

財務報表附註

一、一般事項

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要業務為物業投資、物業發展及房地產管理及代理。

本公司是一間於香港成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本集團之功能和列賬貨幣。董事會已於二零零六年三月二十七日通過本綜合財務報表。

二、主要會計政策之概要

下文載列編制本綜合財務報表時所應用的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所有呈報的年度均貫徹一致地應用。

(甲) 編制基準

此綜合財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編制。此綜合財務報表已按照歷史成本法編制，並就投資物業及可供出售財務資產按公允值重估作出修訂。

編制符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及高度判斷及複雜性的範疇或其假設及估計對該等財務報表有重大影響的範疇於附註三中披露。

本集團於二零零五年採納之新訂／經修訂香港財務報告準則包括所有香港會計準則及適用之詮釋，適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間。本集團會計政策之變動及採納該等新政策之影響於下文附註二(乙)中呈列。

本集團並未提前採納若干已公佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於二零零六年一月一日或以後之會計期間，詳情如下：

香港會計準則第19號(修訂)－僱員福利

該修訂提供就不同精算盈虧確認處理之選擇。對多僱主計劃而又無足夠資料以應用界定福利入賬者，該修訂可能增加確認及披露要求。

香港會計準則第39號(修訂)－公允值選擇

該修訂改變財務工具透過公允值於損益分類之定義，並限制歸入此類之財務工具。

二、主要會計政策之概要(續)

(甲) 編制基準(續)

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

該修訂要求除該實體早前承擔之保險合約外，所有財務擔保於最初確認時以公允值列賬。其後則按(甲)有關已收及遞延費用之未攤銷結餘及(乙)於結算日時該承擔結算所需之支出，兩者較高者列賬。

香港財務報告準則第7號－財務工具：披露及補充修訂香港會計準則第1號－財務報表之呈報－資本披露

該修訂引入新訂披露以改善財務工具資料。要求披露有關財務工具所承受風險之質量與數量資料，最少要包括信貸風險、流動資金風險及包括敏感分析之市場風險披露。其取代香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」之披露要求。所有按香港財務報告準則呈報之實體均需應用。經修訂之香港會計準則第1號引入實體之資本水平及如何管理資本之披露要求。

香港財務報告準則詮釋第4號－釐定一項安排是否包含租賃

該詮釋要求按安排之實質內容決定該項安排是否包含租賃。並要求對(甲)該安排之完成是否有賴相關資產(「該資產」)之使用及(乙)該安排是否將該資產之使用權轉換作出評估。

本集團已開始評估採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則的影響。據初步估計，本集團認為採納該等香港財務報告準則會主要影響披露方面，但不會對本集團的會計政策構成重大改變。

(乙) 會計政策改變

採納以下香港財務報告準則令會計政策或財務報告呈列需作重大改變，總括如下：

(i) 財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號「財務報表的呈列」影響少數股東權益及其他披露之呈列。

二、主要會計政策之概要(續)

(乙) 會計政策改變(續)

(ii) 租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號「租賃」令會計政策有所改變，租賃土地由物業重新歸類為營業租賃預付款。

為租賃土地所支付的預付款項最初以成本呈報並按租賃期限以直線法於收益表中支銷，或如有減值，減值則於收益表中支銷。

在過往年度，包括於其他物業、發展中物業及供出售物業中之土地租賃利益，分別按成本減累積攤銷及減值、成本或賬面值減減值、或成本與變現淨值兩者中較低者呈報。

(iii) 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」令會計政策有所改變，因此投資物業公允值的變化於收益表內記賬。在過往年度，公允值之增加金額乃計入投資物業重估儲備中。而減少金額則先按組合基準於先前之估值內抵銷，餘額再於收益表內支銷。

(iv) 遞延稅項

採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估不予折舊資產」導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策出現改變。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。在過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

(v) 借款費用

按香港會計準則第23號「借款費用」，要求借款費用予以支銷，惟機構選擇其會計政策將直接用於購買、建設或生產符合資格的資產所引致之借款費用資本化者除外。

在過往年度，本集團將作發展用途之土地的預付租賃溢價相關的利息資本化。遵從採納香港會計準則第23號後，本集團改變有關該借款費用之會計政策，並將此等費用於產生時支銷。

二、主要會計政策之概要 (續)

(乙) 會計政策改變 (續)

(vi) 可供出售財務資產

採納香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的確認、計量、取消確認及披露的會計政策有所改變。

根據香港會計準則第39號之條文，本集團將投資重新歸類為貸款及應收款和可供出售財務資產。貸款及應收款最初以公允值入賬，其後則以攤銷成本減減值撥備(如有)入賬。可供出售財務資產以公允值入賬，任何未變現盈虧則於權益中確認。在過往年度，本集團之投資包括在投資證券中，並以成本減減值撥備(如有)入賬。

香港會計準則第39號不允許按追溯基準確認、取消確認及計量財務資產及負債。故此，本集團於二零零五年一月一日將全部投資重新指定為可供出售財務資產及借款及應收款項。

(vii) 結束營運

根據香港財務報告準則第5號，隨着本集團之一間全資附屬公司Montgomery Golf Corporation(「MGC」)於二零零五年結束分銷高爾夫球業務後，集團於MGC之權益歸類為結束營運，詳載於下列附註六。

採納香港財務報告準則第5號導致財務報告之呈列出現若干改變。關於結束營運之除稅後虧損總計，於收益表中以單一金額披露。在過往年度，結束營運之業績於收益表中分置於個別單項上披露。其收入、支出、除稅前虧損之分析亦於財務報表附註中披露。

二、主要會計政策之概要(續)

(乙) 會計政策改變(續)

(viii) 會計政策改變之影響

除附註(vi)所述之香港會計準則第32及39號外，附註(i)至(vii)所述之會計政策改變已予追溯應用。

會計政策的改變對於二零零四及二零零五年一月一日本集團及本公司的儲備及對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的溢利影響總結如下：

集團

	儲備增加／(減少)			本年度溢利增加／(減少)		每股盈利增加／(減少)	
	於二零零五年一月一日		於二零零四年 一月一日	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港元 期初調整	港元 前期調整	港元 前期調整	港元	港元	港仙	港仙
租賃土地	—	(93,083,267)	(89,212,639)	(3,885,060)	(3,870,628)	(1.3)	(1.3)
投資物業	—	—	—	267,262,343	208,385,574	89.6	71.0
可供出售財務資產	6,665,014	—	—	—	—	—	—
遞延所得稅項負債	—	(175,390,761)	(159,195,671)	(37,303,572)	(16,940,242)	(12.4)	(5.7)
借款費用	—	(17,560,447)	(17,117,759)	(1,369,857)	(442,688)	(0.5)	(0.2)
	6,665,014	(286,034,475)	(265,526,069)	224,703,854	187,132,016	75.4	63.8

公司

	儲備增加／(減少)			本年度溢利增加／(減少)	
	於二零零五年一月一日		於二零零四年 一月一日	二零零五年	二零零四年
	港元 期初調整	港元 前期調整	港元 前期調整	港元	港元
投資物業	—	—	—	35,000,000	30,500,000
可供出售財務資產	111,371	—	—	—	—
遞延所得稅負債	—	(19,968,230)	(14,127,235)	(6,164,072)	(5,840,995)
	111,371	(19,968,230)	(14,127,235)	28,835,928	24,659,005

二、主要會計政策之概要 (續)

(丙) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會的組成、控制過半數投票權或持有過半數已發行股本的實體。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公允值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公允值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公允值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公允值，該差額直接在收益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(丁) 外幣滙兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。本綜合財務報表以港幣呈報，而港幣亦為本公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在收益表確認。

二、主要會計政策之概要 (續)

(丁) 外幣滙兌 (續)

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該結算日的收市匯率換算；
- 每份收益表內的收入和費用按平均匯率換算；
- 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資所產生的滙兌差額列入權益。當售出一項海外業務時，該等滙兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公允值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

(戊) 物業、機器及設備

(i) 發展中物業

發展中物業為尚未完成興建工程的樓房利益。發展中物業以成本記賬，當中包括已產生之發展及建築費用及利息及其他因發展而產生的直接成本減任何減值虧損。

(ii) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按四十年折舊，以撇銷其已累計減值虧損之成本。

(iii) 機器及設備

機器及設備包括機器及機械、傢俬及設備、租賃物業裝修及車輛，以成本減累積折舊及減值虧損列賬。

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為六至十年內註銷成本至剩餘價值。

(iv) 剩餘價值及可使用年期

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

二、主要會計政策之概要 (續)

(己) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃持有之樓房。

以營運租賃持有的土地、如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬。公允值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外聘估值師檢討。

投資物業的公允值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公允值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部份確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於收益表支銷。

公允值變動在收益表列帳。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後以投資物業記賬。

(庚) 資產減值

沒有確定使用年期及無需折舊／攤銷之資產最少每年就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作折舊／攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。

二、主要會計政策之概要(續)

(辛) 投資

於二零零五年一月一日之前，本集團其在證券的投資(不包括附屬公司)分類為投資證券。

投資證券按成本減值損失列賬。

由二零零五年一月一日起，本集團將其投資分類為如下兩種：貸款及應收款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。如此等款項之到期日由結算日起計超過十二個月者，則列在非流動資產內。

(ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的購入及出售在交易日確認。交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。投資初步按公允值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即取消確認。可供出售財務資產其後按公允值列賬。被分類為可供出售財務資產公允值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售財務資產被售出或減值時，累計公允值調整列入收益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公允值根據當時的買盤價計算。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的財務資產，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的股權工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(壬) 供出售物業

供出售物業以成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包含發展開支及其他相關的費用(包括撥充資本之利息)。可變現淨值按預計出售所獲款額扣除預估銷售開支計算。

二、主要會計政策之概要(續)

(癸) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款最初以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款作減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額，並在收益表確認。

(子) 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金，於投資日起計三個月內期滿之現金投資及銀行透支。

(丑) 撥備

撥備乃於本集團因過往事件引致現今之法律或推定責任而可能需要付出資源以償付該責任及金額已經能可靠估計時而作出。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

(寅) 遞延所得稅項

遞延所得稅項採用負債法就資產負債之稅基與其在財務報表之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率而釐定。

遞延所得稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延所得稅項乃就附屬公司之短暫時差而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見未來不會撥回則除外。

二、主要會計政策之概要(續)

(卯) 或然負債及或然資產

或然負債乃對於過往事項潛在責任，及若其存在需要通過一宗或多宗本集團控制範圍以外之不確定未來事項之發生或不發生才能證實。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。直至確定收到經濟效益時，此等效益才被確認為資產。

(辰) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費按應計制入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售商品收入

銷貨收入在風險及擁有權轉讓時(一般與送貨予客戶及所有權轉換之時間相同)入賬。

(v) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

(vi) 出售物業收益

出售物業收益按買賣合約成交日期或有關項目完成日期(即發出佔用許可證當日)，以兩者中較遲者入賬。

(vii) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。

二、主要會計政策之概要(續)

(巳) 退休福利責任

本集團對界定供款退休計劃之供款惠及香港及美國所有僱員。計劃中之資產由獨立行政之基金保管，與本集團資產分開。

美國的附屬公司參與美國政府之福利計劃，需向該等計劃供款作為合資格的員工之退休福利。政府機關負責支付退休員工全部退休福利。本集團於該等計劃之責任，祇限於按該等計劃支付所需之持續供款。

本集團對上述之界定供款退休計劃之供款，參照個別地區所規定之薪金水平之若干百分比或固定金額計算。並於發生時於收益表內支銷。

(午) 貸款

貸款初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在收益表確認。

借貸成本發生於建造需時方可達到其原定用途之任何合資格資產，予以資本化。其他借款成本列為費用。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

(未) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份得益及風險實質地由出租人保留之租約，皆作為經營租賃入賬。

(i) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，則有關的資產按性質列入資產負債表。經營租賃所產生的收入則根據上文附註二(辰)(i)所載本集團確認收入的政策確認。

為賺取經營租賃收入而產生之直接成本遞延入賬，並按租期及租賃收入確認之比例分配。

(ii) 經營租賃費用

本集團透過經營租賃使用資產，則根據經營租賃之租金在扣除從出租人所收取之任何優惠後，按租期以直線法在收益表中扣除。

二、主要會計政策之概要 (續)

(申) 股息分派

向本公司股東分派的股息獲本公司股東批准的期間內，於本集團的財務報表內列為負債。

三、關鍵會計估算及判斷

用作編制財務報表之估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信合理的對未來事件的預測。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(甲) 投資物業

投資物業之公允值乃按獨立估值師以市值為基礎而釐定。

於判斷時所考慮之假設，乃根據結算日之市場情況及相關貼現率而定。此等估算會經常與實際市場資訊及本集團所參與之實際交易互相對照。

(乙) 可供出售財務資產之公允值

對於沒有在活躍市場進行交易的可供出售財務資產，其公允值以採用估值的方法決定。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

(丙) 投資減值

本集團在釐定一項投資屬於並非暫時性減值時，會依循香港會計準則第39號的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此等判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允值低於其成本的持續時間和數額，以及承受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

(丁) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

管理層釐定本集團物業、機器及設備之預計可使用年期及剩餘價值，當可使用年期與剩餘價值與過往預計出現差別，本集團將修訂折舊支出，或將已棄用或已出售之技術性過時的或非策略性的資產沖銷或減值。

四、財務風險管理

本集團的活動承受着多種的財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。

(甲) 外匯風險

本集團於香港及美國營運，主要承受外匯風險來自美元。本集團於現存的經濟環境並無承受重大的外匯風險。

(乙) 信貸風險

本集團並無除數期給予客戶及並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

(丙) 流動資金風險

本集團採用審慎的流動資金風險管理並備有充足的庫存現金，並透過充裕的已承諾之信貸融資維持充足資金。

(丁) 利率風險

本集團主要承受的利率風險來自銀行借貸。除了當本集團預計利率於長期上升外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。

五、營業額、收入及分項資料

(甲) 本年度確認之收入如下：

	2005	2004
	港元	港元
營業額		
物業租賃	170,400,464	155,357,421
物業銷售	535,000	12,800,000
物業有關服務	8,955,192	8,687,645
	<u>179,890,656</u>	<u>176,845,066</u>

(乙) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為二至十年之間。

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
第一年內	127,106,000	124,703,000	10,678,000	9,429,000
第二至第五年內	120,247,000	120,685,000	4,441,000	10,433,000
五年後	12,470,000	13,565,000	—	—
	<u>259,823,000</u>	<u>258,953,000</u>	<u>15,119,000</u>	<u>19,862,000</u>

五、營業額、收入及分項資料(續)

(丙) 業務分項指從事提供產品或服務的一組資產和營運，而產品或服務的風險和回報與其他業務分項不同。區域分項指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分項不同。

根據本集團之內部財務報告，集團選擇業務分項為主要報告形式及區域分項為次選報告形式。本集團繼續營運之三種主要業務分項為物業租賃、物業銷售及物業有關服務，經營地分別位於香港及北美。

區域分項之間並無銷售。

主要報告形式－業務分項

	2005			
	繼續營運			
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
營業額				
總收入	170,400,464	535,000	13,508,241	184,443,705
分項間之收入	—	—	(4,553,049)	(4,553,049)
外界收入	170,400,464	535,000	8,955,192	179,890,656
分項業績	112,597,040	(295,431)	7,214,236	119,515,845
投資物業公允值盈利	267,262,343	—	—	267,262,343
未分配收入淨額				9,666,178
未分配成本				(58,293,599)
經營溢利				338,150,767
財務費用				(17,419,927)
除所得稅前溢利				320,730,840
—繼續營運				(44,576,013)
所得稅費用				276,154,827
本年度溢利				2,527,048,577
分項資產	2,411,714,097	104,036,394	11,298,086	2,527,048,577
未分配資產				224,766,937
總資產				2,751,815,514
分項負債	426,777,146	1,461,920	13,113,530	441,352,596
未分配負債				355,830,264
總負債				797,182,860
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	27,294,018	—	—	27,294,018
—未分配				12,281,963
折舊及攤銷				
—分項	2,571,667	343,115	—	2,914,782
—未分配				6,947,983
可供出售財務資產減值				
—未分配				7,000,000

五、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項(續)

	2004(重報)				結束營運 高爾夫 產品銷售 港元
	繼續營運			總計	
	物業租賃 港元	物業銷售 港元	物業 有關服務 港元		
營業額					
總收入	155,357,421	12,800,000	13,016,462	181,173,883	5,419,752
分項間之收入	—	—	(4,328,817)	(4,328,817)	—
外界收入	155,357,421	12,800,000	8,687,645	176,845,066	5,419,752
分項業績	99,646,903	4,664,268	4,506,396	108,817,567	(11,463,119)
投資物業公允值盈利	212,943,662	—	—	212,943,662	
未分配收入				23,062,176	
未分配成本				(53,320,630)	
經營溢利				291,502,775	
財務費用				(15,918,285)	
除所得稅前溢利				275,584,490	
—繼續營運				275,584,490	
所得稅費用				(22,342,151)	
本年度溢利－繼續營運				253,242,339	
本年度虧損－結束營運				(11,463,119)	
本年度溢利				241,779,220	
分項資產	2,083,190,457	109,818,029	8,593,671	2,201,602,157	1,391,925
未分配資產				236,554,716	—
總資產				2,438,156,873	1,391,925
分項負債	413,582,202	1,310,478	10,555,356	425,448,036	2,865,306
未分配負債				309,850,489	—
總負債				735,298,525	2,865,306
其他分項項目如下：					
資本性支出					
—分項	9,193,859	—	—	9,193,859	19,305
—未分配				4,134,990	
折舊及攤銷					
—分項	2,570,166	343,114	—	2,913,280	145,954
—未分配				7,027,032	
機器及設備減值					
—分項	—	—	—	—	905,564
業務應收賬減值撥備					
—分項	—	—	—	—	596,248
存貨撇賬					
—分項	—	—	—	—	6,275,724

五、營業額、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

	2005			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
繼續營運				
香港	129,554,413	93,447,417	2,237,491,246	33,482,403
北美	50,336,243	26,068,428	514,324,268	6,093,578
	<u>179,890,656</u>	<u>119,515,845</u>	<u>2,751,815,514</u>	<u>39,575,981</u>
	2004(重報)			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
繼續營運				
香港	127,609,377	83,970,436	1,987,662,173	11,210,158
北美	49,235,689	24,847,131	450,494,700	2,118,698
	<u>176,845,066</u>	<u>108,817,567</u>	<u>2,438,156,873</u>	<u>13,328,856</u>
結束營運				
北美	<u>5,419,752</u>	<u>(11,463,119)</u>	<u>1,391,925</u>	<u>19,305</u>

六、結束營運

於二零零四年六月二十一日，本公司董事會通過議案准許結束一間於美國註冊成立之全資附屬公司MGC，其主要從事分銷高爾夫球有關產品之業務。MGC於二零零五年被清算。

已反映於綜合財務報表內MGC之營業額、業績、現金流量及淨負債如下：

	2005	2004
	港元	港元
營業額	—	5,419,752
銷售成本	—	(5,638,063)
毛損	—	(218,311)
其他營運費用	—	(3,467,272)
減值及撥備	—	(7,777,536)
本年度虧損	—	<u>(11,463,119)</u>
營運現金流出淨額	(1,473,381)	(65,013)
投資現金流出淨額	—	(19,305)
總現金流出淨額	<u>(1,473,381)</u>	<u>(84,318)</u>
總資產	—	1,391,925
總負債	—	(2,865,306)
淨負債	—	<u>(1,473,381)</u>

六、結束營運(續)

由結束營運而產生本年度虧損經扣除下列支出項目：

	2005	2004
	港元	港元
銷售成本	—	2,746,232
折舊	—	145,954
機器及設備減值	—	905,564
辦事處所營業租約之租金	—	1,477,022
業務應收賬減值撥備	—	596,248
存貨撇賬	—	6,275,724
員工開支	—	1,123,411

七、經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
收入		
租金總收益		
— 投資物業	155,250,400	138,686,920
— 供出售物業	15,150,064	16,670,501
可供出售財務資產／投資證券之股息收益 ¹		
— 上市	927,065	843,130
— 非上市	15,600,000	20,400,000
利息收益 ¹	392,723	112,710
出售投資物業收益	—	5,007,380
出售可供出售財務資產收益 ¹	139,113	—
出售機器及設備收益	1,474,069	—
遞延收益變現 ¹	—	1,819,046
支出		
租賃土地攤銷	4,381,369	4,356,623
核數師酬金	1,908,900	1,724,313
物業銷售成本	51,838	—
折舊	5,481,396	5,583,689
可供出售財務資產減值 ¹	7,000,000	—
出售投資物業虧損	130,000	—
出售機器及設備虧損	—	99,376
出售一間附屬公司虧損	—	1,015,162
租務開支		
— 投資物業	35,859,241	36,024,283
— 供出售物業	4,244,431	3,912,509
辦事處所營業租約之租金	1,159,361	1,267,558
員工開支(附註八)	40,313,849	39,946,427

¹ 包括於其他盈利淨額

八、員工開支(包括董事酬金)

	2005	2004
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	37,418,984	37,226,073
花紅	2,141,740	2,079,372
退休保障開支	753,125	640,982
	<u>40,313,849</u>	<u>39,946,427</u>

(甲) 董事酬金

於本年度付予本公司董事之酬金總額分析如下：

	2005	2004
	港元	港元
袍金	533,400	533,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	15,786,185	15,344,275
花紅	2,141,740	2,079,372
退休福利開支	60,000	60,000
	<u>18,521,325</u>	<u>18,017,047</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金所載如下：

董事名稱	薪金、 房屋及 其他津貼、 實物利益				退休 福利開支	總額
	袍金	其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利開支		
	港元	港元	港元	港元	港元	
馬清偉先生	15,400	9,700,010	1,428,800	12,000	11,156,210	
馬清鏗先生	12,000	—	—	—	12,000	
馬清權先生	12,000	579,121	97,706	12,000	700,827	
馬清秀女士	12,000	1,340,075	226,090	12,000	1,590,165	
馬清雯女士	22,000	1,153,262	194,572	12,000	1,381,834	
馬清強女士	12,000	708,455	—	—	720,455	
馬清滄小姐	12,000	—	—	—	12,000	
馬清揚先生	12,000	2,305,262	194,572	12,000	2,523,834	
張永銳先生	106,000	—	—	—	106,000	
周國勳先生	106,000	—	—	—	106,000	
陳樹貴先生	106,000	—	—	—	106,000	
黃興國先生	106,000	—	—	—	106,000	
	<u>533,400</u>	<u>15,786,185</u>	<u>2,141,740</u>	<u>60,000</u>	<u>18,521,325</u>	

八、員工開支(包括董事酬金)(續)

(甲) 董事酬金(續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金所載如下：

董事名稱	袍金	薪金、 房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利開支	總額
	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	15,400	9,329,702	1,387,200	12,000	10,744,302
馬清鏗先生	12,000	—	—	—	12,000
馬清權先生	12,000	569,160	94,860	12,000	688,020
馬清秀女士	12,000	1,317,024	219,504	12,000	1,560,528
馬清雯女士	22,000	1,133,424	188,904	12,000	1,356,328
馬清強女士	12,000	709,541	—	—	721,541
馬清滢小姐	12,000	—	—	—	12,000
馬清揚先生	12,000	2,285,424	188,904	12,000	2,498,328
張永銳先生	106,000	—	—	—	106,000
周國勳先生	106,000	—	—	—	106,000
陳樹貴先生	106,000	—	—	—	106,000
黃興國先生	106,000	—	—	—	106,000
	<u>533,400</u>	<u>15,344,275</u>	<u>2,079,372</u>	<u>60,000</u>	<u>18,017,047</u>

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣424,000元(二零零四：港幣424,000元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零四：四名)。

(乙) 五名最高薪酬人員

本集團於年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零零四：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零四：一名)人員之應付酬金如下：

	2005	2004
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	3,346,471	3,314,253
花紅	448,436	447,484
退休福利成本	12,000	12,000
	<u>3,806,907</u>	<u>3,773,737</u>

本集團於本年內並無給予董事或五名最高薪酬人員任何酬金促使加入集團或作為加入集團時之誘因，或作為賠償職務損失。於本年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

八、員工開支(包括董事酬金)(續)

(丙) 主要管理層酬金

已包括於上述附註(甲)及(乙)所披露之公司董事及最高薪酬員之主要管理層酬金所載如下：

	2005	2004
	港元	港元
袍金	109,400	109,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	20,064,517	19,591,805
花紅	2,590,176	2,526,856
退休福利開支	72,000	72,000
	<u>22,836,093</u>	<u>22,300,061</u>

九、財務費用

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
利息支出		
— 須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	18,303,161	16,015,999
— 毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	127,280
	<u>18,303,161</u>	<u>16,143,279</u>
已於發展中物業資本化之金額	(883,234)	(224,994)
	<u>17,419,927</u>	<u>15,918,285</u>

十、所得稅費用

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零四：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零四：港元零)。

綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
當年所得稅		
— 當年撥備	6,562,302	5,924,432
— 上年度撥備超額	(728,651)	(1,473,126)
遞延所得稅(附註二十六)	38,742,362	17,890,845
	<u>44,576,013</u>	<u>22,342,151</u>

十、所得稅費用(續)

本集團繼續營運之除所得稅前溢利之稅項與採用香港(即本公司經營地)稅率，而計算出之理論值之間存有差異，其差額詳列如下：

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
除所得稅前溢利－繼續營運	320,730,840	275,584,490
按稅率17.5%(二零零四：17.5%)計算	56,127,897	48,227,286
無須課稅之收入	(3,043,850)	(5,359,951)
不可扣稅之支出	2,914,122	1,483,165
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	(11,096,792)	(22,621,032)
其他國家不同稅率之影響	403,287	2,085,809
上年度撥備超額	(728,651)	(1,473,126)
所得稅費用	44,576,013	22,342,151

十一、本公司權益持有人應佔溢利

列入本公司財務報表內之權益持有人應佔溢利為港幣192,153,984元(二零零四：港幣46,233,906元(重報))。

十二、股息

	2005	2004
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣七仙 (二零零四：港幣五仙)	20,136,877	14,383,484
擬派末期股息每股普通股港幣八仙 (二零零四：港幣六仙)	23,013,574	17,260,181
	43,150,451	31,643,665

於二零零六年三月二十七日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣八仙。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十三、每股盈利

每股基本盈利乃按是年度本公司之權益持有人應佔溢利港幣266,522,121元(二零零四：港幣236,508,935元(重報))及發行普通股287,669,676(二零零四：287,669,676)股計算。每股基本盈利之詳細分析如下：

	2005 港仙	2004 港仙 (重報)
每股基本盈利		
— 繼續營運	92.6	86.2
— 結束營運	—	(4.0)
	92.6	82.2

由於二零零四年及二零零五年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

十四 物業、機器及設備

集團

	發展中物業 港元	樓房 港元	機器及設備 港元	總計 港元
成本				
於二零零五年一月一日，				
如過往報告	265,023,506	96,632,459	58,856,635	420,512,600
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	(224,305,363)	(24,560,071)	—	(248,865,434)
過往已資本化的土地預付				
租賃溢價之借款費用				
(註二(乙)(v))	(17,560,447)	—	—	(17,560,447)
於二零零五年一月一日，重報	23,157,696	72,072,388	58,856,635	154,086,719
添置	20,762,055	—	13,558,625	34,320,680
出售	—	—	(6,288,667)	(6,288,667)
於二零零五年十二月三十一日	43,919,751	72,072,388	66,126,593	182,118,732
累積折舊				
於二零零五年一月一日，				
如過往報告	—	22,132,578	41,942,862	64,075,440
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	—	(4,148,338)	—	(4,148,338)
於二零零五年一月一日，重報	—	17,984,240	41,942,862	59,927,102
折舊支出	—	1,816,594	3,664,802	5,481,396
出售	—	—	(4,032,963)	(4,032,963)
於二零零五年十二月三十一日	—	19,800,834	41,574,701	61,375,535
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	43,919,751	52,271,554	24,551,892	120,743,197

十四 物業、機器及設備(續)

集團(續)

	發展中物業	樓房	機器及設備	總計
	港元	港元	港元	港元
成本				
於二零零四年一月一日， 如過往報告	258,232,082	96,632,459	59,282,866	414,147,407
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	(224,301,527)	(24,560,071)	—	(248,861,598)
過往已資本化的土地預付 租賃溢價之借款費用 (註二(乙)(v))	(17,117,759)	—	—	(17,117,759)
於二零零四年一月一日，重報 添置	16,812,796 6,344,900	72,072,388 —	59,282,866 4,385,461	148,168,050 10,730,361
出售	—	—	(4,811,692)	(4,811,692)
於二零零四年十二月三十一日	<u>23,157,696</u>	<u>72,072,388</u>	<u>58,856,635</u>	<u>154,086,719</u>
累積折舊及減值				
於二零零四年一月一日， 如過往報告	—	19,829,989	40,768,576	60,598,565
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	—	(3,662,343)	—	(3,662,343)
於二零零四年一月一日，重報 折舊支出	— —	16,167,646 1,816,594	40,768,576 3,913,049	56,936,222 5,729,643
減值支出	—	—	905,564	905,564
出售	—	—	(3,644,327)	(3,644,327)
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>17,984,240</u>	<u>41,942,862</u>	<u>59,927,102</u>
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	<u>23,157,696</u>	<u>54,088,148</u>	<u>16,913,773</u>	<u>94,159,617</u>

十四 物業、機器及設備(續)

公司

	機器及設備	
	2005	2004
	港元	港元
成本		
於一月一日	7,380,888	7,262,019
添置	169,872	137,903
出售	(475,258)	(19,034)
於十二月三十一日	<u>7,075,502</u>	<u>7,380,888</u>
累積折舊		
於一月一日	5,126,404	4,785,501
折舊支出	298,734	344,808
出售	(230,623)	(3,905)
於十二月三十一日	<u>5,194,515</u>	<u>5,126,404</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>1,880,987</u>	<u>2,254,484</u>

註：

集團之若干發展中物業賬面淨值合共港幣40,947,000元(二零零四：港幣21,066,000元(重報))及有關租賃土地(註十六)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣120,000,000元(二零零四：港幣100,000,000元)，其中於二零零五年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣71,041,000元(二零零四：港幣49,703,000元)。

十五、投資物業

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	1,995,545,000	1,788,735,000	156,000,000	125,500,000
添置	4,362,657	2,673,958	—	—
出售	(450,000)	(7,792,620)	—	—
出售一間附屬公司	—	(1,015,000)	—	—
公允值盈利	267,262,343	212,943,662	35,000,000	30,500,000
於十二月三十一日	<u>2,266,720,000</u>	<u>1,995,545,000</u>	<u>191,000,000</u>	<u>156,000,000</u>

註：

- (甲) 本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,502,940,000元(二零零四：港幣1,343,220,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資約合共港幣504,068,000元(二零零四：港幣521,419,000元)，其中於二零零五年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣390,961,000元(二零零四：港幣398,127,000元)。
- (乙) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。
- (丙) 本集團之海外投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業估值師Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。
- (丁) 投資物業按其賬面淨值之利益分析如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	359,570,000	318,445,000	14,000,000	12,000,000
租賃年期為十至五十年之間	1,421,210,000	1,248,880,000	177,000,000	144,000,000
位於香港以外：				
永久業權	485,940,000	428,220,000	—	—
	<u>2,266,720,000</u>	<u>1,995,545,000</u>	<u>191,000,000</u>	<u>156,000,000</u>

十六、租賃土地

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
於一月一日	157,743,309	161,752,982
添置	892,644	3,836
攤銷	(4,038,254)	(4,013,509)
於十二月三十一日	<u>154,597,699</u>	<u>157,743,309</u>

本集團之租賃土地之利益代表經營租賃費用之預付款及其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	<u>154,597,699</u>	<u>157,743,309</u>

本集團以賬面值為港幣52,622,000元(二零零四：港幣54,217,000元(重報))的租賃土地及有關發展中物業(註十四)作為銀行融資的抵押(註二十五)。

十七、附屬公司

(甲) 投資於附屬公司

	2005	2004
	港元	港元
非上市股份，成本	128,899,568	128,900,568
減：撥備	(71,105,321)	(71,260,684)
	<u>57,794,247</u>	<u>57,639,884</u>

於二零零五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十二。董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

(乙) 應收／(應付)附屬公司款項

	2005	2004
	港元	港元
應收附屬公司款項	849,281,672	823,824,462
減：撥備	(46,545,088)	(186,973,407)
	<u>802,736,584</u>	<u>636,851,055</u>
應付附屬公司款項	(48,359,184)	(2,651,681)
	<u>754,377,400</u>	<u>634,199,374</u>

十八、可供出售財務資產及貸款予一間承受投資公司

(甲) 可供出售財務資產

	集團 2005	公司 2005
	港元	港元
於二零零五年一月一日	38,740,748	124,020
出售	(161,150)	—
重估(虧損)/盈餘轉入權益淨額	(2,370,925)	8,777
於二零零五年十二月三十一日	<u>36,208,673</u>	<u>132,797</u>
可供出售財務資產包括如下：		
於香港之上市股權證券，按市值	27,208,661	132,797
非上市股權證券(註)	9,000,012	—
	<u>36,208,673</u>	<u>132,797</u>

註：

非上市證券投資為持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司(「長江流域集團」)之百分之十二之權益。長江流域集團主要從事投資於貨櫃碼頭、製造及研發動物飼料、集成電路、生物科技產品、中藥產品、能源替代燃料、制造環保產品、為中國移動通訊提供互動話音平台以及從事於在中國之無線電監測及測量。

(乙) 貸款予一間承受投資公司

此代表一筆貸款予長江流域創業II有限公司。其金額無抵押，免息及須於二零一零年償還。

十九、投資證券

	集團 2004	公司 2004
	港元	港元
股權證券，成本		
香港上市	18,811,062	12,649
減：撥備	(3,215,533)	—
	<u>15,595,529</u>	<u>12,649</u>
非上市	12,000,012	—
貸款予一間承受投資公司	11,999,988	—
	<u>39,595,529</u>	<u>12,649</u>
上市投資之市值	<u>26,740,737</u>	<u>124,020</u>

二十、 供出售物業

本集團供出售物業，按其賬面淨值之利益分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
位於香港：		
租賃年期五十年以上	22,710,956	22,736,101
租賃年期為十至五十年之間	81,322,775	81,692,583
	<u>104,033,731</u>	<u>104,428,684</u>

註：

本年內，供出售物業內租賃土地攤銷為港幣343,115元(二零零四：343,114元(重報))已於綜合收益表支銷。

二十一、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬(註)	720,917	1,279,781	—	—
預付款項與按金	17,009,650	17,382,610	889,116	546,159
	<u>17,730,567</u>	<u>18,662,391</u>	<u>889,116</u>	<u>546,159</u>

註：

業務應收賬為租金及管理費應收款與出售物業應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無賒數期給予業務應收賬。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之業務應收賬之賬齡分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
即期	584,269	369,239
三十一至六十日	65,049	160,602
六十一至九十日	—	90,090
超過九十日	71,599	659,850
	<u>720,917</u>	<u>1,279,781</u>

應收賬及預付款項之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

二十一、應收賬款及預付款項(續)

包括於應收賬款及預付款項及按金中以集團功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	12,390,908	11,096,818

二十二、銀行結存及現金

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金(註甲及乙)	38,541,986	28,298,812	3,528,615	1,311,978
有限制銀行存款(註丙)	1,002,938	990,223	1,002,938	990,223
	39,544,924	29,289,035	4,531,553	2,302,201

註：

(甲) 該數額包括銀行結存及現金港幣10,973,264元(二零零四：港幣8,880,360元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有。

(乙) 包括於銀行結存及現金中之定期存款為港幣10,253,567元(二零零四：港幣4,669,371元)，其到期日為十四天至一個月而實際利息為年率2.86%至3.31%(二零零四：年率0.13%至0.70%)。

(丙) 若干銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保。該限制銀行存款之實際利息為年率2.88%(二零零四：年率0.01%)。

(丁) 包括於銀行結存及現金中，以集團功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	13,914,319	10,934,758

二十三、應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬(註)	4,543,631	4,475,091	614,650	449,490
其他應付賬	23,454,256	20,862,866	2,064,674	1,818,456
應計費用	9,791,115	7,082,106	445,000	445,000
	<u>37,789,002</u>	<u>32,420,063</u>	<u>3,124,324</u>	<u>2,712,946</u>

註：

於二零零五年十二月三十一日，業務應付賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
即期	4,299,391	3,172,691	405,140	440,336
三十一至六十日	212,086	20,471	208,126	8,108
六十一至九十日	3,960	153,501	—	—
超過九十日	28,194	1,128,428	1,384	1,046
	<u>4,543,631</u>	<u>4,475,091</u>	<u>614,650</u>	<u>449,490</u>

應付賬款及應計費用之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

包括於業務應付賬，其他應付賬及應計費用中以集團功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	<u>8,612,869</u>	<u>10,041,353</u>

二十四、短期銀行貸款及透支

本集團之短期銀行貸款及透支約港幣35,391,000元(二零零四：港幣13,708,000元)，以若干投資物業(附註十五)及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及透支均以港元作面值。

於結算日之實際利息年率如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
短期銀行貸款	4.75% - 4.89%	1.56% - 1.76%	—	1.76%
透支	7.75%	5.00%	—	—

短期銀行貸款及透支之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

二十五、長期銀行貸款

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
銀行貸款－有抵押		
－ 須於五年內悉數償還	426,610,956	291,203,341
－ 毋須於五年內悉數償還	—	142,919,400
	426,610,956	434,122,741
列為流動負債之一年內應還額	(98,017,344)	(77,054,249)
	<u>328,593,612</u>	<u>357,068,492</u>

本集團之長期負債將於以下期間到期償還：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
－ 一年內	98,017,344	77,054,249
－ 第二年內	34,974,879	27,739,239
－ 第三至五年內(包括首尾兩年)	293,618,733	203,150,846
－ 五年後	—	126,178,407
	<u>426,610,956</u>	<u>434,122,741</u>

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
港元銀行貸款	4.95% - 5.61%	1.07% - 1.45%
美元銀行貸款	4.58%	4.58%

長期銀行貸款賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

長期銀行貸款賬面值以下列貨幣為面額：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
港元	287,275,254	291,203,341
美元	139,335,702	142,919,400
	<u>426,610,956</u>	<u>434,122,741</u>

本集團之長期銀行貸款是以若干發展中物業(附註十四)及有關租賃土地(附註十六)、投資物業(附註十五)及其物業租金收益作抵押。

二十六、遞延所得稅

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。集團及公司遞延所得稅負債淨額之變動如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元 (重報)	港元	港元 (重報)
於一月一日	225,346,833	207,455,988	19,968,230	14,127,235
遞延所得稅在收益表支銷	38,742,362	17,890,845	6,164,072	5,840,995
於十二月三十一日	264,089,195	225,346,833	26,132,302	19,968,230

於二零零五年十二月三十一日，本集團之海外附屬公司按美國聯邦及州際所得稅法規定可結轉下年度而未確認之稅務虧損分別為港幣297,642,000元(二零零四：港幣282,686,000元)及港幣89,398,000元(二零零四：港幣75,583,000元)。此等虧損可用以扣減未來課稅收入。在美國聯邦及州際所得稅務虧損中，港幣50,163,000元(二零零四：港幣38,281,000元)之稅務虧損將於二零二五年(二零零四：二零二五年)屆滿。本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損為港幣30,346,000元(二零零四：港幣28,567,000元(重報))，將與未來課稅收入抵銷，此稅務虧損並無期限。

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團

遞延所得稅資產	稅務虧損		加速會計折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元 (重報)	港元	港元	港元	港元 (重報)
於一月一日	8,467,926	8,990,750	261,618	322,986	8,729,544	9,313,736
於綜合收益表撥回/ (支銷)	1,038,015	(522,824)	(41,351)	(61,368)	996,664	(584,192)
於十二月三十一日	9,505,941	8,467,926	220,267	261,618	9,726,208	8,729,544

遞延所得稅負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元 (重報)	港元	港元	港元	港元 (重報)
於一月一日	(192,898,846)	(176,462,099)	(41,177,531)	(40,307,625)	(234,076,377)	(216,769,724)
於綜合收益表支銷	(37,264,500)	(16,436,747)	(2,474,526)	(869,906)	(39,739,026)	(17,306,653)
於十二月三十一日	(230,163,346)	(192,898,846)	(43,652,057)	(41,177,531)	(273,815,403)	(234,076,377)

二十六、遞延所得稅項(續)

公司

遞延所得稅項資產

	稅務虧損	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
於一月一日	6,149,903	6,632,064
收益表內支銷	(58,019)	(482,161)
於十二月三十一日	<u>6,091,884</u>	<u>6,149,903</u>

遞延所得稅負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元 (重報)	港元	港元 (重報)	港元	港元 (重報)
於一月一日	(25,760,165)	(20,422,665)	(357,968)	(336,634)	(26,118,133)	(20,759,299)
於收益表撥回/(支銷)	(6,125,000)	(5,337,500)	18,947	(21,334)	(6,106,053)	(5,358,834)
於十二月三十一日	<u>(31,885,165)</u>	<u>(25,760,165)</u>	<u>(339,021)</u>	<u>(357,968)</u>	<u>(32,224,186)</u>	<u>(26,118,133)</u>

二十七、股本

	2005	2004
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	<u>287,669,676</u>	<u>287,669,676</u>

二十八、儲備

集團

	股份溢價	投資物業 重估儲備	投資 重估儲備	外匯儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零五年一月一日，						
如過往呈報	129,651,602	973,155,396	—	7,014,586	527,889,524	1,637,711,108
前期調整：						
調整租賃土地(註二(乙)(iii))	—	(52,572,647)	—	—	(40,510,620)	(93,083,267)
由重估儲備轉撥至保留						
盈餘(註二(乙)(iii))	—	(920,582,749)	—	—	920,582,749	—
由投資物業重估所產生之						
遞延稅項(註二(乙)(iv))	—	—	—	—	(175,390,761)	(175,390,761)
過往已資本化的土地						
預付租賃溢價之						
借款費用(註二(乙)(v))	—	—	—	—	(17,560,447)	(17,560,447)
於二零零五年一月一日，						
期初調整前重報	129,651,602	—	—	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633
可供出售財務資產						
公允值盈利之期初						
調整(註二(乙)(vi))	—	—	6,665,014	—	—	6,665,014
於二零零五年一月一日，						
期初調整後重報	129,651,602	—	6,665,014	7,014,586	1,215,010,445	1,358,341,647
可供出售財務資產						
公允值淨虧損	—	—	(2,703,851)	—	—	(2,703,851)
確認可供出售財務						
資產減值	—	—	7,000,000	—	—	7,000,000
出售可供出售財務						
資產變現	—	—	(139,402)	—	—	(139,402)
貨幣換算差額	—	—	—	150,897	—	150,897
本公司權益持有人						
應佔溢利	—	—	—	—	266,522,121	266,522,121
已付股息						
二零零四年度						
末期股息	—	—	—	—	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度						
中期股息	—	—	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年						
十二月三十一日	129,651,602	—	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354
代表：						
儲備	129,651,602	—	10,821,761	7,165,483	1,421,121,934	1,568,760,780
二零零五年度擬						
派末期股息(註十二)	—	—	—	—	23,013,574	23,013,574
	129,651,602	—	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354

二十八、 儲備(續)

集團(續)

	股份溢價	投資物業 重估儲備	外匯儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零四年一月一日，					
如過往呈報	129,651,602	768,987,123	7,235,563	503,807,424	1,409,681,712
前期調整：					
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	—	(52,572,647)	—	(36,639,992)	(89,212,639)
由重估儲備轉撥至保留盈餘 (註二(乙)(iii))	—	(716,414,476)	—	716,414,476	—
由投資物業重估所產生之遞延 稅項(註二(乙)(iv))	—	—	—	(159,195,671)	(159,195,671)
過往已資本化的土地 預付租賃溢價之借款費用 (註二(乙)(v))	—	—	—	(17,117,759)	(17,117,759)
於二零零四年一月一日，重報	129,651,602	—	7,235,563	1,007,268,478	1,144,155,643
貨幣換算差額	—	—	(220,977)	—	(220,977)
本公司權益持有人應佔溢利， 重報	—	—	—	236,508,935	236,508,935
已付股息					
二零零三年度末期股息	—	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零四年度中期股息	—	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零零四年 十二月三十一日，重報	<u>129,651,602</u>	<u>—</u>	<u>7,014,586</u>	<u>1,215,010,445</u>	<u>1,351,676,633</u>
代表：					
儲備	129,651,602	—	7,014,586	1,197,750,264	1,334,416,452
二零零四年度擬派末期股息 (註十二)	—	—	—	17,260,181	17,260,181
	<u>129,651,602</u>	<u>—</u>	<u>7,014,586</u>	<u>1,215,010,445</u>	<u>1,351,676,633</u>

二十八、 儲備 (續)

公司

	股份溢價	投資物業 重估儲備	投資重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零五年一月一日，					
如過往呈報	129,651,602	147,200,942	—	279,120,595	555,973,139
前期調整：					
由重估儲備轉撥至保留盈餘 (註二(乙)(iii))	—	(147,200,942)	—	147,200,942	—
由投資物業重估所產生之遞延 稅項(註二(乙)(iv))	—	—	—	(19,968,230)	(19,968,230)
於二零零五年一月一日，					
期初調整前重報	129,651,602	—	—	406,353,307	536,004,909
可供出售財務資產公允值盈利 之期初調整(註二(乙)(vi))	—	—	111,371	—	111,371
於二零零五年一月一日，					
期初調整後重報	129,651,602	—	111,371	406,353,307	536,116,280
可供出售財務資產公允值盈利	—	—	8,777	—	8,777
本年度溢利	—	—	—	192,153,984	192,153,984
已付股息					
二零零四年度末期股息	—	—	—	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度中期股息	—	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年十二月三十一日	129,651,602	—	120,148	561,110,233	690,881,983
代表：					
儲備	129,651,602	—	120,148	538,096,659	667,868,409
二零零五年度擬派末期股息 (註十二)	—	—	—	23,013,574	23,013,574
	129,651,602	—	120,148	561,110,233	690,881,983

二十八、 儲備(續)

公司(續)

	股份溢價	投資物業 重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零四年一月一日， 如過往呈報	129,651,602	116,700,942	286,312,662	532,665,206
前期調整：				
由重估儲備轉撥至保留盈餘 (註二(乙)(iii))	—	(116,700,942)	116,700,942	—
由投資物業重估所產生之遞延 稅項(註二(乙)(iv))	—	—	(14,127,235)	(14,127,235)
於二零零四年一月一日，重報	129,651,602	—	388,886,369	518,537,971
本年度溢利，重報	—	—	46,233,906	46,233,906
已付股息				
二零零三年度末期股息	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零四年度中期股息	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零零四年 十二月三十一日，重報	<u>129,651,602</u>	<u>—</u>	<u>406,353,307</u>	<u>536,004,909</u>
代表：				
儲備	129,651,602	—	389,093,126	518,744,728
二零零四年擬派末期股息 (註十二)	—	—	17,260,181	17,260,181
	<u>129,651,602</u>	<u>—</u>	<u>406,353,307</u>	<u>536,004,909</u>

二十九、 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保為港幣323,431,000元(二零零四：港幣304,911,000元)。

三十、承擔

(甲) 資本承擔

本集團於二零零五年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	9,663,000	26,996,000
— 機器及設備	1,168,000	—
	<u>10,831,000</u>	<u>26,996,000</u>
已授權但未訂合約		
— 發展中物業	<u>40,900,000</u>	—

(乙) 其他承擔

本集團於二零零五年十二月三十一日之其他承擔如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
已訂合約但未撥備(註)	<u>29,166,000</u>	—

註：

其他承擔為位於青衣之大生貨櫃倉庫中心鞏固工程之合約工程。

(丙) 經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2005	2004
	港元	港元
土地樓房		
第一年內	743,000	511,000
第二至第五年內	1,177,000	—
	<u>1,920,000</u>	<u>511,000</u>

三十一、綜合現金流量表附註

(甲) 除所得稅前溢利－繼續營運與由繼續營運而產生之現金流入淨額對賬表

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
除所得稅前溢利－繼續營運	320,730,840	275,584,490
財務費用	17,419,927	15,918,285
遞延收益變現	—	(1,819,046)
機器及設備折舊	5,481,396	5,583,689
租賃土地攤銷	4,381,369	4,356,623
投資物業公允值盈利	(267,262,343)	(212,943,662)
出售投資物業虧損／(收益)	130,000	(5,007,380)
出售可供出售財務資產盈利	(139,113)	—
出售機器及設備(收益)／虧損	(1,474,069)	99,376
出售一間附屬公司虧損	—	1,015,162
利息及股息收益	(16,919,788)	(21,355,840)
可供出售財務資產減值	7,000,000	—
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	69,348,219	61,431,697
供出售物業減少／(增加)	51,838	(439,253)
應收賬款及預付款項增加	(1,957,656)	(2,845,405)
租金及其他訂金增加／(減少)	2,997,681	(191,025)
應付賬款及應計費用增加／(減少)	2,857,908	(1,146,497)
	<hr/>	<hr/>
由繼續營運而產生之現金流入淨額	<u>73,297,990</u>	<u>56,809,517</u>

(乙) 出售一間附屬公司

	2004
	港元 (重報)
淨資產變現：	
投資物業	1,015,000
其他資產	59,662
	<hr/>
	1,074,662
出售一間附屬公司虧損	(1,015,162)
	<hr/>
	59,500
	<hr/>
代表：	
現金	59,500
	<hr/>

三十二、 主要附屬公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc.及MLI Business Management, Inc.，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2005	2004	2005	2004			
保利登有限公司	100	100	—	—	10,000	港幣一元	戊
寶源通有限公司	100	100	—	—	1,000	港幣一元	甲
Central Financial Management Company Inc.	—	—	100	100	10,000	一美元	丁
致豪置業有限公司	100	100	—	—	100	港幣一百元	甲、乙、庚
致寧置業有限公司	100	100	—	—	421,290	港幣一元	戊
Etrema Company Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	乙
豐洲投資有限公司	100	100	—	—	1,070,030	港幣一元	甲、庚
金海洋有限公司	100	100	—	—	531,510	港幣一元	甲
錦長置業有限公司	75	75	—	—	1,200,000	港幣一元	甲、戊
錦中實業有限公司	100	100	—	—	1,149,430	港幣一元	甲、庚
錦恒有限公司	95	95	—	—	5,000	港幣一百元	甲
錦耀有限公司	100	100	—	—	73,000	港幣一元	甲
利生安置業有限公司	100	100	—	—	915,960	港幣一元	甲
MLI Business Management, Inc.	—	—	100	100	1,000	一美元	辛
大億利企業有限公司	100	100	—	—	1,190,840	港幣一元	甲、戊、庚
Montgomery Lands, Incorporated	—	—	100	100	20,000	一美元	甲
安亞企業有限公司	65	65	—	—	100,000	港幣一元	甲
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	—	—	2,000,000	港幣一元	甲、戊
Satvision Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	甲
大豐置業有限公司	65	65	—	—	1,400,000	港幣一元	甲、戊
大地財務有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	丙
大生凍房倉庫有限公司	58	58	—	—	5,600,000	港幣一元	戊
大生地產代理有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	丁、戊
大生(早禾居)有限公司	—	—	100	100	100	港幣一元	丁
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	—	—	100	100	1,000	港幣一元	丁
大生建築工程有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	甲
百誠實業有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	戊
興國投資有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	己

主要業務：

甲 = 物業租賃
乙 = 物業發展
丙 = 財務
丁 = 房地產管理及代理

戊 = 投資控股
己 = 汽車租賃
庚 = 物業銷售
辛 = 管理服務