

1 集團資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-07室。

年內，本集團從事下列主要業務：

- (甲) 物業投資及買賣；
- (乙) 提供物業管理及有關服務；及
- (丙) 投資控股。

2.1 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「財務報告準則」）（已包括香港會計準則（「會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。除投資物業、一聯營公司授出之非上市可換股票據及認股期權按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。本財務報告乃以港元呈報。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司業績由收購日期（即本集團取得控制權之日期）起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.2 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團在本年度之財務報告中首次採納下列全新及經修訂之財務報告準則。除在若干情況下導致採納全新及經修訂之會計政策及披露額外資料外，採納該等全新及經修訂之準則及詮釋對本財務報告並無重大影響。

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 會計準則第21號(修訂) | 海外業務之淨投資 |
| 會計準則第27號(修訂) | 綜合及獨立財務報告： 因《二零零五年公司(修訂)條例》而作出之修訂 |
| 會計準則第39號及 財務報告準則第4號(修訂) | 財務擔保合約 |
| 會計準則第39號(修訂) | 預測集團內部交易之現金流量對沖會計法 |
| 會計準則第39號(修訂) | 公平價值選擇權 |
| 香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第4號 | 釐定安排是否包括租賃 |

會計政策之主要變動如下：

會計準則第39號金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該項修訂已更改會計準則第39號之範圍，要求不被視為保險合約之已發行財務擔保合約初步按公平價值確認，再次計量時按根據會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額與初步確認金額之較高者，扣除(在適用情況下)根據會計準則第18號「收入」確認之累積攤銷。採納該項修訂對本財務報告並無重大影響。

(ii) 公平價值選擇權之修訂

該項修訂改變了按公平價值列入損益賬之金融工具之定義，對於指定任何金融資產或任何金融負債以公平價值在收益表列值的選擇權利，作出限制。本集團過去並無使用此項選擇，因此該項修訂對本財務報告並無影響。

2.2 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響 (續)

(iii) 預測集團內部交易之現金流量對沖會計法之修訂

該項修訂已更改會計準則第39號，容許一項極有可能達成之預測集團內部交易之外幣風險有資格成為現金流量對沖中一個對沖項目，惟該項交易必須以達成交易實體之功能貨幣以外之貨幣計算，並且該外幣風險將會影響綜合收益表。由於本集團目前並無進行該等交易，該項修訂對本財務報告並無影響。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團在本財務報告中並未採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 會計準則第1號(修訂) | 資本披露 |
| 財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 |
| 財務報告準則第8號 | 營運分部 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第7號 | 採用會計準則第29號「嚴重通脹經濟中之財務報告」之重 報方法 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第8號 | 財務報告準則第2號之範圍 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第9號 | 勘入式衍生工具之重估 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第10號 | 中期財務報告及耗蝕 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第11號 | 財務報告準則第2號－集團及財務股份交易 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號 | 服務特許權安排 |

會計準則第1號(修訂)須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。經修訂之準則將會影響下列各項之披露：關於本集團管理資本目標、政策及程序等質量化資料；關於本公司視何者為資本之量化數據；及對任何資本要求之遵行情形及任何不合規情況之結果。

財務報告準則第7號須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。該準則要求披露資料，使財務報告之使用者可評估本集團金融工具之重要性，及該等金融工具引起之風險性質及範圍，並包含會計準則第32號中多項披露規定。

財務報告準則第8號須於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間應用。該準則要求披露關於本集團之營運分部、分部提供之產品及服務，本集團營運之地區及來自本集團主要客戶之收入。該準則將取代會計準則第14號「分部報告」。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號須分別於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間應用。

本集團已開始評估該等全新及經修訂之財務報告準則在初次應用時之影響。至今所得結論認為，雖然採納會計準則第1號(修訂)及財務報告準則第7號可能導致全新或經修訂之披露，但該等全新及經修訂之財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財務狀況有重大影響。

2.4 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之實體。

附屬公司的業績已於本公司的收益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司所佔附屬公司權益乃依據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制企業，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備金分別計入綜合收益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽已包括在本集團所佔聯營公司權益的其中一部份。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日所購入可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之數額。

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合資產負債表中列為獨立可辨別資產。

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。

就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。商譽乃按下述方式分配至每個單位或每組單位：

- 代表本集團內因內部管理目的受監控之最低商譽水平；及
- 不大於根據會計準則第14號「分部報告」而釐定本集團主要報告或從屬報告形式所依據之分部。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽 (續)

之前在綜合滾存溢利中撇銷之商譽

在二零零一年採納會計師公會之會計實務準則第30號「業務合併」之前，因收購產生之商譽於收購年度在綜合滾存溢利中撇銷。在採納財務報告準則第3號後，當與商譽有關之全部或部份業務出售後或當與商譽有關之現金產生單位出現耗蝕時，該商譽仍會在綜合滾存溢利中撇銷，而不會在收益表中確認。

(4) 商譽以外之非金融資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時（持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外），則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額乃根據資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減銷售成本兩者之較高值計算，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。耗蝕虧損會在產生期間在收益表中扣除。

於每個報告日均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示以往年度已確認為資產之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計資產之可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損（商譽除外）僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入收益表內。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(5) 有關連人士

在下列情況下，有關人士即被視為與本集團有關連：

- (i) 透過一間或多間中介公司直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受控制；(ii)擁有本集團之權益，並對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團有共同控制之人士；
- (ii) 該人士為一間聯營公司；
- (iii) 該人士為一間共同控制實體；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司主要管理層之成員；
- (v) 該人士為(i)或(iv)所述任何個體之家庭直系親屬；
- (vi) 該人士為受(iv)或(v)所述任何個體所直接或間接控制、共同控制或受其重大影響之實體或擁有該實體重大投票權之人士；或
- (vii) 該人士乃本集團或任何與本集團有關連人士之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

(6) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之收益表內，倘該等開支明確導致預期使用一個物業、機器及設備項目之開支在未來可獲得之經濟利益有所增加及能可靠地計算該項目之成本，該等開支將列作該資產額外成本而撥充資本或列作重置費用。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(6) 物業、機器及設備及折舊 (續)

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

| | |
|-------------|-----|
| 租賃物業裝修 | 20% |
| 寫字樓設備、傢俬及裝置 | 15% |
| 電腦軟件 | 20% |
| 汽車 | 20% |
| 電腦設備 | 33% |

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。

於每一結算日均會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之收益表中確認。

(7) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業，此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬。投資物業估值乃由集團以外之獨立估值師最少每年進行一次，以釐定公平價值，從而反映在結算日之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之收益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(8) 持作出售物業

持作出售之物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支及其他在發展時所產生之直接開支。可變現淨值乃參考個別物業當時之市場售價而釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於收益表中扣除。

(10) 投資及其他金融資產

在會計準則第39號範圍內之金融資產乃按適用情況下分類為金融資產、貸款及應收款項，及可供出售金融資產並按公平價值計入損益賬。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算，如屬非按公平價值計入損益賬之投資，則另加直接應計交易成本。本集團首次成為某合約的訂約方時，會考慮該合約是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係，則內嵌式衍生工具與並非按公平價值計入損益賬中的主體合約分開處理。

本集團在初步確認後，釐定其金融資產類別，而在情況許可及適當下，於結算日重新評估該分類。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買或出售有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

按公平價值計入損益賬之金融資產

按公平價值計入損益賬之金融資產包括列為持作買賣之金融資產及在初步確認時即指定為按公平價值計入損益賬之金融資產。金融資產購入之目的乃在短期出售，則列為持作買賣類別。衍生工具(包括獨立勘入式衍生工具)亦列為持作買賣一類，除非乃指定作為有效對沖工具或財務擔保合約。按公平價值計入損益賬之金融資產之盈利或虧損在收益表中確認。

倘一項合約載有一項或以上之勘入式衍生工具，則整項混合合約可能會被指定為按公平價值計入損益賬之金融資產，惟若勘入式衍生工具並無令現金流量有重大變動或有明確規定禁止分拆勘入式衍生工具則除外。

倘符合下列情況，金融資產或會於初步確認時被指定為按公平價值計入損益賬：(i)該項指定對銷或大幅減低因按不同基準而計量資產或確認有關資產之損益而另行引起之不一致處理方法；(ii)資產乃一組金融資產之一部份，而該等金融資產乃根據明定之風險管理策略管理及按公平價值評定表現；或(iii)該金融資產包括須獨立記錄之勘入式衍生工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。該等資產其後採用實際利息法按已攤銷成本入賬。計算攤銷成本時，將考慮任何收購折讓或溢價，並包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。當貸款及應收款項已撇銷確認或耗蝕，及透過攤銷程序時，盈利及虧損會在收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為該等指定為可供出售或並無列入任何其他三類之上市及非上市股本證券內之非衍生金融資產。在初步確認後，可供出售金融資產乃按公平價值計算，而盈利或虧損確認為股東權益之獨立部份，直至投資已撤銷確認或直至投資已釐定為出現耗蝕為止，屆時，之前在股東權益中報告之累積盈利或虧損會列入收益表內。

倘非上市股本證券之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，因而無法可靠地計算，該等證券會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

公平價值

在有組織金融市場交投活躍之投資之公平價值乃參照於結算日收市時報出之市場買價釐定。倘投資之市場不活躍，則會採取估值方法訂立公平價值，其中包括使用近期之公平交易；參考其他大致相同工具之市值；貼現現金流動分析；及期權定價模式等。

(11) 金融資產耗蝕

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。

按已攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，按已攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現耗蝕虧損，虧損的金額是以資產賬面值與按該金融資產的原來實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)貼現之未來現金流量估計現值(不包括未產生的未來信貸損失)的差異計算。資產的賬面值會直接或透過使用備抵賬削減，耗蝕虧損額則於收益表內確認。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(11) 金融資產耗蝕 (續)

按已攤銷成本入賬的資產 (續)

本集團首先評估是否有客觀證據顯示個別具重要性的金融資產存在耗蝕，及個別上不具重要性的金融資產存在個別或集體耗蝕。倘若本集團確定並無客觀證據顯示個別評估的金融資產存在耗蝕，不論其是否具重要性，均將資產列入具有相似信貸風險特徵的一組金融資產內並為其作集體耗蝕評估。已作個別耗蝕評估及確認或繼續確認其耗蝕虧損的資產不作集體耗蝕評估。

倘在其後期間，耗蝕虧損的金額減少，而減少的金額可客觀地與一項在耗蝕確認後發生的事項有關，則撥回之前確認的耗蝕虧損。若該資產之賬面值不超過該資產於撥回日期之已攤銷成本，其後撥回之任何耗蝕虧損會在收益表中確認。

至於應收貿易賬項，倘有客觀證據(諸如欠債人可能破產或有重大財政困難)顯示本集團將無法按某發票之原有條款收回一切欠款，則會作出耗蝕撥備。應收賬項之賬面值透過使用備抵賬削減。當已耗蝕之債項被評估為無法收回時即予撇銷確認。

按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

可供出售金融資產

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損之金額會自股東權益轉撥往收益表。被列為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在收益表中撥回。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(12) 撤銷確認金融資產

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會被撤銷確認，倘：

- 自有關資產收取流動現金的權利已告終止；
- 本集團雖保留自有關資產收取流動現金的權利，惟根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者全數支付該筆款項；或
- 本集團已將其自有關資產收取流動現金之權利轉讓，及(甲)已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自有關資產收取流動現金之權利，且並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及有關資產，則有關資產會予確認。以擔保已轉讓資產之方式仍屬繼續涉及，乃按有關資產原有賬面值及本集團可能須償還之最高代價額兩者之較低者計算。

倘繼續涉及以書面及／或已轉讓資產之購買選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)方式進行，若本集團之繼續涉及程度為本集團可能購回之已轉讓資產金額，惟按公平價值計算之資產之書面賣出選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)除外，在此情況下，本集團之繼續涉及程度會限於已轉讓資產公平價值及選擇權行使價兩者之較低者。

(13) 按攤銷成本入賬的金融負債(包括附息貸款及借貸)

金融負債包括應付貿易賬項及其他賬項及附息貸款及借貸，均初步按公平價值減直接應佔交易成本確認，於其後採用實際利息法按攤銷成本計算，除非貼現之影響不大，則會按成本入賬。

在負債撤銷確認及透過攤銷程序進行後，盈利及虧損在收益表中確認。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(14) 可換股票據

倘一聯營公司發行之可換股票據之組成部份表現出一項負債的特性，即會在該聯營公司之資產負債表內確認為負債(已扣除交易成本)。在發行可換股票據時，負債部份之公平價值乃採用相等非可換股票據之市場利率釐定；而此金額會按已攤銷成本基準列為長期負債，直至因兌換或贖回而消失為止。其餘所得款項分配至已確認及包括在股東權益內的兌換權(已扣除交易成本)。兌換權的賬面值不會在以後年度重新計算。

交易成本乃根據可換股票據首次確認時負債及股東權益部份間之分配款項而按比例調撥至該等票據之負債及股東權益部份。

本集團只會分佔由該聯營公司發行之可換股票據之股東權益部份在本集團之股東權益中。

(15) 撤銷確認金融負債

金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撤銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撤銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在收益表中確認。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(16) 對沖

由一聯營公司訂立之金融工具乃指定為對沖已確認資產或負債流動現金變動或預期極有可能出現之交易或已承諾之遠期合約之外匯風險，在重新計算該衍生金融工具之公平價值而出現之任何盈利或虧損之有效部份直接在股東權益中確認。任何盈利或虧損之失效部份隨即在其聯營公司之收益表中確認。

倘預期交易之對沖結果其後確認為非金融資產或非金融負債，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並列入該非金融資產或非金融負債之初步成本或其他賬面值內。

倘預期交易之對沖結果其後確認為金融資產或金融負債，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並於同一期間或所購入之資產或所承擔之負債影響收益表之期間(如當利息收入或支出確認時)在其聯營公司之收益表中確認。

至於流動現金對沖(經由前述兩項政策聲明包括者除外)，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並於同一期間或所對沖之預期交易影響收益表之期間在其聯營公司之收益表中確認。

當對沖工具屆滿或出售、終止或行使時，或該實體取消指定該對沖關係但預期所對沖之預期交易仍會發生，而當時之累積盈利或虧損會保留在股東權益，並會在交易產生時根據上述政策予以確認。倘預期所對沖之交易再不會進行，在股東權益中累積之未變現盈利或虧損則隨即在收益表確認。

本集團只會在本集團之股東權益或收益表中攤分所佔聯營公司之衍生金融工具公平價值變動產生之溢利或虧損。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(17) 現金及現金等價物

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除按要求償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

(18) 準備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認準備。

當貼現之影響重大時，確認之準備金額為在結算日期預期需為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值會在收益表中列為融資成本。

(19) 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，如該項所得稅與已直接於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(19) 所得稅 (續)

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則於結算日重新評估過往不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

倘有實施的法定權利可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

(20) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益：於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在租賃期按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採取實際利息法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

(21) 僱員福利

以股份支付之交易

本公司設有認股期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。在評估股本結算交易時，並無計及任何績效條件，其他與本公司股份價格掛鈎之條件(「市場條件」)(倘情況適用)。

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後，截至有關僱員可全數獲得獎勵日期(「獲賦予日期」)止之期間連同相應增加之股本一併確認。於每個結算日直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除獎勵之賦予以市場條件為附帶條件，則無論市場條件獲履行與否，而所有其他績效條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付安排的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，尤如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

2.4 主要會計政策概要 (續)

(21) 僱員福利 (續)

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。本集團根據此計劃作出之供款將於應付時從收益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分比計算。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

(22) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內之股本權益中分類為獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

(23) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。外幣交易初步採用交易日期之功能貨幣滙率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣滙率換算。一切滙兌差額均計入收益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之滙率換算，以外幣按公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之滙率換算。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

3 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有合理情況下之預期未來事項。

金融工具

非在活躍市場掛牌之金融工具公平價值乃採用估值方法釐定。倘採用估值方法(例如模式)來釐定公平價值，則會由該範疇授予之獨立合資格人員核實及定期檢討。所有模式均於使用前驗證，而模式只會使用作觀察數據，然而諸如信貸風險(包括本身及對方)、不穩定性及相互關係等方面則須由管理層作出估計。有關此等假設因素之變動可能會影響所報告之金融工具公平價值。於二零零五年十二月三十一日一聯營公司授出之非上市認股期權之賬面值為港幣92,132,000元，並已在二零零六年全數行使。

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之流動現金作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等流動現金之現值。於二零零六年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣266,924,000元(二零零五年：港幣227,172,000元)。其他詳情載於附註18。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師以公開市值按現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在結算日既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

4 分部資料

分部資料按兩種方式呈列：(甲)業務分部資料以主要報告形式呈報；及(乙)地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

本集團所經營業務乃按業務、提供之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項業務分部是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他業務分部之一個策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

(甲) 物業投資；

(乙) 物業買賣；

(丙) 物業管理及有關服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道。

在釐定本集團之地區分部時，分部之收入按客戶所處地點計算；而分部之資產則按資產所處地點計算。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

4 分部資料 (續)

(甲) 業務分部

下表顯示本集團於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度業務分部之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。本集團並無進行業務分部間之銷售或其他交易。

本集團

二零零六年

| | 物業投資 港幣千元 | 物業買賣 港幣千元 | 物業 管理 及 有關服務 港幣千元 | 經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------|
| 分部收入 | 89,896 | 200 | 9,377 | — | 99,473 |
| 分部業績 | 253,469 | (94) | 7,748 | — | 261,123 |
| 未分配支出 | | | | | (2,402) |
| 融資成本 | | | | | (34,313) |
| 一聯營公司授出之 非上市認股期權之公平價值盈利 | | | | 39,485 | 39,485 |
| 佔一聯營公司業績 | | | | 63,374 | 63,374 |
| 除稅前溢利 | | | | | 327,267 |
| 稅項 | | | | | (39,179) |
| 本年度溢利 | | | | | 288,088 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 分部資產 | 2,177,618 | 1,756 | 6,732 | — | 2,186,106 |
| 聯營公司權益 | — | — | — | 1,290,349 | 1,290,349 |
| 未分配資產 | | | | | 1,746 |
| 資產總值 | | | | | 3,478,201 |
| 分部負債 | 555,453 | 2,843 | 16,371 | 157,500 | 732,167 |
| 未分配負債 | | | | | 111,883 |
| 負債總值 | | | | | 844,050 |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 資本性開支 | 7,206 | — | 139 | — | 7,345 |
| 折舊 | — | — | 519 | — | 519 |
| 投資物業公平價值變動 | 190,004 | — | — | — | 190,004 |
| 其他投資耗蝕虧損 | — | — | — | — | 356 |

4 分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

本集團
二零零五年

| | 物業投資 港幣千元 | 物業買賣 港幣千元 | 物業 管理及 有關服務 港幣千元 | 經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------------------------------|------------|
| 分部收入 | 82,902 | — | 11,040 | — | 93,942 |
| 分部業績 | 240,912 | (3,083) | 4,015 | — | 241,844 |
| 未分配支出 | | | | | (233) |
| 被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損 | | | | (436) | (436) |
| 融資成本 | | | | | (25,498) |
| 出售一聯營公司部份權益之盈利 | | | | 1,977 | 1,977 |
| 一聯營公司授出之非上市 認股期權之公平價值虧損 | | | | (10,529) | (10,529) |
| 一聯營公司授出之非上市 可換股票據之公平價值盈利 | | | | 36,050 | 36,050 |
| 佔一聯營公司業績 | | | | 47,068 | 47,068 |
| 除稅前溢利 | | | | | 290,243 |
| 稅項 | | | | | (39,555) |
| 本年度溢利 | | | | | 250,688 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 分部資產 | 2,026,969 | 7,015 | 982 | — | 2,034,966 |
| 聯營公司權益 | — | — | — | 860,382 | 860,382 |
| 一聯營公司授出之非上市認股期權 | — | — | — | 92,132 | 92,132 |
| 借予一聯營公司之免息貸款 | — | — | — | 20,000 | 20,000 |
| 未分配資產 | | | | | 2,509 |
| 資產總值 | | | | | 3,009,989 |
| 分部負債 | 575,799 | 7,864 | 13,845 | — | 597,508 |
| 未分配負債 | | | | | 76,122 |
| 負債總值 | | | | | 673,630 |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 資本性開支 | 821 | — | 1,457 | — | 2,278 |
| 折舊 | — | — | 493 | — | 493 |
| 投資物業公平價值變動 | 179,249 | — | — | — | 179,249 |
| 撥回撇減持作出售物業 | — | 28 | — | — | 28 |
| 其他投資耗蝕虧損 | — | — | — | — | 233 |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

4 分部資料 (續)

(乙) 地區分部

下表顯示本集團截至二零零六年及二零零五年止年度地區分部之收入及若干資產與開支之資料。本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

本集團

二零零六年

| | 香港 港幣千元 | 中國內地 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|---------|---------------|--------------|---------------|
| 分部收入 | <u>99,473</u> | <u>—</u> | <u>99,473</u> |
| 其他分部資料： | | | |
| 分部資產 | 3,473,140 | 5,061 | 3,478,201 |
| 資本性開支 | <u>7,345</u> | <u>—</u> | <u>7,345</u> |

二零零五年

| | 香港 港幣千元 | 中國內地 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|---------|---------------|--------------|---------------|
| 分部收入 | <u>93,942</u> | <u>—</u> | <u>93,942</u> |
| 其他分部資料： | | | |
| 分部資產 | 3,004,937 | 5,052 | 3,009,989 |
| 資本性開支 | <u>2,278</u> | <u>—</u> | <u>2,278</u> |

5 收入及其他收入

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

收入及其他收入之分析如下：

| | 本集團 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 收入 | | |
| 投資物業之租金收入 | 89,896 | 82,902 |
| 出售物業之收益 | 200 | — |
| 物業管理及有關服務收入 | 9,377 | 11,040 |
| | <u>99,473</u> | <u>93,942</u> |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 1,370 | 835 |
| 一聯營公司授出之可換股票據利息收入 | — | 1,138 |
| 應收第三者貸款之利息收入 | 2,842 | 252 |
| 還原賠償 | 53 | 643 |
| 其他 | 374 | 1,280 |
| | <u>4,639</u> | <u>4,148</u> |

6 融資成本

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 銀行貸款及透支利息： | | |
| 須於五年內全數償還 | 10,831 | 7,554 |
| 毋須於五年內全數償還 | 21,603 | 16,822 |
| 貸款安排費用 | 1,879 | 1,122 |
| | <u>34,313</u> | <u>25,498</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

7 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 折舊 | 519 | 493 |
| 出售一物業、機器及設備項目之盈利 | — | (243) |
| 被視作出售一聯營公司部份權益之虧損 | — | 436 |
| 應收貿易賬項耗蝕 | — | 3,111 |
| 根據經營租賃支付之最低租金： | | |
| 土地及樓宇 | 996 | 880 |
| 核數師酬金 | 840 | 820 |
| 職員成本(包括執行董事酬金(附註8))： | | |
| 工資及薪金 | 7,447 | 7,456 |
| 特別花紅 | 11,169 | 9,652 |
| 退休金計劃供款 * | 320 | 291 |
| | <u>18,936</u> | <u>17,399</u> |
| 租金收入總額 | (89,896) | (82,952) |
| 減：支出 | <u>3,933</u> | <u>1,515</u> |
| 租金收入淨額 | <u>(85,963)</u> | <u>(81,437)</u> |
| 外滙兌換差異淨額 | <u>(10)</u> | <u>460</u> |

* 於二零零六年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金計劃供款(二零零五年：無)。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

8 董事酬金

根據《上市規則》及香港《公司條例》第161條披露本年度董事酬金之詳情如下：

| | 本集團 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 袍金 | 1,200 | 1,000 |
| 其他酬金： | | |
| 底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 2,200 | 2,070 |
| 特別花紅 | 9,800 | 8,500 |
| 退休金計劃供款 | 105 | 98 |
| | <u>13,305</u> | <u>11,668</u> |

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 黃偉光先生 | 400 | 400 |
| 王溢輝先生 | 200 | 100 |
| 吳國富先生 | 200 | 100 |
| | <u>800</u> | <u>600</u> |

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(二零零五年：無)。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

8 董事酬金 (續)

(乙) 執行董事及一名非執行董事

| | 袍金 港幣千元 | 底薪、 房屋津貼、 其他津貼及 實物利益 港幣千元 | 特別花紅 港幣千元 | 退休金 計劃供款 港幣千元 | 酬金總額 港幣千元 |
|--------------|------------|---------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|
| 本集團 | | | | | |
| 二零零六年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 張松橋先生 | — | — | 6,500 | 1 | 6,501 |
| 黃志強先生 | — | 2,200 | 1,700 | 102 | 4,002 |
| 袁永誠先生 | — | — | 800 | 1 | 801 |
| 董慧蘭女士 | — | — | 800 | 1 | 801 |
| | — | 2,200 | 9,800 | 105 | 12,105 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 李嘉士先生 | 400 | — | — | — | 400 |
| | 400 | 2,200 | 9,800 | 105 | 12,505 |
| 二零零五年 | | | | | |
| 執行董事： | | | | | |
| 張松橋先生 | — | — | 6,500 | 1 | 6,501 |
| 黃志強先生 | — | 2,070 | 1,400 | 96 | 3,566 |
| 袁永誠先生 | — | — | 600 | 1 | 601 |
| 董慧蘭女士 | — | — | — | — | — |
| | — | 2,070 | 8,500 | 98 | 10,668 |
| 非執行董事： | | | | | |
| 李嘉士先生 | 400 | — | — | — | 400 |
| | 400 | 2,070 | 8,500 | 98 | 11,068 |

9 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，四名(二零零五年：兩名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註8內。其餘一名(二零零五年：三名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

| | 本集團 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 908 | 2,435 |
| 特別花紅 | 230 | 320 |
| 退休金計劃供款 | 42 | 96 |
| | <u>1,180</u> | <u>2,851</u> |

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

| | 僱員人數 | |
|---------------------------|----------|----------|
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| 港幣500,001元至港幣1,000,000元 | — | 2 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | 1 | 1 |
| | <u>1</u> | <u>3</u> |

10 稅項

香港利得稅乃於年內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：17.5%)之稅率計算。

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 本集團： | | |
| 即期－香港 | 2,996 | 4,048 |
| 往年度撥備不足／(超額撥備) | 7 | (30) |
| | <u>3,003</u> | <u>4,018</u> |
| 遞延(附註25) | 36,176 | 35,537 |
| | <u>39,179</u> | <u>39,555</u> |
| 全年總稅項 | <u>39,179</u> | <u>39,555</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

10 稅項 (續)

適用於本公司及其大部份附屬公司所駐國家採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

本集團

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前溢利 | <u>327,267</u> | <u>290,243</u> |
| 按法定稅率17.5%計算之稅項(二零零五年: 17.5%) | 57,272 | 50,793 |
| 往年度稅項撥備不足/(超額撥備) | 7 | (30) |
| 未確認暫時性差異 | 8 | (133) |
| 應佔一聯營公司溢利及虧損 | (11,090) | (8,237) |
| 毋須繳稅之收入 | (7,151) | (6,763) |
| 不可扣稅之支出 | 483 | 2,688 |
| 使用前期稅項虧損 | (403) | — |
| 未確認之稅項虧損 | 24 | 1,231 |
| 其他 | <u>29</u> | <u>6</u> |
| 按本集團之實際稅率計算之稅項 | <u>39,179</u> | <u>39,555</u> |

11 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利已包括本公司財務報告中之溢利為港幣113,221,000元(二零零五年: 港幣217,119,000元)(附註27)。

12 擬派末期股息

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 每股普通股擬派末期股息一港幣3.0仙(二零零五年: 港幣2.5仙) | <u>23,987</u> | <u>19,989</u> |

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

13 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內之本公司普通股權持有人應佔之溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

二零零五年之每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權持有人應佔是年度之溢利計算。用以計算之普通股加權平均數目乃年內已發行之普通股，一如計算每股基本盈利所採用者，與假設在全部具潛在攤薄影響之普通股被視為已行使或兌換為普通股時已按無償代價予以發行之普通股加權平均數目。

由於在截至二零零六年十二月三十一日止年度並無攤薄事項，故此沒有列出該年度之每股攤薄盈利。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>盈利</u> | | |
| 本公司普通股權持有人應佔年內之溢利 | <u>288,088</u> | <u>250,688</u> |
| | | 股份數目 |
| | | 二零零六年 二零零五年 |
| <u>股份</u> | | |
| 用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數 | 799,557,415 | 799,202,347 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數： | | |
| 認股期權 | — | 148,944 |
| | <u>799,557,415</u> | <u>799,351,291</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

14 物業、機器及設備

本集團

| | 租賃物業 裝修 港幣千元 | 寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元 | 電腦軟件 港幣千元 | 汽車 港幣千元 | 電腦設備 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 二零零六年十二月三十一日 | | | | | | |
| 於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日： | | | | | | |
| 成本 | 743 | 315 | 453 | 1,333 | 259 | 3,103 |
| 累積折舊 | (471) | (125) | (449) | (22) | (166) | (1,233) |
| 賬面淨值 | <u>272</u> | <u>190</u> | <u>4</u> | <u>1,311</u> | <u>93</u> | <u>1,870</u> |
| 於二零零六年一月一日， | | | | | | |
| 已扣除累積折舊 | 272 | 190 | 4 | 1,311 | 93 | 1,870 |
| 添置 | 10 | 50 | 8 | — | 71 | 139 |
| 撤銷 | — | — | — | — | (24) | (24) |
| 年內折舊準備 | (149) | (48) | (3) | (267) | (52) | (519) |
| 折舊撥回 | — | — | — | — | 24 | 24 |
| 於二零零六年十二月三十一日， 已扣除累積折舊 | <u>133</u> | <u>192</u> | <u>9</u> | <u>1,044</u> | <u>112</u> | <u>1,490</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日： | | | | | | |
| 成本 | 753 | 365 | 461 | 1,333 | 306 | 3,218 |
| 累積折舊 | (620) | (173) | (452) | (289) | (194) | (1,728) |
| 賬面淨值 | <u>133</u> | <u>192</u> | <u>9</u> | <u>1,044</u> | <u>112</u> | <u>1,490</u> |
| 二零零五年十二月三十一日 | | | | | | |
| 於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日： | | | | | | |
| 成本 | 743 | 287 | 453 | 923 | 367 | 2,773 |
| 累積折舊 | (323) | (82) | (358) | (676) | (351) | (1,790) |
| 賬面淨值 | <u>420</u> | <u>205</u> | <u>95</u> | <u>247</u> | <u>16</u> | <u>983</u> |
| 於二零零五年一月一日， | | | | | | |
| 已扣除累積折舊 | 420 | 205 | 95 | 247 | 16 | 983 |
| 添置 | — | 28 | — | 1,333 | 96 | 1,457 |
| 出售／撤銷 | — | — | — | (923) | (204) | (1,127) |
| 年內折舊準備 | (148) | (43) | (91) | (192) | (19) | (493) |
| 折舊撥回 | — | — | — | 846 | 204 | 1,050 |
| 於二零零五年十二月三十一日， 已扣除累積折舊 | <u>272</u> | <u>190</u> | <u>4</u> | <u>1,311</u> | <u>93</u> | <u>1,870</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日： | | | | | | |
| 成本 | 743 | 315 | 453 | 1,333 | 259 | 3,103 |
| 累積折舊 | (471) | (125) | (449) | (22) | (166) | (1,233) |
| 賬面淨值 | <u>272</u> | <u>190</u> | <u>4</u> | <u>1,311</u> | <u>93</u> | <u>1,870</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

15 投資物業

| | 本集團 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 一月一日之賬面值 | 1,927,840 | 1,747,770 |
| 添置 | 7,206 | 821 |
| 公平價值調整 | 190,004 | 179,249 |
| | <u>2,125,050</u> | <u>1,927,840</u> |
| 十二月三十一日之賬面值 | <u>2,125,050</u> | <u>1,927,840</u> |

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

| | 香港 港幣千元 | 中國內地 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|------|------------------|--------------|------------------|
| 長期租約 | 1,059,780 | — | 1,059,780 |
| 中期租約 | 1,060,270 | 5,000 | 1,065,270 |
| | <u>2,120,050</u> | <u>5,000</u> | <u>2,125,050</u> |

上述投資物業由獨立專業合資格估值師Savills Valuation and Professional Services Limited以二零零六年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註24)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第85頁。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

16 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，成本值 | 1,465,569 | 1,465,569 |
| 借予附屬公司之貸款 | 1,288,084 | 1,194,601 |
| | <u>2,753,653</u> | <u>2,660,170</u> |
| 耗蝕 | (912,599) | (912,599) |
| | <u>1,841,054</u> | <u>1,747,571</u> |

包括在上述附屬公司權益內之借予附屬公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司董事認為該等貸款乃借予附屬公司之準股權形式貸款。

本公司主要附屬公司之詳情載於附註34內。

17 聯營公司權益

| | 本集團 | |
|----------------|------------------|----------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 所佔資產淨值 | 1,023,425 | 633,210 |
| 收購時產生之商譽(附註18) | 266,924 | 227,172 |
| | <u>1,290,349</u> | <u>860,382</u> |
| 上市股本證券之市值 | <u>987,375</u> | <u>517,629</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

17 聯營公司權益 (續)

聯營公司之詳情如下：

| 名稱 | 所持已發行 股份詳情 | 註冊成立及 營業地點 | 本集團應佔所有權百分比 | |
|----------|------------------|---------------|-------------|--------|
| | | | 二零零六年 | 二零零五年 |
| 港通控股有限公司 | 每股面值港幣1元 之普通股 | 香港 | 41.94% | 29.92% |

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際成員公司審核。

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。該聯營公司乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

聯營公司港通之綜合經營業績及綜合財政狀況概要載於下文：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 本年度經營業績： | | |
| 營業額 | 274,339 | 249,672 |
| 股東應佔溢利 | 172,796 | 161,992 |
| 於十二月三十一日之財政狀況： | | |
| 非流動資產 | 2,080,109 | 1,819,768 |
| 流動資產 | 613,762 | 500,219 |
| 流動負債 | (148,712) | (144,768) |
| 非流動負債 | (1,350) | (2,390) |
| 少數股東權益 | (60,506) | (55,351) |
| 資產淨值 | 2,483,303 | 2,117,478 |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

18 商譽

撥充聯營公司權益之商譽變動載於下文：

本集團

| | 港幣千元 |
|--------------------------------|---------|
| 於二零零五年一月一日之成本及賬面值 | 198,968 |
| 增購一聯營公司權益 | 28,204 |
| 於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日之成本及賬面值 | 227,172 |
| 增購一聯營公司權益(附註22) | 39,752 |
| 於二零零六年十二月三十一日之成本及賬面值 | 266,924 |

商譽之耗蝕測試

於年內並無商譽耗蝕(二零零五年：無)。關於因收購現金產生單位產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據該現金產生單位在一固定投資期間預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(二零零五年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

19 其他投資

| | 本集團 | |
|-------|-------|-------|
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 非上市投資 | 879 | 1,235 |

20 持作出售物業

| | 本集團 | |
|--------|-------|-------|
| | 二零零六年 | 二零零五年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 香港，按成本 | 1,704 | 1,988 |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

21 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 0-30日 | 6,066 | 412 |
| 31-60日 | 665 | 934 |
| 60日以上 | 204 | 70 |
| | <u>6,935</u> | <u>1,416</u> |

應收貿易賬項主要包括應收取之租金與及物業管理及有關服務費用，一般分別於每月第一日到期收取及於三十日期間內收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而逾期之欠款結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同類別客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

22 聯營公司授出之非上市認股期權及借予一聯營公司之免息貸款

於二零零三年五月九日，本公司之全資附屬公司Honway Holdings Limited（「Honway」）與本公司之聯營公司港通訂立認股期權協議（「該協議」）。根據該協議，Honway有權認購港通新股份60,000,000股。Honway就上述授出之期權而向港通支付之代價為港幣50,000,000元（其中港幣5,000,000元為購買期權之款項、港幣25,000,000元為不可退還按金，以及港幣20,000,000元為由Honway借予港通之三年期免息貸款），港通已同意向Honway授出期權以認購港通之新股份。期權可由二零零三年六月二十四日起計三年期間內予以行使，行使價分別於第一年為每股港幣3.4元、於第二年為每股港幣3.7元及於第三年為每股港幣4.0元（所有期權價格或會調整）。

於二零零四年六月十八日，港幣25,000,000元之不可退還按金已用以認購港通普通股7,352,941股。於二零零五年十二月三十一日，仍有共52,647,059股新股份在該協議下可予行使，即根據認股期權可予發行之股份在攤薄影響前港通股本之17.5%。

於二零零六年五月十八日，本集團行使餘下之認股期權。於二零零六年五月二十二日，本集團獲發行及配發52,647,059股港通普通股份，代價則以現金港幣190,600,000元及Honway借出之港幣20,000,000元三年期免息貸款支付。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

22 聯營公司授出之非上市認股期權及借予一聯營公司之免息貸款 (續)

除上述行使由港通授出之非上市認股期權外，本集團於二零零六年購入港通1.58%權益，購買代價以現金支付。因該交易產生之商譽為港幣14,317,000元，已列入聯營公司權益之賬面值內，而非作為綜合資產負債表內之獨立識別資產。

如上文所述於二零零六年行使認股期權及進行購入事項，使本集團在港通所佔之股權由約29.92%增加至41.94%。因該等交易而產生之商譽為港幣39,752,000元，已列入聯營公司權益之賬面值內，而非作為綜合資產負債表內之獨立識別資產。

由於港通之認股期權並無上市，故無該認股期權之活躍市場，其公平價值乃採用估值模式方法釐定。該認股期權之公平價值變動載於下文：

| | 本集團 | |
|------------------------------|--------------|--------------------|
| | 認股期權 港幣千元 | 三年 免息貸款 港幣千元 |
| 於二零零五年一月一日之公平價值 | 102,661 | 20,000 |
| 年內一聯營公司授出之非上市認股期權之公平價值虧損 | (10,529) | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日之公平價值 | 92,132 | 20,000 |
| 年內一聯營公司授出之非上市認股期權之公平價值盈利 | 39,485 | — |
| 年內行使一聯營公司授出之非上市認股期權 | (131,617) | (20,000) |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於二零零六年十二月三十一日之公平價值 | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

23 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 0—30日 | 6,141 | 978 |
| 31—60日 | 454 | 298 |
| | <u>6,595</u> | <u>1,276</u> |

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

24 銀行貸款—有抵押

| | 本集團 | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 分析： | | |
| 銀行貸款須按以下年期償還： | | |
| 一年內 | 249,000 | 172,000 |
| 第二年內 | 53,100 | 39,000 |
| 第三年至第五年內 | 363,900 | 149,500 |
| 第五年以後 | — | 180,000 |
| | <u>666,000</u> | <u>540,500</u> |
| 列為流動負債之款額 | <u>(249,000)</u> | <u>(172,000)</u> |
| 列為非流動負債之款額 | <u>417,000</u> | <u>368,500</u> |

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分比計算。二零零六年及二零零五年之實際利率分別為5.25%及4.09%。

銀行貸款以港元計算並由下列各項作抵押：

(甲) 以總賬面值港幣2,117,000,000元(二零零五年：港幣1,920,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及

(乙) 本公司發出之公司擔保。

本集團借貸之賬面值與其公平價值相若。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

25 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

本集團

| | 備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元 | 重估 投資物業 港幣千元 | 可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 於二零零五年一月一日 | 8,584 | 55,292 | — | 63,876 |
| 在本年度收益表中扣除／(計入) 之遞延稅項 (附註10) | <u>15,611</u> | <u>(3,365)</u> | <u>—</u> | <u>12,246</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日 | 24,195 | 51,927 | — | 76,122 |
| 在本年度收益表中扣除／(計入) 之遞延稅項 (附註10) | <u>23,301</u> | <u>14,009</u> | <u>(1,549)</u> | <u>35,761</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | <u><u>47,496</u></u> | <u><u>65,936</u></u> | <u><u>(1,549)</u></u> | <u><u>111,883</u></u> |

25 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

| | 備抵 折舊超逾 有關折舊 港幣千元 | 重估 投資物業 港幣千元 | 可用以 抵銷日後 應課稅 溢利之虧損 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|
| 於二零零五年一月一日 | 30,308 | (53,927) | (87) | (23,706) |
| 在本年度收益表中扣除／(計入) | | | | |
| 之遞延稅項 (附註10) | <u>(11,518)</u> | <u>34,722</u> | <u>87</u> | <u>23,291</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日 | 18,790 | (19,205) | — | (415) |
| 在本年度收益表中扣除／(計入) | | | | |
| 之遞延稅項 (附註10) | <u>(18,790)</u> | <u>19,205</u> | <u>—</u> | <u>415</u> |
| 於二零零六年十二月三十一日 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

本集團有港幣25,050,000元(二零零五年：港幣25,692,000元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，而被認為不大可能以應課稅溢利抵銷可予使用之稅項虧損，故此並無確認為遞延稅項資產。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

26 股本

股份

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 法定股本： | | |
| 1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元 | <u>150,000</u> | <u>150,000</u> |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 799,557,415股（二零零五年：799,557,415股） | | |
| 普通股，每股面值港幣0.1元 | <u>79,956</u> | <u>79,956</u> |

認股期權

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項認股期權計劃（「該計劃」）。本集團之僱員（包括董事）為該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據認股期權而向該計劃之每名合資格參與者所發行之最高股份數目為本公司於任何時間已發行股份之1%為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。該計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。本年度及以往年度並無根據該計劃授出任何認股期權，而於二零零六年及二零零五年十二月三十一日亦無期權尚未行使。

27 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第30頁及第31頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

| | 附註 | 股份 | | 股本贖回 | | 總額 |
|-----------------------------|----|-------------|--------------|-------------|--------------|-----------|
| | | 溢價賬 港幣千元 | 繳入盈餘 港幣千元 | 儲備金 港幣千元 | 滾存溢利 港幣千元 | |
| 於二零零五年一月一日 | | 94,535 | 1,317,168 | 1,350 | 36,156 | 1,449,209 |
| 發行股份 | | 1,203 | — | — | — | 1,203 |
| 本年度溢利 | | — | — | — | 217,119 | 217,119 |
| 擬派二零零五年度末期股息 | 12 | — | — | — | (19,989) | (19,989) |
| 於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日 | | 95,738 | 1,317,168 | 1,350 | 233,286 | 1,647,542 |
| 本年度溢利 | | — | — | — | 113,221 | 113,221 |
| 擬派二零零六年度末期股息 | 12 | — | — | — | (23,987) | (23,987) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | | 95,738 | 1,317,168 | 1,350 | 322,520 | 1,736,776 |

本公司之繳入盈餘原本指在過往年度為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

28 綜合現金流動表附註

除稅前溢利調節至營運業務產生之現金淨額如下：

| | 附註 | 本集團 | |
|-----------------------------------|----|----------------|---------------|
| | | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 除稅前溢利 | | 327,267 | 290,243 |
| 調整： | | | |
| 佔一聯營公司業績 | | (63,374) | (47,068) |
| 利息收入 | 5 | (4,212) | (2,225) |
| 投資物業之公平價值變動 | | (190,004) | (179,249) |
| 其他投資之耗蝕虧損 | | 356 | 233 |
| 出售一聯營公司部份權益之盈利 | | — | (1,977) |
| 一聯營公司授出之非上市認股期權 之公平價值(盈利)/虧損 | | (39,485) | 10,529 |
| 一聯營公司授出之非上市可換股票據 之公平價值盈利 | | — | (36,050) |
| 被視作出售一聯營公司部份權益之虧損 | 7 | — | 436 |
| 折舊 | 7 | 519 | 493 |
| 出售一物業、機器及設備項目之盈利 | 7 | — | (243) |
| 銀行貸款及透支之利息 | 6 | 32,434 | 24,376 |
| | | <u>63,501</u> | <u>59,498</u> |
| 應收貿易賬項、其他應收款項、 按金及預付款項之減少/(增加) | | 39,011 | (40,185) |
| 應付貿易賬項、其他應付款項及應計費用之增加 | | 8,795 | 2,102 |
| 持作出售物業之減少/(增加) | | 284 | (28) |
| | | <u>111,591</u> | <u>21,387</u> |
| 營運業務產生之現金淨額 | | <u>111,591</u> | <u>21,387</u> |

29 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，磋商之租期一般介乎於兩至五年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 一年內 | 99,309 | 70,031 |
| 第二年至第五年內 | 124,835 | 111,030 |
| | <u>224,144</u> | <u>181,061</u> |

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期約為三年。

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 一年內 | 996 | 996 |
| 第二年至第五年內 | 581 | 1,577 |
| | <u>1,577</u> | <u>2,573</u> |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

30 承擔

除上文附註29(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團之投資物業資本承擔額如下：

| | 本集團 | |
|------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
| 未撥備但已訂約之項目 | 714 | 167 |
| 未訂約但已批准之項目 | 12,638 | 16,606 |
| | <u>13,352</u> | <u>16,773</u> |

31 或然負債

於結算日，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

| | 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 |
| 就給予附屬公司之授信額 | | | | |
| 向銀行提供之擔保 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,268,900</u> | <u>1,300,900</u> |

本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,268,900,000元(二零零五年：港幣1,300,900,000元)之擔保，於二零零六年十二月三十一日其中港幣666,000,000元(二零零五年：港幣540,500,000元)之授信額已被提用。

32 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

| | 附註 | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|--------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 向有關連公司支付租金 | (i) | 996 | 981 |
| 向一名股東支付行政人員費用 | (ii) | 732 | 611 |
| 收取一聯營公司所授出可換股票據之利息 | (iii) | — | 1,138 |
| | | <u> </u> | <u> </u> |

附註：

- (i) 本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控股股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。目前之分租協議由二零零五年八月一日起生效，及將於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。
- (iii) 於二零零二年六月十一日，Honway斥資港幣117,000,000元購買由聯營公司—港通授出之可換股票據(「該票據」)，利息按年利率3.5%計算，並於二零零五年六月十一日到期。該票據附有權利可在截至二零零三年六月十一日、二零零四年六月十一日及二零零五年六月十一日止年度分別按每股港幣3.5元、港幣3.7元及港幣3.9元之行使價兌換為該聯營公司之新普通股。該票據已於二零零五年六月十一日前悉數兌換。

(乙) 本集團之主要管理人員報酬：

| | 二零零六年 港幣千元 | 二零零五年 港幣千元 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 短期僱員福利 | 13,138 | 12,620 |
| 離職後福利 | 147 | 166 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 向主要管理人員支付之報酬總額 | <u>13,285</u> | <u>12,786</u> |

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註8內。

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

33 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動性風險。該等風險令本集團之金融風險管理政策及應用所受到之限制概述於下文。

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要與本集團長期債務之浮動利率有關。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於貿易及其他應收賬項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於貿易及其他應收賬項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期支付，而本集團向其租戶收取租金按金。

最高之信貸風險為資產負債表內每項金融資產之賬面值。除附註31所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

流動性風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及其備用銀行授信額以維持資金持續性與靈活性間之平衡。

34 主要附屬公司

於結算日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

| 公司名稱 | 註冊成立地點 | 已發行及 繳足股本面值 | 本公司 應佔權益百分比 | | 主要業務及 營業地點 |
|-----------------------------------|--------|--------------------|----------------|-------|-----------------------|
| | | | 二零零六年 | 二零零五年 | |
| Apex Rich Group Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 投資控股 |
| Best View Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業控股 |
| 溢群有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業投資 |
| E-Tech Services Limited | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業技術 顧問服務 |
| 興新投資有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業投資 |
| Honway Holdings Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 投資控股 |
| Mainland Sun Ltd. | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在中國內地 從事物業 投資 |
| New Island Development Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 不適用 | 在香港從事 投資控股 |

財務報告附註

二零零六年十二月三十一日

34 主要附屬公司 (續)

| 公司名稱 | 註冊成立地點 | 已發行及 繳足股本面值 | 本公司 應佔權益百分比 | | 主要業務及 營業地點 |
|---|--------|--------------------------|----------------|-------|---------------------|
| | | | 二零零六年 | 二零零五年 | |
| 志高投資有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業投資 |
| Winwide Excel Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 投資控股 |
| 渝太(中國)有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在中國內地 從事投資 控股 |
| 渝太財務有限公司 | 香港 | 6,000股每股面值 港幣500元之普通股 | 100% | 100% | 在香港提供 融資服務 |
| Y. T. Group Management Limited | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港提供 業務管理 服務 |
| Y. T. Investment Holdings Limited | 英屬處女群島 | 50,100股每股面值美金 1元之普通股 | 100% | 100% | 在亞洲從事 投資控股 |
| Y. T. Investment Management Limited | 英屬處女群島 | 1股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在中國內地 從事證券 投資 |
| Y. T. Properties International Limited | 英屬處女群島 | 201股每股面值美金1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 投資控股 |
| 渝太物業管理有限公司 | 香港 | 100股每股面值港幣1元 之普通股 | 100% | 100% | 在香港從事 物業管理 |

34 主要附屬公司 (續)

上表所列為各董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。各董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

35 財務報告批准

本財務報告已於二零零七年三月二十三日經董事會批准及授權刊發。