

## 1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司掛牌。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港德輔道中二十四號創興銀行中心二十五樓。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司之主要業務為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註45及46。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）／會計政策變動

在本年度，本集團及本公司首次應用由香港會計師公會頒布之多項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。該等準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日以後開始之會計期間生效。採納新訂香港財務報告準則對如何編製及呈列本會計期間或上一個會計期間之業績及財務狀況並無構成重大影響。故此，毋須對上一個會計期間作出調整。

本集團並無提早應用以下已頒布但未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預計，應用此等準則、修訂及詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響：

香港會計準則第1條（修訂）	股本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第7條	根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中的財務報告採用重列法 <sup>2</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第8條	香港財務報告準則第2條的範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第9條	內置衍生工具之重新評估 <sup>4</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第10條	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>
香港（國際財務匯報準則）詮釋第11條	香港財務報告準則第2條－集團及庫存股份交易 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表已按照歷史成本基準編列，但若干根據重估金額或公平價值列值之物業及金融工具則除外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合財務報表已按香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體（包括特殊目的實體）（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便自其業務獲取利益時，即存在控制權。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由適用的有效收購日期起計或計至有效出售日期。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬項時撇除。

於綜合附屬公司之淨資產內少數股東權益與本集團之權益分開呈列。淨資產內少數股東權益包括於最初業務合併日期之該等權益及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。超出於附屬公司權益之少數股東權益之少數股東應佔虧損計入本集團之權益內，除非少數股東受具約束力之責任所規限並且有能力作出額外投資彌補虧損則除外。

#### 業務合併

收購附屬公司採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團為控制被收購方而已發行股本工具之公平價值，另加業務合併直接應佔之任何成本計量。除根據香港財務報告準則第5條「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類列為待出售非流動資產（或出售組別）按公平價值減銷售成本確認及計量外，符合香港財務報告準則第3條「業務合併」確認條件之被收購方之可識別資產、負債及或然負債，均以收購日之公平價值確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併 (續)

因收購而產生之商譽確認為資產，初步按成本（即業務合併成本超逾本集團所佔之已確認之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益）計量。倘於重新評估後，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於業務合併成本，多出部分乃即時於盈利或虧損內確認。

少數股東於被收購方之權益及初步按少數股東於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔比例計量。

#### 商譽

##### 於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日之前），乃指在收購日期之收購成本超出本集團於有關附屬公司可識別資產及負債中之權益公平價值之差額。

##### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後），乃指在收購日期之收購成本超出本集團於有關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債公平價值之差額。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期因收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多個現金產生單位。所獲分配商譽之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，商譽所分配之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

於往後出售之附屬公司，資本化商譽應佔金額會用作釐定出售盈利或虧損數額。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 投資物業

於初次確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔費用）計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式計量。因投資物業之公平價值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入盈利或虧損。

投資物業於出售後，或當永久停止使用該投資物業，或預期出售該投資物業不會產生未來經濟利益時不予確認。不予確認之資產所產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額計算，並計入不予確認該項目之年度之綜合收益表內。

倘投資物業之賬面值將通過銷售交易而非通過持續使用而收回，投資物業該按照香港財務報告準則第5條「待出售非流動資產及已終止經營業務」分類列為待出售資產，惟用途改變（以開始業主自用為證明），由投資物業轉為租賃土地及樓宇；或（以開始發展項目以供銷售證明）由投資物業轉為待出售物業則除外。

### 物業、廠房及設備

發展中物業以外之物業、廠房及設備按成本值或公平價值減後續累積折舊及累積減損列賬。

持有可用於生產或提供貨物或服務，或用於行政目的之土地及樓宇乃根據估值於綜合資產負債表入賬，按其重新估值當日之公平價值減去任何隨後之累積折舊及攤銷及其後任何累積減損列賬。價值重估是定期進行的，以使賬面價值不會與結算日之公平價值有重大差異。

任何重估租賃土地及樓宇價值而產生的重估增加須撥入物業重估儲備賬內，除非該項增值之同一資產於過往之重估減值已確認為支出，在此情況下，此增值按以往扣除之減值撥入綜合收益表。資產重估產生之賬面淨值下降，若超出先前重估儲備內之該項物業重估價值，則按其超出之餘額作支出扣減。對於已重估之資產隨後之銷售或報銷，將其應佔重估所得之盈餘轉為累積溢利。

除發展中物業外，物業、廠房及設備按原價或估值於其估計使用年期內及計入其估計剩餘價值後以直線攤銷法計算折舊。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備須解除確認。因解除確認資產而產生之任何收益或虧損（按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算）於該項資產被解除確認之年度計入綜合收益表。

#### 發展中物業

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部分乃分類為預付租金支出，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用撥備乃列作在建樓宇成本之部分。在建中樓宇乃按成本減任何可辨識減值虧損列賬。樓宇於可供使用時（即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運時）開始計算折舊。

#### 附屬公司投資

附屬公司投資扣減任何已確定之減損後按成本值列於本公司資產負債表內。

#### 聯營公司權益

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是合資企業。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益會計法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司資產淨值之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益（包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益）時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

本集團所佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於該收購成本，乃即時於盈利或虧損內確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，盈利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以對銷。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。在本公司之資產負債表內，聯營公司投資乃按成本扣除已識別減值虧損入賬。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 待出售物業

待出售物業按成本與估計市值間之較低者入賬。

### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列出。成本仍按加權平均成本法計算。

### 金融工具

倘集團實體成為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初步按公平價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債（不包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產及金融負債）而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債（如適用）之公平價值或自金融資產及金融負債（如適用）之公平價值扣除。因收購按公平價值計入盈利或虧損之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於盈利或虧損確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分類至三個類別之其中一種，包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或解除確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。每類金融資產採納之會計政策載列如下。

#### 透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產

透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產為可供交易投資。於首次確認後各結算日，透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接在盈利或虧損內確認。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並沒有在活躍市場計算報價。於首次確認後各結算日，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收貸款、被投資公司墊款、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入三個月後到期之定期銀行存款、其他銀行存款及附屬公司欠本公司之欠款）採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於盈利或虧損確認，並按資產賬面值與估計未來現金流量之原實際利率折讓現值之差額計算。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損於其後之期間撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值並非超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，非指定或劃分為透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產或貸款及應收款項。於首次確認後各結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益確認之累計收益或虧損會自權益剔除，並於盈利或虧損確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於盈利或虧損確認。可供出售之債項投資之減值虧損將不會在以後期間於盈利或虧損撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資之公平價值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則其後將減值虧損撥回。

就可供出售之股本投資而言，倘並沒有活躍市場報價，而其公平價值未能可靠計量，則於首次確認後各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計量。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於盈利或虧損確認。減值虧損數額按資產賬面值與估計未來現金流量之類似金融資產之現行市場回報率折讓現值間之差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

#### 金融負債及股本權益

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

股本工具為證明集團資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

##### 金融負債

金融負債（包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項和附屬公司向本公司作出之墊款）採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項記錄，扣除直接發行成本。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為當特定債務人未能根據債務工具內原有或經修改之條款於到期日償還債務，以致發行人須給予特定款項以償還另一方之損失。由本集團發行而並無指定透過盈利或虧損按公平價值計算之財務擔保合約，初步按公平價值減發行財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於首次確認後，本集團之財務擔保合約按以下兩者中之較高者計量：(i) 根據香港會計準則第37條「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii) 根據香港會計準則第18條「收入」，首次確認數額減（如適用）已確認之累計攤銷。

#### 不予確認

若從資產收取現金流轉之權利已屆滿，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分風險及回報轉移，則金融資產將被不予確認。於不予確認金融資產時，資產賬面值與，已收代價及已直接於權益確認之累計收益或虧損之總和，之差額，將於盈利或虧損中確認。

倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿，則不予確認金融負債。不予確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於盈利或虧損中確認。

#### 減損 (商譽除外)

在各結算日，本集團檢查其資產之賬面值以決定是否有任何顯示該等資產受到減損。若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值減至其可收回金額。減損隨即確認為開支，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估減值。

當減損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產往年度並無減損確認所應釐定之賬面值。減損之撥回數額隨即確認為收入，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損之撥回應被視為根據該另一標準所作出之重估增值。



### 3. 主要會計政策（續）

#### 收入確認

收入按日常業務過程中就提供貨品及服務已收或應收之代價，減去折扣及相關銷售稅項後之公平價值計量。

##### (i) 物業發展

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

- 物業所有權上之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 不再保留對物業施加如同擁有權之管理參與程度及實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量。

##### (ii) 保金收益

保金以應計原則入賬。

##### (iii) 投資回報

來自被投資公司之股息收益在本集團獲得收取有關付款之權利時入賬，而金融資產之利息收益則參考尚存本金及適用之實際利率（即按金融資產之預期可使用年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之利率）按時間比例入賬。

##### (iv) 產品銷售

產品銷售乃於貨品送遞及擁有權轉移時確認。

##### (v) 管理費

管理費收入乃於提供服務後確認。

##### (vi) 代理費

代理費收入乃於提供服務後確認。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所報純利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括從未課稅或可扣稅之項目。本集團之即期稅項負債採用於資產負債表日期之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按很可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因首次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額之撥回及臨時差額有很可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於盈利或虧損中扣除或計入盈利或虧損，惟倘遞延稅項之相關項目直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況除外（在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理）。

### 借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本。當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。特定借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入須在合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於發生時於盈利或虧損中確認為支出。

### 退休福利計劃

向退休福利計劃支付之供款於到期支付時列為開支。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租約

當合約之條款實質上將所有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至承租人，該等合約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收益表內確認。在磋商及安排經營租約時產生之首次直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約年期以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於盈利或虧損中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認作為扣減租金支出。

#### 租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，預期不會於租賃完結前轉移業權予承租人之租賃土地，分類列為經營租賃，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在此情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理。

#### 外幣

於編製各獨立集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按交易當日之適用匯率折算為其功能貨幣（即該實體於主要經濟環境經營所使用之貨幣）記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日之適用匯率換算。按公平價值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之盈利或虧損內確認，惟因構成本集團於海外業務投資淨額一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內權益下確認。因重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當期盈利或虧損，惟重新換算非貨幣項目（其收益及虧損直接於權益內確認）而產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團之海外業務資產及負債乃按結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港幣），以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，在此情況下，則按各項交易當日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額（如有）乃按權益中之獨立成分（匯兌儲備）予以確認。該等匯兌差額乃於海外業務獲出售期間之盈利或虧損內確認。

### 4. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團的會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能對於下一財政年度在綜合財務報表中所確認之數額產生重大影響之估計不明朗因素之主要來源披露如下：

#### 貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之估計減值

管理層定期檢討貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之可收回性及／或賬齡情況。當有客觀證據顯示資產已減值，則估計不可收回款項之適當減值，將於盈利及虧損內確認。

在釐定呆壞賬是否需要作出減值時，本集團已考慮到賬齡情況及收回賬項之可能性。只會就不可能收回之應收賬款作出特定備抵，並根據原實際利率對未來預期可收取現金流量之折讓現值及賬面值之差額入賬。

#### 待出售物業撇減

管理層於決定是否撇減待出售物業時運用其判斷，須參考現時市況，過往年度銷售表現與該物業之估計市值，即估計售價減銷售支出之估計成本。倘該物業之估計市值低於其賬面值，則就待出售物業作出特定撇減。

#### 發展中物業之估計減值

管理層定期參考其計劃用途及現時市況檢討本集團發展中物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則於盈利及虧損內確認估計不可收回款項之適當減值。

#### 4. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

##### 發展中物業之估計減值 (續)

在釐定發展中物業是否需要作出減值時，本集團已考慮到物業之計劃用途、現時市況、該物業之估計市值，及／或未來預期可從物業收取現金流之現值。減值以估計未來現金流及估計市值（兩者以較高者為準）予以確認。

#### 5. 金融工具

##### A. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本及債務投資、墊付被投資公司、應收貸款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、借款、於創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、存入當日計起三個月後到期之定期銀行存款及其他銀行存款。該等金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險，以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保可以及時及有效之方式實施合適的措施。

##### 市場風險

###### (i) 貨幣風險

本集團之若干應收貸款、存入當日計起三個月後到期之定期銀行存款均以外幣計值。詳情於附註25及29披露。本集團現時並沒有外幣對沖政策。然而，管理層對外匯風險進行監控並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

###### (ii) 利率風險

本集團所面對之利率變動風險主要是由其現金及現金等值項目、應收貸款及借款所致。不同利率計算之結餘使本集團承受現金流動利率風險。按固定利率計算之結餘使本集團承受公平價值利率風險。有關本集團現金及現金等值項目、應收貸款及借款之詳情載於各附註內。

本集團現時並沒有利率對沖政策。然而，管理層對利率風險進行監控並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

###### (iii) 其他價格風險

本集團於上市及非上市股本證券均有投資。因此，本集團面對股本證券價格風險。管理層透過維持一個不同風險程度之投資組合管理此風險。

## 5. 金融工具 (續)

### A. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

本集團之主要金融資產包括貿易應收賬款、應收貸款、墊付被投資公司賬款與銀行結餘及存款。本集團及本公司於二零零六年十二月三十一日就每類別已確認金融資產因對手未能履行其責任而產生之最大風險承擔，為綜合資產負債表內所列該等資產之賬面值。此外，本公司亦因附屬公司獲授銀行貸款向一間銀行發出財務擔保合約，而承受將會造成本公司財務損失之信貸風險。為盡量減低信貸風險，本集團之管理層已指定一隊隊伍，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監督程序，確保就逾期未付債項採取跟進行動。

此外，本集團於每個結算日就每筆個別應收賬款檢討其可收回款項，以確保就不可收回款項確認足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團承擔之信貸風險大為減低。

流動資金之信貸風險有限，因為對手是得到國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

就本集團其他主要金融資產產生之信貸風險而言，本集團就對手失責承擔之信貸風險有限，因為對手具備良好信譽，而本集團並不預期就此等公司未追收墊款／存款產生任何重大虧損。

本集團之信貸風險並非極為集中，所承擔之風險在多名對手之間分攤。

本集團亦已抵押若干資產以獲取銀行貸款。就已抵押資產及已動用銀行貸款之賬面值而言，本公司董事認為，本公司之信貸風險極微。

### B. 公平價值

金融資產及金融負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之金融資產及金融負債之公平價值乃分別參考市場所報買入賣出價釐定；及
- 金融資產及金融負債之公平價值按折讓現金流量分析或採用可觀察之現時市場交易所得之價格，根據公認定價模式釐定。

## 5. 金融工具 (續)

### B. 公平價值 (續)

- 按公平價值列值之非上市待出售投資之公平價值，乃參考相關資產市值釐定，或根據與本集團並無關連之獨立專業基金經理公司CCMP Capital Asia Pte. Ltd.對本集團基金投資進行估值達致。參照類似行業類似投資之交易價格之市場證明，CCMP Capital Asia Pte. Ltd. 在類似投資估值方面具有適當資格及近期經驗。
- 於結算日，本集團墊付被投資公司及本公司應收／應付附屬公司款項之公平價值，乃根據當時市場利率折讓預期未來現金流量之現值釐定，與其賬面值相若。免息部分之實際年利率為4.76%（二零零五年：5.05%）。

董事認為，於財務報表按攤銷成本記賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平價值相若。

## 6. 收益

營業額指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年之持續經營業務及已終止經營業務之收益分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
出售物業收益	240,669	222,870
租金收入總額	100,619	96,074
出售上市投資收益	25,038	81,619
貨物銷售收益	26,256	30,579
利息收入	26,030	18,798
物業管理及代理費	12,174	12,296
非上市投資股息收入	1,645	3,602
上市投資股息收入	36	628
其他收入 (附註)	—	81,734
	<b>432,467</b>	548,200
<b>已終止經營業務</b>		
保險保費總額	—	16,531
	<b>432,467</b>	564,731

## 6. 收益 (續)

附註：截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司之全資擁有附屬公司創業財務有限公司（「創業財務」）與一獨立第三者簽定協議，以當時市場利率向該第三者作出20,000,000美元（約港幣155,124,000元）之貸款。根據協議，此第三者需以該貸款購入一上市公司之股票，而日後出售該股票，創業財務可以獲得利潤之50%。上述之股票已於二零零五年十二月三十一日前出售，創業財務已將所得之利潤約港幣81,734,000元入賬。創業財務於二零零五年十二月三十一日前已收回全部貸款及其相關利息並從該獨立第三者取得利潤。

## 7. 按業務及地區分類

### 按業務分類

因管理目的，本集團目前從事五項業務—物業投資、物業發展、物業管理、財務投資以及貿易及製造業務。本集團乃按該等分部呈報其主要分類資料。

本集團曾從事保險業務，但其業務已於二零零五年六月二十九日終止，詳情請見附註11。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度								
	持續經營業務					已終止 經營業務			綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元		
<b>收益</b>									
外部銷售	100,619	240,669	12,174	52,749	26,256	—	—	432,467	
集團內銷售	—	—	4,228	423,479	—	—	(427,707)	—	
<b>總收益</b>	<b>100,619</b>	<b>240,669</b>	<b>16,402</b>	<b>476,228</b>	<b>26,256</b>	<b>—</b>	<b>(427,707)</b>	<b>432,467</b>	
<b>業績</b>									
分類業績	79,381	18,000	(1,400)	(18,621)	334	—	—	77,694	
財務成本								(69,870)	
所佔聯營公司業績	91	—	—	226,841	—	—	—	226,932	
除稅前溢利								234,756	
所得稅支出								(13,128)	
本年度溢利								221,628	

集團內銷售乃按市價列值。



## 7. 按業務及地區分類(續)

## 按業務分類(續)

## 資產負債表

	於二零零六年十二月三十一日					已終止 經營	綜合 港幣千元
	持續經營						
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元		
<b>資產</b>							
分類資產	3,261,809	1,988,093	2,155	900,789	69,964	—	6,222,810
於聯營公司之權益	2,036	—	—	2,720,199	—	—	2,722,235
未分配公司資產							77,094
綜合總資產							9,022,139
<b>負債</b>							
分類負債	95,700	74,247	3,531	10,361	3,555	—	187,394
應付稅項							9,450
遞延稅項							391,561
未分配公司負債							2,707,827
綜合總負債							3,296,232

## 其他資料

	截至二零零六年十二月三十一日止年度						已終止 經營	綜合 港幣千元
	持續經營							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	其他 港幣千元		
呆壞賬減值	1,548	—	—	1,171	—	—	—	2,719
資本增加	196,547	267,866	—	—	221	1,204	—	465,838
折舊及攤銷	5,532	2,367	—	—	1,770	612	—	10,281
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	—	131	—	131

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 7. 按業務及地區分類 (續)

#### 按業務分類 (續)

	截至二零零五年十二月三十一日止年度							綜合 港幣千元
	持續經營業務					已終止 經營業務		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	
<b>收益</b>								
外部銷售	96,074	222,870	12,296	186,381	30,579	16,531	—	564,731
集團內銷售	432	—	4,472	182,952	—	464	(188,320)	—
<b>總收益</b>	<b>96,506</b>	<b>222,870</b>	<b>16,768</b>	<b>369,333</b>	<b>30,579</b>	<b>16,995</b>	<b>(188,320)</b>	<b>564,731</b>
集團內銷售乃按市價列值。								
<b>業績</b>								
分類業績	116,938	(124,985)	(976)	65,907	783	2,605	—	60,272
財務成本								(60,694)
所佔聯營公司業績	90	—	—	184,023	—	—	—	184,113
除稅前溢利								183,691
所得稅支出								(44,129)
本年度溢利								139,562

#### 資產負債表

	於二零零五年十二月三十一日							綜合 港幣千元
	持續經營					已終止 經營		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元		
<b>資產</b>								
分類資產	3,144,956	1,824,635	1,615	670,408	51,425	—	—	5,693,039
於聯營公司之權益	1,945	—	—	2,611,208	—	—	—	2,613,153
已退回稅項								905
未分配公司資產								54,796
<b>綜合總資產</b>								<b>8,361,893</b>
<b>負債</b>								
分類負債	12,747	103,273	2,886	4,723	2,813	—	—	126,442
遞延稅項								385,976
未分配公司負債								2,273,174
<b>綜合總負債</b>								<b>2,785,592</b>

## 7. 按業務及地區分類(續)

## 按業務分類(續)

## 其他資料

	截至二零零五年十二月三十一日止年度						已終止 經營	綜合 港幣千元
	持續經營							
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	財務投資 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	其他 港幣千元		
向一家被投資公司墊款								
之減值	—	—	—	1,350	—	—	1,350	
呆壞賬減值	—	15,418	—	—	—	—	15,418	
待出售物業減值	—	10,000	—	—	—	—	10,000	
資本增加	23,245	193,883	—	—	—	—	217,128	
於綜合收益表中扣除								
之租約之土地及樓宇								
重估虧損	—	38,673	—	—	—	—	38,673	
折舊及攤銷	5,646	3,851	—	—	2,670	782	13,069	
可供銷售投資之已確認								
減值虧損	—	—	—	37,005	—	—	37,005	
出售物業、廠房及設備虧損	5,174	—	—	—	—	—	5,195	

## 按地區分類

本集團業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他部分。本集團若干物業發展、貿易及製造業務位於中國。其他位於香港。

## 7. 按業務及地區分類(續)

## 按地區分類(續)

下表列出本集團按地區市場(不論貨物/服務之原產地)之銷售分析:

	按地區市場之銷售額	
	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
香港	152,797	300,800
中國	279,670	263,931
	<b>432,467</b>	564,731

本集團於二零零五年已終止經營之保險業務收益港幣16,531,000元主要來自香港。

以下對於分類資產賬面值、物業、廠房及設備及發展中物業賬面值之增加，乃按資產所在地區作分析：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備、投資物業及 發展中物業之增加	
	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零六年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
香港	3,825,412	3,316,735	4,751	23,245
中國	2,397,398	2,375,620	461,087	193,883
其他	—	684	—	—
	<b>6,222,810</b>	5,693,039	<b>465,838</b>	217,128

## 8. 財務成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內全部償還之借款之利息：		
銀行貸款	118,590	85,932
其他貸款	8	47
	<b>118,598</b>	85,979
減：按資本化年率4.66%（二零零五年：2.79%） 計算列作發展中物業成本之資本化金額	<b>(48,728)</b>	(25,285)
	<b>69,870</b>	60,694

## 9. 所佔聯營公司業績

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
所佔聯營公司業績包括：		
所佔聯營公司業績	264,224	212,731
所佔聯營公司稅項	(37,292)	(32,328)
收購聯營公司額外權益之折讓（附註20）	—	3,710
	<b>226,932</b>	184,113

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 10. 所得稅支出

	持續經營業務 及綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度	4,862	11,519
過往年度超額撥備	(22)	—
	4,840	11,519
其他司法權區稅項		
本年度	8,638	—
過往年度超額撥備	(5,935)	—
	2,703	—
	7,543	11,519
遞延稅項		
本年度	5,585	32,610
	13,128	44,129

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算。

於其他司法權區產生之稅項按各司法權區之現行適用稅率計算。

**10. 所得稅支出 (續)**

本年度之稅項支出與收益表之溢利對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利		
— 持續經營	234,756	181,086
— 已終止經營	—	2,605
	<b>234,756</b>	183,691
按香港利得稅稅率17.5% (二零零五年: 17.5%) 計算之稅項	41,082	32,146
佔聯營公司業績之稅務影響	(39,713)	(31,571)
不可扣稅費用之稅務影響	19,168	60,618
毋須課稅收入之稅務影響	(8,549)	(27,375)
往年超額撥備	(5,957)	—
不確認稅務虧損之稅務影響	8,194	10,404
使用以前未確認之稅務虧損之稅務影響	(5,337)	(93)
於其他司法權區經營之附屬公司因不同稅率之稅務影響	4,240	—
本年度稅務支出	<b>13,128</b>	44,129

**11. 已終止之經營業務**

於二零零五年三月三日，本公司與創興銀行有限公司（前稱廖創興銀行有限公司）（「創興銀行」）（本公司之聯營公司）訂立有條件買賣協議，據此，創興銀行同意收購本公司於廖創興保險有限公司（「廖創興保險」）之全部已發行股本，總代價為港幣212,000,000元。有關該出售之詳情載於本公司於二零零五年三月十四日刊發之公布及二零零五年度年報。出售已於二零零五年六月二十九日完成。

廖創興保險之業務包括保險業務及財務投資業務。由二零零五年一月一日至二零零五年六月二十九日期間保險業務之業績如下：

	港幣千元
收益	16,995
直接成本	(14,390)
本期間溢利	2,605

**11. 已終止之經營業務 (續)**

截至二零零五年十二月三十一日止年度，廖創興保險對本集團該年度溢利之貢獻約為港幣2,605,000元，對本集團之現金流量貢獻約為港幣4,071,000元。

廖創興保險於出售當日資產及負債之賬面值披露於附註37。

**12. 本年度溢利**

	持續經營		已終止經營		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度之溢利已扣除 下列項目：						
董事酬金(附註13)	15,317	15,518	—	—	15,317	15,518
其他員工開支	18,959	15,592	—	3,119	18,959	18,711
員工退休福利供款·扣除 被沒收供款港幣8,000元 (二零零五年： 港幣187,000元)	1,375	1,139	—	226	1,375	1,365
員工開支總計	35,651	32,249	—	3,345	35,651	35,594
呆壞賬減值	2,719	15,418	—	—	2,719	15,418
就發展中物業成本作 資本化之預付租金攤銷	893	894	—	—	893	894
核數師酬金	1,509	1,796	—	101	1,509	1,897
折舊及攤銷	10,281	12,949	—	120	10,281	13,069
匯兌虧損(已列入直接成本)	—	2,139	—	—	—	2,139
向一家被投資公司墊款減值	—	1,350	—	—	—	1,350
出售可供銷售投資之虧損	—	1,730	—	—	—	1,730
出售可供交易投資之虧損	—	1,758	—	—	—	1,758
出售物業·廠房及設備虧損	131	5,174	—	21	131	5,195
土地及樓宇經營租約之租金	2,383	2,549	—	396	2,383	2,945
待出售物業減值	—	10,000	—	—	—	10,000
並計入：						
匯兌收益(已列入直接成本)	12,584	—	—	—	12,584	—
出售投資物業之收益	50	—	—	—	50	—
出售可供交易投資之收益	3,501	—	—	—	3,501	—
總投資物業租金收入	100,619	96,074	—	—	100,619	96,074
減：本年中由有租金收入 之投資物業產生之 直接經營費用	(9,925)	(16,810)	—	—	(9,925)	(16,810)
本年中由無租金收入 之投資物業產生之 直接經營費用	—	(136)	—	—	—	(136)
	90,694	79,128	—	—	90,694	79,128
向被投資公司作出非流動 免息貸款之估算利息收入	8,788	3,193	—	—	8,788	3,193



## 13. 董事及僱員酬金

## (a) 董事酬金

已付及應付予13位(二零零五年:14位)董事之酬金如下:

## 二零零六年

	袍金 港幣千元	其他酬金		總酬金 港幣千元
		薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃之供款 港幣千元	
廖烈文	80	—	—	80
廖烈武	40	7,294	174	7,508
廖烈智	40	—	—	40
廖金輝	40	2,720	118	2,878
李偉雄	40	1,543	154	1,737
廖烈忠	40	1,963	61	2,064
廖駿倫	40	—	—	40
廖俊寧	40	560	50	650
廖坤城	—	—	—	—
李東海	80	—	—	80
伍秉堅	80	—	—	80
鄭慕智	80	—	—	80
唐展家	80	—	—	80
總計	680	14,080	557	15,317

## 13. 董事及僱員酬金 (續)

## (a) 董事酬金 (續)

## 二零零五年

	袍金 港幣千元	其他酬金		總酬金 港幣千元
		薪酬及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃之供款 港幣千元	
廖烈文	80	—	—	80
廖烈武	40	7,493	183	7,716
廖烈智	40	—	—	40
廖金輝	40	2,491	114	2,645
李偉雄	40	1,491	149	1,680
廖烈忠	40	2,171	59	2,270
廖駿倫	40	—	—	40
廖俊寧	40	560	47	647
廖坤城	—	—	—	—
李東海	80	—	—	80
范培德*	80	—	—	80
伍秉堅	80	—	—	80
鄭慕智	80	—	—	80
唐展家	80	—	—	80
總計	760	14,206	552	15,518

\* 范培德於二零零五年四月十三日逝世

## (b) 最高薪人士之薪酬

本集團最高薪之五名人士中，四名（二零零五年：四名）是本公司董事，其薪酬已於上文附註(a)內披露。其餘最高薪人士薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪酬及其他福利	1,482	1,527
退休福利計劃之供款	78	71
	1,560	1,598

**13. 董事及僱員酬金 (續)**

(c) 年內本集團概無向任何董事或最高薪之五名人士 (包括董事及僱員) 支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。年內沒有董事放棄任何酬金。

**14. 股息**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已認可分配之股息：		
二零零五年已派末期股息每股港幣十二仙 (二零零五年：港幣十仙)	45,430	37,858
二零零六年已派中期股息每股港幣十仙 (二零零五年：港幣八仙)	37,858	30,287
	<b>83,288</b>	68,145

末期現金股息每股港幣十五仙 (二零零五年：港幣十二仙) 經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

**15. 每股基本盈利****來自持續及已終止經營業務**

本公司股東應佔每股基本盈利乃依據本年度本公司股東應佔之溢利港幣223,141,000元 (二零零五年：港幣143,451,000元) 及本年度已發行普通股378,583,440股 (二零零五年：378,583,440股) 計算。

**來自持續經營業務**

本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本盈利乃依據以下資料計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度本公司股東應佔本期盈利	223,141	143,451
減：來自已終止經營業務之本年度盈利	—	(2,605)
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	<b>223,141</b>	140,846

來自持續及已終止經營業務所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

**15. 每股基本盈利 (續)****來自已終止經營業務**

截至二零零五年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為港幣六十九仙，乃依據來自截至二零零五年十二月三十一日止年度已終止經營業務之溢利港幣2,605,000元計算。來自持續及已終止經營業務所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

兩年內均無任何攤薄潛在普通股，因此無需呈報攤薄後每股盈利。

**16. 投資物業／待出售資產**

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
<b>公平價值</b>		
於二零零五年一月一日	3,224,050	680,000
匯兌調整	27,910	—
轉撥至待出售物業	(213,000)	—
於收益表內以公平價值確認之增加(減少)淨額	53,802	(20,000)
於二零零五年十二月三十一日	3,092,762	660,000
匯兌調整	10,505	—
收購一家附屬公司	193,000	—
轉撥至待出售資產	(76,307)	—
出售	(13,700)	—
於收益表內以公平價值確認之增加淨額	8,289	—
於二零零六年十二月三十一日	3,214,549	660,000

於二零零六年十二月三十一日之本集團投資物業之公平價值約港幣76,307,000元已轉撥至待出售資產(二零零五年：已轉撥至待出售物業約港幣213,000,000元)。於二零零六年十二月三十一日，本集團投資物業及待出售資產之公平價值以威格斯資產評估顧問有限公司(一間與本集團無關連之獨立專業估值師行)進行估值為準。威格斯資產評估顧問有限公司為註冊估值師，並擁有適當資格及於近期對相關地點之類似物業進行估值之經驗。估值符合國際估值準則，即經參考市場上類似物業之交易價格釐定。

**16. 投資物業／待出售資產（續）**

本集團持有以經營租約賺取租金之所有物業權益均按公平價值模式計量，並分類及列賬為投資物業。

上述投資物業之賬面值包括：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
按下列租約持有：				
於香港之長期租約	<b>2,895,200</b>	2,880,300	<b>660,000</b>	660,000
於中國之長期土地使用權	<b>305,349</b>	188,462	—	—
於香港之中期租約	<b>14,000</b>	24,000	—	—
	<b>3,214,549</b>	3,092,762	<b>660,000</b>	660,000

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	租賃之 土地及樓宇 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設施 港幣千元	總值 港幣千元
<b>本集團</b>				
<b>成本或估值</b>				
於二零零五年一月一日	56,184	27,309	36,189	119,682
匯兌調整	2,792	2,284	1,311	6,387
增加	—	56	23,189	23,245
出售一家附屬公司	—	—	(4,563)	(4,563)
出售	—	—	(9,480)	(9,480)
重估虧損	(41,374)	—	—	(41,374)
於二零零五年十二月三十一日	17,602	29,649	46,646	93,897
匯兌調整	2,345	1,186	94	3,625
增加	—	221	5,074	5,295
出售	—	—	(2,012)	(2,012)
重估盈餘	(2,330)	—	—	(2,330)
於二零零六年十二月三十一日	17,617	31,056	49,802	98,475
包括：				
成本值	—	31,056	49,802	80,858
估值—二零零六年	17,617	—	—	17,617
	17,617	31,056	49,802	98,475
<b>折舊及攤銷</b>				
於二零零五年一月一日	—	12,416	25,732	38,148
匯兌調整	—	733	152	885
本年度折舊	2,709	2,670	7,690	13,069
出售一家附屬公司	—	—	(3,795)	(3,795)
於出售時對銷	—	—	(4,285)	(4,285)
重估虧損	(2,709)	—	—	(2,709)
於二零零五年十二月三十一日	—	15,819	25,494	41,313
匯兌調整	—	719	43	762
本年度折舊	2,431	1,770	6,080	10,281
於出售時對銷	—	—	(1,881)	(1,881)
重估盈餘	(2,431)	—	—	(2,431)
於二零零六年十二月三十一日	—	18,308	29,736	48,044
<b>賬面值</b>				
於二零零六年十二月三十一日	17,617	12,748	20,066	50,431
於二零零五年十二月三十一日	17,602	13,830	21,152	52,584

## 17. 物業、廠房及設備 (續)

	按長期 使用權於中國 持有之租賃 土地及樓宇 港幣千元	傢俬、裝置、 車輛及 電腦設施 港幣千元	總計 港幣千元
<b>本公司</b>			
<b>成本或估值</b>			
於二零零五年一月一日	364	10,718	11,082
增加	—	530	530
於二零零五年十二月三十一日	364	11,248	11,612
增加	—	1,204	1,204
出售	—	(1,892)	(1,892)
於二零零六年十二月三十一日	364	10,560	10,924
包括：			
成本值	—	10,560	10,560
估值－二零零六年	364	—	364
	364	10,560	10,924
<b>折舊及攤銷</b>			
於二零零五年一月一日	—	9,205	9,205
本年度折舊	8	775	783
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零五年十二月三十一日	—	9,980	9,980
本年度折舊	8	604	612
於出售時對銷	—	(1,760)	(1,760)
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零六年十二月三十一日	—	8,824	8,824
<b>賬面值</b>			
於二零零六年十二月三十一日	364	1,736	2,100
於二零零五年十二月三十一日	364	1,268	1,632

**17. 物業、廠房及設備 (續)**

上述物業、廠房及設備項目乃按直線基準以下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	按較短之租約年期或3%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置、汽車及電腦設備	10% – 20%

上述本集團持有之土地及樓宇(全部位於中國)之賬面值包括：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
按下列租約持有：		
長期土地使用權	<b>14,379</b>	14,364
中期土地使用權	<b>3,238</b>	3,238
	<b>17,617</b>	17,602

本集團之租賃土地及樓宇於二零零六年十二月三十一日由威格斯資產評估顧問有限公司進行估值。估值符合國際估值準則，即經參考市場上類似物業之交易價格釐定。

本集團之重估所產生之盈餘約港幣101,000元(二零零五年：虧損港幣38,665,000元)，已按下列方式處理：

- (i) 盈餘約港幣93,000元已計入綜合收益表內(二零零五年：虧損港幣38,673,000元)；及
- (ii) 盈餘約港幣8,000元已計入物業重估儲備(二零零五年：港幣8,000元)。

本公司重估所產生之盈餘約港幣8,000元(二零零五年：港幣8,000元)，已計入物業重估儲備。

倘若有關資產以成本減累積折舊及累積減損入賬，在結算日包括在財務報表中本集團及本公司之土地及樓宇金額將分別約港幣15,186,000元及港幣165,000元(二零零五年：港幣17,602,000元及港幣173,000元)。



## 18. 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
成本		
於年初	1,012,918	802,693
匯兌調整	24,752	16,342
增加	267,543	193,883
於年終	1,305,213	1,012,918

已包括發展中物業計入資本化之淨利息約港幣320,075,000元(二零零五年:港幣271,347,000元)。該物業將發展為投資物業作未來用途。

## 19. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻成本	374,168	319,095
減: 已確認之減損	(130,297)	(10,000)
	243,871	309,095

於本年度,董事已檢討及審閱附屬公司現時業務,並確認若干附屬公司之估計未來現金淨流量之現值低於其賬面值。因此,該等結餘之賬面值已減少至其各自之可收回數額。

於二零零六年十二月三十一日,本公司之主要附屬公司資料載於附註45。

## 20. 於聯營公司之權益及投資

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資於聯營公司之成本				
在香港上市	<b>235,058</b>	235,058	—	—
非上市	<b>3</b>	3	<b>3</b>	3
所佔收購後儲備扣除 已收取股息	<b>2,487,174</b>	2,378,092	—	—
	<b>2,722,235</b>	2,613,153	<b>3</b>	3
上市投資之公平價值	<b>3,449,202</b>	2,449,491	—	—

截至二零零五年十二月三十一日止年度，因收購創興銀行額外權益所產生之收購折讓約港幣3,710,000元已於確定本集團所佔聯營公司業績時計入為收入。

本集團之聯營公司財務資料概述如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總資產	<b>63,033,976</b>	49,977,669
總負債	<b>(56,978,179)</b>	(44,140,647)
資產淨值	<b>6,055,797</b>	5,837,022
本集團所佔聯營公司之淨資產	<b>2,773,379</b>	2,664,297
收益	<b>2,740,810</b>	1,719,629
本年度溢利	<b>503,325</b>	398,163
本集團所佔聯營公司本年度業績	<b>226,932</b>	180,403

於二零零六年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情載於附註46。

## 21. 可供銷售投資

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
可供銷售投資包括：				
於香港以外地區上市之股本 證券，按公平價值	912	686	185	139
非上市股本證券，按公平價值	239,952	241,787	105,584	107,420
非上市股本證券，按成本減減值	26,739	26,739	—	—
	<b>267,603</b>	269,212	<b>105,769</b>	107,559

上述按成本減減值列賬之非上市股本證券即於香港註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券之投資。其於各結算日按成本減減值計量，此乃因為估計合理的公平價值差距很大，所以本公司之董事認為無法可靠計量其公平價值。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，董事已檢討本集團按成本減減值列賬之可供銷售投資之賬面值，並參考預期未來現金流量之現值後，認為若干可供銷售投資之可收回數額低於其賬面值。一項數額約港幣37,005,000元之減值虧損已於綜合收益表中扣除。

## 22. 預付租金支出

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團之預付租金支出包括：		
根據於中國之中期土地使用權持有之租賃土地	33,989	34,882
報告用途之分析如下：		
流動資產	894	894
非流動資產	33,095	33,988
	<b>33,989</b>	34,882

**23. 應收附屬公司賬款****本公司**

應收附屬公司賬款為無抵押及無固定還款期。在此等賬款中，約港幣1,414,263,000元（二零零五年：港幣1,350,991,000元）每年按實際利率介乎4.58%至5.34%（二零零五年：1.12%至5.11%）計息（每半年重訂價格），而餘額為免息。依本公司董事之意見，應收附屬公司賬款將不會於結算日起十二個月內償還，因此該等賬款已被分類為非流動資產。

**24. 墊付被投資公司**

該等墊款為無抵押及無固定還款期。在此等墊款中，港幣5,500,000元（二零零五年：港幣5,500,000元）每年按實際利率介乎4.29%至5.18%（二零零五年：4.63%至4.76%）計息，其餘墊款為免息。依本公司董事之意見，被投資公司不會於結算日起十二個月內全數償還該等墊款，因此該等墊款已被分類為非流動資產。

**25. 應收貸款**

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
定息應收貸款	—	20,000	—	—
浮息應收貸款	<b>71,967</b>	69,339	<b>66,281</b>	66,281
	<b>71,967</b>	89,339	<b>66,281</b>	66,281
報告用途之分析如下：				
流動資產	<b>5,686</b>	21,080	—	—
非流動資產	<b>66,281</b>	68,259	<b>66,281</b>	66,281
	<b>71,967</b>	89,339	<b>66,281</b>	66,281

**25. 應收貸款 (續)**

應收貸款包括：

	到期日	抵押物	有效利率	賬面值	
				二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港幣20,000,000元 定息應收貸款	二零零六年六月三十日	於香港之 上市證券	10%	—	20,000
3,000,000美元五年 期浮息應收貸款	二零零九年三月五日	—	4.30% (二零零五年： 4.30%) 及每半年重訂價格	<b>23,400</b>	23,400
2,000,000美元十年 期浮息應收貸款	二零一三年八月九日	—	0.39% (二零零五年： 1.51%) 及每季重訂價格	<b>15,600</b>	15,600
1,000,000美元三年 期浮息應收貸款	二零零八年四月十二日	—	5.59% (二零零五年： 4.55%) 及每半年重訂價格	<b>7,800</b>	7,800
1,000,000美元三年 半期浮息應收貸款	二零零九年一月十一日	—	4.32% (二零零五年： 3.55%) 及每季重訂價格	<b>7,800</b>	7,800
997,500美元七年 期浮息應收貸款	二零一一年五月二十七日	—	4.55% (二零零五年： 4.55%) 及每半年重訂價格	<b>7,781</b>	7,781
其他				<b>9,586</b>	6,958
				<b>71,967</b>	89,339

本集團於有關集團實體以功能貨幣以外之其他貨幣列值之應收貸款如下：

	以美元列值 港幣千元
於二零零六年十二月三十一日	66,281
於二零零五年十二月三十一日	66,281

## 26. 存貨／待出售物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團存貨包括：		
原材料	1,303	1,140
半製成品	978	1,178
製成品	7,669	7,223
	<b>9,950</b>	9,541

於本年度確認為支出之存貨成本共約港幣22,532,000元（二零零五年：港幣26,240,000元）。

存貨及待出售物業預期於結算日起十二個月內實現。

## 27. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶（不包括銷售物業客戶）提供30-90日信貸期。銷售物業應收款項乃根據買賣協議之條款收取。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣38,073,000元（二零零五年：港幣57,742,000元）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
30日內	30,206	42,877
31－90日	6,072	12,114
超過90日	1,795	2,751
	<b>38,073</b>	57,742

本公司於結算日並沒有貿易應收賬款。

**28. 可供交易投資**

可供交易之投資指於香港聯合交易所有限公司上市之股本證券。

**29. 於創興銀行及其附屬公司之銀行存款 / 存入當日計起三個月後到期之定期銀行存款 / 其他銀行存款及現金**

銀行存款以市場利率每年介乎3.82%至5.25% (二零零五年: 3.60%至5.10%) 計息。定期存款以固定利率每年介乎1.71%至2.07% (二零零五年: 2.7%) 計息。

若干本集團及本公司於創興銀行及其附屬公司之銀行存款、存入當日計起三個月後到期之定期銀行存款及其他銀行存款及現金均以有關集團實體之功能貨幣以外貨幣計值。

**30. 貿易及其他應付賬款**

於結算日，貿易應付賬款為港幣15,777,000元 (二零零五年: 港幣21,817,000元) 已計入貿易及其他應付賬款，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
30日內	10,269	14,616
31—90日	1,277	1,278
超過90日	4,231	5,923
	15,777	21,817

本公司於結算日並沒有貿易應付賬款。

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 31. 借款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	<b>402,923</b>	357,450	—	117,900
無抵押	<b>2,285,325</b>	1,895,619	<b>2,285,325</b>	1,895,619
銀行借款總額	<b>2,688,248</b>	2,253,069	<b>2,285,325</b>	2,013,519
欠聯營公司款項(附註(i))	<b>377</b>	220	<b>377</b>	220
欠少數股東款項(附註(ii))	<b>16,188</b>	16,836	—	—
	<b>2,704,813</b>	2,270,125	<b>2,285,702</b>	2,013,739
借款之到期日如下:				
銀行借款				
即期或一年內	<b>706,367</b>	703,863	<b>706,367</b>	703,863
一年後但不超過兩年	<b>1,283,595</b>	949,349	<b>880,672</b>	709,799
兩年後但不超過三年	<b>357,278</b>	599,857	<b>357,278</b>	599,857
三年後但不超過四年	<b>341,008</b>	—	<b>341,008</b>	—
銀行借款總額	<b>2,688,248</b>	2,253,069	<b>2,285,325</b>	2,013,519
欠聯營公司款項	<b>377</b>	220	<b>377</b>	220
欠少數股東款項	<b>16,188</b>	16,836	—	—
	<b>2,704,813</b>	2,270,125	<b>2,285,702</b>	2,013,739
減: 列入流動負債於一年內到期之款項				
— 銀行借款	<b>(706,367)</b>	(703,863)	<b>(706,367)</b>	(703,863)
— 欠聯營公司款項	<b>(377)</b>	—	<b>(377)</b>	—
— 欠少數股東款項	<b>(16,188)</b>	—	—	—
	<b>(722,932)</b>	(703,863)	<b>(706,744)</b>	(703,863)
一年後到期欠款				
— 銀行借款	<b>1,981,881</b>	1,549,206	<b>1,578,958</b>	1,309,656
— 欠聯營公司款項	—	220	—	220
— 欠少數股東款項	—	16,836	—	—
	<b>1,981,881</b>	1,566,262	<b>1,578,958</b>	1,309,876



**31. 借款 (續)**

附註：

- (i) 該等借款為無抵押，利息按照實際年利率2.95%至3.5%（二零零五年：0.18%至3.2%）計算（每月重定價格），並無固定還款期。該金額將會於結算日後十二個月內還款，因此有關金額已列作流動負債。於二零零五年十二月三十一日該金額列作非流動負債。
- (ii) 該等借款為無抵押，免息及無固定還款期。該金額將會於結算日後十二個月內還款，因此有關金額已列作流動負債。於二零零五年十二月三十一日該金額列作非流動負債。

以下為本集團之有關集團實體以功能貨幣以外之其他貨幣列值之借款：

	以港幣列值 港幣千元
於二零零六年十二月三十一日	402,923
於二零零五年十二月三十一日	239,550

所有銀行貸款均為浮息借款，利息範圍由4.15%至5.48%（二零零五年：4.77%至5.32%）。利率每月重新釐定。資產抵押詳情見附註39。

**32. 遞延稅項**

以下為本集團於本年度及以往呈報年度已確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動。

	本集團					本公司
	加速 稅項折舊 港幣千元	其他應課稅 臨時差額 港幣千元	重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元	加速稅項 折舊 港幣千元
於二零零五年一月一日	22,064	27,132	322,332	(18,162)	353,366	58,491
於本年度之收益表扣除（計入）	275	(26,119)	45,133	13,321	32,610	(1,328)
於二零零五年十二月三十一日	22,339	1,013	367,465	(4,841)	385,976	57,163
於本年度之收益表扣除（計入）	(526)	(1,013)	6,005	1,119	5,585	2,236
於二零零六年十二月三十一日	21,813	—	373,470	(3,722)	391,561	59,399

於結算日，本集團尚有港幣351,000,000元（二零零五年：港幣341,000,000元）之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。當中港幣21,000,000元（二零零五年：港幣28,000,000元）已獲確認為其虧損之遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，並未就其餘港幣330,000,000元（二零零五年：港幣313,000,000元）確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期地結轉。

本公司於結算日並沒有未使用之稅項虧損。

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 33. 免息附屬公司墊款

該等款項無抵押、免息及無固定還款期。本公司將不會於結算日後十二個月內要求附屬公司償還欠款，因此，該等欠款列作非流動負債。

### 34. 股本

二零零六年及二零零五年  
港幣千元

---

每股港幣1元之普通股

法定股本：

於一月一日及十二月三十一日 600,000

---

已發行及繳足股本：

於一月一日及十二月三十一日 378,583

---

## 35. 儲備

	物業 重估儲備 港幣千元	投資重 估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總數 港幣千元
<b>本公司</b>					
於二零零五年一月一日	200	—	2,955	1,145,952	1,149,107
重估物業之盈餘	8	—	—	—	8
可供銷售投資之公平價值變動之收益	—	10,733	—	—	10,733
直接於股權確認之淨收入	8	10,733	—	—	10,741
本年虧損	—	—	—	(28,471)	(28,471)
本年已確認收入及支出總額	8	10,733	—	(28,471)	(17,730)
已派股息	—	—	—	(68,145)	(68,145)
於二零零五年十二月三十一日	208	10,733	2,955	1,049,336	1,063,232
重估物業之盈餘	8	—	—	—	8
可供銷售投資之公平價值變動之虧損	—	(30,252)	—	—	(30,252)
直接於股權確認之淨收入及支出	8	(30,252)	—	—	(30,244)
本年溢利	—	—	—	199,485	199,485
本年已確認收入及支出總額	8	(30,252)	—	199,485	169,241
已派股息	—	—	—	(83,288)	(83,288)
於二零零六年十二月三十一日	216	(19,519)	2,955	1,165,533	1,149,185

本公司於二零零六年十二月三十一日可分派予股東之儲備為港幣1,165,533,000元（二零零五年：港幣1,049,336,000元），即於該日之累積溢利。

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 36. 收購資產

本集團於二零零六年十二月一日以代價港幣140,000,000元收購海昌發展有限公司(「海昌」)之所有已發行股本。該收購事項包括收購賬面值約港幣193,000,000元之若干投資物業及相關負債金額約53,000,000元。

	被收購方之公平價值
	港幣千元
已收購資產淨值:	
投資物業	193,000
貿易及其他應付賬款	(53,000)
	140,000
支付方式:	
現金	135,000
計入於貿易及其他應付賬款之代價	5,000
	140,000
收購事項所產生之現金流出淨額:	
已付現金代價	135,000

**37. 出售附屬公司**

如附註11所述，於二零零五年六月二十九日，本集團於出售其附屬公司廖創興保險時終止其保險業務。於出售日期，廖創興保險之資產淨值如下：

	二零零五年 六月二十九日 港幣千元
<b>所出售之資產淨值</b>	
物業、廠房及設備	768
可隨時出售之投資	26,722
可供交易投資	257
貿易及其他應收賬款	9,473
貿易及其他應付賬款	(27,827)
應付稅項	(299)
銀行結餘及現金	90,410
	99,504
未實現之出售收益包括聯營公司之權益(附註i)	51,144
出售附屬公司權益之收益(附註ii)	61,352
	212,000
<b>總代價</b>	
<b>支付方式：</b>	
現金	212,000
<b>出售事項所產生之現金流入淨額：</b>	
現金代價	212,000
出售之銀行結餘及現金	(90,410)
	121,590

截至二零零五年十二月三十一日止年度，廖創興保險對本集團之業績及現金流量之影響於附註11中披露。

附註：

- (i) 未實現之出售收益代表出售廖創興保險權益予創興銀行之未實現收益，該權益與本集團持有之創興銀行權益等同，亦包括在聯營公司權益內。
- (ii) 出售附屬公司權益之收益代表本集團出售其保險業務(已於截至二零零五年十二月三十一日止年度期間終止經營)之權益，及其財務投資之部分業務。由於董事認為量化各自業務活動所佔之相關收益並不實際，因此全數金額已作本集團之持續經營業務進行披露。

### 38. 優先認股計劃

本公司已根據於二零零二年四月二十五日通過之決議案採納優先認股權計劃（該「認股計劃」），並取代舊有之優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該認股計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以每份認股權港幣10元認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該認股計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司當時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據授予任何個別人士之認股權而授出股份總數不得超出本公司當時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日起計五年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日之面值，於授出日期前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價之較高者。

該認股計劃獲採納以來，本公司概無授出認股權。

### 39. 資產抵押

#### 本集團

於結算日，本集團以總賬面值港幣2,572,026,000元（二零零五年：港幣925,000,000元）之發展中物業、預付租金支出及若干投資物業抵押予銀行，以使本集團獲授予一般銀行貸款。

#### 本公司

於結算日，本公司以總賬面值港幣660,000,000元（二零零五年：港幣660,000,000元）之投資物業抵押予銀行，以取得可供本公司動用之一般銀行貸款。此外，本公司亦已將一間附屬公司之股份抵押予一間向該附屬公司授出貸款之銀行。

## 40. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
就已訂約但未於財務報表作 準備之物業發展資本開支	<b>343,826</b>	506,611	—	—
就已訂約注資於一間被投資 公司但未於財務報表作 準備之資本開支	<b>84,786</b>	119,401	<b>84,786</b>	119,401
	<b>428,612</b>	626,012	<b>84,786</b>	119,401

## 41. 經營租約承擔

## 本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司就於下列年期屆滿之土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔未來最低租賃款項：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	<b>192</b>	80	<b>192</b>	80
於第二至第五年內 (包括首尾兩年)	<b>80</b>	—	<b>80</b>	—
	<b>272</b>	80	<b>272</b>	80

經營租賃款項指其若干寫字樓物業之租金。租約平均議定為兩年期，租約期間租金固定。

**41. 經營租約承擔 (續)****本集團作為出租人**

本集團於本年度內賺取之物業租金收入約為港幣101,000,000元(二零零五年:港幣96,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期。

於結算日,本集團及本公司已與租客簽訂以下未來最低租賃款項:

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	91,466	54,828	15,526	12,858
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	109,594	39,015	14,543	11,351
	<b>201,060</b>	93,843	<b>30,069</b>	24,209

**42. 退休福利計劃**

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項界定供款計劃(ORSO計劃),並於二零零零年十二月,為所有其他合資格僱員參加強積金計劃。ORSO計劃根據職業退休計劃條例註冊。兩項計劃所擁有之資產由受託人控制,與本集團之資產分開處理。

本集團按ORSO計劃之規則所定比率而應付予基金之供款將自收益表中扣除。倘僱員於有權獲得全部供款前退出ORSO計劃,則本集團應付之供款將扣除已沒收之該僱員供款。截至結算日,概無因僱員退出ORSO計劃而產生可用於減少日後應付供款之已沒收供款(二零零五年:無)。

於收益表中扣除之強積金退休福利成本,乃指本集團按強積金計劃之規則所定比率而應付之強積金供款。

此外,本集團於中國成立之附屬公司之若干僱員乃國家管理之退休福利計劃之成員。該等附屬公司須貢獻其酬金若干百分比予退休福利計劃,為其籌集資金。本集團履行該等退休福利計劃之唯一義務乃作出既定供款。



## 43. 關連人士披露事項

## (A) 關連人士交易

於本年度，本集團及本公司與關連人士訂立以下重大交易：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
從聯營公司已收及應收 之收入				
租金收入	9,674	8,259	9,674	8,259
管理及其他服務費用收入	4,845	4,370	4,845	4,370
利息收入	4,670	1,882	4,670	1,882
	<b>19,189</b>	14,511	<b>19,189</b>	14,511
從附屬公司已收及應收 之收入				
租金收入	—	—	—	432
管理及其他服務費用收入	—	—	1,440	1,604
利息收入	—	—	90,366	74,987
	—	—	<b>91,806</b>	77,023
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	8	47	8	47
租金支出	1,372	1,334	1,372	1,334
	<b>1,380</b>	1,381	<b>1,380</b>	1,381
已付及應付附屬公司之 支出				
管理費支出	—	—	240	240

**43. 關連人士披露事項 (續)****(A) 關連人士交易 (續)**

如附註11所列，根據本公司與創興銀行於二零零五年三月三日訂立之銷售協議，創興銀行按港幣212,000,000元之總代價，向本公司收購廖創興保險之全部已發行股本。該出售之詳情載於本公司於二零零五年三月十四日刊發之公布。

於二零零六年三月三日，本公司與創興銀行訂立銷售協議，向創興銀行以代價港幣13,750,000元出售投資物業。

此外，於結算日，本公司與一家銀行就其授予附屬公司之銀行貸款訂立財務擔保合約。於二零零六年十二月三十一日，附屬公司已動用之金額約港幣403,000,000元（港幣357,000,000元）。

**(B) 關連人士結欠**

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司之關連人士之未償還結欠，包括於創興銀行及其附屬公司之銀行賬戶之詳情，已載於資產負債表及附註23, 29, 31及33。

**(C) 主要管理人員酬金**

年內本集團及本公司之董事及其他主要管理層成員之薪酬如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期福利	14,760	14,966	14,760	14,966
僱員退休福利	557	552	557	552
	<b>15,317</b>	15,518	<b>15,317</b>	15,518

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

**44. 結算日後事宜**

隨結算日後，本集團以代價人民幣476,000,000元（相等約港幣476,000,000元）於中國廣州佛山收購一塊土地。本集團有意於四至五年間分階段發展該項目。

## 45. 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廖創興置業有限公司	香港	港幣10,000,000元	100	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	港幣72,000,000元	100	—	物業投資
廖創興物業管理及代理有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	物業管理及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	港幣100,000元	100	—	物業投資
雅賢有限公司	香港	港幣9,500元	100	—	投資控股
萬象企業有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資
創業財務有限公司	香港	港幣1,000,000元	100	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Donington Company Limited	香港	港幣200元	100	—	物業投資
威滿企業有限公司	香港	港幣30元	100	—	投資控股
大賺有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
恒建投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	物業投資
正剛有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
高優有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Luxpolar Limited	香港	港幣2元	—	100	物業投資
寶國有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
海昌發展有限公司	香港	港幣10,000元	—	100	物業投資
群利國際投資有限公司	香港	港幣61,540元	83.75	—	投資控股
碧輝投資有限公司	香港	港幣100元	—	60	投資控股
Top Team Limited	香港	港幣200元	100	—	投資控股
裕利投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資

## 賬項附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有 已發行股本面值/ 註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廣州創興房地產發展 有限公司 (「廣州創興」)	中國	人民幣 170,000,000元	—	60	物業發展
馬鞍山高科磁性材料 有限公司 (「馬鞍山高科」)	中國	人民幣 41,000,000元	—	51.5	製造磁性材料
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 (「上海黃浦」)	中國	27,000,000美元	—	95	物業發展
China Link Technologies Limited	英屬處女 群島/香港	100美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女 群島/香港	1,000美元	100	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女 群島/泰國	1,000美元	100	—	投資控股

廣州創興乃中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是於中國成立之中外合資經營公司。

於本會計年度及結算日，本公司並無附屬公司擁有任何借貸資本。

上述名單只包括董事認為主要影響本集團業績或資產之附屬公司資料。董事認為列出所有附屬公司資料將導致過份冗長。

**46. 主要聯營公司**

於二零零六年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立地／經營地	已持有股份類別	本集團持有已發行之股本面值之比率	持有投票權之比率	主要業務
創興銀行（於香港上市）	註冊成立	香港	普通股	45.8%	45.8%	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50%	50%	物業投資

董事認為，上述名單包括主要影響本集團於本年度業績或構成本集團資產淨值重要部分之聯營公司。本公司董事認為列出所有聯營公司資料將導致過份冗長。