

財務報表附註

(以港元計算)

一、重大會計政策

(甲) 遵例聲明

本財務報表乃遵照香港會計師公會頒佈所有適用之《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》和詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在由二〇〇五年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些新訂和經修訂的財報準則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二。

(乙) 財務報表編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

管理層須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他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他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及估計，載列於附註三十三。

(丙) 附屬公司及受控制企業

按照香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事局組成的公司。當本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益，均視為受本公司控制。

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。

集團內部往來的餘額和集團內部交易及其產生的未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現溢利相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已轉讓資產已出現減值。

除附屬公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，本公司資產負債表所列示於附屬公司的投資，是按成本減去任何減值虧損(參閱附註一(壬))後入賬。

(丁) 合營公司

合營公司是指本集團或本公司與其他方按照一項合約安排而經營的實體；而在有關的合約安排中，本集團或本公司與其他方的任何一方或各方對該實體的經濟活動均有共同的控制權。

除合營公司之投資被劃歸為可供銷售(或包括在已劃歸為可供銷售之出售組合)外，於合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表。本集團所佔合營公司的權益最初按成本入賬，然後就收購後本集團所佔合營公司資產淨值的變動作出調整。綜合損益計算表反映出年內本集團所佔合營公司於收購後除稅後的業績。

本集團與合營公司之間交易所產生的未實現損益，均按本集團於合營公司所佔的權益比率抵銷；但假如未實現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未實現虧損會即時在綜合損益計算表內確認。

一、重大會計政策（續）

（戊）證券投資

本集團有關證券投資（於附屬公司及合營公司的投資除外）的政策如下：

- (i) 證券投資按公平價值初始列賬。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何未實現收益或虧損均在綜合損益表中確認。
- (ii) 本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。
- (iii) 出售證券投資之損益是根據證券的估計出售所得淨額及賬面金額之間的差額釐定，並於產生時在綜合損益計算表確認。

（己）固定資產

（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(見附註一(辛))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。

投資物業按公平價值記入資產負債表中。投資物業公平價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註一(未)(i)所述方式入賬。

如果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劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註一(辛))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註一(辛)。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業、廠房和設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公平價值重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公平價值與以往賬面金額之間的任何差異均在損益賬中確認。

（ii）其他物業及固定資產

其他物業乃按重估價值扣除累積折舊（參閱附註一(庚)）及減值虧損（參閱附註一(壬)）後列賬。

所有其他固定資產乃按成本減去累積折舊（參閱附註一(庚)）及減值虧損（參閱附註一(壬)）後列賬。

（iii）當超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入企業時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間確認為支出。

（iv）報廢或出售固定資產所產生的損益以估計出售所得淨額與資產的賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益計算表確認。

（庚）折舊

本公司及本集團之固定資產之折舊乃按照下列資產之估計可用年限計算之折舊率撇銷其成本或估值：

- | | |
|----------|---|
| 其他物業 | — 以官契餘下之年期每年平均攤銷。 |
| 車輛 | — 以直線攤銷法計算全新車輛為十二年，單層改雙層及二手車輛為七年，分別直至每輛車輛之餘值為一萬元及七千元為止。 |
| 機械、裝置及設備 | — 以直線攤銷法計算，分五或十年全部撇除。 |

一、重大會計政策（續）

（辛）租賃資產

（i）租賃本集團資產的分類

對於本集團以租賃方式持有的資產，如果租賃方式使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃方式不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃方式持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣（見附註一（己）（i））；及
- 以經營租賃方式持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日（如為較遲的時間）。

（ii）以融資租賃方式持有的資產

如果本集團是以融資租賃方式獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公平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（如本公司或本集團很可能取得資產的所有權）內，以沖銷其成本或估值的比率計提（見附註一（庚））；減值虧損按照附註一（壬）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損益表中，使每個會計期間的融資費用佔租賃承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間作為開支撇銷。

（iii）經營租賃費用

如果本集團是以經營租賃方式獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益表中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的獎勵措施均在損益表中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益表中列支。

以經營租賃方式持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業或持作發展以供出售的物業除外。以經營租賃方式持作發展以供出售的土地的會計政策詳情，載列於附註一（癸）。

一、重大會計政策（續）

（壬）資產減值

（i）投資其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按攤銷成本入賬的其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

— 就以攤銷成本列賬的金融資產而言，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）折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益表轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

（ii）其他資產減值

本集團每個結算日會審閱內部和外來的信息，以確定下列資產有否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損不復存在或已經減少：

— 固定資產（按重估數額列賬的物業除外）；及

— 於附屬公司及合營公司的投資（根據附註一（丙）及（丁）所述，按公平價值列賬者除外）。

如果發現有減值跡象，便會估計該資產的可收回數額。當資產的賬面金額高於可收回數額時，便會確認減值虧損。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前折讓率將估計未來現金流量折讓至現值。該折讓率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別（即現金產生單位）來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或其附屬之現金產生單位之賬面金額高於其可收回數額時，便會在損益表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，按比例減少該單位（或一組單位）內資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公平價值減去出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回數額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回。

減值虧損之轉回限於往年度沒有確認減值虧損時之賬面值。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益計算表。

（癸）存貨

待出售發展中物業

待出售發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。

成本值是按指定認明成本（包括資本化的借貸成本、累計發展成本、物料及供應品、工資及其他直接費用及適當比例之間接費用）。可變現淨值是由預期可出售價格減估計完工成本及銷售費用後得出。存貨減值至可變現淨值及所有存貨損失均於減值或損失發生期間確認為支出。任何存貨減值之撥回，會在撥回減值期間所確認之存貨支出中扣減。

財務報表附註（續）

一、重大會計政策（續）

（子）應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註一（壬））；但如應收款為關連人士之免息及無固定還款期之貸款或其折現影響並不重大者則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬（見附註一（壬））。

（丑）應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬，但如其折現影響並不重大則除外；在此情況下，應付賬款及其他應付款會按成本入賬。

（寅）現金等價物

現金及現金等價物包含銀行結存及庫存現金，存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和流動性極高的投資項目。這些項目可以容易地換算為已知的現金數額、所須承受的價值變動風險甚小，並在購入後三個月內到期。就編製現金流動表而言，現金及現金等價物也包括須於接獲通知時償還，並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

（卯）僱員福利

（i）短期僱員福利和界定供款退休金計劃供款

薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼、界定供款計劃之供款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支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

（ii）界定利益退休金計劃負擔

本集團於每一個界定利益退休金計劃之負擔淨額，乃估計僱員截至計算當日之服務年期應賺取將來所得福利之折現值，再扣減退休金計劃資產之公平價值而計算。貼現率乃參照與退休金計劃負擔年期接近之高質素企業債券於結算日之孳息率，由合資格精算師採用預計單位基數法計算。當退休福利得到改善，該項與僱員之過往服務有關的福利增長部份，乃按直線攤銷的方法平均地列作開支，直至僱員有權獲享該項福利為止，於綜合損益計算表列支。如僱員已有權獲享該項福利，則立即於綜合損益計算表列支。

在計算本集團界定利益退休金計劃之負擔數額時，如累積未確認精算盈餘或虧損超逾界定利益負擔折現值與退休金計劃資產公平價值兩者中較高數額的百分之十，該部份須按參與計劃僱員之預計剩餘平均工作年期在損益計算表中確認。未超逾該上限之精算盈餘或虧損則不須確認。

在計算本集團之負擔淨額時出現負數，則所確認的資產不得超逾以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認的精算虧損淨額、任何累計未確認的以往服務成本及日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

一、重大會計政策（續）

（辰）所得稅

- (i) 本年度所得稅項包括本期所得稅、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在股東權益內入賬的項目，其相關的稅項亦應記入股東權益外，其他本期所得稅及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合損益計算表確認。
- (ii) 本期所得稅為年度對應課稅收入按結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已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因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。除有限的特別情況外，所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅盈利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅盈利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的現有應課稅暫時差異應否予以確認為遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間（一段或多段）內轉回。
- 上述不予確認遞延稅項資產及負債的有限特別情況包括：於起始確認資產或負債時對會計盈利及可課稅盈利皆無影響所產生的暫時差異（屬於業務合併部分除外）；以及與附屬公司投資有關之暫時差異（如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；如屬可抵扣差異，則除非其為很可能在將來轉回的差異）。
- 確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。
- 於各結算日，本集團將重新評估有關的遞延稅項資產的賬面金額，將預期不再有足夠應課稅盈利以實現的相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產數額若於預期將來再出現足夠的應課稅盈利時，則予以轉回。
- (iv) 本期所得稅與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團只在有合法權利對本期稅項資產及負債予以抵銷及符合以下附帶條件的情況下，才對本期稅項資產及負債，及遞延稅項資產及負債作出抵銷：
- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃按兩者淨額結算，或同時間將資產變現及償還負債；或
 - 就遞延稅項資產及負債而言，有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而該等實體計劃在未來每個預計有重大遞延稅項負債須要償還或有重大遞延稅項資產可以收回的期間，以淨額形式結算是期稅項資產及負債或兩者同時變現及償還。

一、重大會計政策（續）

（巳）遞延盈利

出售物業予合營公司以發展出售或投資所得之盈利，部份需遞延確認，其比例與集團所佔合營公司之權益相同。此項遞延盈利將於該等物業之單位由合營公司售出時方才確認及計入損益計算表中。

（午）準備及或有負債

當公司或集團因過去事項須承擔法定義務或推定義務，而履行該義務很可能需要付出經濟效益及有可靠的估計時，便為未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢的時間價值重大，準備會以履行義務預期所需支出的現值列報。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，則須披露該義務為或有負債。潛在義務，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出可能性極小，亦同時披露為或有負債。

（未）收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本（如適用）時，根據下列方法在綜合損益計算表內確認：

（i）經營租賃的租金收入

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確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。

（ii）股息收入

有牌價證券投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

（iii）利息收入

利息收入按實際利息法確認。

（申）外幣換算

是年度內以外幣計算之交易，乃按交易日之匯率換算港元。外幣結存之貨幣資產及負債則按結算日之匯率換算港元。外幣兌換差額已於損益計算表內予以處理。綜合時產生之滙兌差額已直接計入儲備賬內。

按歷史成本計算並以外幣換算成港幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的匯率換算；按公平價值計算並以外幣換算成港幣入賬的非貨幣資產及負債則按公平價值產生當日的匯率換算。

一、重大會計政策（續）

（酉）有關連人士

在財務報表中，如果本集團有權直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響，或另一方人士有權直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重要影響下，則被視為有關連人士。有關連人士可為個人（即主要管理人員、主要股東及／或與他們關係密切的家族成員）或其他實體，亦包括本集團關連人士（個人身份）有重大影響的實體，以及為本集團或任何本集團關連實體的僱員而設之離職後福利計劃。

（戌）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，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本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、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。例如，分部資產可能包括應收賬款、物業、廠房及設備。分部的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未分配項目主要為財務及企業資產、帶息貸款、借款、稅項餘額、企業及財務費用。

二、會計政策變動

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的財報準則，並於二〇〇五年一月一日或之後開始之會計期間生效。現將對本集團財務報表有重大影響的會計政策變動概述如下：

(甲) 投資物業（《香港會計準則》第 40 條「投資物業」及《香港會計準則》詮釋第 21 條「所得稅—已重估不可折舊資產的收回」）

有關投資物業的會計政策修訂如下：

(i) 在損益表內確認公平價值變動的時間

在以往年度，本集團投資物業的公平價值變動直接在投資物業重估儲備中記錄，而不在當年之損益表內確認。但如以物業組合計算的儲備額低於該組合的虧損額，或以往在損益表確認的虧損已轉回，或個別投資物業已出售則除外。在這些有限的情況下，公平價值變動才會在損益表內確認。

本集團於二〇〇五年七月一日起採納了《香港會計準則》第 40 條，投資物業的公平價值變動按《香港會計準則》第 40 條的公平價值模型直接在當年之損益表內確認。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二〇〇五年七月一日的保留盈利期初結餘增加了港幣 266,522,000 元（二〇〇四年：港幣零元），以便計及本集團以往所有有關投資物業重估儲備。此外，本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度的股東應佔盈利增加了港幣 260,672,000 元（二〇〇五年：港幣 266,522,000 元）。

採用以上新會計政策對本集團資產負債表中之淨資產並無影響。

(ii) 投資物業公平價值變動所產生之遞延稅項之計量

在以往年度，本集團須採用投資物業銷售的適用稅率，以確定是否應在重估投資物業時確認任何遞延稅項金額。由於出售本集團的投資物業毋須課稅，以往年度沒有提撥遞延稅項準備。

雖然出售位於本港投資物業所得之任何盈餘皆視為資本性質而毋須課稅，但由二〇〇五年七月一日起，對本集團無意出售，而且如不採用公平價值模型便可計算折舊的投資物業而言，本集團按照《香港會計準則》詮釋第 21 條規定，按物業用途採用適用的稅率，以確認其價值變動所產生的遞延稅項。

本集團已追溯採用這修訂的會計政策。由於採用該新政策，二〇〇五年七月一日的保留盈利期初結餘減少了港幣 92,660,000 元（二〇〇四年：港幣 68,076,000 元）；遞延稅項負債增加了港幣 80,491,000 元（二〇〇四年：港幣 59,988,000 元）；而合營公司投資亦減少了港幣 12,169,000 元（二〇〇四年：港幣 8,088,000 元）。此外，本集團截至二〇〇六年六月三十日止年度的股東應佔盈利也減少了港幣 32,326,000 元（二〇〇五年：港幣 24,584,000 元）。

(乙) 應佔合營公司盈利減虧損（《香港會計準則》第 1 條，「財務報表呈報」）

在以往年度，以股東權益法計算之集團應佔合營公司稅項呈報於綜合損益表內集團所得稅項下。由二〇〇五年七月一日開始，按照《香港會計準則》第 1 條之指引，本集團改變呈報方式，以股東權益法計算之應佔合營公司稅項，將在綜合損益表內於集團應佔合營公司之盈利減虧損項下扣除。該等呈報上之變動具有追溯性，故以往期間之比較數字也須重新編列，但對本集團於兩段期間之淨資產並無影響。

由於採用此新呈報方式，本集團應佔合營公司之盈利減虧損減少了港幣 12,844,000 元（二〇〇五年：港幣 4,578,000 元）。

財務報表附註（續）

三、營業額

本公司及集團之主要業務為物業發展及投資。附屬公司之主要業務載於財務報表附註十四內。

本集團之營業額代表投資物業之租金收入，茲將本公司及其附屬公司於年度內之經營地域分析列述如下：—

經營地域	集團營業額		營業盈利	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
香港	15,214	11,448	60,340	21,350
英國	52,804	55,930	57,244	55,650
	<u>68,018</u>	<u>67,378</u>	<u>117,584</u>	<u>77,000</u>

期內集團應佔合營公司之營業額為港幣125,745,000元（二〇〇五年：港幣65,977,000元）。

四、財務收入

	2006 \$000's	2005 \$000's
利息收入	54,780	32,667
其他投資之股息收入	517	490
兌匯收益／（虧損）	3,961	(6,332)
其他投資未實現收益淨額	90	985
	<u>59,348</u>	<u>27,810</u>

五、其他收入淨額

	2006 \$000's	2005 \$000's
確認遞延盈利	10,001	—
管理費	496	496
屆期末領股息撥回	359	—
第三者索償準備金撥回	—	1,903
出售固定資產虧損	—	(4)
其他	826	681
	<u>11,682</u>	<u>3,076</u>

財務報表附註（續）

六、營業盈利

營業盈利經	2006	2005
	\$000's	\$000's
扣除下列各項：—		
（甲）員工成本：		
界定供款退休金計劃供款	85	68
界定利益退休金計劃資產減少（附註十七）	341	496
員工薪酬、工資及其他福利	<u>7,279</u>	<u>7,543</u>
	<u>7,705</u>	<u>8,107</u>
（乙）其他項目：		
核數師酬金		
—核數費用（附註）	2,582	2,222
—稅務服務	528	557
法律及專業費用	2,935	2,026
物業支出	<u>2,958</u>	<u>3,862</u>
附註：包括以往年度之少撥／多撥		
及計入下列各項：—		
租金收入減支出	65,060	63,516
—包括投資物業租金毛額	<u>68,018</u>	<u>67,378</u>

七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員

（甲）董事

董事袍金乃按照公司之章程細則釐定，並經本公司股東於股東週年大會上通過。

董事花紅乃按照公司之章程細則計算。

依照香港公司條例第一六一節之規定，董事酬金列報如下：

董事姓名	袍金	薪金、津貼及 其他福利	按章程細則		總額
			155條規定之 花紅	集團退休金 供款	
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
2006					
顏潔齡	45	2,336	—	—	2,381
顏傑強博士	45	1,219	—	—	1,264
顏亨利醫生	45	240	—	—	285
Fritz HELMREICH	45	240	—	—	285
廖烈武博士	40	—	—	—	40
Anthony Grahame STOTT	40	—	—	—	40
謝耀華	40	—	—	—	40
	<u>300</u>	<u>4,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,335</u>
2005					
顏潔齡	45	2,343	—	—	2,388
顏傑強博士	45	1,219	—	—	1,264
顏亨利醫生	45	240	—	—	285
Fritz HELMREICH	45	240	—	—	285
廖烈武博士	40	—	—	—	40
Anthony Grahame STOTT	40	—	—	—	40
謝耀華	31	—	—	—	31
	<u>291</u>	<u>4,042</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,333</u>

獨立非執行董事之袍金及其他酬金於截至二〇〇六年六月三十日止年度為港幣120,000元（二〇〇五年：港幣111,000元）。

財務報表附註（續）

七、董事酬金及五名薪酬最高之董事／僱員（續）

（乙）僱員

茲將集團屬下列集團所聘五位最高薪人士（包括本公司董事及集團其他僱員）之內而非為本公司董事的三位僱員（二〇〇五年：三）在截至二〇〇六年六月三十日止年度內的酬金分析如下：

	2006 \$000's	2005 \$000's
(i) 酬金總額		
基本薪金、房屋津貼及其他福利	1,425	1,653
退休金計劃供款	<u>24</u>	<u>24</u>
	<u>1,449</u>	<u>1,677</u>
(ii) 酬金級別		
級別（以港幣計算）	人數	人數
零至1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>

八、稅項

香港利得稅準備乃按截至二〇〇六年六月三十日止年度之估計應評稅溢利以稅率百分之十七點五（二〇〇五年：百分之十七點五）提撥。海外附屬公司之稅款則按相關國家適用之稅率計提。

（甲）綜合損益計算表內之稅項如下：—

	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
本期稅項—香港利得稅準備		
本年度稅項	93	104
以往年度稅項準備（多撥）／少撥	<u>(1)</u>	<u>299</u>
	<u>92</u>	<u>403</u>
本期稅項—海外		
本年度稅項	4,953	4,737
以往年度稅項準備（多撥）／少撥	<u>(317)</u>	<u>28</u>
	<u>4,636</u>	<u>4,765</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生和轉回		
—關於物業重估	29,840	20,503
—其他	<u>10,526</u>	<u>1,540</u>
	<u>40,366</u>	<u>22,043</u>
	<u>45,094</u>	<u>27,211</u>

截至二〇〇六年六月三十日止年度之應佔合營公司稅項為港幣12,844,000元（二〇〇五年：港幣4,578,000元（重新編列）），已於綜合損益表中應佔合營公司盈利項下扣除。

財務報表附註（續）

八、稅項（續）

（乙）實際總稅項支出與會計盈利按適用稅率計算之對賬：—

	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
除稅前盈利	<u>440,307</u>	<u>465,576</u>
會計盈利以有關稅率計算的名義稅項	83,113	83,556
非扣減支出的稅項影響	160	1,319
非應課稅收入的稅項影響	(39,243)	(60,525)
以往年度稅項準備的（高估）／低估	(318)	327
未予以確認的稅項虧損額的稅項影響	2,198	2,534
稅項虧損額抵銷	(276)	—
以往未確認稅項虧損予以確認之稅項影響	(540)	—
實際的總稅項支出	<u>45,094</u>	<u>27,211</u>

九、股息

（甲）屬於本會計年度之股息：

	2006 \$000's	2005 \$000's
已派第一次中期股息每股十仙（二〇〇五年：十仙）	4,559	4,559
已派特別股息每股五十仙（二〇〇五年：五十仙）	22,798	22,798
結算日後宣佈之第二次中期股息每股三十仙（二〇〇五年：三十仙）	13,678	13,678
結算日後擬派之末期股息每股十仙（二〇〇五年：十仙）	4,559	4,559
結算日後擬派之特別股息每股一元（二〇〇五年：一元）	45,595	45,595
	<u>91,189</u>	<u>91,189</u>

結算日後宣佈及擬派之中期股息、末期股息及特別股息沒有於結算日被確認為負債。

（乙）於本年度內獲通過及已付之屬於上一財政年度之股息：

	2006 \$000's	2005 \$000's
就上一財政年度宣佈派發之第二次中期股息 每股三十仙（二〇〇五年：三十仙）	13,678	13,678
就上一財政年度獲通過派發之末期股息 每股十仙（二〇〇五年：十仙）	4,559	4,559
就上一財政年度獲通過派發之特別股息 每股一元（二〇〇五年：一元八角）	45,595	82,071
	<u>63,832</u>	<u>100,308</u>

十、股東應佔盈利

股東應佔盈利中，港幣260,091,000元（二〇〇五年（重新編列）：港幣6,834,000元）已在本公司財務報表中處理。

財務報表附註（續）

十一、每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃根據股東應佔之盈利港幣395,213,000元（二〇〇五年（重新編列）：港幣438,365,000元）及年內已發行股份之加權平均數45,594,656股（二〇〇五年：45,594,656股）計算。

十二、分部匯報

分部資料是按本集團的業務和地區分部作出呈述。由於業務分部資料對本集團的內部財務匯報工作意義較大，故已選為匯報分部信息的主要形式。

（甲）業務分部

本集團的主要業務分部包括：

	物業投資及發展		財資管理		未分配		綜合總額	
	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
營業額	68,018	67,378	—	—	—	—	68,018	67,378
財務收入	—	—	59,348	27,810	—	—	59,348	27,810
其他收入	10,001	—	—	—	1,681	3,076	11,682	3,076
總收入	<u>78,019</u>	<u>67,378</u>	<u>59,348</u>	<u>27,810</u>	<u>1,681</u>	<u>3,076</u>	<u>139,048</u>	<u>98,264</u>
分部業績	74,821	63,051	59,348	27,810	—	—	134,169	90,861
未分配費用	—	—	—	—	—	—	(16,585)	(13,861)
營業盈利	—	—	—	—	—	—	117,584	77,000
應佔合營公司盈利	173,997	202,059	—	—	—	—	173,997	202,059
投資物業重估盈餘	148,726	186,517	—	—	—	—	148,726	186,517
稅項支出	—	—	—	—	—	—	(45,094)	(27,211)
股東應佔盈利	—	—	—	—	—	—	<u>395,213</u>	<u>438,365</u>
年度內折舊	(255)	(142)	—	—	(885)	(899)	(1,140)	(1,041)
固定資產	1,827,876	1,661,433	—	—	20,239	28,112	1,848,115	1,689,545
其他投資	—	—	11,876	11,786	—	—	11,876	11,786
界定利益資產	—	—	—	—	803	1,144	803	1,144
待出售發展中物業	587,862	—	—	—	—	—	587,862	—
應收賬款、按金及預付費	1,270	1,187	3,192	2,025	443	549	4,905	3,761
現金結餘	—	—	1,248,948	1,701,052	—	—	1,248,948	1,701,052
分部資產	<u>2,417,008</u>	<u>1,662,620</u>	<u>1,264,016</u>	<u>1,714,863</u>	<u>21,485</u>	<u>29,805</u>	<u>3,702,509</u>	<u>3,407,288</u>
合營公司投資	833,752	767,655	—	—	—	—	833,752	767,655
總資產	—	—	—	—	—	—	<u>4,536,261</u>	<u>4,174,943</u>
遞延盈利	441,197	451,198	—	—	—	—	441,197	451,198
應付賬款	29,308	20,707	—	—	12,948	7,390	42,256	28,097
或然儲備金	—	—	—	—	—	3,600	—	3,600
稅項	—	—	—	—	3,944	4,903	3,944	4,903
遞延稅項	—	—	—	—	128,756	88,390	128,756	88,390
分部負債	<u>470,505</u>	<u>471,905</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>145,648</u>	<u>104,283</u>	<u>616,153</u>	<u>576,188</u>
年度內之資本性支出	581,497	8,834	—	—	20	1,616	581,517	10,450

（乙）地區分部

本集團的業務在二個主要的經濟環境中經營。香港是本集團所有業務的主要市場，集團在英國之主要業務為物業投資。

在呈述地區分部信息時，分部收入是以客戶的所在地為計算基準。分部資產及資本開支則以資產的所在地為計算基準。

	香 港		英 國	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
營業額	15,214	11,448	52,804	55,930
分部資產	2,565,124	2,430,577	1,137,385	976,711
年度內之資本性支出	581,517	10,450	—	—

財務報表附註（續）

十三、固定資產

（甲）集團

	投資物業 \$000's	其他物業 \$000's	待重新 發展物業 \$000's	車輛 \$000's	機械 裝置及設備 \$000's	總值 \$000's
原值或評值：						
二〇〇四年七月一日	1,364,847	25,514	110,882	8,565	6,928	1,516,736
兌滙調整	(9,599)	—	—	—	—	(9,599)
添置	—	1,586	8,106	—	758	10,450
轉入／（轉出）	118,988	—	(118,988)	—	—	—
撇除	—	—	—	—	(9)	(9)
重估盈餘	186,517	—	—	—	—	186,517
二〇〇五年六月三十日	<u>1,660,753</u>	<u>27,100</u>	<u>—</u>	<u>8,565</u>	<u>7,677</u>	<u>1,704,095</u>
代表：						
原值	—	4,624	—	8,565	7,677	20,866
按二〇〇二年估值	—	22,476	—	—	—	22,476
按二〇〇五年估值	<u>1,660,753</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,660,753</u>
	<u>1,660,753</u>	<u>27,100</u>	<u>—</u>	<u>8,565</u>	<u>7,677</u>	<u>1,704,095</u>
二〇〇五年七月一日	1,660,753	27,100	—	8,565	7,677	1,704,095
兌滙調整	17,329	—	—	—	—	17,329
添置	—	568,300	—	—	663	568,963
轉出	—	(575,324)	—	—	—	(575,324)
重估盈餘	148,726	—	—	—	—	148,726
二〇〇六年六月三十日	<u>1,826,808</u>	<u>20,076</u>	<u>—</u>	<u>8,565</u>	<u>8,340</u>	<u>1,863,789</u>
代表：						
原值	—	—	—	8,565	8,340	16,905
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	—	20,076
按二〇〇六年估值	<u>1,826,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,826,808</u>
	<u>1,826,808</u>	<u>20,076</u>	<u>—</u>	<u>8,565</u>	<u>8,340</u>	<u>1,863,789</u>
累積折舊：						
二〇〇四年七月一日	—	224	—	6,714	6,575	13,513
本年度之折舊	—	66	—	758	217	1,041
撥回撇除後之折舊	—	—	—	—	(4)	(4)
二〇〇五年六月三十日	<u>—</u>	<u>290</u>	<u>—</u>	<u>7,472</u>	<u>6,788</u>	<u>14,550</u>
二〇〇五年七月一日	—	290	—	7,472	6,788	14,550
本年度之折舊	—	66	—	758	316	1,140
撥回轉出後之折舊	—	(16)	—	—	—	(16)
二〇〇六年六月三十日	<u>—</u>	<u>340</u>	<u>—</u>	<u>8,230</u>	<u>7,104</u>	<u>15,674</u>
賬面淨值						
二〇〇六年六月三十日	<u>1,826,808</u>	<u>19,736</u>	<u>—</u>	<u>335</u>	<u>1,236</u>	<u>1,848,115</u>
二〇〇五年六月三十日	<u>1,660,753</u>	<u>26,810</u>	<u>—</u>	<u>1,093</u>	<u>889</u>	<u>1,689,545</u>
物業業權年期分析：						
二〇〇六						
位於香港						
— 長期租約	443,000	19,736	—	—	—	462,736
— 中期租約	446,124	—	—	—	—	446,124
	889,124	19,736	—	—	—	908,860
位於外地						
— 永久業權	937,684	—	—	—	—	937,684
	<u>1,826,808</u>	<u>19,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,846,544</u>
二〇〇五						
位於香港						
— 長期租約	437,000	26,810	—	—	—	463,810
— 中期租約	388,124	—	—	—	—	388,124
	825,124	26,810	—	—	—	851,934
位於外地						
— 永久業權	835,629	—	—	—	—	835,629
	<u>1,660,753</u>	<u>26,810</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,687,563</u>

財務報表附註（續）

十三、固定資產（續）

（乙）本公司

	投資物業	其他物業	車輛	機械 裝置及設備	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
原值或評值：					
二〇〇四年七月一日	285,124	25,514	8,565	6,513	325,716
添置	—	1,586	—	30	1,616
撇除	—	—	—	(9)	(9)
重估盈餘	20,000	—	—	—	20,000
二〇〇五年六月三十日	<u>305,124</u>	<u>27,100</u>	<u>8,565</u>	<u>6,534</u>	<u>347,323</u>
代表：					
原值	—	4,624	8,565	6,534	19,723
按二〇〇二年估值	—	22,476	—	—	22,476
按二〇〇五年估值	<u>305,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,124</u>
	<u>305,124</u>	<u>27,100</u>	<u>8,565</u>	<u>6,534</u>	<u>347,323</u>
二〇〇五年七月一日	305,124	27,100	8,565	6,534	347,323
添置	—	568,300	—	20	568,320
轉出	—	(575,324)	—	—	(575,324)
二〇〇六年六月三十日	<u>305,124</u>	<u>20,076</u>	<u>8,565</u>	<u>6,554</u>	<u>340,319</u>
代表：					
原值	—	—	8,565	6,554	15,119
按二〇〇二年估值	—	20,076	—	—	20,076
按二〇〇六年估值	<u>305,124</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,124</u>
	<u>305,124</u>	<u>20,076</u>	<u>8,565</u>	<u>6,554</u>	<u>340,319</u>
累積折舊：					
二〇〇四年七月一日	—	224	6,714	6,254	13,192
本年度之折舊	—	66	758	75	899
撥回撇除後之折舊	—	—	—	(4)	(4)
二〇〇五年六月三十日	<u>—</u>	<u>290</u>	<u>7,472</u>	<u>6,325</u>	<u>14,087</u>
二〇〇五年七月一日	—	290	7,472	6,325	14,087
本年度之折舊	—	66	758	61	885
撥回轉出後之折舊	—	(16)	—	—	(16)
二〇〇六年六月三十日	<u>—</u>	<u>340</u>	<u>8,230</u>	<u>6,386</u>	<u>14,956</u>
賬面淨值：					
二〇〇六年六月三十日	<u>305,124</u>	<u>19,736</u>	<u>335</u>	<u>168</u>	<u>325,363</u>
二〇〇五年六月三十日	<u>305,124</u>	<u>26,810</u>	<u>1,093</u>	<u>209</u>	<u>333,236</u>
物業業權年期分析：					
二〇〇六					
位於香港					
—長期租約	300,000	19,736	—	—	319,736
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>305,124</u>	<u>19,736</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>324,860</u>
二〇〇五					
位於香港					
—長期租約	300,000	26,810	—	—	326,810
—中期租約	5,124	—	—	—	5,124
	<u>305,124</u>	<u>26,810</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>331,934</u>

- (i) 本集團位於香港之投資物業皆為長期租約及中期租約之物業，由Professional Property Services Limited（一家獨立之專業測量師事務所）根據物業現收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化或發展潛力之可能性，對於二〇〇六年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (ii) 本集團位於英國之投資物業為擁有永久業權之物業，由SAVILLS Commercial Limited（一家獨立之專業測量師事務所）根據物業收益、租約於續約時其淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化，對於二〇〇六年六月三十日之公平市場價值作出評估。
- (iii) 本集團以經營租賃方式出租之投資物業之毛賬面值為港幣1,826,808,000元（二〇〇五年：港幣1,660,753,000元）。租賃安排之詳情載於附註三十（甲）。
- (iv) 如列賬之基準為成本減累積折舊，則本集團持有之其他物業於二〇〇六年六月三十日之賬面值為港幣11,575,000元（二〇〇五年：港幣13,888,000元）。

財務報表附註（續）

十四、附屬公司投資

	本 公 司	
	2006	2005
	\$000's	\$000's
無牌價股份—原值	1,018,356	1,018,356

附屬公司之詳情如下：—

公司名稱	註冊地區	經營地區	已發行 普通股股本	股權百分率		主要業務
				直接持有	間接持有	
港島運通企業有限公司	香港	香港	185,073,024股每股港幣一元	100%	—	投資控股
Heartwell Limited	香港	香港	9,000,002股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Communication Holdings Limited	英屬處女群島	香港	35,900,010股每股港幣十元	100%	—	投資控股
Forever Vitality Limited	香港	香港	100股每股港幣一元	100%	—	物業發展
Affluent Dragon Island Limited	香港	香港	2股每股港幣十元	100%	—	無活動
Island Communication Investments Limited	英屬處女群島	香港	2股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Grand Island Place Investments Limited	英屬處女群島	香港	2股每股港幣一元	—	100%	持有投資物業
Nottingham Developments Limited	英屬處女群島	香港	1股每股美元一元	—	100%	投資控股
Oxney Investments Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Communication Properties Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Eaglefield Properties Limited	英屬處女群島	英國	1股每股美元一元	—	100%	持有投資物業
Prosperous Orient Limited	香港	香港	2股每股港幣十元	—	100%	持有投資物業

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資

	集 團	
	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
應佔資產淨值	93,695	13,098
合營公司借款	<u>740,057</u>	<u>754,557</u>
	<u>833,752</u>	<u>767,655</u>

合營公司之詳情如下：—

公司名稱	企業組成模式	註冊地區	經營地區	已發行股本	股權百分率 集團所佔權益 (由附屬公司持有)	主要業務	財政年度 年結日
Swire and Island Communication Developments Limited	註冊	英屬處女群島	香港	60股每股港幣十元之'A'股 40股每股港幣十元之'B'股 1股每股港幣十元之無投票權 但享有股息之特別股	— 100% 100%	發展物業 用作出售及投資	12月31日
Island Land Development Limited	註冊	英屬處女群島	香港	100股每股港幣十元	50%	發展物業 用作投資	12月31日
Hareton Limited	註冊	香港	香港	100股每股港幣十元	50%	發展物業 用作出售及投資	12月31日
Uttoxeter Limited	註冊	香港	香港	100股每股港幣十元	20%	發展物業 用作出售	12月31日

合營公司之借款為無抵押、免息及並無固定還款日期。

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資（續）

本集團之四家主要合營公司按本集團應佔權益披露之附加財務資料（根據各合營公司於六月三十日之管理賬目）如下：

(i) Swire and Island Communication Developments Limited

	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
(甲) 損益計算表		
收入(附註)	110,838	62,781
支出	<u>(45,431)</u>	<u>(10,026)</u>
除稅前盈利	65,407	52,755
稅項	<u>(11,404)</u>	<u>(5,718)</u>
除稅後盈利	<u>54,003</u>	<u>47,037</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	291,602	282,803
流動資產	6,686	40,319
流動負債	(14,974)	(9,029)
遞延稅項	<u>(17,176)</u>	<u>(14,758)</u>
淨資產	<u>266,138</u>	<u>299,335</u>

(ii) Island Land Development Limited

	2006 \$000's	2005 \$000's (重新編列)
(甲) 損益計算表		
收入(附註)	127,144	156,126
支出	<u>(7,716)</u>	<u>(7,614)</u>
除稅前盈利	119,428	148,512
稅項	<u>(1,198)</u>	<u>(1,367)</u>
除稅後盈利	<u>118,230</u>	<u>147,145</u>
(乙) 資產負債表		
固定資產	536,000	432,500
遞延支出	—	61
退休福利資產	80	64
流動資產	7,567	3,983
流動負債	(540,676)	(553,065)
遞延稅項	<u>(18,537)</u>	<u>(17,339)</u>
淨負債	<u>(15,566)</u>	<u>(133,796)</u>

財務報表附註（續）

十五、合營公司投資（續）

(iii) Hareton Limited

	<u>2006</u> \$000's	<u>2005</u> \$000's
(甲) 損益計算表		
收入	470	484
支出	<u>(34)</u>	<u>(125)</u>
除稅前盈利	436	359
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
除稅後盈利	<u><u>436</u></u>	<u><u>359</u></u>
(乙) 資產負債表		
流動資產	50,703	50,443
流動負債	<u>(207,845)</u>	<u>(208,021)</u>
淨資產	<u><u>(157,142)</u></u>	<u><u>(157,578)</u></u>

(iv) Uttoxeter Limited

	<u>2006</u> \$000's	<u>2005</u> \$000's
(甲) 損益計算表		
收入	1,585	17,142
支出	<u>(14)</u>	<u>(8,050)</u>
除稅前盈利	1,571	9,092
稅項	<u>(243)</u>	<u>(1,575)</u>
除稅後盈利	<u><u>1,328</u></u>	<u><u>7,517</u></u>
(乙) 資產負債表		
流動資產	3,423	9,872
流動負債	<u>(3,158)</u>	<u>(4,735)</u>
淨資產	<u><u>265</u></u>	<u><u>5,137</u></u>

附註：收入中包括投資物業重估盈餘

十六、其他投資

	<u>集 團</u>	
	<u>2006</u> \$000's	<u>2005</u> \$000's
在香港上市之股本證券—按公平價值	<u><u>11,876</u></u>	<u><u>11,786</u></u>

財務報表附註（續）

十七、界定利益退休金計劃

本公司於是年度內為其月薪僱員及高級行政人員提供無須僱員供款的界定利益退休福利計劃，分別為「中華汽車一般月薪僱員退休金計劃」及「中華汽車高級行政人員退休金計劃」。上述兩項計劃之資產是由獨立信託人滙豐國際信託有限公司所持有，並已向職業退休計劃處長註冊。僱員之退休福利乃根據他們之最後薪金和其服務年期計算，本公司向此兩項計劃的供款乃根據獨立精算師所作之精算估值而定。精算師現時每年為此兩項計劃作出評估。上述計劃之精算師為華信惠悅顧問有限公司。

(甲) 於資產負債表內確認之金額為：

	2006 \$000's	2005 \$000's
已供款負債之現值	9,498	9,488
退休金計劃資產之公平價值	(11,319)	(11,220)
未確認精算盈餘淨額	<u>1,018</u>	<u>588</u>
	<u>(803)</u>	<u>(1,144)</u>

(乙) 於資產負債表內確認之資產淨值之變動為：

	2006 \$000's	2005 \$000's
餘額承前	(1,144)	(1,640)
於本年度於損益計算表列賬之費用	<u>341</u>	<u>496</u>
	<u>(803)</u>	<u>(1,144)</u>

(丙) 於本年度綜合損益計算表內列賬之有關支出為：

	2006 \$000's	2005 \$000's
是年度服務成本	261	320
利息成本	356	363
退休金計劃資產之預計回報	(280)	(187)
確認精算盈餘	<u>4</u>	<u>—</u>
	<u>341</u>	<u>496</u>

於綜合損益計算表中確認之本年度收入／（費用）列作員工成本處理。

	2006 \$000's	2005 \$000's
退休金計劃資產之實際回報	<u>250</u>	<u>(129)</u>

(丁) 於六月三十日所使用之主要精算假設為：

	2006	2005
貼現率	每年4.75%	每年3.75%
退休金計劃資產預計回報率	每年2.50%	每年2.50%
薪金增長率	每年2.50%	每年2.50%

十八、待出售發展中物業

待出售發展中物業位於香港，該地皮乃根據政府租契持有，由一九五四年五月起為期七十五年，另可續租七十五年。待出售發展中物業預期於超過一年後始能變現。

財務報表附註（續）

十九、應收賬款、按金及預付費

於應收賬款、按金及預付費中，包括應收貨款，其賬齡分析如下：

	2006 \$000's	2005 \$000's
一個月以內	393	247
一至三個月	—	91
應收貨款總額	<u>393</u>	<u>338</u>

本集團設有一套既定的信貸政策。

以下款項預計於一年後始能收回：

	集 團		本 公 司	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
應收賬款、按金及預付費	<u>1,126</u>	<u>1,121</u>	<u>165</u>	<u>165</u>

二十、現金及現金等價物

列於資產負債表中之現金及現金等價物包括以下與其相關實體之功能貨幣不同之外幣：

	集 團	
	2006 \$000's	2005 \$000's
美元	USD129,935	USD124,798
英鎊	GBP 6,764	GBP 4,726

二十一、應付賬款

應付賬款中包括應付貨款，其賬齡分析如下：

	2006 \$000's	2005 \$000's
一個月內	29	—
一至三個月	56	—
三個月以上	201	201
	<u>286</u>	<u>201</u>

以下款項預計於一年後始需繳付：

	集 團		本 公 司	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
應付賬款	<u>18,948</u>	<u>2,959</u>	<u>3,480</u>	<u>208</u>

二十二、應收／應付附屬公司款項

應收附屬公司款項均為無抵押、免息及須於通知時立即清付。

應付一家附屬公司款項亦為無抵押、免息及並無固定還款期。

財務報表附註（續）

二十三、資產負債表中之所得稅

（甲）資產負債表中之本期稅項：

	集 團		本 公 司	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
本年度香港利得稅準備	93	104	—	—
已付暫繳利得稅	—	(57)	—	—
	93	47	—	—
以往年度應付利得稅結餘	46	1,349	—	1,349
	139	1,396	—	1,349
海外稅項	3,805	3,507	—	—
	<u>3,944</u>	<u>4,903</u>	<u>—</u>	<u>1,349</u>

（乙）綜合資產負債表中確認之遞延稅項（資產）／負債：

	集 團		本 公 司	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
遞延稅項資產	—	—	—	—
遞延稅項負債	128,756	88,390	51,589	51,595
	<u>128,756</u>	<u>88,390</u>	<u>51,589</u>	<u>51,595</u>

(i) 集團

已在綜合資產負債表確認之遞延稅項（資產）／負債的組成及於本年度變動如下：

	超逾相關 折舊之 折舊免稅額 \$000's	重估 投資物業 \$000's	或然儲備金 及其他準備 \$000's	稅務 虧損的 未來利益 \$000's	總數 \$000's (重新編列)
二〇〇四年七月一日結餘					
— 以往呈報	7,967	—	(994)	(614)	6,359
— 前期調整	—	59,988	—	—	59,988
	7,967	59,988	(994)	(614)	66,347
於綜合損益表扣除	954	20,503	364	222	22,043
二〇〇五年六月三十日結餘	<u>8,921</u>	<u>80,491</u>	<u>(630)</u>	<u>(392)</u>	<u>88,390</u>
二〇〇五年七月一日結餘					
— 以往呈報	8,921	—	(630)	(392)	7,899
— 前期調整	—	80,491	—	—	80,491
	8,921	80,491	(630)	(392)	88,390
於綜合損益表（撥回）／扣除	10,888	29,840	58	(420)	40,366
二〇〇六年六月三十日結餘	<u>19,809</u>	<u>110,331</u>	<u>(572)</u>	<u>(812)</u>	<u>128,756</u>

財務報表附註（續）

二十三、資產負債表中之所得稅（續）

（乙）綜合資產負債表中確認之遞延稅項（資產）／負債：（續）

(ii) 本公司

已在資產負債表確認之遞延稅項（資產）／負債的組成及於本年度變動如下：

	超逾相關 折舊之 折舊免稅額 \$000's	重估 投資物業 \$000's	或然儲備金 及其他準備 \$000's	總數 \$000's (重新編列)
二〇〇四年七月一日結餘				
— 以往呈報	2,781	—	(980)	1,801
— 前期調整	—	46,013	—	46,013
	2,781	46,013	(980)	47,814
於損益計算表（撥回）／扣除	(69)	3,500	350	3,781
二〇〇五年六月三十日結餘	<u>2,712</u>	<u>49,513</u>	<u>(630)</u>	<u>51,595</u>
二〇〇五年七月一日結餘				
— 以往呈報	2,712	—	(630)	2,082
— 前期調整	—	49,513	—	49,513
	2,712	49,513	(630)	51,595
於損益計算表（撥回）／扣除	(64)	—	58	(6)
二〇〇六年六月三十日結餘	<u>2,648</u>	<u>49,513</u>	<u>(572)</u>	<u>51,589</u>

（丙）未確認的遞延稅項資產：

本集團尚有未確認的源自稅務虧損之遞延稅項資產共港幣29,713,000元（二〇〇五年：港幣19,188,000元）。按現行法例，稅務虧損並無期限。

二十四、股本

	2006		2005	
	股數	金額 \$000's	股數	金額 \$000's
法定：				
普通股每股二元	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>	<u>45,594,656</u>	<u>91,189</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金

	資本贖回 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	普通 公積金	損益賬	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
集團						
二〇〇四年七月一日結餘						
— 以往呈報	1,348	—	5,998	270,000	2,996,741	3,274,087
— 關於遞延稅項之前期調整	—	—	—	—	(68,076)	(68,076)
— 重新編列	1,348	—	5,998	270,000	2,928,665	3,206,011
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	—	(100,308)	(100,308)
其他物業重估儲備可實現金額 是年度盈利（重新編列）	—	—	(27)	—	27	—
按公司章程第166條 屆期未領之股息撥回	—	—	—	—	454	454
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	(9,599)	(9,599)
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇五年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>5,971</u>	<u>280,000</u>	<u>3,220,247</u>	<u>3,507,566</u>
二〇〇五年七月一日結餘						
— 以往呈報	1,348	266,522	5,971	280,000	3,046,385	3,600,226
— 前期調整						
— 投資物業	—	(266,522)	—	—	266,522	—
— 相關遞延稅項	—	—	—	—	(92,660)	(92,660)
— 重新編列	1,348	—	5,971	280,000	3,220,247	3,507,566
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	—	(63,832)	(63,832)
其他物業重估儲備可實現金額 是年度盈利	—	—	(138)	—	138	—
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
綜合時產生之滙兌差額	—	—	—	—	17,329	17,329
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇六年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>5,833</u>	<u>290,000</u>	<u>3,531,738</u>	<u>3,828,919</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金（續）

	資本贖回 儲備	投資物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	普通 公積金	損益賬	總值
	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's	\$000's
						(重新編列)
公司						
二〇〇四年七月一日結餘						
— 以往呈報	1,348	262,933	5,998	270,000	759,087	1,299,366
— 前期調整						
— 投資物業	—	(262,933)	—	—	262,933	—
— 相關遞延稅項	—	—	—	—	(46,013)	(46,013)
— 重新編列	1,348	—	5,998	270,000	976,007	1,253,353
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	—	(100,308)	(100,308)
其他物業重估儲備可實現金額	—	—	(27)	—	27	—
是年度盈利（重新編列）	—	—	—	—	6,834	6,834
按公司章程第166條						
屆期末領之股息撥回	—	—	—	—	454	454
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇五年六月三十日結餘 （重新編列）	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>5,971</u>	<u>280,000</u>	<u>845,657</u>	<u>1,132,976</u>
二〇〇五年七月一日結餘						
— 以往呈報	1,348	282,933	5,971	280,000	612,237	1,182,489
— 前期調整						
— 投資物業	—	(282,933)	—	—	282,933	—
— 相關遞延稅項	—	—	—	—	(49,513)	(49,513)
— 重新編列	1,348	—	5,971	280,000	845,657	1,132,976
就上一年度宣佈／批准之股息 （附註九（乙））	—	—	—	—	(63,832)	(63,832)
其他物業重估儲備可實現金額	—	—	(138)	—	138	—
是年度盈利	—	—	—	—	260,091	260,091
撥往普通公積金	—	—	—	10,000	(10,000)	—
就本年度宣派及已付之股息 （附註九（甲））	—	—	—	—	(27,357)	(27,357)
二〇〇六年六月三十日結餘	<u>1,348</u>	<u>—</u>	<u>5,833</u>	<u>290,000</u>	<u>1,004,697</u>	<u>1,301,878</u>

財務報表附註（續）

二十五、公積金（續）

董事認為本公司所有普通公積金及損益計算表中之港幣727,492,000元（二〇〇五年（重新編列）：港幣568,452,000元），合共港幣1,017,492,000元（二〇〇五年（重新編列）：港幣848,452,000元）為可供分派予股東之儲備。

資本贖回儲備之應用由香港公司條例第49條所規定。根據香港公司條例第79B(2)條之解釋，其他物業重估儲備之結餘乃未實現之利潤，不能供分派予股東。

二十六、遞延盈利

	集 團		本 公 司	
	2006 \$000's	2005 \$000's	2006 \$000's	2005 \$000's
七月一日結餘	451,198	451,198	237,225	237,225
年度內實現金額	(10,001)	—	(7,093)	—
六月三十日結餘	<u>441,197</u>	<u>451,198</u>	<u>230,132</u>	<u>237,225</u>

二十七、或然儲備金

	集團及本公司	
	2006 \$000's	2005 \$000's
第三者保險賠償		
七月一日結餘	3,600	5,600
本年度支付	(329)	(97)
本年度撥回	—	(1,903)
轉往應付賬款	(3,271)	—
六月三十日結餘	<u>—</u>	<u>3,600</u>

財務報表附註（續）

二十八、金融工具

信用、流動資金、利率及外幣風險在集團一般業務過程中出現。該等風險根據以下所述集團的財務管理政策及常規管理：—

（甲）信用風險

本集團的信用風險主要來自銀行存款、租金、其他貿易及應收賬項。根據既定的信貸政策，該等信用風險會被持續密切地監察。

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

（乙）流動資金風險

本集團的財資管理是由集團中央處理。集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，確保有充足的現金，以滿足短期及較長期的流動資金需求。

（丙）利率風險

本集團並無銀行借貸。下表列示帶息財務資產於結算日及其重新定價期間或到期日（以較早者為準）的實際息率：

	2006		2005	
	實際利率 (%)	一年內 \$000's	實際利率 (%)	一年內 \$000's
現金及銀行結餘	3.61-5.17	1,248,948	3.01-4.5625	1,701,052

（丁）外幣風險

集團擁有的資產及業務經營主要在香港及英國，現金流亦大部分以港幣及英鎊為本位。

集團的外幣資產主要為美元銀行存款及直接在英國的物業投資及有關的英鎊租金收入及英鎊存款，管理層會不停監察該等資產之風險。

（戊）公平價值

所有金融工具之賬面值於二〇〇六年六月三十日及二〇〇五年六月三十日與其公平價值並無重大差異。

財務報表附註（續）

二十九、資本性承擔

集團於二〇〇六年六月三十日有已簽約之資本承擔共港幣12,591,000元（二〇〇五年：港幣零元）。

三十、經營租賃

（甲）重大租賃安排

集團以經營租賃方式於香港及英國租出其投資物業，於香港出租之投資物業租期由一至三年不等，於英國出租之投資物業租期由十四至二十五年不等。於英國出租之投資物業，租金每五年可重估一次，但只可向上調整。英國其中一項投資物業之租約之租金可於二〇〇六年九月及二〇一一年調整，並只可向上調整。所有租約中其中一份設有或然租金條款。投資物業之賬面值詳情載於附註十三。

是年度以經營租賃方式出租並於綜合損益計算表內確認之租金收入為港幣68,018,000元（二〇〇五年：港幣67,378,000元）。

（乙）未來經營租賃收入

於不能取消之經營租賃安排中，本集團於未來最少應可收到的租金收入如下：

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	\$000's	\$000's
1年內	68,897	65,908
1年以上至5年內	226,565	226,707
5年後	<u>539,550</u>	<u>582,127</u>
	<u>835,012</u>	<u>874,742</u>

三十一、重大關連人士交易

於二〇〇六年六月三十日向合營公司提供之借款已於附註十五披露。所有借款均無抵押、免息及並無固定還款期。

三十二、比較數字

因會計政策之變動，若干比較數字已經作出調整或重報，有關詳情已於附註二內詳述。

三十三、主要會計估計和判斷

會計估計及估計不確定性的主要來源如下：

（甲）投資物業估值

投資物業以公平市場價值於資產負債表內列賬，由獨立合資格估值師，根據物業淨租金收入並考慮到再出租時之潛在租金變化作出估值。投資物業之公平價值主要反映物業現租約之收益及將來租約再訂立時其租金收入按物業市場變化之假設。同樣地，投資物業之公平價值也反映投資物業預期會作出之現金支出。

（乙）待出售發展中物業

管理層是根據當前市場資訊如近期銷售交易、市場調查報告及其有關銷售費用，從而計算出待出售發展中物業的可變現淨值。

財務報表附註（續）

三十四、已頒佈截至二〇〇六年六月三十日止年度會計期間尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋可能帶來的影響

截至財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下修訂、新訂準則及詮釋，因截至二〇〇六年六月三十日止年度會計期間尚未生效，本財務報表尚未採納該等新準則：—

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
國際財務報告解釋公告第4條「確定一項協議是否包含租賃」	二〇〇六年一月一日
香港會計準則第19條「僱員福利」（修訂）「精算損益、集團計劃及披露」	二〇〇六年一月一日
因香港二〇〇五年《公司（修訂）條例》而對以下各項進行的修訂：	
— 香港會計準則第1條「財務報表呈報」	二〇〇六年一月一日
— 香港會計準則第27條「綜合與個別財務報表」	二〇〇六年一月一日
— 香港財務報告準則第3條「業務合併」	二〇〇六年一月一日
香港財務報告準則第7條「金融工具：披露」	二〇〇七年一月一日
香港會計準則第1條「財務報表呈報」（修訂）「資本披露」	二〇〇七年一月一日

此外，香港二〇〇五年《公司（修訂）條例》已於二〇〇五年十二月一日生效，並將於二〇〇六年七月一日首次適用於本集團的財務報表。

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