1日作出調整。

### 債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自2005年1月1日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24號範圍）按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益賬按公平值處理的金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的金融負債」或「其他金融負債」。於損益賬按公平值處理的金融負債按公平值列賬，公平值的變動直接確認為損益。其他金融負債於首次確認後以實際利率法按攤銷成本持有。

### 衍生工具及對沖

截至2004年12月31日，本集團主要利用利率及貨幣掉期及外匯遠期合約衍生金融工具來管理本集團利率及匯率波動之風險。以往衍生工具沒有記入資產負債表，但其利息流量以應計基礎入賬。以外匯遠期合約對沖之交易均以合約訂明之結算匯率記賬。

## 2. 香港財務報告準則的應用／會計政策的改變 續

### 金融工具 續

#### 衍生工具及對沖 續

自2005年1月1日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公平值列賬。根據該準則，衍生工具(包括與主契約分開列賬的附帶內在衍生工具)均視為持有作買賣用途的金融資產或金融負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。有關公平值變動之對應調整視乎該等衍生工具是否指定為用作有效對沖工具，並根據被對沖項目的性質作調整。對於視為持有作買賣用途的衍生工具，公平值之變動應於產生損益之期間於損益賬內確認。

香港會計準則第39號將對沖關係分為三類，包括公平值對沖、現金流量對沖及投資淨額對沖。本集團指定若干衍生工具為對沖工具以對沖若干資產及負債的公平值變動之風險。對於公平值對沖，被對沖項目因相關對沖風險產生的公平值變動及對沖工具的公平值變動均於出現變動的期間內，在損益賬內確認。對於現金流量對沖，對沖工具之有效部分的公平值變動，最初在股本權益賬內確認，當對沖項目影響盈利或虧損時，則在損益賬內重新確認。對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。就投資淨額對沖而言，對沖工具的公平值變動之有效部分初期確認為股本權益，對沖工具的公平值變動之無效部分直接確認為損益。於出售外地業務時，於股本權益中餘下的對沖工具收益或虧損將撥作為出售期間之損益。

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，就未能符合香港會計準則第39號之對沖會計法要求的衍生工具而言，自2005年1月1日起，本集團已將該等衍生工具視為持作買賣用途。就符合香港會計準則第39號所載之對沖會計法要求的現金流量對沖而言，自2005年1月1日起，本集團已根據香港會計準則第39號之過渡性條文就該等對沖應用對沖會計法(其對財務狀況之影響見附註3)。就公平值對沖而言，本集團已於2005年1月1日完成指定對沖關係之相關文件，並從該日起應用公平值對沖會計法。

#### 不再確認

香港會計準則第39號就有關不再確認金融資產的準則規定比以往更加嚴格。根據香港會計準則第39號，不再確認之金融資產只限於該資產之現金流量合約權利到期或該資產已予轉讓而有關轉讓符合香港會計準則第39號之不再確認規定，而一項轉讓是否符合不再確認規定取決於風險及回報以及控制權的合併測試。本集團已就2005年1月1日或之後的金融資產轉讓應用相關過渡條文及應用經修訂的會計政策。此項改動對於本年度的業績並無重大影響。

#### 業主自用的土地租賃權益

在以往年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、機器及設備，以重估值計量。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬。若租賃款額能可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃款額(除從按公平值模式入賬的投資物業重新分類為經營租賃下的自用部份物業權益外)，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。包括在物業、機器及設備之土地權益的重估盈餘(以往於資產重估儲備中確認)已作追溯調整。2004年比較數字亦相對重新呈列(其對財務狀況之影響見附註3)。

## 2. 香港財務報告準則的應用／會計政策的改變續

### 投資物業

本集團及本公司在本會計年度首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團及本公司選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往年度，根據以往會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。本集團及本公司已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自2005年1月1日起應用香港會計準則第40號。於2005年1月1日之投資物業重估儲備數額已撥作本集團及本公司保留盈利（其對財務狀況之影響見附註3）。

採用香港會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」的物業分類產生改變。在以往年度，投資物業中相等或少於百分之十五的面積或價值的部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以分開出售（或作為融資租賃分開出租），該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。在本年度，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租賃分開出租）的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、機器及設備。2004年的比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

### 與投資物業有關之遞延稅項

於以往年度，根據以往的詮釋（會計實務準則詮釋第20號）重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的賬面值作出評估。在本年度，本集團及本公司應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響評估按本集團及本公司預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港詮釋常務委員會詮釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團及本公司已就此項會計政策的改變追溯應用。2004年的比較數字因而重列（其對財務狀況之影響見附註3）。

應用香港詮釋常務委員會詮釋第21號亦導致本集團一聯營公司確認所持有經重估的投資物業有關的遞延稅項。本集團於本年度的應佔聯營公司權益因投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項負債之淨收益而增加181,523,000港元（其對財務狀況之影響見附註3）。此項變動對於往年度的業績並無重大影響，因此無須對以往年度賬目作出調整。

截至2005年12月31日止年度

### 3. 會計政策改變的影響摘要

上文所述會計政策改變對本年度及上年度業績構成之影響如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業公平值變動所產生之收益	4,226,005	—
減：已出售投資物業公平值變動所產生之收益	(467,019)	—
已出售投資物業以往於投資物業重估儲備中的 淨重估虧絀於2005年1月1日轉往保留盈利	1,388,462	—
	<b>5,147,448</b>	—
金融工具公平值變動所產生之虧損	(24,777)	—
由投資物業重新分類至物業、機器及設備所產生之折舊之增加	(926)	(918)
由投資物業重新分類至物業、機器及設備所產生之遞延稅項之減少	162	161
投資物業之公平值收益有關的遞延稅項之增加	(668,351)	—
佔一聯營公司投資物業公平值變動及其有關的遞延稅項之淨收益	181,523	—
負商譽調撥收入之減少	(2,184)	—
授予董事及僱員購股權有關支出	(2,171)	—
本年度純利增加(減少)	<b>4,630,724</b>	(757)
應佔純利：		
母公司股權持有人	4,473,850	(757)
少數股東權益	156,874	—
	<b>4,630,724</b>	(757)

本年度純利增加(減少)按損益表內的分類分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
投資物業的公平值變動增加	5,147,448	—
金融工具的公平值變動減少	(24,777)	—
遞延稅項(增加)減少	(668,189)	161
行政支出增加	(3,097)	(918)
負商譽調撥收入減少	(2,184)	—
應佔聯營公司業績增加	181,523	—
	<b>4,630,724</b>	(757)

### 3. 會計政策改變的影響摘要續

#### 本集團

於2004年12月31日及於2005年1月1日因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 港幣千元 (以往列賬)	調整 港幣千元 (附註)	於2004年 12月31日 港幣千元 (重新列賬)	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 港幣千元 (重新列賬)
物業、機器及設備	68,975	13,092	82,067	—	82,067
預付租賃款項	—	123,259	123,259	—	123,259
投資物業	28,147,190	(230,400)	27,916,790	—	27,916,790
聯營公司權益	855,486	—	855,486	47,653	903,139
衍生金融資產	—	—	—	38,443	38,443
衍生金融負債	—	—	—	(72,254)	(72,254)
負商譽	(956)	—	(956)	956	—
遞延稅項	(218,091)	(1,982,852)	(2,200,943)	—	(2,200,943)
其他資產／負債	(5,378,385)	—	(5,378,385)	—	(5,378,385)
資產淨額	23,474,219	(2,076,901)	21,397,318	14,798	21,412,116
股本	5,249,818	—	5,249,818	—	5,249,818
保留盈利	3,984,917	(17,875)	3,967,042	8,902,705	12,869,747
資本儲備	502,235	—	502,235	(502,235)	—
對沖儲備	—	—	—	(32,720)	(32,720)
投資物業重估儲備	10,251,625	(1,898,673)	8,352,952	(8,352,952)	—
資產重估儲備	20,356	(9,619)	10,737	—	10,737
其他儲備	2,483,664	—	2,483,664	—	2,483,664
少數股東權益	—	—	—	830,870	830,870
權益總額	22,492,615	(1,926,167)	20,566,448	845,668	21,412,116
少數股東權益	981,604	(150,734)	830,870	(830,870)	—
	23,474,219	(2,076,901)	21,397,318	14,798	21,412,116

附註：2004年比較數字因以下的影響作出調整為(i)因應用香港會計準則第40號而將若干投資物業重新分類至物業、機器及設備；(ii)根據香港詮釋常務委員會詮釋第21號所確認之有關重估投資物業所產生的遞延稅項及(iii)根據香港會計準則第17號而將土地租賃權益重新分類至經營租賃下之預付租賃款項。此會計政策的變動已追溯應用。

應用新香港財務報告準則對本集團於2004年1月1日的權益構成之影響如下：

	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重新列賬 港幣千元
股本	5,217,857	—	5,217,857
保留盈利	3,795,499	(17,237)	3,778,262
投資物業重估儲備	6,740,946	(1,365,938)	5,375,008
資產重估儲備	9,897	(5,836)	4,061
其他儲備	2,852,210	—	2,852,210
少數股東權益	753,855	(111,622)	642,233
權益總額	19,370,264	(1,500,633)	17,869,631

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 3. 會計政策改變的影響摘要 續

#### 本公司

於2004年12月31日及於2005年1月1日因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 港幣千元 (以往列賬)	調整 港幣千元 (附註)	於2004年 12月31日 港幣千元 (重新列賬)	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 港幣千元 (重新列賬)
非流動資產	12,765,507	—	12,765,507	—	12,765,507
流動資產	12,679	—	12,679	—	12,679
流動負債	(40,539)	—	(40,539)	—	(40,539)
遞延稅項	(9,069)	(383,284)	(392,353)	—	(392,353)
其他非流動負債	(41,714)	—	(41,714)	—	(41,714)
資產淨額	12,686,864	(383,284)	12,303,580	—	12,303,580
股本	5,249,818	—	5,249,818	—	5,249,818
保留盈利	3,296,591	—	3,296,591	1,806,909	5,103,500
投資物業重估儲備	2,190,193	(383,284)	1,806,909	(1,806,909)	—
其他儲備	1,950,262	—	1,950,262	—	1,950,262
權益總額	12,686,864	(383,284)	12,303,580	—	12,303,580

附註：2004年比較數字因根據香港詮釋常務委員會詮釋第21號所確認之有關重估投資物業所產生的遞延稅項而作出調整。此會計政策的變動已追溯應用。

應用新香港財務報告準則對本公司於2004年1月1日的權益構成之影響如下：

	以往列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重新列賬 港幣千元
股本	5,217,857	—	5,217,857
保留盈利	3,533,725	—	3,533,725
投資物業重估儲備	1,723,577	(301,626)	1,421,951
其他儲備	1,865,370	—	1,865,370
權益總額	12,340,529	(301,626)	12,038,903

本集團並未提早應用已頒佈但於2005年12月31日並未生效的新準則，詮釋及修訂。

本集團已對該等準則，詮釋及修訂的潛在影響進行評估，除以下的修訂外，管理層認為實行該等新準則，詮釋及修訂對本集團的財務報告並沒有重大的影響。香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)要求於香港會計準則第39號範圍內之財務擔保合約於首次確認時以公平值計量。管理層認為現在並不能可靠地確定以下的修訂對本集團的財務狀況及財務報告披露的影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)：財務擔保合約<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2006年1月1日或之後開始之年度生效。

#### 4. 主要會計政策

除了若干物業及金融工具是以重估價值或公平值列賬外(已於會計政策下解釋)，本財務報告是按歷史成本為基礎編製。

本財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本財務報告也包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則和公司法的要求作出相關披露。

##### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司的財務報告。

於本年度收購或出售的附屬公司之業績應由收購生效日起或截至出售生效日計入綜合收益表內。

如附屬公司的會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用的，應將附屬公司的財務報告調整至與本集團所採用的一樣。

所有在本集團內各公司之間的交易、結餘、收入及費用於編製綜合財務報告賬目時抵銷。

少數股東於附屬公司的淨資產與集團的股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超越少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

##### 商譽

於2005年1月1日前簽訂合同收購附屬公司或聯營公司時產生的商譽指付出的收購成本高於本集團佔收購當日該附屬公司或聯營公司之可確定之資產及負債公平值的數額。

如附註2所述，以往於儲備確認的商譽已於2005年1月1日撥至本集團保留盈利。

##### 應佔所收購公司可確定之資產、負債及或然負債之公平值淨額超過收購成本的差額(收購折讓)

於合同日為2005年1月1日或之後收購附屬公司或聯營公司時產生的收購折讓指收購該公司之可確定之資產、負債及或然負債的淨公平值高於收購成本。收購折讓於產生時立即在損益表確認。收購聯營公司時產生的收購折讓於當年計算投資者應佔聯營公司業績時一併計入收益。

於2005年1月1日前收購時產生的負商譽作資產扣減呈列，並按照產生有關結餘的情況分析調撥往收益。

倘出現負商譽乃因收購之日預計將有虧損或支出，則該負商譽按有關虧損或支出出現期間撥入收益。其餘負商譽按所收購的可確定折舊資產結餘以預計可使用年期以直線法列作收入確認入賬。倘有關負商譽數額超出所收購的可確定非貨幣性資產合計公平價值時，則隨即在收入中確認入賬。

如附註2所述，於2005年1月1日不再確認所有負商譽，保留盈利因此對應調整。



### 4. 主要會計政策 續

#### 附屬公司投資

在本公司的資產負債表上，於附屬公司的權益是按成本扣除附屬公司之任何經確認資產減值列賬。附屬公司的業績是按本公司所收股息及應收股息為基準於年度內入賬。

#### 聯營公司投資

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務報告內。按照權益法，聯營公司的權益是按成本及於收購後集團應佔損益和權益的變動扣除任何經確認資產減值列於資產負債表內。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於集團須受約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

當集團與聯營公司進行交易，於編製綜合財務報告時應按集團所佔聯營公司的權益抵銷。

#### 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按其成本／設定成本或估值減其後累積折舊及累積資產減值入賬。

分類為投資物業按公平值入賬的經營租賃物業權益轉為自用物業，該物業權益的設定成本相等於更改用途之日的公平值。

用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的樓宇乃按照其於重估當日之公平值減隨後之累積折舊及任何隨後之累積價值減損於資產負債表列賬。由於定期進行物業重估，賬面值與於結算日所釐訂之公平值沒有重大差距。

重估樓宇時出現之任何盈餘款額會撥入資產重估儲備，除重估盈餘數額與過往曾因同樣資產重估減值列於開支相抵外，則應將盈餘數額其中相等於該項資產曾從收益表中扣除的虧蝕數額撥回收益表。因重估資產而減少之淨賬面金額當作開支處理，而以減值數額不超過過往因重估該項資產之重估儲備結餘為限。隨後出售或報廢重估資產時，有關重估盈餘將轉撥至保留盈利。

折舊準備乃按物業、機器及設備之預計可使用年限及考慮其殘值，以直線法撇銷其成本或估值。

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再確認。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算)於該年度的損益表入賬。

#### 投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關損益表產生期內之損益。

## 4. 主要會計政策續

### 租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金(包括土地租賃權益)於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約期限以直線法分攤租金開支。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之匯率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於綜合財務報告中確認為股本權益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(匯兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

### 稅項

利得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項數額。

現時應付稅項乃按年內應課稅盈利計算。應課稅盈利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與收益表所列純利不同。

遞延稅項乃根據綜合財務報告內資產及負債賬面值與計算應課稅盈利所採用相應稅基之差額，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅盈利時予以確認。如暫時差異由商譽或由初次確認一項不影響應課稅盈利或會計盈利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，有關資產及負債不予確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司及聯營公司所產生應課稅暫時差異予以確認，除非本集團可控制暫時差異轉回時間，而此暫時差異在可預見的將來很可能不會轉回。

### 4. 主要會計政策 續

#### 稅項 續

遞延稅項資產之賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅盈利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入收益表，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

#### 資產減損（商譽除外）

於每個結算日，本集團均會審閱旗下資產的賬面值，以確定該等有形及無形資產是否有任何減損跡象。倘一項資產的可收回金額估計少於其賬面金額，該項資產的賬面金額乃減低至其可收回金額。資產減損即時列作支出確認入賬，惟倘有關資產根據另一項香港會計準則按重估金額列賬，則該項減損應根據該香港會計準則作為重估減值處理。

倘已確認一項資產減損，而隨後再產生盈餘，則該項資產的賬面金額乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟增加後的賬面金額不得超出倘以往年度並無就該項資產確認減損原應釐訂的賬面金額。資產減損撥回即時列作收入確認入賬，惟倘有關資產根據另一項香港會計準則按重估金額列賬，則該項減損撥回應根據該香港會計準則作為重估減值處理。

#### 退休福利費用

強積金計劃之供款於到期時在收益表中扣除。

#### 收入之確認

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。

出售物業收入在簽署有約束力之銷售合約時予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自投資之股息收入在股東確定有權收取股息時予以確認。

金融資產的利息收入乃按未償還本金之金額並按適用實際利率以時間比例基準累計。

#### 金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（於損益賬按公平值處理的金融資產及負債除外）而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產及金融負債（如適用）之公平值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平值扣除。就「於損益賬按公平值處理的金融資產及負債」而言，直接產生之交易成本即時於損益表確認。

#### 金融資產

本集團之金融資產分為以下三個類別之一：包括於損益賬按公平值處理的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

#### 於損益賬按公平值處理的金融資產

於損益賬按公平值處理的金融資產包括未有指定作對沖而無效的衍生金融工具。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

## 4. 主要會計政策續

### 金融資產續

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、定期存款、職員房屋貸款及其他應收款項)採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為其他類別(載於上文)。於首次確認後各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量的可供出售股權投資，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

### 金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為於損益賬按公平值處理的金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

#### 於損益賬按公平值處理的金融負債

於損益賬按公平值處理的金融負債可細分為兩個類別，分別為持作買賣之金融負債及於首次確認時已指定為於損益賬按公平值處理的金融負債。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

#### 其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借貸、浮息票據、定息票據及零息票據，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

#### 4. 主要會計政策 續

##### 金融衍生工具及對沖

本集團利用金融衍生工具(主要為利率調期及外幣調期)對沖利率及匯率波動風險。不論有關衍生工具是否指定為有效對沖工具，均按公平值計量。

根據香港會計準則第39號，對沖關係可分為三種，包括公平值對沖、現金流量對沖及投資淨額對沖。用作對沖已確認資產或負債或未確認確實承諾之公平值變動風險，列作公平值對沖。另一方面，用作對沖與已確認資產或負債或預計交易有關之特定風險所引起之現金流量變化風險，則列作現金流量對沖。本集團僅使用公平值對沖及現金流量對沖，而有關會計政策載列如下：

##### 公平值對沖

就符合對沖會計法之公平值對沖而言，對沖工具公平值變動所產生之損益即時於損益確認。與此同時，對沖項目因對沖風險而產生之損益則會調整至對沖項目之賬面值，並於損益中確認。

##### 現金流量對沖

就符合對沖會計法之現金流量對沖而言，對沖工具公平值變動所產生損益之有效部份最初於股本權益確認，當對沖項目影響損益時則在損益賬內重新確認，而無效部分即時於損益中確認。

就其後導致金融資產或金融負債之確認之預期交易對沖而言，過往於股本權益直接確認之相關損益乃於所收購資產或所承擔負債影響損益之期間內重新確認為損益。

##### 不符合對沖會計法之衍生工具

不符合對沖會計法之衍生工具被視為持作買賣之金融資產或持作買賣之金融負債。有關衍生工具公平值之變動直接於損益中確認。

##### 不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將不再確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

就金融負債而言，則會及僅會於有關負債不再存在時於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之金融負債賬面值與已付代價(包括已轉讓的非現金資產及確認的負債)之差額乃於損益中確認。

##### 附帶內在衍生工具

當附帶內在衍生工具之經濟特質及風險與主合約者並無密切關係，及合併合約並非按公平值計入損益而計量時，附帶於非衍生主合同之衍生工具須與有關主合約分開，並被視為持作買賣。在所有其他情況下，附帶內在衍生工具不會分開處理，並根據適用準則與主合約一併處理。倘本集團需要分開處理附帶內在衍生工具，惟未能計量附帶內在衍生工具，則整份合併合同會被視作為持作買賣。

#### 4. 主要會計政策續

##### 撥備

若本集團因過往事件而存在現有的責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備指董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於現值有重大影響時貼現至現值。

##### 以股權支付之交易

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加（僱員股份報酬儲備）。

購股權獲行使時，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股權於屆滿日仍未獲行使，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至保留盈利。

#### 5. 重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於採用上文附註4所述之本集團會計政策時，管理層曾根據其過往經驗、未來預測及其他資料作出多項估計及判斷（涉及估計除外）。可對於財務報告中確認之金額構成重大影響之估計不確定性之主要來源及重大會計判斷載列於下文。

##### 投資物業公平值估計

如附註17所述，投資物業已由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

##### 金融工具之公平值

金融工具（如利率、外匯及股本衍生工具）乃按公平值計入資產負債表。公平值之最佳憑證為於活躍市場中之報價，倘某一項金融工具未能取得報價，本集團將採用由獨立金融機構或內部或外部估值模式釐訂之市值估計其公平值。就該等金融資產及負債定價及估值時所採用之方法、模式及假設乃屬主觀性，並須管理層作出若干程度之判斷，而有關判斷或會導致出現截然不同之公平值及結果。所有重大財務估值模式均受嚴密監控，並會定期測試及檢查。

### 6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括現金及銀行存款、定期存款、應收賬款、股本投資、應收聯營公司款項、其他應收款項、借貸、少數股東貸款及衍生金融工具。本公司之主要金融工具包括現金及銀行存款、定期存款及應收賬款。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，且不會進行外幣投機買賣。本集團及本公司之大部份資產價值及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於2005年年末，除2億美元之10年年定期息票據外，本集團之所有債項均以港元為貨幣單位。本集團已訂立合適的遠期外匯合約以對沖潛在外幣風險（見附註21）。

##### (ii) 利率風險

本集團根據利率水平、其走勢及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期作為管理利率風險之對沖工具（見附註21）。於2005年年末，本集團總債項中約50%乃實際按浮動息率計息。此浮動債項比率或會跟隨利率走勢而變動。

本集團政策旨在維持定息及浮動息率之貸款比率於合適的範圍內。因此本集團採用利率掉期以對沖與集團浮息借貸（包括銀行貸款及浮息票據）相關的利率風險（見附註21）。

##### (iii) 其他價格風險

本集團之部分可供出售投資乃上市的股份證券並於各結算日以公平值計量。因此，本集團須承受股本價格風險，而管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

#### 信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要源自定期存款、租戶之應收租金及交易對手於衍生金融工具之財務責任。倘於2005年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合資產負債表中所列之賬面值。

本集團及本公司之定期存款乃存放於多間信譽良好的香港銀行，而本集團亦對單一財務機構設定可承受之風險上限。

就租戶之應收租金而言，正常出租程序均會包括信貸審查，並會對過期未償還之債項採取嚴謹監控程序。此外，本集團會於各結算日對各獨立貿易債項之可收回金額進行評估，以確保已就未能收回之金額作出充份減值虧損。

為降低交易對手帶來之風險，本集團僅會與聲譽超著且擁有高等投資信貸評級之金融機構訂立衍生合約，並且限定就各機構可承受之風險及會定期監察各機構之信貸評級。

本集團及本公司並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易對手及客戶。

## 7. 營業額

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
營業額包括：		
物業租金總收入	1,249,392	1,153,911
管理費及保安服務收入	404	575
	<b>1,249,796</b>	<b>1,154,486</b>

由於本集團營業額全數源自香港，營業額主要包括租金收入，因此沒有作出分部財務分析。

## 8. 董事酬金

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
董事袍金	1,135	661
其他薪酬：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	10,423	11,323
花紅	2,499	3,083
購股權支出 (附註42)	524	—
退休福利計劃供款	233	232
離職合約補償	—	1,508
沒收供款	—	(2,483)
	<b>14,814</b>	<b>14,324</b>

12位 (2004 : 12位) 董事中每位董事之已付或應付薪酬詳列如下：

	截至2005年12月31日止年度					總數 港幣千元
	董事袍金 港幣千元 (附註)	基本薪金、 房屋、 其他津貼 及實物利益 港幣千元	花紅 港幣千元	購股權 支出 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>						
利定昌 (附註a)	136	4,146	1,200	—	12	5,494
利子厚 (附註b)	85	3,538	1,020	524	12	5,179
黃于華玲	75	2,739	279	—	209	3,302
<b>非執行董事</b>						
胡法光	85	—	—	—	—	85
Hans Michael Jebsen	85	—	—	—	—	85
利憲彬	90	—	—	—	—	90
利乾	100	—	—	—	—	100
利德蓉醫生	75	—	—	—	—	75
<b>獨立非執行董事</b>						
鍾逸傑爵士	157	—	—	—	—	157
Per Jorgensen	100	—	—	—	—	100
葉謀遵博士	95	—	—	—	—	95
唐寶麟 <sup>#</sup>	52	—	—	—	—	52
	1,135	10,423	2,499	524	233	<b>14,814</b>

<sup>#</sup> 唐寶麟於2005年5月11日聘任為獨立非執行董事，並於2005年12月12日辭去董事一職。



## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 8. 董事酬金 續

截至2004年12月31日止年度

	基本薪金、 房屋、 其他津貼 董事袍金 及實物利益 港幣千元 (附註)	花紅 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	離職 合約補償 港幣千元	沒收 供款 港幣千元	總數 港幣千元	
<b>執行董事</b>							
利定昌 (附註a)	82	4,146	1,372	12	—	5,612	
利子厚 (附註b)	50	3,538	1,212	12	—	4,812	
黃于華玲	50	2,596	249	207	—	3,102	
梅子敬 *	4	1,043	250	1	1,508	(2,483)	
<b>非執行董事</b>							
胡法光	50	—	—	—	—	50	
Hans Michael Jebesen	50	—	—	—	—	50	
利憲彬	50	—	—	—	—	50	
利乾	70	—	—	—	—	70	
利德蓉醫生	50	—	—	—	—	50	
<b>獨立非執行董事</b>							
鍾逸傑爵士	85	—	—	—	—	85	
Per Jorgensen	70	—	—	—	—	70	
葉謀遵博士	50	—	—	—	—	50	
	661	11,323	3,083	232	1,508	(2,483)	14,324

\* 梅子敬於2004年1月28日辭去董事一職。

附註：

每位董事之董事袍金明細詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬檢討 委員會 港幣千元	投資 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	總數 2005年 港幣千元	總數 2004年 港幣千元
<b>執行董事</b>							
利定昌	111	—	—	10	15	136	82
利子厚	75	—	—	10	—	85	50
黃于華玲	75	—	—	—	—	75	50
梅子敬	—	—	—	—	—	—	4
<b>非執行董事</b>							
胡法光	75	—	10	—	—	85	50
Hans Michael Jebesen	75	—	—	10	—	85	50
利憲彬	75	—	—	15	—	90	50
利乾	75	25	—	—	—	100	70
利德蓉醫生	75	—	—	—	—	75	50
<b>獨立非執行董事</b>							
鍾逸傑爵士	92	40	15	—	10	157	85
Per Jorgensen	75	25	—	—	—	100	70
葉謀遵博士	75	—	10	—	10	95	50
唐寶麟	52	—	—	—	—	52	—
	930	90	35	45	35	1,135	661

## 8. 董事酬金續

附註：續

- (a) 2004年年度：其薪酬於2003年11月經薪酬檢討委員會完成檢討後，由2003年12月起，其基本固定酬金為4,146,000港元。完成檢討後，其按表現的總薪酬的部分已經增加。設定花紅數字包括2003年已付的花紅及2004年的目標花紅數字，但須待2004年年末後於2005年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

2005年年度：薪酬檢討委員會於2005年3月檢討其薪酬後，由於薪酬檢討於2003年11月完成，管理層並沒有任何薪酬增加。因此，其基本固定薪酬仍為4,146,000港元。設定花紅數字包括已計於2004年賬目的花紅調整數（花紅於2005年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2005年的目標花紅數字，但須待2005年年末後於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

- (b) 2004年年度：其薪酬於2003年11月經薪酬檢討委員會完成檢討後，由2003年12月起，其基本固定酬金為3,538,000港元。完成檢討後，其按表現的總薪酬的部分已經增加。設定花紅數字包括2003年已付的花紅及2004年的目標花紅數字，但須待2004年年末後於2005年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

2005年年度：薪酬檢討委員會於2005年3月檢討其薪酬後，由於薪酬檢討於2003年11月完成，管理層並沒有任何薪酬增加。因此，其基本固定薪酬仍為3,538,000港元。設定花紅數字包括已計於2004年賬目的花紅調整數（花紅於2005年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2005年的目標花紅數字，但須待2005年年末後於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

## 9. 僱員成本

5位薪酬最高僱員中3位為董事（2004年：4位），其酬金詳情載於附註8。其餘2位（2004年：1位）薪酬詳列如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	4,762	2,000
花紅	726	500
退休福利計劃供款	24	10
入職獎勵金	-	488
	<b>5,512</b>	<b>2,998</b>

酬金介乎下列組別：

	2005年 僱員數目	2004年 僱員數目
2,000,001港元 — 2,500,000港元	1	-
2,500,001港元 — 3,000,000港元	-	1
3,000,001港元 — 3,500,000港元	1	-
	<b>2</b>	<b>1</b>

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 10. 財務支出

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
由下列借貸產生的利息		
— 銀行貸款、透支及其他貸款：		
須於5年內全數償還	63,429	22,409
不須於5年內償還	34,129	13,530
— 浮息票據	15,988	7,527
— 定息票據	108,720	108,263
	<b>222,266</b>	151,729
由衍生金融工具產生的淨利息(收入)支出(附註)：		
— 5年內到期	(924)	38,699
— 5年後到期	(32,562)	(45,387)
	<b>(33,486)</b>	(6,688)
攤銷零息票據折讓	9,401	—
銀行費用	10,079	11,312
中期票據計劃費用	972	976
對沖支出	2,349	2,356
其他	3,004	1,965
	<b>214,585</b>	161,650

附註：公平值變動不包括衍生金融工具本年度的應計利息。

### 11. 稅項

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
本年度香港利得稅	75,270	49,737
往年度稅項不足撥備	25	66
往年度撥備	103,000	55,000
	<b>178,295</b>	104,803
遞延稅項(附註33)：		
— 投資物業的公平值變動	668,351	—
— 已出售租賃物業的公平值變動	(4,903)	—
— 其他暫時差異	14,840	35,361
	<b>678,288</b>	35,361
	<b>856,583</b>	140,164

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅盈利以17.5% (2004年：17.5%) 計算。

## 11. 稅項續

本年度之稅項開支與綜合損益表內除稅前盈利之對數如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
除稅前盈利	<b>5,175,884</b>	782,845
以本地入息稅率17.5%計算之稅項	<b>905,779</b>	136,997
於釐訂應課稅盈利時毋須扣稅支出之稅項影響	<b>19,721</b>	1,866
動用先前未確認入賬稅項虧損之稅項影響	<b>(29,002)</b>	(23,214)
於釐訂應課稅盈利時非課稅收入之稅項影響	<b>(103,487)</b>	(20,058)
未撥備稅務虧損之稅項影響	<b>195</b>	322
未確認遞延稅項資產之稅務影響	<b>10,436</b>	—
應佔聯營公司業績之稅項影響	<b>(42,237)</b>	(6,734)
初次確認之例外情況之稅項影響	<b>(8,364)</b>	(4,186)
往年度稅項不足撥備	<b>25</b>	66
往年度撥備	<b>103,000</b>	55,000
其他	<b>517</b>	105
年內稅項開支	<b>856,583</b>	140,164

除已在收益表扣除之數額外，本集團就租賃樓宇重估之遞延稅項已直接自股本權益內扣除(見附註33)。

於本財務報告日，本集團對香港稅務局就往年度的額外評稅之事宜(總額為193百萬港元)提出異議。

於考慮香港最新之稅務法例及有關先例後，董事會決定於2005年12月31日止年度之財務報告中作出103百萬港元額外撥備，但董事會認為仍有充分稅務原則及事實理據反對該等額外評稅，本集團亦繼續就該等評稅提出強烈反對。

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 12. 本年度純利

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
本年度純利已扣除(計入)下列各項目：		
員工成本	131,354	129,470
退休福利計劃供款(附註37)	5,301	5,068
沒收供款(附註37)	(3,789)	(6,606)
	132,866	127,932
攤銷預付租賃款	163	163
物業、機器及設備折舊	5,787	5,578
撥回自用樓宇以往在收益表中確認的重估虧絀	(65)	(50)
核數師酬金	1,740	1,629
投資物業租金總收入	(1,249,392)	(1,153,911)
減：為帶來租金收入的直接營業成本	233,575	250,895
非為帶來租金收入的直接營業成本	3,776	8,426
	(1,012,041)	(894,590)
股息來自		
— 上市投資	(33,714)	(20,275)
— 非上市投資	—	(4,672)
	(33,714)	(24,947)
利息收入	(2,914)	(1,229)
應佔聯營公司稅項(已包括在應佔聯營公司業績內)	107,646	19,495
出售物業、機器及設備虧損	9	40

### 13. 股息

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
普通股：		
已派中期股息每股10港仙(2004年：10港仙)	105,224	104,793
末期建議股息每股35港仙(2004年：30港仙)	368,641	314,989
就2003年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	—	80
	473,865	419,862

董事會所建議的2005年末期股息為每股35港仙(2004年：30港仙)，將以現金方式附有以股代息選擇權派發，並須於股東大會內經股東批准。

### 13. 股息續

年內，股東就2004年末期股息及2005年中期股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	2005年 中期 港幣千元	2004年 末期 港幣千元
股息：		
現金	85,630	277,911
以股代息 (附註34)	19,594	37,078
	<b>105,224</b>	314,989

### 14. 每股盈利

母公司股權持有人基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利 (母公司股權 持有人應佔本年度純利)	<b>4,120,555</b>	608,642
	2005年 按千計	2004年 按千計
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<b>1,051,502</b>	1,046,427
潛在普通股的攤薄影響： 購股權	<b>682</b>	503
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	<b>1,052,184</b>	1,046,930

計算攤薄後每股盈利時並無計若干尚未行使的購股權，因為其行使價較每股平均市場價格為高。

截至2005年12月31日止年度

14. 每股盈利 續

為評估本集團基本業務的表現，管理層認為本年度的盈利應對投資物業未變現之公平值變動及其有關的遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔基本純利」。母公司股權持有人應佔基本純利及呈列於綜合收益表中的母公司股權持有人應佔本年度純利的分別之對數如下：

	2005年 港幣千元	2005年 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利		4,120,555	391.87
投資物業公平值變動所產生之收益	(4,226,005)		(401.90)
減：已出售投資物業公平值變動所產生之收益	467,019		44.41
	(3,758,986)		
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	668,351		63.56
少數股東應佔投資物業公平值變動及其有關的 遞延稅項之收益	156,874	(2,933,761)	14.92
佔一聯營公司投資物業公平值變動及其有關的 遞延稅項之收益		(181,523)	(17.26)
母公司股權持有人應佔基本純利		1,005,271	95.60

「母公司股權持有人應佔基本純利」不包括於本年度出售之投資物業於2005年1月1日按照香港會計準則第40號轉往保留盈利的淨重估虧絀1,388,462,000港元(以往年度確認於物業重估儲備中)。

	2004年 港幣千元 (重新列賬)	每股盈利 (基本) 港仙
綜合收益表內母公司股權持有人應佔純利 及基本純利	608,642	58.16

## 15. 物業、機器及設備

	於香港 以長期租約 持有的樓宇 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	電腦 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>					
<b>成本或估值</b>					
於2004年1月1日					
— 以往列賬	44,500	43,696	15,056	1,131	104,383
— 採用香港會計準則第17號的影響	(18,457)	—	—	—	(18,457)
— 採用香港會計準則第40號的影響	36,720	—	—	—	36,720
— 重新列賬	62,763	43,696	15,056	1,131	122,646
添置	—	1,212	2,351	—	3,563
出售	—	(11)	(45)	—	(56)
重估盈餘	6,829	—	—	—	6,829
於2005年1月1日	69,592	44,897	17,362	1,131	132,982
添置	—	4,288	2,523	—	6,811
出售	—	(147)	(4)	—	(151)
重新分類至投資物業 (附註17)	(30,500)	—	—	—	(30,500)
從投資物業重新分類轉入 (附註17)	15,600	—	—	—	15,600
重估盈餘	344	—	—	—	344
出售附屬公司	—	(70)	(28)	—	(98)
於2005年12月31日	<b>55,036</b>	<b>48,968</b>	<b>19,853</b>	<b>1,131</b>	<b>124,988</b>
包括：					
成本	—	48,968	19,853	1,131	69,952
於2005年的估值	55,036	—	—	—	55,036
	55,036	48,968	19,853	1,131	124,988
<b>累積折舊</b>					
於2004年1月1日	—	39,141	6,394	1,131	46,666
年內折舊	1,313	1,613	2,652	—	5,578
出售時撇銷	—	(7)	(9)	—	(16)
重估調整	(1,313)	—	—	—	(1,313)
於2005年1月1日	—	40,747	9,037	1,131	50,915
年內折舊	977	1,921	2,889	—	5,787
出售時撇銷	—	(140)	(2)	—	(142)
重估調整	(977)	—	—	—	(977)
出售附屬公司	—	(53)	(19)	—	(72)
於2005年12月31日	<b>—</b>	<b>42,475</b>	<b>11,905</b>	<b>1,131</b>	<b>55,511</b>
<b>賬面淨值</b>					
於2005年12月31日	<b>55,036</b>	<b>6,493</b>	<b>7,948</b>	<b>—</b>	<b>69,477</b>
於2004年12月31日 (重新列賬)	69,592	4,150	8,325	—	82,067



截至2005年12月31日止年度

15. 物業、機器及設備 續

	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	電腦 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本公司</b>				
<b>成本</b>				
於2004年1月1日	20,911	14,423	1,131	36,465
添置	48	2,295	—	2,343
出售	(1)	(31)	—	(32)
於2005年1月1日	20,958	16,687	1,131	38,776
添置	1,425	2,439	—	3,864
出售	(111)	—	—	(111)
於2005年12月31日	<b>22,272</b>	<b>19,126</b>	<b>1,131</b>	<b>42,529</b>
<b>累積折舊</b>				
於2004年1月1日	19,371	6,202	1,131	26,704
年內折舊	533	2,521	—	3,054
出售時撇銷	(1)	(6)	—	(7)
於2005年1月1日	19,903	8,717	1,131	29,751
年內折舊	669	2,754	—	3,423
出售時撇銷	(111)	—	—	(111)
於2005年12月31日	<b>20,461</b>	<b>11,471</b>	<b>1,131</b>	<b>33,063</b>
<b>賬面淨值</b>				
於2005年12月31日	<b>1,811</b>	<b>7,655</b>	<b>—</b>	<b>9,466</b>
於2004年12月31日	1,055	7,970	—	9,025

以上物業、機器及設備是以直線法及下列年率折舊：

樓宇	以租約期或40年兩者取較短期計算
傢俬、裝置及設備	20%
電腦	20%
汽車	25%

本集團之樓宇經由獨立專業估值師萊坊(香港)有限公司以2005年12月31日之市值進行重估。重估盈餘1,256,000港元及65,000港元(2004年：8,092,000港元及50,000港元)已分別計入資產重估儲備及收益表內。

如本集團之樓宇未經重估，將以其成本減去累積折舊53,350,000港元(2004年：42,897,000港元)列於財務報告中。

本集團之傢俬、裝置及設備包括作為營業租約用途之資產，其成本為17,758,000港元(2004年：16,033,000港元)及累積折舊為15,470,000港元(2004年：14,875,000港元)。其年內折舊為600,000港元(2004年：439,000港元)。

本公司於年內或結算日並無物業、機器及設備作為營業租約用途之資產。

## 16. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項指於香港以長期租約持有的租賃土地。

租賃土地是按餘下的租約期以直線法攤銷。

## 17. 投資物業

	本集團		本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
<b>公平值</b>				
於1月1日，以往列賬	<b>28,147,190</b>	24,366,780	<b>3,510,000</b>	3,030,000
採用香港會計準則第40號的影響	<b>(230,400)</b>	(204,800)	-	-
<b>重新列賬</b>	<b>27,916,790</b>	24,161,980	<b>3,510,000</b>	3,030,000
添置	<b>385,662</b>	104,527	<b>220</b>	13,384
成本變動引致之調整	<b>(761)</b>	(941)	-	-
出售	<b>(2,727,166)</b>	-	-	-
從樓宇重新分類轉入(附註15)	<b>30,500</b>	-	-	-
重新分類至樓宇(附註15)	<b>(15,600)</b>	-	-	-
公平值變動	<b>4,226,005</b>	3,651,224	<b>550,780</b>	466,616
<b>於12月31日</b>	<b>29,815,430</b>	27,916,790	<b>4,061,000</b>	3,510,000

上述投資物業市值包括：

	本集團		本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重新列賬)	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
位於香港：				
— 按中期租約持有	<b>5,500,000</b>	4,850,000	-	-
— 按長期租約持有	<b>24,315,430</b>	23,066,790	<b>4,061,000</b>	3,510,000
	<b>29,815,430</b>	27,916,790	<b>4,061,000</b>	3,510,000

本集團於2005年12月31日以公平值入賬的投資物業是由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，萊坊(香港)有限公司於當日進行估值。萊坊(香港)有限公司擁有合適的資格及近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會物業估值準則，並參照市場相近物業可比較的交易及租金回報率。

本集團於以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業分類為投資物業，採用公平值模式入賬。

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 18. 附屬公司投資

	本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
非上市股份按成本值	5	5
應收款項	—	9,645,437
	5	9,645,442
減：應收款項撥備	—	(404,000)
	5	9,241,442

於2005年12月31日，本公司持有之主要附屬公司詳情載於附註43。

### 19. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
非上市聯營公司投資成本值	2,629	2,629	3	3
自收購後應佔純利扣除已收取股息	342,243	98,141	—	—
聯營公司負商譽(附註)	—	(47,653)	—	—
	344,872	53,117	3	3
應收款項(非流動)	171,131	817,400	—	—
	516,003	870,517	3	3
減：減損	(11,358)	(15,031)	—	—
在非流動資產中列賬	504,645	855,486	3	3
應收款項(流動)	642,596	—	—	—
	1,147,241	855,486	—	—

除了應收一聯營公司款項642,596,000港元須於要求時償還外，其他應收聯營公司款項均為無抵押，免息及無須於1年內償還。於2004年，應收該間聯營公司款項無須於1年內償還。

累計應佔聯營公司業績乃按截至2005年12月31日止年度之未經審核管理賬目計算。

本集團應佔一聯營公司自收購後之虧損超越該聯營公司之權益賬面金額，因本集團須承擔該聯營公司所需之資金。

## 19. 聯營公司權益續

本集團聯營公司於2005年12月31日之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	成立/ 註冊及 營業地點	持有 股份類別/ 註冊資本	本公司持有 已發行 股本/ 註冊資本之 票面值百分比	主要業務
衡亞工程有限公司	私人有限公司	香港	股份	25	投資
Wingrove Investment Pte Ltd.	私人股份制 有限公司	新加坡	股份	25*	物業發展及租務
港興企業有限公司(「港興」)	私人有限公司	香港	股份	26.3*	投資
上海港匯房地產開發有限公司	中外合資 經營企業	中國	165,000,000美元#	23.7*	物業發展及租務
上海港匯廣場物業管理有限公司	中外合資 經營企業	中國	140,000美元#	23.7*	物業管理

\* 間接持有

# 註冊資本

附註：為購入港興的權益所產生的負商譽於2004年12月31日為47,653,000港元(2004年1月1日：49,777,000港元)，並從聯營公司投資成本扣減呈列。在以往年度，負商譽以所收購資產餘下之平均使用年期，按20年期以直線法調撥收入。因應用香港財務報告準則第3號，於2005年1月1日不再確認所有負商譽(見附註2)。

本集團之聯營公司財務資料簡述如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
總資產	<b>6,531,050</b>	5,520,243
總負債	<b>(4,777,200)</b>	(4,772,011)
淨資產	<b>1,753,850</b>	748,232
本集團應佔聯營公司淨資產	<b>344,872</b>	53,117
營業額	<b>523,376</b>	743,587
年內純利	<b>828,116</b>	348,761
本年度本集團應佔聯營公司業績	<b>241,358</b>	38,482

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 20. 可供出售投資／證券投資

	本集團	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (附註)
上市投資		
— 於香港上市的股份證券	<b>1,170,295</b>	914,822
非上市投資		
— 會籍債券	<b>2,831</b>	2,831
減：減損	<b>(800)</b>	(800)
	<b>2,031</b>	2,031
— 非上市股份	<b>117,385</b>	131,855
減：減損	<b>(60,333)</b>	(60,333)
	<b>57,052</b>	71,522
應收款項	<b>26,722</b>	29,642
	<b>83,774</b>	101,164
	<b>85,805</b>	103,195
總額	<b>1,256,100</b>	1,018,017
賬面金額分析作為匯報用途：		
非流動	<b>1,256,100</b>	1,018,017
	本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (附註)
非上市投資		
— 會籍債券	<b>2,831</b>	2,831
減：減損	<b>(800)</b>	(800)
	<b>2,031</b>	2,031
賬面金額分析作為匯報用途：		
非流動	<b>2,031</b>	2,031

附註：於2005年1月1日應用香港會計準則第39號後，已將本集團於2004年12月31日之證券投資重新分類為可供出售投資(見附註2)。

於結算日，除非上市股本證券外，所有可供出售投資均按公平值列賬。該等上市股本投資之公平值乃參考於結算日所報之市價釐訂。會籍債券之公平值乃參考同類會籍債券之近期交易價釐訂。

非上市股本投資指投資於新加坡註冊成立之私人公司所發行之非上市股本證券。該等證券乃按於各結算日之成本扣除減值計量，因合理公平值估計幅度變化很大，管理層認為該等證券之公平值不能可靠地計量。

## 21. 衍生金融工具

本集團衍生金融工具於2005年12月31日之公平值淨額載列如下：

	本集團	
	2005年 資產 港幣千元	2005年 負債 港幣千元
流動		
利率掉期		
現金流量對沖	13,411	-
並無指定為對沖	136	-
外匯衍生工具		
現金流量對沖	571	-
並無指定為對沖	77	-
股本衍生工具		
並無指定為對沖	-	(64,057)
	<b>14,195</b>	<b>(64,057)</b>
非流動		
利率掉期		
現金流量對沖	18,522	-
公平值對沖	-	(10,812)
並無指定為對沖	718	-
外匯衍生工具		
現金流量對沖	2,395	-
公平值對沖	10,369	(4,796)
並無指定為對沖	-	(24,194)
	<b>32,004</b>	<b>(39,802)</b>
總計	<b>46,199</b>	<b>(103,859)</b>

### 利率掉期

於2005年12月31日，未到期之利率掉期之名義金額總計為2,423,492,000港元。此等工具包括固定利率轉浮動利率掉期、浮動利率轉固定利率掉期，以及平均香港銀行同業拆息掉期。浮動利率轉固定利率掉期乃指定用作對沖浮息借貸（包括銀行貸款及浮息票據）之利率風險。訂立固定利率轉浮動利率掉期乃用以對沖零息票據之公平值風險。平均香港銀行同業拆息掉期並不符合對沖會計法。

於2005年12月31日，按現金流量對沖之利率掉期有31,965,000港元公平值收益已於股本權益中遞延處理，預期將於利率掉期期內當所對沖之預期交易於不同日子發生時轉回收益表中。

## 21. 衍生金融工具 續

### 利率掉期 續

於2005年12月31日，將於下列期間到期之利率掉期之名義金額：

	本集團 2005年 港幣千元
1年內	970,000
1年至5年	1,248,983
超過5年	204,509
	<b>2,423,492</b>

於2005年12月31日，浮動利率轉固定利率掉期之利率鎖定於2.11厘至2.85厘之間。平均香港銀行同業拆息掉期將香港銀行同業拆息轉換為平均香港銀行同業拆息，於年內之實際利率介乎於0.3厘與4.1厘之間。固定利率轉浮動利率掉期將固定利率5.19厘轉換為香港銀行同業拆息加0.69厘。掉期之交易對手有權於2015年2月7日提前終止合約而毋須支付成本，否則，掉期將於2020年2月7日屆滿。

上述衍生工具乃按公平值計量，而其公平值乃按預期未來現金流量於各結算日之現值計算或由獨立財務機構釐訂。

### 外匯對沖工具

於2005年12月31日，未到期之外匯對沖工具之名義金額總計為1,711,097,000港元。此等工具包括遠期外匯合約、貨幣掉期及淨額基準掉期。遠期外匯合約乃主要指定用作對沖因支付部分2億美元票據之息票產生之外匯風險，而貨幣掉期則用以對沖因到期日償還的本金及期間支付息票之外匯風險。淨額基準掉期未有指定為以對沖會計法處理之對沖工具。

於2005年12月31日，按現金流量對沖之遠期外匯合約有2,966,000港元公平值收益已於股本權益中遞延處理，預期將於支付2億美元之息票時於不同日子轉回收益表中。

於2005年12月31日，將於下列期間到期之外匯對沖工具之名義金額：

	本集團 2005年 港幣千元
1年內	48,722
1年至5年	102,398
超過5年	1,559,977
	<b>1,711,097</b>

上述衍生工具乃按公平值計量，而其公平值乃按匯率及預期未來現金流量於各結算日之現值計算。

### 股本衍生工具

於2005年12月31日，未到期之股本對沖工具之名義金額總計為196,300,000港元。並無按照香港會計準則第39號將現有股本衍生工具指定為對沖工具。

上述衍生工具乃按公平值計量，而其公平值乃由獨立財務機構釐訂。

## 22. 負商譽

本集團  
港幣千元

總值	
於2004年1月1日及2004年12月31日	1,195
調撥往收入	
於2004年1月1日	(179)
年內調撥	(60)
於2004年12月31日	956
自應用香港財務報告準則第3號不再被確認(附註2)	(956)
於2005年1月1日	—

如附註2所述，自應用香港財務報告準則第3號後，不再確認所有於2005年1月1日前收購時產生的負商譽。

## 23. 有抵押職員房屋貸款

	本集團及本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
有抵押職員房屋貸款	2,247	2,492
減：於1年內到期並包括在流動資產中的款項	(422)	(245)
	<b>1,825</b>	2,247

有抵押貸款為一項已成立之職員房屋貸款計劃，給予合符資格之僱員，貸款之固定年息為4%(2004：4%)。

本集團及本公司於2005年12月31日職員房屋貸款的公平值約為對應的賬面金額。

## 24. 應收賬款，其他應收款項及按金

應收賬款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團於2005年及2004年12月31日止的應收租金賬齡均少於90天。

本集團及本公司的應收賬款，其他應收款項及按金於2005年12月31日止的公平值約為其對應的賬面金額。

## 25. 應付賬款及應付費用

本集團於2005年及2004年12月31日止的應付賬款及應付費用賬齡均少於90日。

本集團及本公司的應付賬款及應付費用於2005年12月31日止的公平值約為其對應的賬面金額。

## 26. 應收／應付附屬公司款項

此貸款為無抵押及須於要求時償還。於2004年，此貸款無須於1年內償還。

## 27. 投資公司貸款

此貸款為無抵押，免息和須於1年內償還。於2004年，此貸款無須於1年內償還。



## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 28. 少數股東權益

此貸款為無抵押，免息和無須於1年內償還。

### 29. 長期銀行貸款

	本集團	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
無抵押銀行貸款	<b>2,056,500</b>	3,502,100
銀行貸款還款期如下：		
2年以上但不超過5年	<b>1,406,500</b>	1,479,300
超過5年	<b>650,000</b>	2,022,800
於1年後到期並包括在非流動負債中的款項	<b>2,056,500</b>	3,502,100

以上全部銀行貸款均為浮息港元貸款，其實際息率（即相等於合約息率）為4.53%至4.74%，息率一般於每1至6個月重新釐定。

於2005年12月31日，部份銀行貸款的利率風險已由利率掉期（浮動利率轉固定利率掉期）對沖（見附註21）。

本集團的銀行貸款的公平值約為其對應的賬面金額。

### 30. 浮息票據

	本集團	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
浮息票據	<b>548,213</b>	547,739

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited於2004年發行550百萬港元為期5年的浮息票據。該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率（即相等於合約利率）為3個月香港銀行同業拆息加0.3%至0.38%，全數將於2009年到期償還。

本集團已訂立利率掉期合約以對沖與部分浮息票據相關的利率風險（見附註21）。

本集團的浮息票據的公平值約為其在結算日的賬面金額。

### 31. 定息票據

	本集團	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
定息票據	1,553,967	1,552,979
減：公平值變動（附註）	(54,376)	—
	<b>1,499,591</b>	1,552,979

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited於2002年2月發行2億美元為期10年的定息票據。該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際息率（即相等於合約息率）為年息7%，全數將於2012年2月到期償還。

本集團已訂立外匯遠期合約按現金流量對沖方式以對沖與票據息票相關之外匯風險（見附註21）。

本集團亦已訂立貨幣掉期按公平值對沖方式以對沖與定息票據中的135百萬美元之本金及息票相關之利率及外匯風險（見附註21）。

該定息票據於2005年末的公平值為1,681,918,000港元。

附註：該54,376,000港元為按公平值對沖的對沖項目（即該135百萬美元定息票據）因對沖的利率及外匯風險而增加的公平值。

### 32. 零息票據

	本集團	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
零息票據	207,114	—
減：公平值變動（附註）	(10,895)	—
	<b>196,219</b>	—

於2005年2月，本公司之全資附屬公司Hysan (MTN) Limited按發行價約46.37%發行面值430百萬港元之15年零息票據。該票據之數額由本公司作出擔保。其實際利率（即相等於合約息率）為年息5.19%，並須於2020年2月償還。Hysan (MTN) Limited可選擇於2015年2月7日以相等於面值77.4%之價格贖回票據。

本集團已訂立利率掉期按公平值對沖方式以對沖零息票據的利率風險（見附註21）。

該零息票據於2005年末的公平值約為其在結算日的賬面金額。

附註：該10,895,000港元為按公平值對沖的對沖項目（即該零息票據）因對沖的利率風險而增加的公平值。

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 33. 遞延稅項

本集團及本公司於本年度確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	遞延付款 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>						
於2004年1月1日，以往列賬	184,167	6,852	152	(10)	(10,761)	180,400
會計政策改變的影響	(1,241)	1,439,337	—	—	(577)	1,437,519
重新列賬	182,926	1,446,189	152	(10)	(11,338)	1,617,919
於年內收入扣除(附註11)	39,787	—	(152)	9	(4,283)	35,361
於年內權益扣除	—	547,663	—	—	—	547,663
於2005年1月1日，重新列賬	222,713	1,993,852	—	(1)	(15,621)	2,200,943
於年內收入扣除(附註11)	1,236	663,448	—	1	13,603	678,288
於年內權益扣除	—	220	—	—	—	220
於2005年12月31日	<b>223,949</b>	<b>2,657,520</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(2,018)</b>	<b>2,879,451</b>
		加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元		總額 港幣千元
<b>本公司</b>						
於2004年1月1日，以往列賬		7,582	—	(3)		7,579
會計政策改變的影響		—	301,626	—		301,626
重新列賬		7,582	301,626	(3)		309,205
於年內收入扣除		1,487	—	3		1,490
於年內權益扣除		—	81,658	—		81,658
於2005年1月1日，重新列賬		9,069	383,284	—		392,353
於年內收入扣除		1,338	96,386	—		97,724
於2005年12月31日		<b>10,407</b>	<b>479,670</b>	<b>—</b>		<b>490,077</b>

於2005年12月31日，本集團可用作抵銷未來盈利之未用稅項虧損為556百萬港元(2004年：1,144百萬港元)。此稅項虧損之12百萬港元(2004年：86百萬港元)已確認為遞延稅項資產。由於可利用的稅項虧損仍未確定，此稅項虧損所產生餘下544百萬港元(2004年：1,058百萬港元)的遞延稅項資產並未予以確認。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

於2005年12月31日，本集團有60百萬港元(2004年：無)可扣減暫時差異。由於未能確定應課稅盈利可抵銷可利用的扣減暫時差異，因此可扣減暫時差異而引致的遞延稅項資產並不被確認。

於結算日，本公司沒有任何未用之稅項虧損。

### 34. 股本

	股票數目		股本	
	2005年 按千計	2004年 按千計	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
普通股每股5港元				
註冊股本：				
於1月1日及12月31日	<b>1,450,000</b>	1,450,000	<b>7,250,000</b>	7,250,000
已發行及繳足股本：				
於1月1日	<b>1,049,964</b>	1,043,572	<b>5,249,818</b>	5,217,857
根據以股代息計劃發行股份	<b>3,297</b>	5,192	<b>16,486</b>	25,961
行使購股權	-	1,200	-	6,000
於12月31日	<b>1,053,261</b>	1,049,964	<b>5,266,304</b>	5,249,818

於2005年6月10日及2005年9月30日，本公司根據於2005年5月10日及2005年8月30日公布的以股代息計劃，分別以16.29港元和19.19港元發行和分配每股面值5港元的股份，共2,276,115股及1,021,067股給予就2004年末期及2005年中期股息選擇以股代息之股東。該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

於本年間，本公司的附屬公司並無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 35. 本公司儲備

於2005年12月31日，本公司可分配儲備為3,111,988,000港元（2004年：3,396,591,000港元），為該日除去投資物業未變現公平值變動及相關的遞延稅項後之保留盈利及普通儲備。

	股本 溢價賬 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	普通儲備 港幣千元 (附註)	股息儲備 港幣千元	僱員股份 報酬儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於2004年1月1日								
— 以往列賬	1,333,828	1,723,577	154,995	100,000	276,547	—	3,533,725	7,122,672
— 會計政策改變的影響 (附註3)	—	(301,626)	—	—	—	—	—	(301,626)
— 重新列賬	1,333,828	1,421,951	154,995	100,000	276,547	—	3,533,725	6,821,046
根據以股代息計劃發行股份溢價	38,121	—	—	—	—	—	—	38,121
根據行使購股權發行股份溢價	8,376	—	—	—	—	—	—	8,376
發行股份費用	(47)	—	—	—	—	—	—	(47)
投資物業重估盈餘	—	466,616	—	—	—	—	—	466,616
因物業重估產生的遞延稅項	—	(81,658)	—	—	—	—	—	(81,658)
已付2003年末期股息	—	—	—	—	(276,547)	—	—	(276,547)
2004年股息金額	—	—	—	—	419,782	—	(419,861)	(79)
已付2004年中期股息	—	—	—	—	(104,793)	—	—	(104,793)
本年度純利	—	—	—	—	—	—	182,727	182,727
於2004年12月31日	1,380,278	1,806,909	154,995	100,000	314,989	—	3,296,591	7,053,762
會計政策改變的影響 (附註3)	—	(1,806,909)	—	—	—	—	1,806,909	—
於2005年1月1日·重新列賬	1,380,278	—	154,995	100,000	314,989	—	5,103,500	7,053,762
根據以股代息計劃發行股份溢價	40,186	—	—	—	—	—	—	40,186
發行股份費用	(40)	—	—	—	—	—	—	(40)
確認以股份支付的支出	—	—	—	—	—	2,171	—	2,171
已付2004年末期股息	—	—	—	—	(314,989)	—	—	(314,989)
2005年股息金額	—	—	—	—	473,865	—	(473,865)	—
已付2005年中期股息	—	—	—	—	(105,224)	—	—	(105,224)
本年度純利	—	—	—	—	—	—	643,656	643,656
於2005年12月31日	<b>1,420,424</b>	<b>—</b>	<b>154,995</b>	<b>100,000</b>	<b>368,641</b>	<b>2,171</b>	<b>5,273,291</b>	<b>7,319,522</b>

附註：普通儲備撥自保留盈利。

本集團於年內的儲備變動詳情載於第88-89頁的綜合權益變動表內。

### 36. 出售附屬公司

在出售全資附屬公司該日的淨資產如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
已出售的淨資產		
投資物業	2,699,341	—
物業、機器及設備	26	—
其他應收款項、預付款項及按金	3,839	—
應收賬款	602	—
應付款項及應付費用	(445)	—
租戶按金	(23,796)	—
應付集團公司款項	(1,149,264)	—
總代價	1,530,303	—
以下列項目支付：		
現金	2,679,567	—
免除應付集團公司款項	(1,149,264)	—
	1,530,303	—
於出售時產生淨現金流入：		
於2005年12月31日年度內已收取現金代價	2,679,567	—

在本年度內，於出售全資附屬公司為本集團帶來純利及現金流量分別為455,550,000港元及2,679,567,000港元。

### 37. 退休福利計劃

由2000年12月1日起，本集團為合符資格僱員設立增益強積金計劃，此乃一項界定供款計劃。增益強積金計劃已依據強制性公積金計劃（一般）規則第124(1)條向強制性公積金管理局登記。

根據增益強積金計劃規則，本集團根據成員薪金的固定百分比（介乎強積金有關入息之5%至基本薪金之15%）作出供款。成員之強制性供款按照強積金法例固定於強積金有關入息之5%。

本集團於本年度總供款為5,301,000港元（2004年：5,068,000港元）。本年度沒收供款3,789,000港元（2004年：6,606,000港元）。

## 財務報告附註 續

截至2005年12月31日止年度

### 38. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
為出售一聯營公司權益而給予 非關連人士之公司擔保	人民幣3.8 港幣0.3	人民幣3.8 港幣0.3	人民幣3.8 港幣0.3	人民幣3.8 港幣0.3
為下列項目給予附屬公司之公司擔保：				
— 發行浮息票據	—	—	港幣550.0	港幣550.0
— 發行定息票據	—	—	美元200.0	美元200.0
— 發行零息票據	—	—	港幣430.0	—
為一銀行授出貸款而按持股比例給予 合資經營物業項目之承擔	新加坡幣18.6	新加坡幣18.6	—	—
為下列項目獲取銀行提供融資而給予 擔保：				
— 聯營公司	新加坡幣12.0	新加坡幣12.0	新加坡幣12.0	新加坡幣12.0
— 附屬公司	—	—	港幣2,056.5	港幣3,502.1

### 39. 資本承擔

於結算日，本集團及本公司之資本承擔金額如下：

	本集團		本公司	
	2005年 百萬元	2004年 百萬元	2005年 百萬元	2004年 百萬元
投資物業 已簽約但未作出撥備	港幣69.0	港幣8.4	港幣33.5	港幣0.2

### 40. 租約承擔

#### 本集團及本公司作為承租人

於結算日，本集團及本公司根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租約付款如下：

	本集團		本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	—	—	4,602	6,949
2至5年內	—	—	1,445	3,199
	—	—	6,047	10,148

經營租約應付款為本公司向附屬公司租用職員宿舍及寫字樓之應付租款，該等租約經磋商後分別釐訂為2年及3年。

#### 40. 租約承擔續

##### 本集團及本公司作為出租人

於結算日，本集團及本公司根據與租戶已訂立租約將於未來最低應收的租約租金如下：

	本集團		本公司	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	<b>735,027</b>	777,801	<b>92,906</b>	95,094
2至5年內	<b>874,567</b>	945,539	<b>54,877</b>	75,148
5年後	<b>66,897</b>	103,095	-	4,704
	<b>1,676,491</b>	1,826,435	<b>147,783</b>	174,946

經營租約應收款為本集團出租投資物業之應收租款，該等租約經磋商後其釐訂之租金平均為1年至3年。

#### 41. 關連人士交易及結餘

##### A. 關連人士交易

年內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	主要股東		董事	
		2005年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
支付費用	(a)	-	-	<b>73</b>	34
總租金收入	(b)	<b>4,669</b>	4,495	<b>22,705</b>	17,458
年內支付投資物業建築費用	(c)	-	-	<b>10,894</b>	15,783

於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	主要股東		董事	
		2005年 港幣千元	2004年 港幣千元	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應付費用	(a)	-	-	<b>48</b>	-
應付建築費	(c)	-	-	<b>1,554</b>	2,624
少數股東貸款	(d)	-	-	<b>94,443</b>	94,443



截至2005年12月31日止年度

### 41. 關連人士交易 續

#### A. 關連人士交易 續

附註：

- (a) 此等交易乃提供貨物及服務並在正常業務範圍內進行。
- (b) 本集團在正常業務範圍內，與關連人士訂立不同年期之樓宇租務合約。此等租務合約均按一般商業條款訂立，而租金乃參照市場價值而訂定。
- (c) 葉謀遵博士(及其替任董事，葉維義)為新昌營造集團有限公司(「新昌營造」)之主要股東，而葉維義亦為新昌營造之主席。其全資附屬公司新昌營造廠(亞洲)有限公司(「新昌亞洲」)與本公司一附屬公司就利園二期翻新工程訂立總工程合約。

款項乃與新昌亞洲訂立總工程合約於年內支付及年終結餘(按情況而定)之金額。就本公司於作出合理查詢後所知，總工程合約內佔絕大部份的工程合約外判予其他承建商。新昌亞洲本身於合約內實質獲得的工程款項遠較工程合約總額為低。

- (d) 款項為捷成洋行有限公司按其持股比例給予本集團一非全資附屬公司(Barrowgate Limited)作一般資金用途之未償貸款。貸款為無抵押、免息及無須於1年內償還。Hans Michael Jebsen先生為捷成洋行有限公司之董事及股東。

於結算日，本公司與關連人士之結餘如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應收附屬公司款項	8,278,195	9,645,437
減：應收款項撥備	(329,000)	(404,000)
	<b>7,949,195</b>	9,241,437
應付附屬公司款項	<b>21,280</b>	30,980

應收附屬公司款項及應付附屬公司款項詳情刊載於財務報告內附註18及26。

#### B. 主要管理人員補償

年內本集團及本公司之董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
薪酬及其他短期員工福利	21,125	19,967
離職合約補償	-	1,508
入職獎勵金	-	488
退休福利費用	265	254
沒收供款	-	(2,483)
	<b>21,390</b>	19,734

各董事及主要行政人員薪酬分別由薪酬檢討委員會及董事總經理參照個別員工表現及市場趨勢釐訂。

## 42. 股權支付交易

### 權益結算購股權計劃

#### 1995購股權計劃（「1995計劃」）

本公司設立一項行政人員購股權計劃，該計劃於1995年4月28日獲股東通過，有效期10年。1995計劃於2005年4月28日屆滿，所有就1995計劃所授出而未行使之購股權將可根據1995計劃之條款繼續生效及行使。

1995計劃之目的乃加強個別員工與股東權益之連繫。

根據1995計劃，購股權可由董事會於其決定下，授予本公司或其全資附屬公司的僱員，以認購本公司之普通股份。

根據1995計劃可授出之購股權涉及之股份數目（連同根據該計劃已發行及將予發行之股份），不得超過本公司不時已發行股本之3%（不包括根據該計劃及任何其他計劃已發行之股份）。根據該計劃及其他計劃可發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股本之10%（不包括根據該計劃及任何其他計劃已發行之股份）。

每名參與者在1995計劃下可享有的最高股數，為於任何時間根據該計劃可授出的購股權最高相關股數的25%。行使價原是按緊接批授日期前20個交易日股份在聯合交易所所報平均收市價之80%釐訂。於2001年9月1日後授出之購股權行使價為遵守上市規則之修改而更改。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

2005年3月8日前批授之購股權，須受5年之持有期限限制，而有關購股權自發行起計2年內不得行使。

#### 2005購股權計劃（「2005計劃」）

本公司於2005年5月10日召開的股東周年大會上採立一項新購股權計劃（「2005計劃」與1995計劃合稱為「計劃」），該計劃之有效期為10年，將於2015年5月9日屆滿。

2005計劃之目的乃鼓勵本公司或其全資附屬公司的僱員努力工作，為股東之利益加強本公司及其股份的價值。

根據2005計劃，購股權可由董事會於不時認為合適的情況下，按彼等對本公司及其附屬公司發展及增長之貢獻為基準，決定授予本公司或其全資附屬公司的僱員（包括執行董事）及其他人士，以認購本公司之普通股份。

根據2005計劃及任何其他購股權計劃所授出之購股權涉及之股份數目，按上市規則不得超過本公司於2005年5月10日（即通過2005計劃之日期）之已發行股份的10%（即104,996,365股股份）。根據上市規則，發行人可於股東大會尋求股東批准「更新」10%之限額。可於2005計劃及任何其他計劃所有已授出但未行使的購股權予以行使時發行的股份數目，不得超過本公司不時已發行的股份的30%（或根據上市規則所要求的股份數目）。無購股權可獲批授如該批授導致超過該30%上限。

每名參與者在2005計劃下可享有的最高股數，為在任何12個月內超過上市規則所要求的股份數目（即獲股東批准時之總發行股數的1%）。行使價須至少為(i)股份在購股權授予日期聯交所日報表所載的收市價；(ii)股份在購股權授予日期前5個營業日於聯交所日報表所載的平均收市價；及(iii)股份的面值中的較高者。購股權之代價為1.00港元，而行使價需於行使有關購股權時悉數支付。

截至2005年12月31日止年度

## 42. 股權支付交易 續

### 權益結算購股權計劃 續

#### 批授及歸屬機制

由2005年3月8日起，董事會已批准一個新的批授及歸屬期規範。可不時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐訂。主要依循1個與表現掛鈎的明確準則。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

下表披露董事及合資格僱員持有之本公司購股權的於年內之變動：

姓名	於2005年 1月1日結餘	授出日期	註銷/ 失效	年內變動		於2005年 12月31日 結餘	行使價 港元	行使期 (附註)
				授出	行使			
<b>執行董事</b>								
利定昌 (附註a)	1,350,000	1999年 1月7日	-	-	-	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
利子厚 (附註b)	-	2005年 5月10日	-	240,000	-	240,000	16.60 (附註d)	2005年5月10日至 2015年5月9日
<b>合資格僱員 (附註c)</b>								
	-	2005年 3月30日	140,000 (附註h)	675,000	-	535,000	15.85 (附註e)	2005年3月30日至 2015年3月29日
	-	2005年 8月9日	-	144,000	-	144,000	18.79 (附註f)	2005年8月9日至 2015年8月8日
	-	2005年 10月12日	-	120,000	-	120,000	18.21 (附註g)	2005年10月12日至 2015年10月11日
	<u>1,350,000</u>		<u>140,000</u>	<u>1,179,000</u>	<u>-</u>	<u>2,389,000</u>		

附註：

- 向利定昌授出之購股權之歸屬期為5年，購股權於發行後首2年內不得行使。
- 向利子厚授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- 本公司合資格僱員乃按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。向合資格僱員授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- 緊接授出購股權日期前(即2005年5月9日)本公司股份收市價為16.40港元。
- 緊接授出購股權日期前(即2005年3月29日)本公司股份收市價為15.35港元。
- 緊接授出購股權日期前(即2005年8月8日)本公司股份收市價為18.55港元。
- 緊接授出購股權日期前(即2005年10月10日)本公司股份收市價為17.90港元。
- 140,000購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。

## 42. 股權支付交易續

下表披露董事及合資格僱員持有之本公司購股權於前年之變動：

姓名	於2004年 1月1日結餘	授出日期	年內變動			於2004年 12月31日 結餘	行使價	行使期
			註銷/ 失效	授出	行使			
<b>根據1995計劃</b>								
<b>執行董事</b>								
利定昌	1,350,000	1999年 1月7日	—	—	—	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
黃于華玲	900,000	1995年 5月3日	—	—	900,000	—	13.46	1997年5月3日至 2005年5月2日
梅子敬*	1,200,000	1999年 12月23日	900,000	—	300,000	—	7.54	2001年12月23日至 2009年12月22日
	<u>3,450,000</u>		<u>900,000</u>	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>1,350,000</u>		

\* 梅子敬於2004年1月28日辭任本公司董事。

附註：於2004年12月31日，所有購股權須受5年之持有期限限制，而有關購股權自發行起計2年內不得行使。

如附註2所述，本集團首次應用香港財務報告準則第2號「股權支付」為年內之購股權入賬。根據香港財務報告準則第2號，授予執行董事及合資格僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之僱員股份報酬儲備作相應調整。年內，本集團已確認之購股權支出為2,171,000港元（有關董事的支出為524,000港元，見附註8），本集團之僱員股份報酬儲備亦已確認相應之調整。

本公司已採用柏力克一舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算於年內授出購股權價值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的1種模式。購股權的價值會視乎不同的主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

以該模式計算購股權於批授日期的公平值時，採用以下重要變數及假設：

	授出日期			
	2005年 3月30日	2005年 5月10日	2005年 8月9日	2005年 10月12日
於授出日期的收市價	15.55港元	16.60港元	18.75港元	18.00港元
行使價	15.85港元	16.60港元	18.79港元	18.21港元
無風險息率（附註a）	4.428%	3.817%	4.186%	4.293%
購股權預期有效期（附註b）	10年	10年	10年	10年
預期波幅（附註c）	31.50%	29.81%	25.56%	25.68%
預期每年股息（附註d）	0.39港元	0.39港元	0.39港元	0.39港元
購股權的估計公平值	3,659,000港元	1,286,000港元	847,000港元	668,000港元
緊接授出購股權日期前的收市價	15.35港元	16.40港元	18.55港元	17.90港元

附註：

- 無風險息率：為10年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。
- 購股權預期有效期：由授出日期起計10年內，根據管理層最佳估計不可轉讓，行使限制及行為性的考慮因素影響而作出調整。
- 預期波幅：為授出日期前1年本公司股份收市價的概約波幅。
- 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

截至2005年12月31日止年度

### 43. 主要附屬公司

公司名稱	成立／營業地點	發行股本	本公司持有 已發行股本之 票面值比例		主要業務
			間接	直接	
雅溢投資有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
金都投資有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
HD Treasury Limited	香港	2港元	—	100%	庫務營運
HD Treasury Management Limited	香港	2港元	—	100%	庫務營運
Hysan China Holdings Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	投資
希慎租務有限公司	香港	2港元	—	100%	租務管理
Hysan Treasury Limited	香港	2港元	—	100%	庫務營運
Hysan (MTN) Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100%	庫務營運
希慎物業管理有限公司	香港	2港元	—	100%	物業管理
Kwong Hup Holding Limited	英屬處女群島	1港元	—	100%	投資
廣運地產有限公司	香港	1,000港元	—	100%	物業投資
Minsal Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
Mondsee Limited	香港	2港元	—	100%	物業投資
聲佳有限公司	香港	300,000港元	—	100%	提供保安服務
添發企業有限公司	香港	2港元	—	100%	投資
滔康發展有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
竹林苑康樂有限公司	香港	2港元	100%	—	住客會所管理
HD Investment Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	投資
Kochi Investments Limited	英屬處女群島	1港元	100%	—	資本市場投資
利舞臺物業有限公司	香港	10港元	100%	—	物業投資
Leighton Property Company Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
敏昇發展有限公司	香港	2港元	100%	—	投資
OHA Property Company Limited	香港	2港元	100%	—	物業投資
達榮置業有限公司	香港	2港元	100%	—	物業投資
Silver Nicety Company Limited	香港	20港元	100%	—	物業投資
Barrowgate Limited	香港	10,000港元	65.36%	—	物業投資

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此以上只列出對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。除附註30，31及32所披露關於Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據，定息票據及零息票據外，以上附屬公司於年末均沒有發行任何債券。