

綜合財務報告附註

截至2006年12月31日止年度

1. 一般事項

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

本綜合財務報告以港元呈列，與本公司的營運貨幣相同。

本公司及附屬公司（「本集團」）的主要業務為物業投資、管理及發展。

2. 新訂及修訂香港財務報告準則的應用

在本會計年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（在下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年12月1日或2006年1月1日或以後開始之會計期間。採用新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績編製及程列均無重大影響。因此，無須就過往會計期間作出調整。

本集團並未提早應用以下已頒佈惟尚未生效之新訂準則、修訂及詮釋。本公司董事預算應用該等新訂準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）

香港財務報告準則第7號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第7號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第8號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第9號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第10號

香港（國際財務報告準則詮釋委員會）－ 詮釋第11號

資本披露¹

金融工具：披露¹

根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體系
財務匯報之重列方式²

香港財務報告準則第2號之範疇³

附帶內在衍生工具的重新評估⁴

中期財務報告及減值⁵

香港財務報告準則第2號：集團及財務股份交易⁶

¹ 於2007年1月1日或以後開始之會計期間生效。

² 於2006年3月1日或以後開始之會計期間生效。

³ 於2006年5月1日或以後開始之會計期間生效。

⁴ 於2006年6月1日或以後開始之會計期間生效。

⁵ 於2006年11月1日或以後開始之會計期間生效。

⁶ 於2007年3月1日或以後開始之會計期間生效。

3. 主要會計政策

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

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

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制企業（其附屬公司）的財務報告。倘本公司有權力監管一家企業之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

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

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

3. 主要會計政策續

綜合賬目基準續

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

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

附屬公司投資

在本公司的資產負債表上，於附屬公司的權益是按成本扣除附屬公司之任何經確認減損列賬。附屬公司的業績是按本公司已收股息為基準於年度內入賬。

聯營公司投資

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

經再評估後本集團分佔有關聯營公司可予識別資產、負債及或然負債公平淨值超出收購成本的差額，立刻於損益內確認。

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

物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按其成本/ 設定成本或公平值減其後累積折舊及累積減損入賬。

分類為投資物業按公平值入賬的租賃土地及樓宇轉為自用物業，該物業權益的設定成本相等於更改用途之日的公平值。

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

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

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

當物業、機器及設備出售或繼續使用該資產不會為將來帶來經濟利益，該項物業、機器及設備不再確認。因不再確認而得的收益或虧損（按出售該項資產的淨所得款項及其賬面值的差額計算）於該年度的綜合收益表入賬。

3. 主要會計政策續

投資物業

投資物業於首次確認時按成本（包括所有有關的直接支出）計量。於首次確認後，投資物業按公平值入賬。公平值變動所產生的收益或虧損於產生期間直接確認為損益。

當投資物業出售，或當永久停止使用該投資物業，或繼續使用該投資物業不會為將來帶來經濟利益，該項投資物業不再確認。因不再確認而得的收益或虧損（按出售該項資產的淨所得款項及其賬面值的差額計算）於該年度的綜合收益表入賬。

預付租賃款項

經營租約下之土地之預付租賃款項是按租約年期以直線法攤銷於綜合收益表內。

租賃

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

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

外幣

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

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

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

3. 主要會計政策續

稅項

利得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項數額。

現時應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年間的應課稅收入或可扣減開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減之項目，故與綜合收益表所列溢利不同。本集團現行應付稅項乃按於結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

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

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

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

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

減損

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

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

退休福利費用

強積金計劃之供款於僱員提供服務後而享有供款時列為開支。

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計算。

租金收入以直線法為基準，在租約期內予以確認。

管理費收入及保安服務收入在提供服務時予以確認。

來自投資之股息收入在股東確定有權收取股息時予以確認。

來自金融資產之利息收益乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來現金收入貼現至該資產賬面淨值之利率。

3. 主要會計政策續

借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間確認及計入綜合收益表中之財務支出。

金融工具

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

金融資產

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

於損益賬按公平值處理的金融資產

於損益賬按公平值處理的金融資產包括未有指定作對沖工具的衍生金融工具，並分類為持有作買賣用途。

於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認於損益內。倘衍生金融工具之剩餘合約期多於12個月，其公平值被列作為非流動資產。同時，倘衍生金融工具之剩餘合約期少於12個月，其公平值被列作為流動資產。

貸款及應收款項

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

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為貸款及應收款項及於損益賬按公平值處理的金融資產。於首次確認後各結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收益或虧損會自股本權益剔除，並於損益內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益內確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值增幅能客觀地與確認減值虧損後發生的事項有關，則有關減值虧損會於其後撥回。

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

3. 主要會計政策續

金融負債及股本權益

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

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

於損益賬按公平值處理的金融負債

於損益賬按公平值處理的金融負債包括未有指定作對沖工具的衍生金融工具。

於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的金融負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。倘衍生金融工具之剩餘合約期多於12個月，其公平值被列作為非流動負債。同時，倘衍生金融工具之剩餘合約期少於12個月，其公平值被列作為流動負債。

金融負債

金融負債包括借貸、少數股東貸款、應付賬款及投資公司貸款，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。至於定息票據，其賬面值已就被對沖風險所產生的損益作進一步調整。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

金融衍生工具及對沖

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作首次確認及其後以各結算日之公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時於收益內確認。除非該衍生工具是指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的類別。本集團指定某些衍生工具用作對沖利率和外匯變動所引致之風險。

附帶內在衍生工具

當附帶內在衍生工具之風險及特質與主合約者並無密切關係，而該合併合約並非按公平值計量及其變動非於損益內確認時，附帶於其他金融工具或其他主合約之衍生工具將被視為分開處理的衍生工具。

對沖會計法

本集團指定某些衍生工具為對沖工具，包括公平值對沖和現金流量對沖。

於對沖關係的開始，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具的公平值變動是否高度有效地抵銷被對沖項目的公平值或現金流量之變動。

公平值對沖

指定和符合公平值對沖的衍生工具和被對沖風險引致的被對沖項目所產生的公平值之變動，即時於損益內確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。被對沖項目之賬面值因被對沖風險所作之調整，由終止日起於損益內攤銷。

3. 主要會計政策續

現金流量對沖

指定和符合現金流量對沖之對沖工具的公平值變動，其有效部份遞延於股本權益，其無效部分之收益或虧損，即時於損益內確認。

當被對沖項目確認於損益內時，遞延於股本權益之總額則在損益內重新確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。就公司承擔的外匯貨幣風險對沖而言，當對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，在對沖有效期始遞延於股本權益的累積收益或虧損應保持獨立地在股本權益中確認，直至被對沖風險影響損益。

不再確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。不再確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益內確認。

以權益結算股權支付之交易

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

於結算日，本集團修訂對預期最終可歸屬之購股權數目的估計，並將原先估計的修訂之影響即時於損益內確認，僱員股份報酬股份儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股權於歸屬期後被沒收或於屆滿日仍未獲行使，過往於僱員股份報酬儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，該準則適用於授出日期為2002年11月7日之後及歸屬日期為2005年1月1日以後的權益結算股權支付。就2005年1月1日前授出的購股權，該購股權於2002年11月7日前授出並於2005年1月1日前歸屬，因此本集團不應以此準則，本集團亦無在財務報告確認其他權益結算股權支付。

4. 估計不確定性之主要來源

於採用上文附註3所述之本集團會計政策時，管理層曾根據其過往經驗、未來預測及其他資料作出多項估計。可對於財務報表中確認之金額構成重大影響之估計不確定性之主要來源列載於下文。

投資物業公平值估計

如附註14所述，投資物業已由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，故當中仍有不明確因素且或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

金融工具之公平值

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

5. 金融工具

財務風險管理目標及政策

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

市場風險

(i) 外幣風險

本集團旨在降低其外幣風險，且不會進行外幣投機買賣。本集團及本公司之大部份資產價值及所有租金收入均源自香港，並以港元為貨幣單位。於2006年年末，除182百萬美元之10年年定期息票據外，本集團之所有債項均以港元為貨幣單位。本集團已訂立合適的對沖工具以對沖潛在在外幣風險（見附註20）。除該10年年定期息票據外，本集團並沒有承受其他重大的外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團根據利率水平、其走勢及息率變動對本集團財務狀況之潛在影響以管理其利率風險。本集團一般會採用利率掉期作為管理利率風險之對沖工具（見附註20）。於2006年年末，本集團總債項中約64.7%乃實際按浮動息率計息。此浮動債項比率或會跟隨利率走勢而變動。

本集團政策旨在維持定息及浮動息率之借貸比率於合適的範圍內。因此本集團採用(i)利率掉期以對沖與集團浮息借貸（包括銀行貸款及浮息票據）相關的利率風險；(ii)貨幣掉期以對沖若干本集團定息票據的利率風險。

5. 金融工具續

財務風險管理目標及政策續

(iii) 其他價格風險

本集團之可供出售投資於各結算日參考市場報價作公平值計量。因此，本集團須承受股票價格風險，而管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。於2006年年末，本集團已採用股票衍生工具以對沖若干上市證券的價格風險。由於股票衍生工具是並未有指定作對沖工具，因此其於損益賬按公平值處理。

信貸風險

本集團及本公司之信貸風險主要源自應收聯營公司款項、定期存款、租戶之應收租金及交易方於衍生金融工具之財務責任。本集團及本公司所須承受之最大信貸風險（由於交易方未能履行其責任及由本集團及本公司所提供之公司擔保導致的財務損失）為(a)該等金融資產於綜合及公司資產負債表中所列之賬面值；及(b)於附註33或然負債中披露的金額。

本集團及本公司之定期存款及銀行結存乃存放於香港多間信譽良好的銀行，而本集團及本公司亦對單一財務機構設定可承受之風險上限。

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

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

本集團及本公司並無重大且集中的信貸風險，並已將風險分散至若干交易方及客戶。

公平值

金融資產及金融負債之公平值的釐定方法如下：

- 對有標準條款及條件及有活躍市場之金融資產及金融負債，其公平值乃參考已公布之報價釐定；會籍債券之公平值乃參考類似會籍債券之近期交易價釐定；
- 其他金融資產及金融負債（不包括衍生工具）之公平值乃根據公認之定價模式而釐定，並利用近期公開的市場交易作現金流量現值分析；及
- 衍生工具之公平值乃採用由獨立金融機構提供之報價而計算。倘未能取得該報價，非期權衍生工具之公平值乃採用現金流量現值分析及有關的收益率曲線進行估計，而期權衍生工具之公平值乃採用期權定價模式（例如柏力克－舒爾斯定價模式）進行估計。

除賬面值為182百萬美元（約1,415百萬港元）而其公平值為193百萬美元（約1,504百萬港元）的定息票據（附註26(c)）外，董事會認為非衍生金融資產及金融負債之公平值約為其賬面值。

6. 營業額

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
營業額包括：		
投資物業租金總收入	1,267,576	1,249,392
管理費及保安服務收入	539	404
	1,268,115	1,249,796

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

7. 董事薪酬

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
董事袍金	1,510	1,135
其他薪酬：		
基本薪金、房屋及其他津貼	10,581	10,423
花紅	2,485	2,499
購股權支出 (附註37)	1,171	524
退休福利計劃供款	251	233
	15,998	14,814

11位 (2005 : 12位) 董事中每位董事之已付或應付薪酬詳列如下：

	截至2006年12月31日止年度					總額 港幣千元
	董事袍金 港幣千元 (附註)	基本薪金、 房屋及 其他津貼 港幣千元	花紅 港幣千元	購股權 支出 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	
執行董事						
利定昌 (附註a)	190	4,213	1,213	—	12	5,628
利子厚 (附註b)	120	3,599	1,027	1,171	12	5,929
黃于華玲	100	2,769	245	—	227	3,341
非執行董事						
胡法光	120	—	—	—	—	120
Hans Michael Jebsen	120	—	—	—	—	120
利憲彬	130	—	—	—	—	130
利乾	130	—	—	—	—	130
利德蓉醫生	100	—	—	—	—	100
獨立非執行董事						
鍾逸傑爵士	230	—	—	—	—	230
Per Jorgensen	130	—	—	—	—	130
葉謀遵博士	140	—	—	—	—	140
	1,510	10,581	2,485	1,171	251	15,998

7. 董事薪酬續

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

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

7. 董事薪酬續

附註：

每位董事之董事袍金明細詳列如下：

	董事會 港幣千元	審核 委員會 港幣千元	薪酬檢討 委員會 港幣千元	投資 委員會 港幣千元	提名 委員會 港幣千元	總額 2006年 港幣千元	總額 2005年 港幣千元
執行董事							
利定昌	140	—	—	20	30	190	136
利子厚	100	—	—	20	—	120	85
黃于華玲	100	—	—	—	—	100	75
非執行董事							
胡法光	100	—	20	—	—	120	85
Hans Michael Jebsen	100	—	—	20	—	120	85
利憲彬	100	—	—	30	—	130	90
利乾	100	30	—	—	—	130	100
利德蓉醫生	100	—	—	—	—	100	75
獨立非執行董事							
鍾逸傑爵士	120	60	30	—	20	230	157
Per Jorgensen	100	30	—	—	—	130	100
葉謀遵博士	100	—	20	—	20	140	95
唐寶麟	—	—	—	—	—	—	52
	1,160	120	70	90	70	1,510	1,135

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

2006年年度：薪酬檢討委員會於2006年3月檢討其固定薪酬及釐定其按表現決定的花紅後，決定由2006年4月起增加其基本薪酬。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為4,213,000港元。設定花紅數字包括已計於2005年賬目的花紅調整數（花紅於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2006年的目標花紅數字，但須待2006年年末後於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

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

2006年年度：薪酬檢討委員會於2006年3月檢討其固定薪酬及釐定其按表現決定的花紅後，決定由2006年4月起增加其基本薪酬。因此，其年內已付基本固定薪酬（包括房屋津貼，此數額維持不變）為3,599,000港元。設定花紅數字包括已計於2005年賬目的花紅調整數（花紅於2006年3月經薪酬檢討委員會作最後定案），及2006年的目標花紅數字，但須待2006年年末後於2007年3月經薪酬檢討委員會作最後定案。

8. 僱員薪酬

5位酬金最高僱員中3位為董事（2005年：3位），其酬金詳情載於附註7。其餘2位（2005年：2位）酬金詳列如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
基本薪金、房屋及其他津貼	4,922	4,762
購股權支出	1,208	656
花紅	758	726
退休福利計劃供款	24	24
	6,912	6,168

薪酬介乎下列組別：

	2006年 僱員數目	2005年 僱員數目
2,500,001港元－3,000,000港元	–	1
3,000,001港元－3,500,000港元	1	1
3,500,001港元－4,000,000港元	1	–
	2	2

9. 財務支出

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
由下列借貸產生的利息		
– 銀行貸款、透支及其他貸款：		
須於5年內全數償還	37,470	63,429
不須於5年內償還	–	34,129
– 浮息票據	25,651	15,988
– 定息票據	107,605	108,720
– 零息票據（估算利息）	10,970	9,401
	181,696	231,667
由衍生金融工具產生的淨利息收入（附註）		
– 5年內到期	(21,783)	(924)
– 5年後到期	(9,634)	(32,562)
	(31,417)	(33,486)
銀行費用	7,379	10,079
中期票據計劃費用	1,083	972
其他	4,021	5,353
	162,762	214,585

附註：公平值變動不包括衍生金融工具本年度的應計利息。

10. 稅項

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
本年度香港利得稅	90,163	75,270
往年度（超額）不足撥備	(924)	25
往年度撥備	–	103,000
	89,239	178,295
遞延稅項（附註28）		
– 投資物業的公平值變動	448,378	668,351
– 已出售租賃物業的公平值變動	–	(4,903)
– 其他暫時差異	20,725	14,840
	469,103	678,288
	558,342	856,583

香港利得稅是按照本年度估計的應課稅溢利以17.5%（2005年：17.5%）計算。

本年度之稅項開支與綜合收益表內除稅前溢利之對數如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
除稅前溢利	3,797,881	5,175,884
以香港利得稅率17.5%計算之稅項	664,629	905,779
於釐定應課稅溢利時毋須扣稅支出之稅項影響	1,254	19,721
動用先前未確認入賬估計稅項虧損之稅項影響	(16,980)	(29,002)
於釐定應課稅溢利時非課稅收入之稅項影響	(62,224)	(103,487)
未撥備估計稅項虧損之稅項影響	1,753	195
未確認遞延稅項資產之稅項影響	143	10,436
應佔聯營公司業績之稅項影響	(21,009)	(42,237)
往年度稅項（超額）不足撥備	(924)	25
往年度撥備	–	103,000
其他	(8,300)	(7,847)
本年度之稅項開支	558,342	856,583

除已在綜合收益表扣除之數額外，本集團就租賃樓宇重估之遞延稅項已直接自股本權益內扣除（見附註28）。

於綜合財務報告日，本集團對香港稅務局就往年度的額外評稅之事宜提出異議。已於往年作出193百萬港元之稅項撥備。

但董事會認為仍有充分稅務原則及事實理據反對該等額外評稅，本集團亦繼續就該等評稅提出強烈反對。

11. 本年度溢利

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
本年度溢利已扣除（計入）下列各項目：		
員工成本	133,976	131,354
退休福利計劃供款（附註32）	5,230	5,301
沒收供款（附註32）	(2,876)	(3,789)
購股權支出	4,382	2,171
	140,712	135,037
攤銷預付租賃款項	163	163
物業、機器及設備折舊	6,738	5,787
自用樓宇的重估虧絀（重估虧絀之撥回）	58	(65)
核數師酬金	1,770	1,740
投資物業租金總收入	(1,267,576)	(1,249,392)
減：為帶來租金收入的直接經營成本	234,156	233,575
非為帶來租金收入的直接經營成本	6,405	3,776
	(1,027,015)	(1,012,041)
股息來自		
– 上市投資	(41,081)	(33,714)
– 非上市投資	(20)	–
	(41,101)	(33,714)
利息收入	(18,075)	(2,914)
應佔聯營公司稅項（已包括在應佔聯營公司業績內）	57,090	107,646
收回一聯營公司貸款	(87,043)	–
出售物業、機器及設備虧損	432	9
外幣匯兌淨（收益）虧損	(287)	19

12. 股息

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
已確認於年內分配的股息：		
已派中期股息每股10港仙（2005年：10港仙）	105,461	105,224
就2005年12月31日後行使之購股權之額外股息支出	45	–
已派2005年末期股息每股35港仙	368,641	–
已派2004年末期股息每股30港仙	–	314,989
	474,147	420,213
建議末期股息每股40港仙（2005年：35港仙）	422,055	368,641

董事會所建議的2006年末期股息為每股40港仙（2005年：35港仙），將以現金方式附有以股代息選擇權派發，並須於股東大會內經股東批准。

12. 股息續

年內，股東就2005年末期股息及2006年中期股息給予以股代息選擇權，股東接納此項選擇之詳情如下：

	2006年 中期 港幣千元	2005年 末期 港幣千元
股息：		
現金	95,430	340,330
以股代息 (見附註29)	10,031	28,311
	105,461	368,641

13. 每股盈利

母公司股權持有人基本及攤薄後每股盈利乃根據以下數據計算：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
用以計算基本及攤薄後每股盈利的盈利 (母公司股權持有人應佔本年度溢利)	3,098,789	4,120,555
	2006年 按千計	2005年 按千計
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,054,166	1,051,502
潛在普通股的攤薄影響：		
購股權	924	682
用以計算攤薄後的每股盈利的普通股加權平均數	1,055,090	1,052,184

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

為評估本集團基本業務的表現，管理層認為本年度的溢利應對投資物業的公平值變動及其有關的遞延稅項作出調整，從而計算「母公司股權持有人應佔基本溢利」。於2006年，對出售可供出售投資及投資物業之淨收益及收回一聯營公司貸款作出調整，從而計算「不包括資產值變動之溢利」。於2005年，對出售投資物業之淨收益及往年度稅項撥備作出調整，從而計算「不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利」。母公司股權持有人應佔基本溢利、不包括資產值變動之溢利及呈列於綜合收益表中的母公司股權持有人應佔本年度溢利的分別之對數如下：

13. 每股盈利續

	2006年 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙	
綜合收益表內母公司股權持有人應佔溢利	3,098,789	293.96	
投資物業公平值變動所產生之收益	(2,575,420)	(244.31)	
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加	448,378	42.54	
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關 的遞延稅項之收益	97,019	9.20	
佔一聯營公司投資物業公平值變動及扣除有關 的遞延稅項之收益	(56,521)	(5.36)	
母公司股權持有人應佔基本溢利	1,012,245	96.03	
收回一聯營公司貸款	(87,043)	(8.26)	
出售可供出售投資之淨收益	(170,277)	(16.15)	
出售投資物業的已變現公平值收益	(191)	(0.02)	
不包括資產值變動之溢利	754,734	71.60	
	2005年 港幣千元	2005年 港幣千元	每股盈利 (基本) 港仙
綜合收益表內母公司股權持有人應佔溢利		4,120,555	391.87
投資物業公平值變動所產生之收益	(4,226,005)		(401.90)
減：已出售投資物業公平值變動所產生之收益	467,019	(3,758,986)	44.41
投資物業公平值收益有關的遞延稅項之增加		668,351	63.56
少數股東應佔投資物業公平值變動及扣除有關 的遞延稅項之收益		156,874	14.92
佔一聯營公司投資物業公平值變動及扣除有關 的遞延稅項之收益		(181,523)	(17.26)
母公司股權持有人應佔基本溢利		1,005,271	95.60
往年度稅項撥備		103,000	9.80
出售投資物業的已變現公平值收益		(467,453)	(44.46)
不包括資產值變動及往年度稅項撥備之溢利		640,818	60.94

14. 投資物業

	本集團		本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
公平值				
於1月1日	29,815,430	27,916,790	4,061,000	3,510,000
添置	84,816	385,662	–	220
成本變動引致之調整	(1,208)	(761)	–	–
出售	(1,491)	(2,727,166)	–	–
轉予一集團公司	–	–	(4,061,000)	–
從樓宇重新分類轉入 (附註15)	–	30,500	–	–
重新分類至樓宇 (附註15)	–	(15,600)	–	–
公平值變動	2,575,611	4,226,005	–	550,780
於12月31日	32,473,158	29,815,430	–	4,061,000

上述投資物業賬面值包括：

	本集團		本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
位於香港之租賃土地：				
– 按中期租約持有	5,640,000	5,500,000	–	–
– 按長期租約持有	26,833,158	24,315,430	–	4,061,000
	32,473,158	29,815,430	–	4,061,000

本集團於2006年12月31日以公平值入賬的投資物業是由與本集團無任何關連的獨立專業估值師，萊坊測計師行有限公司於當日進行估值。萊坊測計師行有限公司擁有合適的資格及近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會物業估值準則，並參照市場相近物業可比較的交易及租金回報率。

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

15. 物業、機器及設備

	於香港 以長期租約 持有的樓宇 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	電腦 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
成本或估值					
於2005年1月1日	69,592	44,897	17,362	1,131	132,982
添置	–	4,288	2,523	–	6,811
出售	–	(147)	(4)	–	(151)
重新分類至投資物業 (附註14)	(30,500)	–	–	–	(30,500)
從投資物業重新分類轉入 (附註14)	15,600	–	–	–	15,600
重估盈餘	344	–	–	–	344
出售附屬公司	–	(70)	(28)	–	(98)
於2005年12月31日	55,036	48,968	19,853	1,131	124,988
添置	–	4,634	921	–	5,555
出售	–	(2,305)	(66)	–	(2,371)
重估盈餘	110	–	–	–	110
於2006年12月31日	55,146	51,297	20,708	1,131	128,282
包括：					
成本	–	51,297	20,708	1,131	73,136
於2006年的估值	55,146	–	–	–	55,146
	55,146	51,297	20,708	1,131	128,282
累積折舊					
於2005年1月1日	–	40,747	9,037	1,131	50,915
年內折舊	977	1,921	2,889	–	5,787
出售時撇銷	–	(140)	(2)	–	(142)
重估調整	(977)	–	–	–	(977)
出售附屬公司	–	(53)	(19)	–	(72)
於2005年12月31日	–	42,475	11,905	1,131	55,511
年內折舊	1,397	2,319	3,022	–	6,738
出售時撇銷	–	(1,819)	(60)	–	(1,879)
重估調整	(1,397)	–	–	–	(1,397)
於2006年12月31日	–	42,975	14,867	1,131	58,973
賬面淨值					
於2006年12月31日	55,146	8,322	5,841	–	69,309
於2005年12月31日	55,036	6,493	7,948	–	69,477

15. 物業、機器及設備續

	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	電腦 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
本公司				
成本				
於2005年1月1日	20,958	16,687	1,131	38,776
添置	1,425	2,439	–	3,864
出售	(111)	–	–	(111)
於2005年12月31日	22,272	19,126	1,131	42,529
添置	519	874	–	1,393
出售	(1,314)	(66)	–	(1,380)
於2006年12月31日	21,477	19,934	1,131	42,542
累積折舊				
於2005年1月1日	19,903	8,717	1,131	29,751
年內折舊	669	2,754	–	3,423
出售時撇銷	(111)	–	–	(111)
於2005年12月31日	20,461	11,471	1,131	33,063
年內折舊	674	2,876	–	3,550
出售時撇銷	(1,198)	(60)	–	(1,258)
於2006年12月31日	19,937	14,287	1,131	35,355
賬面淨值				
於2006年12月31日	1,540	5,647	–	7,187
於2005年12月31日	1,811	7,655	–	9,466

以上物業、機器及設備是以直線法及下列年率折舊：

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

本集團之樓宇經由獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司以2006年12月31日之市值進行重估。重估盈餘及虧絀1,565,000港元及58,000港元（2005年：重估盈餘1,256,000港元及65,000港元）已分別計入資產重估儲備及於綜合收益表內扣除。

如本集團之樓宇未經重估，將以其成本減去累積折舊51,737,000港元（2005年：53,350,000港元）列於財務報告中。

16. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項指於香港以長期租約持有的租賃土地。

租賃土地是按租約年期以直線法攤銷。

17. 附屬公司投資

	本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
非上市股份按成本值	5	5

於2006年12月31日，本公司持有之主要附屬公司詳情載於附註38。

18. 聯營公司投資／應收聯營公司款項

	本集團		本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
非上市聯營公司投資成本值	2,629	2,629	3	3
自收購後應佔溢利扣除已收取股息	452,298	342,243	–	–
	454,927	344,872	3	3
減：減損	(11,358)	(11,358)	–	–
	443,569	333,514	3	3

應收聯營公司款項均為無抵押和免息。

於結算日，應收聯營公司款項186,117,000港元（2005：171,131,000港元）及642,338,000港元（2005：642,596,000港元）分別無須於1年內償還及須於1年內償還。

累計應佔聯營公司業績乃按截至2006年12月31日止年度之未經審核管理賬目計算。

18. 聯營公司投資/ 應收聯營公司款項續

本集團聯營公司於2006年12月31日之詳情如下：

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

* 間接持有

註冊資本

本集團之聯營公司財務資料簡述如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
總資產	6,928,251	6,531,050
總負債	(4,721,330)	(4,777,200)
淨資產	2,206,921	1,753,850
本集團應佔聯營公司淨資產	454,927	344,872
營業額	668,956	523,376
年內溢利	456,662	828,116
本年度本集團應佔聯營公司業績	120,053	241,358

19. 可供出售投資

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
上市投資		
– 於香港上市的股本證券	1,677,913	1,170,295
非上市投資		
– 會籍債券	2,831	2,831
減：減損	(800)	(800)
	2,031	2,031
– 非上市股份	117,385	117,385
減：減損	(60,333)	(60,333)
	57,052	57,052
應收款項	8,431	26,722
	65,483	83,774
	67,514	85,805
總額	1,745,427	1,256,100
賬面值分析作為匯報用途：		
非流動	1,745,427	1,256,100
	本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
非上市投資		
– 會籍債券	2,831	2,831
減：減損	(800)	(800)
	2,031	2,031
賬面值分析作為匯報用途：		
非流動	2,031	2,031

於結算日，除非上市股本證券外，所有可供出售投資均按公平值列賬。

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

20. 衍生金融工具

本集團衍生金融工具於2006年12月31日之公平值淨額列載如下：

	本集團			
	2006年 資產 港幣千元	2006年 負債 港幣千元	2005年 資產 港幣千元	2005年 負債 港幣千元
流動				
利率掉期				
現金流量對沖	879	–	13,411	–
並無指定為對沖	504	–	136	–
外匯衍生工具				
現金流量對沖	932	–	571	–
並無指定為對沖	–	–	77	–
股票衍生工具				
並無指定為對沖	–	(39,495)	–	(64,057)
	2,315	(39,495)	14,195	(64,057)
非流動				
利率掉期				
現金流量對沖	–	–	18,522	–
公平值對沖	–	(3,529)	–	(10,812)
並無指定為對沖	–	–	718	–
外匯衍生工具				
現金流量對沖	1,299	(815)	2,395	–
並無指定為對沖	–	(31,913)	–	(24,194)
貨幣掉期				
公平值對沖	1,175	(8,303)	10,369	(4,796)
	2,474	(44,560)	32,004	(39,802)
總計	4,789	(84,055)	46,199	(103,859)

利率掉期

於2006年12月31日，未到期之利率掉期之名義金額總計為1,164,238,000港元（2005：2,423,492,000港元）。此等工具包括固定利率轉浮動利率掉期、浮動利率轉固定利率掉期，以及平均香港銀行同業拆息掉期。浮動利率轉固定利率掉期乃指定用作對沖浮息借貸（包括銀行貸款及浮息票據）之利率風險。訂立固定利率轉浮動利率掉期乃用以對沖零息票據之公平值風險。平均香港銀行同業拆息掉期並不符合對沖會計法。

於結算日，按現金流量對沖之利率掉期有873,000港元（2005：31,965,000港元）公平值收益已於股本權益中遞延處理，預期將於利率掉期期內當所對沖之應付利息於不同日子發生時轉回綜合收益表中。

於2006年12月31日，將於下列期間到期之利率掉期之名義金額：

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	948,983	970,000
1年至5年	–	1,248,983
超過5年	215,255	204,509
	1,164,238	2,423,492

20. 衍生金融工具續

利率掉期續

於2006年12月31日，浮動利率轉固定利率掉期之利率鎖定於2.11%至2.45%之間（2005：於2.11%至2.85%之間）。平均香港銀行同業拆息掉期將香港銀行同業拆息轉換為平均香港銀行同業拆息，於年內之實際利率介乎於3.98%與4.44%之間（2005：於0.3%與4.1%之間）。此兩年度之固定利率轉浮動利率掉期將固定利率5.19%轉換為香港銀行同業拆息加0.69%。

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

外匯衍生工具

於2006年12月31日，未到期之外匯衍生工具之名義金額總計為1,605,831,000港元（2005：1,711,097,000港元）。此等工具包括遠期外匯合約、貨幣掉期及淨額基準掉期，而此等工具乃主要用作處理182百萬美元（2005：200百萬美元）未到期之定息票據所產生之外匯風險。貨幣掉期乃用以對沖其中117百萬美元（2005：135百萬美元）定息票據之本金及期間支付票息之外匯風險。遠期外匯合約則主要指定用作對沖因支付由餘下65百萬美元（2005：65百萬美元）定息票據之票息產生之外匯風險。用作抵銷65百萬美元（2005：65百萬美元）定息票據本金部份所產生之外匯風險的淨額基準掉期並未有指定為按對沖會計法處理之對沖工具。

於2006年12月31日，按現金流量對沖之遠期外匯合約有1,416,000港元（2005：2,966,000港元）公平值收益已於股本權益中遞延處理，預期將於支付65百萬美元（2005：65百萬美元）定息票據之票息時於不同日子轉回綜合收益表中。

於2006年12月31日，將於下列期間到期之外匯衍生工具之名義金額：

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	34,275	48,722
1年至5年	137,526	102,398
超過5年	1,434,030	1,559,977
	1,605,831	1,711,097

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

股票衍生工具

於2006年12月31日，未到期之股票衍生工具之名義金額總計為95,205,000港元（2005：196,300,000港元）。並無按照香港會計準則第39號將現有股票衍生工具指定為對沖工具。

上述衍生工具乃按公平值計量，而其公平值乃由獨立財務機構釐定。

21. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要為應收租金，該等租金通常需預繳。本集團及本公司於2006年及2005年12月31日止的應收租金賬齡均少於90天。

22. 定期存款、現金及銀行結存

定期存款、現金及銀行結存包括現金及實際利率介乎於3.7%與3.9%之間（2005：3.5%與4.0%之間）之短期銀行存款，該等存款均為三個月或以內到期。

23. 應付賬款及應付費用

本集團於2006年及2005年12月31日止的應付賬款及應付費用賬齡均少於90天。

24. 應收/ 應付附屬公司款項

此貸款為無抵押，免息和須於要求時償還。

25. 投資公司貸款

此貸款為無抵押，免息和須於1年內償還。

26. 借貸

借貸賬面值分析如下：

	附註	本集團	
		2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
銀行貸款	(a)	720,000	2,056,500
浮息票據	(b)	548,730	548,213
定息票據	(c)	1,337,323	1,499,591
零息票據	(d)	214,568	196,219
		<u>2,820,621</u>	<u>4,300,523</u>

附註：

(a) 銀行貸款

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
無抵押銀行貸款	720,000	2,056,500
銀行貸款還款期如下：		
2年以上但不超過5年	720,000	1,406,500
超過5年	—	650,000
於1年後到期並包括在非流動負債中的款項	720,000	2,056,500

於結算日，以上全部銀行貸款均為浮息港元貸款，其實際息率（即相等於合約息率）介乎於4.39%與4.58%之間（2005：4.53%與4.74%之間），息率一般於每1至6個月重新釐定。

於2006年12月31日，部份銀行貸款的利率風險已由利率掉期（浮動利率轉固定利率掉期）對沖（見附註20）。

(b) 浮息票據

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
浮息票據	548,730	548,213

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited 於2004年發行550百萬港元為期5年的浮息票據。該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際利率（即相等於合約利率）介乎於4.24%與5.04%之間（2005：0.65%與4.60%之間），全數將於2009年到期償還。

本集團已訂立利率掉期合約以對沖與部分浮息票據相關的利率風險（見附註20）。

26. 借貸續

附註：續

(c) 定息票據

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
定息票據	1,555,406	1,553,967
減：回購及註銷之票據	(140,398)	–
因被對沖風險而形成之淨收益 (附註)	(77,685)	(54,376)
	1,337,323	1,499,591

本公司全資附屬公司Hysan (MTN) Limited於2002年2月發行200百萬美元為期10年的定息票據。該票據之本金及利息由本公司作出擔保，票據之實際息率（即相等於合約息率）為年息7%，全數將於2012年2月到期償還。在2006年12月31日年度內，總面值為18百萬美元之票據已被回購及註銷。於2006年12月31日，未償還票據總面值為182百萬美元。

本集團已訂立外匯遠期合約按現金流量對沖方式以對沖與65百萬美元票據票息相關之外匯風險（見附註20）。

本集團亦已訂立貨幣掉期按公平值對沖方式以對沖與定息票據中的117百萬美元（2005：135百萬美元）之本金及票息相關之利率及外匯風險（見附註20）。

附註：該77,685,000港元（2005：54,376,000港元）為按公平值對沖的對沖項目（即該117百萬美元（2005：135百萬美元）定息票據）因對沖的利率及外匯風險而增加的公平值。

(d) 零息票據

	本集團	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
零息票據	218,202	207,114
減：因被對沖風險而形成之淨收益 (附註)	(3,634)	(10,895)
	214,568	196,219

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

本集團已訂立利率掉期按公平值對沖方式以對沖零息票據的利率風險（見附註20）。

附註：該3,634,000港元（2005：10,895,000港元）為按公平值對沖的對沖項目（即該零息票據）因對沖的利率風險而增加的公平值。

27. 少數股東貸款

此貸款為無抵押，免息和須於1年內償還。於2005年12月31日，此貸款無須於1年內償還，已列作非流動負債。

28. 遞延稅項

本集團及本公司於本年度確認的主要遞延稅項負債（資產）及其變動如下：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	物業重估 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
於2005年1月1日	222,713	1,993,852	(1)	(15,621)	2,200,943
於年內收入扣除（附註10）	1,236	663,448	1	13,603	678,288
於年內權益扣除	–	220	–	–	220
於2005年12月31日	223,949	2,657,520	–	(2,018)	2,879,451
於年內收入扣除（附註10）	19,906	448,378	–	819	469,103
於年內權益扣除	–	274	–	–	274
於2006年12月31日	243,855	3,106,172	–	(1,199)	3,348,828
本公司					
於2005年1月1日			9,069	383,284	392,353
於年內收入扣除			1,338	96,386	97,724
於2005年12月31日			10,407	479,670	490,077
計入至年內收入			(10,246)	(479,670)	(489,916)
於2006年12月31日			161	–	161

於2006年12月31日，本集團可用作抵銷未來溢利之未用估計稅項虧損為456百萬港元（2005年：556百萬港元）。此稅項虧損之7百萬港元（2005年：12百萬港元）已確認為遞延稅項資產。由於可利用的估計稅項虧損仍未確定，此稅項虧損所產生餘下449百萬港元（2005年：544百萬港元）的遞延稅項資產並未予以確認。該估計的稅項虧損可無限期結轉。

於2006年12月31日，本集團有49百萬港元（2005年：60百萬港元）可扣減暫時差異。由於未能確定應課稅溢利可抵銷可利用的扣減暫時差異，因此可扣減暫時差異而引致的遞延稅項資產並不被確認。

於結算日，本公司沒有任何未用之稅項虧損。

29. 股本

	股票數目		股本	
	2006年 按千計	2005年 按千計	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
普通股每股5港元				
註冊股本：				
於1月1日及12月31日	1,450,000	1,450,000	7,250,000	7,250,000
已發行及繳足股本：				
於1月1日	1,053,261	1,049,964	5,266,304	5,249,818
根據以股代息計劃發行股份	1,700	3,297	8,502	16,486
行使購股權	176	—	881	—
於12月31日	1,055,137	1,053,261	5,275,687	5,266,304

於2006年6月9日及2006年10月3日，本公司根據於2006年5月9日及2006年8月29日公布的以股代息計劃，分別以23.26港元和20.76港元發行和分配每股面值5港元的股份，共1,217,135股及483,166股給予就2005年末期及2006年中期股息選擇以股代息之股東。

於本年間，購股權持有人分別以每股港幣15.85元和每股港幣18.79元行使價認購128,267股及48,000股。有關購股權之餘額及變動見附註37。

該等股份與本公司的現有股份享有同等權益。

於本年間，本公司的附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

30. 本公司儲備

於2006年12月31日，本公司可分配儲備為5,574,477,000港元，為該日之保留溢利及普通儲備（2005年：3,111,988,000港元，除去投資物業未變現公平值變動及相關的遞延稅項）。

	股本溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	普通儲備 港幣千元 (附註)	股息儲備 港幣千元	僱員股份 報酬儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於2005年1月1日	1,380,278	154,995	100,000	314,989	-	5,103,500	7,053,762
根據以股代息計劃發行股份溢價	40,186	-	-	-	-	-	40,186
發行股份費用	(40)	-	-	-	-	-	(40)
確認以股份支付的支出	-	-	-	-	2,171	-	2,171
已分配2004年末期股息	-	-	-	(314,989)	-	-	(314,989)
已分配2005年中期股息	-	-	-	(105,224)	-	-	(105,224)
2005年股息撥備金額	-	-	-	473,865	-	(473,865)	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	643,656	643,656
於2005年12月31日	1,420,424	154,995	100,000	368,641	2,171	5,273,291	7,319,522
根據以股代息計劃發行股份溢價	29,841	-	-	-	-	-	29,841
行使購股權發行股份溢價	3,031	-	-	-	(978)	-	2,053
發行股份費用	(32)	-	-	-	-	-	(32)
於年內失效之購股權	-	-	-	-	(13)	13	-
確認以股份支付的支出	-	-	-	-	4,382	-	4,382
已分配2005年末期股息	-	-	-	(368,641)	-	(45)	(368,686)
已分配2006年中期股息	-	-	-	(105,461)	-	-	(105,461)
2006年股息撥備金額	-	-	-	527,516	-	(527,516)	-
本年度溢利	-	-	-	-	-	728,734	728,734
於2006年12月31日	1,453,264	154,995	100,000	422,055	5,562	5,474,477	7,610,353

附註：普通儲備撥自保留溢利。

31. 出售附屬公司

在出售全資附屬公司該日的淨資產如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
已出售的淨資產		
投資物業	—	2,699,341
物業、機器及設備	—	26
其他應收款項、預付款項及按金	—	3,839
應收賬款	—	602
應付賬款及應付費用	—	(445)
租戶按金	—	(23,796)
應付集團公司款項	—	(1,149,264)
總代價	—	1,530,303
以下列項目支付：		
現金	—	2,679,567
免除應付集團公司款項	—	(1,149,264)
	—	1,530,303
於出售時產生淨現金流入：		
於2005年12月31日年度內已收取現金代價	—	2,679,567

在2005年年度內，於出售全資附屬公司為本集團帶來溢利及現金流量分別為455,550,000港元及2,679,567,000港元。

32. 退休福利計劃

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

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

本集團於本年度總供款為5,230,000港元（2005年：5,301,000港元）。本年度沒收供款為2,876,000港元（2005年：3,789,000港元）已退回給本集團。

33. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
為出售一聯營公司權益而給予 非關連人士之公司擔保	4.1	4.0	4.1	4.0
為下列項目給予附屬公司之公司擔保：				
– 發行浮息票據	–	–	550.0	550.0
– 發行定息票據	–	–	1,415.2	1,550.9
– 發行零息票據	–	–	430.0	430.0
為一銀行授出貸款而按持股比例給予 聯營公司的合資經營物業項目之承擔	–	86.7	–	–
為下列項目獲取銀行 提供融資而給予擔保：				
– 聯營公司	–	56.0	–	56.0
– 附屬公司	–	–	720.0	2,056.5

34. 資本承擔

於結算日，本集團及本公司之資本承擔金額如下：

	本集團		本公司	
	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元	2006年 百萬港元	2005年 百萬港元
投資物業：				
已批准但未簽約	1,011.9	–	–	–
已簽約但未作出撥備	152.9	69.0	–	33.5

35. 租約承擔

本集團及本公司作為承租人

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

	本集團		本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	–	–	14,665	4,602
2至5年內	–	–	20,166	1,445
	–	–	34,831	6,047

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

35. 租約承擔續

本集團及本公司作為出租人

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

	本集團		本公司	
	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
1年內	830,532	735,027	–	92,906
2至5年內	1,134,218	874,567	–	54,877
5年後	52,791	66,897	–	–
	2,017,541	1,676,491	–	147,783

經營租約應收款項為本集團出租投資物業之應收租款，該等租約經磋商後其釐定平均為1年至3年之固定租金。

36. 關連人士交易及結餘

關連人士交易

年內，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	附註	主要股東		董事	
		2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
支付費用	(a)	–	–	142	73
總租金收入	(b)	5,953	4,669	23,283	22,705
年內支付投資物業建築費用	(c)	–	–	–	10,894

於結算日，本集團與關連人士之結餘如下：

	附註	主要股東		董事	
		2006年 港幣千元	2005年 港幣千元	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
應付費用	(a)	–	–	–	48
應付建築費	(c)	–	–	1,554	1,554
少數股東貸款	(d)	–	–	94,443	94,443

附註：

(a) 此等交易乃提供服務並在正常業務範圍內進行。

(b) 本集團在正常業務範圍內，與關連人士訂立不同年期之樓宇租務合約，此等租務合約均按一般商業條款訂立。

(c) 葉謀遵博士（及其替任董事，葉維義）為新昌營造集團有限公司（「新昌營造」）之主要股東，而葉維義亦為新昌營造之主席。其全資附屬公司新昌營造廠（亞洲）有限公司（「新昌亞洲」）與本公司一附屬公司就利園二期翻新工程訂立總工程合約。

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

(d) 款項為捷成洋行有限公司按其持股比例給予本集團一非全資附屬公司（Barrowgate Limited）作一般資金用途之未償貸款。貸款為無抵押、免息和須於1年內償還。於2005年12月31日，此貸款無須於1年內償還，已列作非流動負債。Hans Michael Jebsen先生為捷成洋行有限公司之董事及股東。

36. 關連人士交易及結餘續

關連人士交易續

於結算日，本公司與關連人士之結餘如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
應收附屬公司款項	13,345,557	8,278,195
減：應收款項撥備	(329,000)	(329,000)
	13,016,557	7,949,195
應付附屬公司款項	104,371	21,280

應收/ 應付附屬公司款項詳情刊載於財務報告內附註24。

主要管理人員補償

年內本集團及本公司的董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2006年 港幣千元	2005年 港幣千元
薪金及其他短期員工福利	24,628	21,125
購股權支出	3,310	1,498
退休福利計劃供款	299	265
	28,237	22,888

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

37. 股權支付交易

權益結算購股權計劃

1995購股權計劃（「1995計劃」）

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

1995計劃之目的乃加強個別員工與股東權益之連繫。

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

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

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

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

37. 股權支付交易續

權益結算購股權計劃續

2005購股權計劃（「2005計劃」）

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

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

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

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

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

批授及歸屬機制

由2005年3月8日起，董事會已批准一個新的批授及歸屬期規範。可不時批授購股權。歸屬期為3年，平均分為3段時間行使。批授的數量將按照基本薪金倍數及職級釐定。主要依循一個與表現掛鈎的明確準則。董事會將定期檢討批授及歸屬機制。

37. 股權支付交易續

批授及歸屬機制續

下表披露董事及合資格僱員持有之本公司購股權於年內之變動：

姓名	於2006年 1月1日結餘	授出日期	年內變動			於2006年 12月31日 結餘	行使價 港元	行使期
			授出	行使	註銷/ 失效			
1995計劃								
執行董事								
利定昌 (附註a)	1,350,000	1999年 1月7日	無	無	無	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
合資格僱員								
(附註b)	535,000	2005年 3月30日	無	128,267 (附註d)	5,400 (附註e)	401,333	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日
2005計劃								
執行董事								
利子厚 (附註c)	240,000	2005年 5月10日	無	無	無	240,000	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日
	無	2006年 3月30日	188,000	無	無	188,000	22.00	2006年3月30日至 (附註g) 2016年3月29日
合資格僱員								
(附註b)	144,000	2005年 8月9日	無	48,000 (附註f)	無	96,000	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日
	120,000	2005年 10月12日	無	無	無	120,000	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日
	無	2006年 3月30日	361,000	無	36,000 (附註e)	325,000	22.00	2006年3月30日至 (附註g) 2016年3月29日
	無	2006年 6月26日	110,000	無	無	110,000	20.11	2006年6月26日至 (附註h) 2016年6月25日
	<u>2,389,000</u>		<u>659,000</u>	<u>176,267</u>	<u>41,400</u>	<u>2,830,333</u>		

附註：

- (a) 根據1995計劃向利定昌授出之購股權不得於發行後首2年內行使，其歸屬期為5年，平均分為5段時期行使（即每年可歸屬20%購股權）。
- (b) 本公司合資格僱員乃按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。向合資格僱員授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使（即第一年、第二年及第三年可分別歸屬33%購股權）。
- (c) 根據2005計劃向利子厚授出之購股權之歸屬期為3年，平均分為3段時期行使。
- (d) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為22.09港元。
- (e) 41,400購股權於年內因若干合資格僱員辭任而失效。
- (f) 緊接行使購股權日期前本公司股份的加權平均收市價為21.00港元。
- (g) 緊接授出購股權日期前（即2006年3月29日）本公司股份收市價為22.45港元。
- (h) 緊接授出購股權日期前（即2006年6月23日）本公司股份收市價為20.25港元。

37. 股權支付交易續

批授及歸屬機制續

下表披露董事及合資格僱員持有之本公司購股權於前年之變動：

姓名	於2005年 1月1日結餘	授出日期	年內變動			於2005年 12月31日 結餘	行使價 港元	行使期 (附註)
			授出	行使	註銷/ 失效			
<i>1995計劃</i>								
執行董事								
利定昌	1,350,000	1999年 1月7日	無	無	無	1,350,000	9.22	2001年1月7日至 2009年1月6日
合資格僱員								
	無	2005年 3月30日	675,000	無	140,000	535,000	15.85	2005年3月30日至 2015年3月29日
<i>2005計劃</i>								
執行董事								
利子厚	無	2005年 5月10日	240,000	無	無	240,000	16.60	2005年5月10日至 2015年5月9日
合資格僱員								
	無	2005年 8月9日	144,000	無	無	144,000	18.79	2005年8月9日至 2015年8月8日
	無	2005年 10月12日	120,000	無	無	120,000	18.21	2005年10月12日至 2015年10月11日
	<u>1,350,000</u>		<u>1,179,000</u>	無	140,000	<u>2,389,000</u>		

附註：

於2005年12月31日，授予利定昌之購股權之歸屬期為5年，購股權於發行後首2年內不得行使。其他購股權之歸屬期為3年，平均分3段時期行使。

本集團已應用香港財務報告準則第2號「股權支付」為授出日期為2002年11月7日及歸屬期為2005年1月1日之後的購股權入賬。根據香港財務報告準則第2號，授予執行董事及合資格僱員之購股權根據於授出日期釐定的公平值於歸屬期內攤銷，並於本集團之僱員股份報酬儲備作相應調整。年內，本集團已確認之購股權支出為4,382,000港元（2005：2,171,000港元），其中1,171,000港元（2005：524,000港元）涉及一位董事（見附註7），本集團之僱員股份報酬儲備亦已確認相應之調整。

本公司已採用柏力克—舒爾斯期權定價模式（「該模式」）計算於年內授出購股權價值。該模式是評估購股權的公平值較為普遍使用的一種模式。計算購股權公平值時使用的變數及假設乃根據董事的最佳評估。購股權的價值會視乎不同的主觀假設之變數而計算出不同的估值。任何已採用之變數倘出現變動，可能會對購股權公平值之估計產生重大的影響。

37. 股權支付交易續

批授及歸屬機制續

以該模式計算購股權於批授日期的公平值時，採用以下重要變數及假設：

	授出日期	
	2006年3月30日	2006年6月26日
於授出日期的收市價	22.00港元	20.00港元
行使價	22.00港元	20.11港元
無風險息率 (附註a)	4.539%	4.915%
購股權預期有效期 (附註b)	10年 (至2016年 3月29日)	10年 (至2016年 6月25日)
預期波幅 (附註c)	27.04%	32.00%
預期每年股息 (附註d)	0.390港元	0.392港元
購股權的估計公平值	4,271,220港元	859,247港元
緊接授出購股權日期前的收市價	22.45港元	20.25港元

附註：

(a) 無風險息率：為10年期外匯基金票據於授出日期的大約孳息，以配合各購股權預期有效期。

(b) 購股權預期有效期：由授出日期起計10年內，根據管理層最佳評估不能轉讓、行使限制及行為性考慮因素影響而作出調整。

(c) 預期波幅：為授出日期前1年本公司股份收市價的概約波幅。

(d) 預期每年股息：為過往5個財政年度概約平均年度現金股息。

38. 主要附屬公司

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

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此以上只列出對本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司。除附註26所披露關於Hysan (MTN) Limited發行之浮息票據，定息票據及零息票據外，其他附屬公司於年末均沒有發行任何債券。