

# 財務報表附註

---

## 一、一般事項

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

本公司是一間於香港成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零零七年三月二十六日通過本綜合財務報表。

## 二、主要會計政策之概要

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

### (a) 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則要求的綜合財務報表需要使用若干關鍵的會計估計。管理層在實施本集團會計政策過程中亦須行使其判斷。涉及高度的判斷及高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，於附註四中披露。

本集團於二零零六年採納香港財務報告準則之新訂/經修訂準則、詮釋及修訂，其中包括適用於二零零六年一月一日的會計期間開始生效並適用於本集團之營運之所有香港會計準則及適用之詮釋如下：

香港會計準則第39條(修訂)	公允值選擇
香港會計準則第39條及 香港財務報告準則第4號(修訂)	金融工具：確認及計量及保險合同—財務擔保合約
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃

本集團採納上述修訂及詮釋並無對本集團的業績及資產淨值構成重大影響。

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (a) 編製基準(續)

香港會計師公會已頒佈若干適用於本集團之新訂準則、詮釋及修訂，自二零零七年一月一日起之會計期間開始生效。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號修訂	財務報表的呈報－資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第10號	中期報告及減值

於截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內，本集團並無提早採納上述準則、詮釋及修訂。本集團現正評估該等準則、詮釋及修訂之影響。但預期不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

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

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

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

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

---

## 二、主要會計政策之概要 (續)

### (c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而其風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部的不同。

### (d) 外幣滙兌

#### (i) 功能和列賬貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

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

#### (iii) 集團公司

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

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

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

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

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (e) 物業、機器及設備

#### (i) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按四十年折舊，以撇銷其已累計減值虧損之成本。

#### (ii) 機器及設備

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

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為六至十年內註銷成本至剩餘價值。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在收益表內確認。

#### (iii) 其後成本、剩餘價值及可使用年期

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團的情況下，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。已更換零件的賬面值也被剔除入賬。在產生的財政期間內，所有其他維修及保養將於收益表支銷。

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

### (f) 發展中物業

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

### (g) 投資物業

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

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃持有之樓房。

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

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (g) 投資物業(續)

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

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

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

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

公允值變動在收益表確認。

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

### (h) 租賃土地

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

### (i) 資產減值

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

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (j) 投資

本集團將其投資分類為如下兩種：貸款及應收款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類。

#### (i) 貸款及應收款

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

#### (ii) 可供出售財務資產

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

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

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

### (k) 供出售物業

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

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (l) 貿易及其他應收賬款

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

### (m) 現金及現金等價物

於現金流量表中，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款、原到期日為三個月內的其他短期高流動性投資及銀行透支。

### (n) 撥備

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

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

### (o) 遞延所得稅項

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

遞延所得稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

### (p) 或然負債及或然資產

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

---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (p) 或然負債及或然資產(續)

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

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

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

### (q) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

#### (i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

#### (ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費按應計制入賬。

#### (iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

#### (iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

#### (v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入帳。

#### (vi) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。



---

## 二、主要會計政策之概要(續)

### (r) 退休福利責任

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

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

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

### (s) 貸款

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

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

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

### (t) 經營租賃

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

#### (i) 用作經營租賃的資產

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

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

---

## 二、主要會計政策之概要 (續)

(t) 經營租賃 (續)

(ii) 經營租賃費用

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

(u) 股息分派

向本公司股東分派的股息獲本公司股東或董事會批准的期間內，於財務報表內列為負債。

## 三、財務風險管理

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

(a) 外匯風險

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

(b) 信貸風險

本集團並無除數期給予客戶及並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

(c) 流動資金風險

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

(d) 利率風險

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

---

#### 四、關鍵會計估算及判斷

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

(a) 投資物業

投資物業之公允值乃按獨立估值師以市值為基礎而釐定。

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

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則於年內之公允值盈利將分別減少或增加港幣212,875,000元或港幣260,180,000元（二零零五年：港幣205,896,000元或港幣251,651,000元），遞延所得稅費用將分別減少或增加港幣28,750,000元或港幣35,138,000元（二零零五年：港幣28,179,000元或港幣34,440,000元）。

(b) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值以出價釐定。對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

(c) 投資減值

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

(d) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

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

## 五、收入及分項資料

(a) 本年度確認之收入如下：

	2006	2005
	港元	港元
營業額		
物業租賃		
— 投資物業	149,575,669	155,250,400
— 供出售物業	15,372,662	15,150,064
物業銷售	1,800,000	535,000
物業有關服務	8,921,889	8,955,192
	<u>175,670,220</u>	<u>179,890,656</u>

(b) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零零六年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2006	2006	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
第一年內	105,288,000	127,106,000	5,017,000	10,678,000
第二至第五年內	94,319,000	120,247,000	281,000	4,441,000
五年後	7,192,000	12,470,000	—	—
	<u>206,799,000</u>	<u>259,823,000</u>	<u>5,298,000</u>	<u>15,119,000</u>

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

區域分項之間並無銷售。

分項資產基本包括物業、機器及設備、物業、租賃土地、應收賬款及預付款項及營運現金。未分配資產包括作為公司用途之物業、可供出售財務資產、承受投資公司貸款、可收回當期所得稅款及作為公司用途之銀行結存及現金。

分項負債包括租金及其他按金、應付賬款及應計費用和物業發展及投資貸款。未分配負債包括當期及遞延所得稅項負債及公司貸款。

## 五、收入及分項資料(續)

年內本集團之收入、業績、資產、負債及其他分項項目，按業務與區域分項之分析如下：

主要報告形式－業務分項

	2006			
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
收入				
總收入	164,948,331	1,800,000	13,810,056	180,558,387
分項間之收入	—	—	(4,888,167)	(4,888,167)
外界收入	164,948,331	1,800,000	8,921,889	175,670,220
分項業績	74,494,643	106,885	8,104,356	82,705,884
投資物業公允值盈利	301,132,692	—	—	301,132,692
未分配收益				40,169,880
未分配成本				(63,130,288)
經營溢利				360,878,168
財務收益				1,012,886
財務成本				(21,361,174)
除所得稅前溢利				340,529,880
所得稅費用				(23,497,897)
本年度溢利				317,031,983
分項資產	2,500,347,944	103,693,185	11,931,293	2,615,972,422
未分配資產				254,646,867
總資產				2,870,619,289
分項負債	264,807,902	1,464,378	12,351,512	278,623,792
未分配負債				334,977,577
總負債				613,601,369
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	28,453,756	—	—	28,453,756
—未分配				11,149,213
折舊及攤銷				
—分項	3,215,980	343,115	—	3,559,095
—未分配				7,799,532

## 五、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項(續)

	2005			
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
收入				
總收入	170,400,464	535,000	13,508,241	184,443,705
分項間之收入	—	—	(4,553,049)	(4,553,049)
外界收入	170,400,464	535,000	8,955,192	179,890,656
分項業績	112,204,317	(295,431)	7,214,236	119,123,122
投資物業公允值盈利	267,262,343	—	—	267,262,343
未分配收益淨額				9,666,178
未分配成本				(58,293,599)
經營溢利				337,758,044
財務收益				392,723
財務成本				(17,419,927)
除所得稅前溢利				320,730,840
所得稅費用				(44,576,013)
本年度溢利				276,154,827
分項資產	2,411,714,097	104,036,394	11,298,086	2,527,048,577
未分配資產				224,766,937
總資產				2,751,815,514
分項負債	426,777,146	1,461,920	13,113,530	441,352,596
未分配負債				355,830,264
總負債				797,182,860
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	27,294,018	—	—	27,294,018
—未分配				12,281,963
折舊及攤銷				
—分項	2,571,667	343,115	—	2,914,782
—未分配				6,947,983
可供出售財務資產減值				
—未分配				7,000,000

## 五、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

		2006			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港元	港元	港元	港元
香港		132,660,833	68,663,571	2,323,467,950	33,935,661
北美		43,009,387	14,042,313	547,151,339	5,667,308
		<u>175,670,220</u>	<u>82,705,884</u>	<u>2,870,619,289</u>	<u>39,602,969</u>
		2005			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港元	港元	港元	港元
香港		129,554,413	93,314,822	2,237,491,246	33,482,403
北美		50,336,243	25,808,300	514,324,268	6,093,578
		<u>179,890,656</u>	<u>119,123,122</u>	<u>2,751,815,514</u>	<u>39,575,981</u>

## 六 物業、機器及設備

### 集團

	樓房	機器及設備	總計
	港元	港元	港元
成本			
於二零零六年一月一日	72,072,388	66,126,593	138,198,981
添置	—	13,943,532	13,943,532
出售	—	(6,060,245)	(6,060,245)
於二零零六年十二月三十一日	<u>72,072,388</u>	<u>74,009,880</u>	<u>146,082,268</u>
累積折舊			
於二零零六年一月一日	19,800,834	41,574,701	61,375,535
折舊支出	1,816,594	5,157,897	6,974,491
出售	—	(3,331,434)	(3,331,434)
於二零零六年十二月三十一日	<u>21,617,428</u>	<u>43,401,164</u>	<u>65,018,592</u>
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>50,454,960</u>	<u>30,608,716</u>	<u>81,063,676</u>
成本			
於二零零五年一月一日	72,072,388	58,856,635	130,929,023
添置	—	13,558,625	13,558,625
出售	—	(6,288,667)	(6,288,667)
於二零零五年十二月三十一日	<u>72,072,388</u>	<u>66,126,593</u>	<u>138,198,981</u>
累積折舊			
於二零零五年一月一日	17,984,240	41,942,862	59,927,102
折舊支出	1,816,594	3,664,802	5,481,396
出售	—	(4,032,963)	(4,032,963)
於二零零五年十二月三十一日	<u>19,800,834</u>	<u>41,574,701</u>	<u>61,375,535</u>
賬面淨值			
於二零零五年十二月三十一日	<u>52,271,554</u>	<u>24,551,892</u>	<u>76,823,446</u>



## 六 物業、機器及設備(續)

公司

	機器及設備	
	2006	2005
	港元	港元
成本		
於一月一日	7,075,502	7,380,888
添置	66,130	169,872
出售	(287,204)	(475,258)
於十二月三十一日	<u>6,854,428</u>	<u>7,075,502</u>
累積折舊		
於一月一日	5,194,515	5,126,404
折舊支出	239,964	298,734
出售	(214,368)	(230,623)
於十二月三十一日	<u>5,220,111</u>	<u>5,194,515</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>1,634,317</u>	<u>1,880,987</u>

## 七、 發展中物業

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
於一月一日	43,919,751	23,157,696
添置	19,873,433	20,762,055
於十二月三十一日	<u>63,793,184</u>	<u>43,919,751</u>

集團之若干發展中物業賬面淨值約合共港幣44,956,000元(二零零五年：港幣40,947,000元)及有關租賃土地(附註九)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣120,000,000元(二零零五年：港幣120,000,000元)，其中於二零零六年十二月三十一日已動用之信貸融資約為港幣79,285,000元(二零零五年：港幣71,041,000元)。

## 八、 投資物業

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	2,266,720,000	1,995,545,000	191,000,000	156,000,000
添置	5,667,308	4,362,657	—	—
出售	(1,350,000)	(450,000)	—	—
出售一間附屬公司(註二十九(b))	(230,000,000)	—	—	—
公允值盈利	301,132,692	267,262,343	1,000,000	35,000,000
於十二月三十一日	<u>2,342,170,000</u>	<u>2,266,720,000</u>	<u>192,000,000</u>	<u>191,000,000</u>

註：

- (a) 本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,459,500,000元(二零零五年：港幣1,502,940,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資約合共港幣284,621,000元(二零零五年：港幣504,068,000元)，其中於二零零六年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣167,516,000元(二零零五年：港幣390,961,000元)。
- (b) 投資物業按其賬面淨值之利益分析如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	403,270,000	359,570,000	15,000,000	14,000,000
租賃年期為十至五十年之間	1,412,400,000	1,421,210,000	177,000,000	177,000,000
位於香港以外：				
永久業權	<u>526,500,000</u>	<u>485,940,000</u>	—	—
	<u>2,342,170,000</u>	<u>2,266,720,000</u>	<u>192,000,000</u>	<u>191,000,000</u>

- (c) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。
- (d) 本集團之海外投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業估值師Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。

## 九、 租賃土地

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
於一月一日	154,597,699	157,743,309
添置	118,696	892,644
攤銷	(4,041,021)	(4,038,254)
於十二月三十一日	<u>150,675,374</u>	<u>154,597,699</u>

本集團之租賃土地之利益代表經營租賃費用之預付款及其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	<u>150,675,374</u>	<u>154,597,699</u>

本集團以賬面值約為港幣51,028,000元(二零零五年：港幣52,622,000元)的若干租賃土地及有關發展中物業作為銀行融資的抵押(附註七)。

## 十、 附屬公司

### (a) 投資於附屬公司

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
非上市股份，成本	126,892,071	128,899,568
減：撥備	(71,325,682)	(71,105,321)
	<u>55,566,389</u>	<u>57,794,247</u>

年內，本公司以總代價港幣270,000,000元向第三者出售利生安置業有限公司之全部權益。利生安為本公司之一間全資附屬公司。該出售之資產及負債之詳情列載於附註二十九(b)。

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十三。董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

## 十、 附屬公司(續)

### (b) 應收／(應付)附屬公司款項

	2006	2005
	港元	港元
應收附屬公司款項	996,050,052	849,281,672
減：撥備	(47,087,729)	(46,545,088)
	948,962,323	802,736,584
應付附屬公司款項	(29,526,949)	(48,359,184)
	919,435,374	754,377,400

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及並無固定償還條款。

## 十一、 可供出售財務資產及貸款予一間承受投資公司

### (a) 可供出售財務資產

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	36,208,673	38,740,748	132,797	124,020
出售	—	(161,150)	—	—
重估盈餘／(虧損)				
轉入權益淨額	31,177,779	(2,370,925)	26,617	8,777
於十二月三十一日	67,386,452	36,208,673	159,414	132,797
可供出售財務資產包括如下：				
於香港之上市股權證券，				
按市值	29,386,440	27,208,661	159,414	132,797
非上市股權證券(註)	38,000,012	9,000,012	—	—
	67,386,452	36,208,673	159,414	132,797

註：

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

### (b) 貸款予一間承受投資公司

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

## 十二、 供出售物業

本集團供出售物業，按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
位於香港：		
租賃年期五十年以上	22,700,331	22,710,956
租賃年期為十至五十年之間	80,990,285	81,322,775
	<u>103,690,616</u>	<u>104,033,731</u>

註：

本年內，供出售物業內租賃土地攤銷為港幣343,115元（二零零五年：港幣343,115元）已於綜合收益表支銷。

## 十三、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬款	578,213	720,917	—	—
預付款項與按金	17,811,156	17,009,650	933,561	889,116
	<u>18,389,369</u>	<u>17,730,567</u>	<u>933,561</u>	<u>889,116</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無除數期給予業務應收賬款。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
即期	464,328	584,269
三十一至六十日	83,859	65,049
六十一至九十日	8,732	—
超過九十日	21,294	71,599
	<u>578,213</u>	<u>720,917</u>

應收賬款及預付款項之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

### 十三、 應收賬款及預付款項(續)

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

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
美元	12,254,109	12,390,908

### 十四、 銀行結存及現金

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金(註a及b)	29,900,815	38,541,986	3,826,241	3,528,615
有限制銀行存款(註c)	1,000,000	1,002,938	1,000,000	1,002,938
	30,900,815	39,544,924	4,826,241	4,531,553

註：

- (a) 該數額包括銀行結存及現金港幣11,604,602元(二零零五年：港幣10,973,264元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有。
- (b) 包括於銀行結存及現金中之定期存款為港幣13,639,632元(二零零五年：港幣10,253,567元)，其到期日為十四天至一個月(二零零五年：十四天至一個月)而實際利息為年率2.81%至3.16%(二零零五年：年率2.86%至3.31%)。
- (c) 若干銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保。該限制銀行存款之到期償還為一個月(二零零五年：一個月)而實際利息為年率3.13%(二零零五年：年率2.88%)。
- (d) 包括於銀行結存及現金中，以集團功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
美元	3,870,476	13,914,319

## 十五、應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬款	15,317,146	4,543,631	721,404	614,650
其他應付賬款	32,302,270	23,454,256	10,991,900	2,064,674
應計費用	2,208,060	9,791,115	45,879	445,000
	<u>49,827,476</u>	<u>37,789,002</u>	<u>11,759,183</u>	<u>3,124,324</u>

於二零零六年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
即期	11,273,644	4,299,391	326,825	405,140
三十一至六十日	3,898,777	212,086	393,244	208,126
六十一至九十日	124,500	3,960	—	—
超過九十日	20,225	28,194	1,335	1,384
	<u>15,317,146</u>	<u>4,543,631</u>	<u>721,404</u>	<u>614,650</u>

應付賬款及應計費用之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

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

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
美元	<u>8,158,725</u>	<u>8,612,869</u>

## 十六、短期銀行貸款及銀行透支

本集團之短期銀行貸款及銀行透支以若干投資物業(附註八)及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及銀行透支均以港元作面值。

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
短期銀行貸款	4.68% - 4.96%	4.75% - 4.89%
銀行透支	<u>7.75%</u>	<u>7.75%</u>

短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

## 十七、 長期銀行貸款

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
— 有抵押	216,357,165	426,610,956
— 無抵押	12,803,103	—
	<u>229,160,268</u>	<u>426,610,956</u>
列為流動負債之一年內應還額		
— 有抵押	(81,760,108)	(98,017,344)
— 無抵押	(12,803,103)	—
	<u>(94,563,211)</u>	<u>(98,017,344)</u>
	<u>134,597,057</u>	<u>328,593,612</u>

本集團之長期負債將於以下期間到期償還：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
— 一年內	94,563,211	98,017,344
— 第二年內	2,623,077	34,974,879
— 第三至五年內(包括首尾兩年)	131,973,980	293,618,733
	<u>229,160,268</u>	<u>426,610,956</u>

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
港元銀行貸款	4.63% - 4.98%	4.95% - 5.61%
美元銀行貸款	6.75%	4.58%

長期銀行貸款賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。



## 十七、 長期銀行貸款(續)

長期銀行貸款賬面值以下列貨幣為面額：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
港元	92,088,333	287,275,254
美元	137,071,935	139,335,702
	<u>229,160,268</u>	<u>426,610,956</u>

本集團之長期銀行貸款是以若干發展中物業(附註七)及有關租賃土地(附註九)、若干投資物業(附註八)及其物業租金收益作抵押。

## 十八、 遞延所得稅

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

	集團		公司	
	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	264,089,195	225,346,833	26,132,302	19,968,230
遞延所得稅在收益表支銷 (附註二十五)	20,803,415	38,742,362	769,401	6,164,072
出售一間附屬公司 (附註二十九(b))	(10,040,300)	—	—	—
於十二月三十一日	<u>274,852,310</u>	<u>264,089,195</u>	<u>26,901,703</u>	<u>26,132,302</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團之海外附屬公司按美國聯邦及州際所得稅法規定可結轉下年度而未確認之稅務虧損分別為港幣284,091,000元(二零零五年：港幣297,642,000元)及港幣99,769,000元(二零零五年：港幣89,398,000元)。此等虧損可用以扣減未來課稅收入。在美國聯邦及州際所得稅務虧損中，港幣47,040,000元(二零零五年：港幣50,163,000元)之稅務虧損將於二零二六年(二零零五年：二零二五年)屆滿。本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損為港幣29,509,000元(二零零五年：港幣30,346,000元)，將與未來課稅收入抵銷，此稅務虧損並無期限。

## 十八、 遞延所得稅(續)

年內遞延所得稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團

遞延所得稅項資產	稅務虧損		加速會計折舊		總計	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	9,505,941	8,467,926	220,267	261,618	9,726,208	8,729,544
於綜合收益表 撥回/(支銷)	2,707,731	1,038,015	(192,166)	(41,351)	2,515,565	996,664
於十二月三十一日	12,213,672	9,505,941	28,101	220,267	12,241,773	9,726,208
遞延所得稅項負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(230,163,346)	(192,898,846)	(43,652,057)	(41,177,531)	(273,815,403)	(234,076,377)
於綜合收益表 (支銷)/撥回						
— 暫時性差異的 產生及轉回	(46,305,916)	(37,264,500)	(1,788,380)	(2,474,526)	(48,094,296)	(39,739,026)
— 出售一間 附屬公司後轉回	24,775,316	—	—	—	24,775,316	—
出售一間附屬公司	—	—	10,040,300	—	10,040,300	—
於十二月三十一日	(251,693,946)	(230,163,346)	(35,400,137)	(43,652,057)	(287,094,083)	(273,815,403)

## 十八、 遞延所得稅項(續)

公司

遞延所得稅項資產	稅務虧損	
	2006	2005
	港元	港元
於一月一日	6,091,884	6,149,903
於收益表支銷	(597,516)	(58,019)
於十二月三十一日	<u>5,494,368</u>	<u>6,091,884</u>

  

遞延所得稅項負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(31,885,165)	(25,760,165)	(339,021)	(357,968)	(32,224,186)	(26,118,133)
於收益表(支銷)/撥回	(175,000)	(6,125,000)	3,115	18,947	(171,885)	(6,106,053)
於十二月三十一日	<u>(32,060,165)</u>	<u>(31,885,165)</u>	<u>(335,906)</u>	<u>(339,021)</u>	<u>(32,396,071)</u>	<u>(32,224,186)</u>

## 十九、 股本

	2006	2005
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	<u>287,669,676</u>	<u>287,669,676</u>

## 二十、 儲備

### 集團

	股份溢價	投資 重估儲備	外匯儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零六年一月一日	129,651,602	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354
可供出售財務資產					
公允值淨盈利	—	31,105,678	—	—	31,105,678
貨幣換算差額	—	—	3,315	—	3,315
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	308,569,898	308,569,898
已付股息					
二零零五年度末期股息	—	—	—	(23,013,574)	(23,013,574)
二零零六年度中期股息	—	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>41,927,439</u>	<u>7,168,798</u>	<u>1,709,554,955</u>	<u>1,888,302,794</u>
代表：					
儲備	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,677,911,291	1,856,659,130
二零零六年度擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	—	31,643,664	31,643,664
	<u>129,651,602</u>	<u>41,927,439</u>	<u>7,168,798</u>	<u>1,709,554,955</u>	<u>1,888,302,794</u>
於二零零五年一月一日	129,651,602	6,665,014	7,014,586	1,215,010,445	1,358,341,647
可供出售財務資產					
公允值淨虧損	—	(2,703,851)	—	—	(2,703,851)
確認可供出售財務資產減值	—	7,000,000	—	—	7,000,000
出售可供出售財務資產變現	—	(139,402)	—	—	(139,402)
貨幣換算差額	—	—	150,897	—	150,897
本公司權益持有人					
應佔溢利	—	—	—	266,522,121	266,522,121
已付股息					
二零零四年度末期股息	—	—	—	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度中期股息	—	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>10,821,761</u>	<u>7,165,483</u>	<u>1,444,135,508</u>	<u>1,591,774,354</u>
代表：					
儲備	129,651,602	10,821,761	7,165,483	1,421,121,934	1,568,760,780
二零零五年度 擬派末期股息(附註二十七)	—	—	—	23,013,574	23,013,574
	<u>129,651,602</u>	<u>10,821,761</u>	<u>7,165,483</u>	<u>1,444,135,508</u>	<u>1,591,774,354</u>

## 二十、 儲備(續)

公司

	股份溢價	投資 重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零六年一月一日	129,651,602	120,148	561,110,233	690,881,983
可供出售財務資產				
公允值盈利	—	26,617	—	26,617
本年度溢利	—	—	197,627,378	197,627,378
已付股息				
二零零五年度末期股息	—	—	(23,013,574)	(23,013,574)
二零零六年度中期股息	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零六年 十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>146,765</u>	<u>715,587,160</u>	<u>845,385,527</u>
代表：				
儲備	129,651,602	146,765	683,943,496	813,741,863
二零零六年擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	31,643,664	31,643,664
	<u>129,651,602</u>	<u>146,765</u>	<u>715,587,160</u>	<u>845,385,527</u>
於二零零五年一月一日	129,651,602	111,371	406,353,307	536,116,280
可供出售財務資產公允值盈利	—	8,777	—	8,777
本年度溢利	—	—	192,153,984	192,153,984
已付股息				
二零零四年度末期股息	—	—	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度中期股息	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>120,148</u>	<u>561,110,233</u>	<u>690,881,983</u>
代表：				
儲備	129,651,602	120,148	538,096,659	667,868,409
二零零五年度擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	23,013,574	23,013,574
	<u>129,651,602</u>	<u>120,148</u>	<u>561,110,233</u>	<u>690,881,983</u>

## 二十一、以性質劃分之成本及費用

	2006	2005
	港元	港元
銷售成本		
物業銷售成本	1,350,000	487,316
開支，有關		
— 投資物業	59,595,972	35,859,241
— 供出售物業	11,738,979	4,244,431
其他	5,398,643	6,651,276
	<u>78,083,594</u>	<u>47,242,264</u>
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	4,384,136	4,381,369
核數師酬金	1,758,070	1,908,900
折舊	6,974,491	5,481,396
支付一間關連公司之辦事處營業租約租金	1,143,360	1,159,361
僱員成本(附註二十三)	44,531,410	40,313,849
出售機器及設備盈利淨額	(617,096)	(1,474,069)
其他	19,836,659	20,048,063
	<u>78,011,030</u>	<u>71,818,869</u>

## 二十二、其他盈利淨額

	2006	2005
	港元	港元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	1,071,570	927,065
— 非上市	—	15,600,000
出售一間附屬公司盈利	39,098,310	—
出售可供出售財務資產盈利	—	139,113
可供出售財務資產減值	—	(7,000,000)
	<u>40,169,880</u>	<u>9,666,178</u>

## 二十三、 僱員成本(包括董事酬金)

	2006	2005
	港元	港元
薪金	28,505,176	27,020,244
房屋及其他津貼、實物利益	10,500,118	8,628,490
花紅	4,896,335	4,139,177
退休福利成本	629,781	525,938
	<u>44,531,410</u>	<u>40,313,849</u>

### (a) 董事酬金

於本年度付予本公司董事之酬金總額分析如下：

	2006	2005
	港元	港元
袍金	581,800	533,400
薪金	10,263,295	8,321,695
房屋及其他津貼、實物利益	9,327,518	7,464,490
花紅	2,141,740	2,141,740
退休福利成本	132,361	60,000
	<u>22,446,714</u>	<u>18,521,325</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	17,000	3,429,120	8,175,518	1,428,800	12,000	13,062,438
馬清鏗先生	13,200	—	—	—	—	13,200
馬清權先生	13,200	586,236	—	97,706	12,000	709,142
馬清秀女士	13,200	1,356,540	—	226,090	12,000	1,607,830
馬清雯女士	23,200	1,167,432	—	194,572	12,000	1,397,204
馬清強女士	13,200	2,556,535	—	—	72,361	2,642,096
馬清滢小姐	13,200	—	—	—	—	13,200
馬清揚先生	13,200	1,167,432	1,152,000	194,572	12,000	2,539,204
張永銳先生	115,600	—	—	—	—	115,600
周國勳先生	115,600	—	—	—	—	115,600
陳樹貴先生	115,600	—	—	—	—	115,600
黃興國先生	115,600	—	—	—	—	115,600
	<u>581,800</u>	<u>10,263,295</u>	<u>9,327,518</u>	<u>2,141,740</u>	<u>132,361</u>	<u>22,446,714</u>

## 二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及	花紅	退休	總計
			其他津貼、 實物利益		福利成本	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	15,400	3,387,520	6,312,490	1,428,800	12,000	11,156,210
馬清鏗先生	12,000	—	—	—	—	12,000
馬清權先生	12,000	579,121	—	97,706	12,000	700,827
馬清秀女士	12,000	1,340,075	—	226,090	12,000	1,590,165
馬清雯女士	22,000	1,153,262	—	194,572	12,000	1,381,834
馬清強女士	12,000	708,455	—	—	—	720,455
馬清淮小姐	12,000	—	—	—	—	12,000
馬清揚先生	12,000	1,153,262	1,152,000	194,572	12,000	2,523,834
張永銳先生	106,000	—	—	—	—	106,000
周國勳先生	106,000	—	—	—	—	106,000
陳樹貴先生	106,000	—	—	—	—	106,000
黃興國先生	106,000	—	—	—	—	106,000
	<u>533,400</u>	<u>8,321,695</u>	<u>7,464,490</u>	<u>2,141,740</u>	<u>60,000</u>	<u>18,521,325</u>

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣462,400元(二零零五年：港幣424,000元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零五：四名)。

### (b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零零五年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零五年：一名)人員之應付酬金如下：

	2006	2005
	港元	港元
薪金	2,690,616	2,650,471
房屋及其他津貼、實物利益	704,600	696,000
花紅	1,016,872	448,436
退休福利成本	12,000	12,000
	<u>4,424,088</u>	<u>3,806,907</u>

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



## 二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

### (c) 主要管理層酬金

已包括於上述附註(a)及(b)所披露之公司董事、最高薪酬僱員及一名高層管理成員之主要管理層酬金所載如下：

	2006	2005
	港元	港元
袍金	119,400	109,400
薪金	13,885,089	11,904,027
房屋及其他津貼、實物利益	10,032,118	8,160,490
花紅	3,158,612	2,590,176
退休福利成本	144,361	72,000
	<u>27,339,580</u>	<u>22,836,093</u>

## 二十四、 財務收益及成本

	2006	2005
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	<u>(1,012,886)</u>	<u>(392,723)</u>
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	23,022,654	18,303,161
減：於發展中物業已資本化之金額	<u>(1,661,480)</u>	<u>(883,234)</u>
	<u>21,361,174</u>	<u>17,419,927</u>
財務成本淨額	<u>20,348,288</u>	<u>17,027,204</u>

## 二十五、 所得稅費用

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零五年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零五年：港元零)。

綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	2006	2005
	港元	港元
當期所得稅		
— 當年撥備	2,941,757	6,562,302
— 上年度撥備超額	(247,275)	(728,651)
	<u>2,694,482</u>	<u>5,833,651</u>
遞延所得稅(附註十八)		
— 暫時性差異的產生及轉回	45,578,731	38,742,362
— 出售一間附屬公司後轉回	(24,775,316)	—
	<u>20,803,415</u>	<u>38,742,362</u>
	<u>23,497,897</u>	<u>44,576,013</u>

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

	2006	2005
	港元	港元
除所得稅前溢利	<u>340,529,880</u>	<u>320,730,840</u>
按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算	59,592,729	56,127,897
其他國家不同稅率之影響	(443,516)	403,287
無須課稅之收入	(7,615,981)	(3,043,850)
不可扣稅之支出	1,736,370	2,914,122
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	(4,749,114)	(11,096,792)
上年度超額撥備	(247,275)	(728,651)
出售一間附屬公司後，遞延所得稅轉回	(24,775,316)	—
所得稅費用	<u>23,497,897</u>	<u>44,576,013</u>

## 二十六、 本公司權益持有人應佔溢利

列入本公司財務報表內之權益持有人應佔溢利為港幣197,627,378元（二零零五年：港幣192,153,984元）。

## 二十七、 股息

	2006	2005
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣七仙 （二零零五年：港幣七仙）	20,136,877	20,136,877
擬派末期股息每股普通股港幣十一仙 （二零零五年：港幣八仙）	31,643,664	23,013,574
	<u>51,780,541</u>	<u>43,150,451</u>

於二零零七年三月二十六日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣十一仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

## 二十八、 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之權益持有人應佔溢利港幣308,569,898元（二零零五年：港幣266,522,121元）及發行普通股287,669,676（二零零五年：287,669,676）股計算。

由於二零零六年及二零零五年十二月三十日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 二十九、綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與由繼續營運而產生之現金流入淨額對賬表

	2006	2005
	港元	港元
除所得稅前溢利	340,529,880	320,730,840
財務收益	(1,012,886)	(392,723)
財務成本	21,361,174	17,419,927
折舊	6,974,491	5,481,396
租賃土地攤銷	4,384,136	4,381,369
投資物業公允值盈利	(301,132,692)	(267,262,343)
出售投資物業(盈利)/虧損	(450,000)	130,000
出售可供出售財務資產盈利	—	(139,113)
出售機器及設備盈利	(617,096)	(1,474,069)
出售一間附屬公司盈利	(39,098,310)	—
股息收益	(1,071,570)	(16,527,065)
可供出售財務資產減值	—	7,000,000
營運資金變動前之經營溢利	29,867,127	69,348,219
供出售物業減少	—	51,838
應收賬款及預付款項增加	(145,312)	(1,957,656)
減少/(增加)有限制銀行存款	2,938	(12,715)
租金及其他訂金(減少)/增加	(1,983,661)	2,997,681
應付賬款及應計費用增加	3,695,114	2,857,908
由繼續營運而產生之現金流入淨額	<u>31,436,206</u>	<u>73,285,275</u>

(b) 出售一間附屬公司

	2006
	港元
淨資產變現：	
投資物業	230,000,000
其他資產	171,680
遞延所得稅項負債	(10,040,300)
	<u>220,131,380</u>
出售一間附屬公司盈利	39,098,310
	<u>259,229,690</u>
代表：	
現金	270,000,000
其他附帶費用	(2,000,000)
	<u>268,000,000</u>
應付賬款及應計費用	(8,770,310)
	<u>259,229,690</u>

### 三十、 財務擔保

於二零零六年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保為港幣122,967,000元（二零零五年：港幣323,431,000元）。

### 三十一、 承擔

#### (a) 資本承擔

本集團於二零零六年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	26,468,000	9,663,000
— 機器及設備	1,131,000	1,168,000
	<u>27,599,000</u>	<u>10,831,000</u>
已授權但未訂合約		
— 發展中物業	—	40,900,000
	<u>—</u>	<u>40,900,000</u>

#### (b) 其他承擔

本集團於二零零六年十二月三十一日之其他承擔如下：

	集團	
	2006	2005
	港元	港元
已訂合約但未撥備(註)	<u>3,939,000</u>	<u>29,166,000</u>

註：

其他承擔為位於青衣之大生貨櫃倉庫中心鞏固工程之合約工程。

#### (c) 經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2006	2005
	港元	港元
土地樓房		
第一年內	743,000	743,000
第二至第五年內	434,000	1,177,000
	<u>1,177,000</u>	<u>1,920,000</u>

### 三十二、 結算後事項

本公司於二零零七年三月二十日訂立有條件的買賣協議以總代價港幣40,800,000元向獨立第三者出售本公司所持有豐洲投資有限公司(「豐洲」)之全部權益。豐洲為本公司之一間全資附屬公司，其擁有一間位於葵涌之物業。預計交易於二零零七年五月完成。該出售估計盈利約為港幣39,000,000元。

### 三十三、 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如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc及MLI Business Management, Inc，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2006	2005	2006	2005			
保利登有限公司	100	100	—	—	10,000	港幣一元	e
寶源通有限公司	100	100	—	—	1,000	港幣一元	a,b
Central Financial Management Company Inc	—	—	100	100	10,000	一美元	d
致豪置業有限公司	100	100	—	—	100	港幣一百元	a,b,g
致寧置業有限公司	100	100	—	—	421,290	港幣一元	e
Etrema Company Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	b
豐洲投資有限公司*	100	100	—	—	1,070,030	港幣一元	a,g
金海洋有限公司	100	100	—	—	531,510	港幣一元	a
錦長置業有限公司	75	75	—	—	1,200,000	港幣一元	a
錦中實業有限公司	100	100	—	—	1,149,430	港幣一元	a,g
錦恒有限公司	95	95	—	—	5,000	港幣一百元	a
錦耀有限公司	100	100	—	—	73,000	港幣一元	a
營坊有限公司 (前公司名稱為高柏投資有限公司)	100	100	—	—	2	港幣一元	h
利生安置業有限公司	—	100	—	—	915,960	港幣一元	a
MLI Business Management, Inc	—	—	100	100	1,000	一美元	i
大德利企業有限公司	100	100	—	—	1,190,840	港幣一元	a,e,g
Montgomery Lands, Incorporated	—	—	100	100	20,000	一美元	a
安亞企業有限公司	65	65	—	—	100,000	港幣一元	a
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	—	—	2,000,000	港幣一元	a,e
Satvision Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	a
大豐置業有限公司	65	65	—	—	1,400,000	港幣一元	a,e
大地財務有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	—	—	5,600,000	港幣一元	e
大生地產代理有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	d,e
大生(早禾居)有限公司	—	—	100	100	100	港幣一元	d
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	—	—	100	100	1,000	港幣一元	d
大生建築工程有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	a
百誠實業有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	e
興國投資有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	f

#### 主要業務：

a = 物業租賃

b = 物業發展

c = 財務

d = 房地產管理及代理

e = 投資控股

f = 汽車租賃

g = 物業銷售

h = 物業分租

i = 管理服務

\* 豐洲投資有限公司將出售予第三者，詳情載於財務報表附註三十二。