

# 財務報表附註

## 1. 一般資料

本公司為一間在香港成立及註冊有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主版上市。註冊地址為香港灣仔港灣道25號海港中心901-903室。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資。

財務報表於二零零七年四月十九日獲董事局批准。

## 2. 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「財務準則」）及按照歷史成本法編製，並就若干物業、可供出售之財務資產及待售投資之重估按公平值列賬而作出修訂後編製。

於二零零六年度，本公司已採用已於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效並與本公司的營運有關之新訂及經修訂之財務準則。然而，應用該等準則並無對本公司之會計政策構成重大影響。

若干對現有準則提出的新準則、修訂及詮釋已被刊載，並須強制地採用於二零零七年一月一日或之後開始之會計期間，而本公司並未提早採用該等新準則。本集團已評估及考慮該等新準則對本公司之營運結果及財務狀況並無構成重大影響。

編製符合財務準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算。管理層亦需在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇程度，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇均於下列附註5中披露。

## 3. 主要會計政策概要

下文載列編製財務報表所應用之主要會計政策，該等政策已貫徹應用於所呈列之所有年度。

### (a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表，並包括本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備。

於年內購入或出售之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之應佔業績，由收購日起或計至出售日止（如適用）計入綜合損益表。

出售附屬公司或共同控制實體或聯營公司之收益或虧損，根據出售時之資產淨值及應佔但未撇銷之商譽數額計算。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權去管治其財務及營運政策(一般直接或間接持有過半數投票權或已發行權益股本)之所有公司。在評估本集團是否能控制其他公司時,已存在及潛在投票權(現時可運用或可轉換)之影響均需考慮。

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之入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平值計算,另加該收購直接應佔成本。在企業合併中所收購可辨識之資產以及所承擔之負債及或然負債,首先以其於收購日期之公平值計量,而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可辨識資產淨值公平值之數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值,該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間之交易、交易之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。附屬公司之會計政策已按需要作出改變,以確保與本集團採用之政策一致。

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列賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入入賬。

#### (c) 少數股東權益

少數股東權益指外界股東於附屬公司之經營業績及資產淨值中擁有之權益。

本集團視與少數股東之交易為非本集團內間之交易。出售權益予少數股東所產生之本集團收益及損失計入損益表。收購少數股東權益產生之商譽,即任何支付之代價與被收購附屬公司有關股權之賬面資產淨值之間之差額。

#### (d) 聯營公司

聯營公司指在非附屬公司或合營企業以外,本集團持有股權及可對其擁有重大影響力而非控制附帶20%至50%投票權之股權之公司。

聯營公司投資以權益會計法入賬,初始以成本值確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已辨識之商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於損益表內確認,而應佔收購後儲備之變動則於儲備確認。投資賬面值會根據累計收購後之變動而作出調整。如本集團應佔一間聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益,包括任何其他無抵押應收賬款,本集團不會確認進一步虧損,除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (d) 聯營公司 (續)

本集團與其聯營公司之間交易之未實現收益按集團在聯營公司權益對銷。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。聯營公司之會計政策已作出改變以確保本集團所採納的會計政策之貫徹性。

#### (e) 商譽

商譽指於收購生效日期，收購成本超過本集團應佔所收購的附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可辨識資產淨值的公平值之數額；若為增持附屬公司之股權，商譽則指收購成本超過所增持少數股東權益比例賬面值之數額。收購成本乃按交易時所支付之資產、股本工具及所引起之負債之公平值計算，並加上收購產生之直接費用。

收購附屬公司所產生之商譽列載於無形資產內，而收購共同控制實體及聯營公司所產生之商譽則列載於共同控制實體及聯營公司投資內。商譽按年進行減值測檢，以成本值減累計虧損列載。商譽虧損不被撥回。

若收購成本較所收購資產淨值之公平值或所增持少數股東權益比例賬面值為低，該差額則於綜合損益表內確認。

#### (f) 物業、機械及設備

物業、機械及設備按歷史成本值減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該資產直接應佔之開支。其後成本只有在與該資產有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

物業、機械及設備之折舊按該資產之成本值扣除剩餘價值，累計減值虧損及對本集團而言之估計可使用年限以直線法攤銷。所採用之主要可使用年限如下：

樓宇	尚餘租期或40年，以較短者為準
辦公室設備	5年
傢俬及裝置	5年
汽車	5年至10年

資產之剩餘價值及可使用年限在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。倘資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至估計可收回價值。

出售之溢利或虧損乃由出售有關資產所得款項淨額與賬面值兩者之差額釐定，並於損益表中確認。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (g) 投資物業

集團不佔用而持有作收取長線租金收入或資本增值用途者均列作投資物業。投資物業包括永久業權土地、經營租賃下之土地及財務租賃下之建築物。經營租賃下之土地若符合投資物業其餘定義亦按投資物業分類及入賬，而經營租賃將視同財務租賃入賬。

投資物業起始以成本值入賬，並包括有關交易費用。此後，投資物業按公平值入賬，公平值之估值由外聘測量師作出。公平值之變動於損益表內確認。投資物業之公平值反映（除了別的以外）現時租賃的租金收入及就現時市場環境對將來租賃的租金之假設。

其後支出只有在與該物業有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該物業之成本能可靠衡量時，才計入在物業之賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益表支銷。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機械及設備，其於重新分類日期之公平值，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之物業，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按投資物業入賬。

若物業因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、機械及設備之重估儲備。然而，若公平值引致以往之減值虧損撥回，則該回撥於損益表確認。

#### (h) 經營租賃

資產擁有權之絕大部份風險及回報由出租者保留之租賃皆作為經營租賃入賬。經營租賃之租金支出在扣除自出租者提供之優惠後，以直線法於租賃期內在損益表中支銷。

租賃土地為土地租賃之不可退回租金付款，並按成本值扣除累計攤銷列賬。以直線法於租賃期內攤銷預付款項。倘出現減值，會於損益表中支銷。當租賃土地正在發展階段，該租賃土地之攤銷將資本化成為物業成本的部份。

#### (i) 資產減值

沒有確定使用年限之資產毋須攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作貶值或攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回數額之差額確認，可收回數額以資產之公平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，資產將按獨立可辨識現金流量（現金產生單位）之最低層次組合。除商譽外之受減值資產會於每結算日對撤銷減值之可能性作出檢討。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (j) 待售物業

待售物業包括在流動資產內，並以成本或估計可變現淨值之較低者入賬。可變現淨值乃根據預計銷售所得款項扣除估計銷售開支而釐定。

#### (k) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬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按該投資購買之目的來釐定其投資之分類，並於每個結算日重新評估有關分類。

##### (a) 按公平值透過損益列賬之財務資產

若資產為持作買賣或預期將於結算日後十二個月內變現，則按公平值透過損益列賬之財務資產分類為流動資產。若資產在購入時主要用作在短期內出售或由管理層指定作此用途，則分類為財務資產。按公平值透過損益列賬之財務資產開始時按公平值確認及其後則按公平值入賬，並在損益表支銷交易成本。

##### (b) 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃在活躍市場報價為固定或可決定付款之非衍生財務資產。該等資產包括在流動資產內；若資產之到期日超過由結算日起計的十二個月，則分類為非流動資產。貸款及應收賬款以實際利率法按攤銷成本入賬。

##### (c) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產內。可供出售財務資產起始時按公平值加交易成本確認，其後則按公平值入賬。

經常買賣之投資在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量之權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬之財務資產類別之公平值變動而產生之已實現及未實現盈虧，應列入該產生財政年度之損益表內。被分類為非貨幣可供出售之投資公平值變動產生之未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之投資被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券之盈虧。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術釐定公平值。該等技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、折現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (k) 投資 (續)

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之投資，在釐定該投資是否已經減值時，會考慮該投資公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售投資存在該等證據，累計虧損按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認之任何減值虧損計算，自權益中剔除並在損益表入賬。在損益表確認之可供出售投資減值虧損不會透過損益表撥回。

#### (l) 貿易及其他債務人

貿易及其他債務人起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本扣除減值撥備計算；減值撥備乃建基於有客觀證據證明本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項。債務人如有嚴重財務困難、債務人可能會破產或進行債務重組，及債務人不能履行或違反付款協定均被視為應收賬款減值之跡象。撥備數額為債務人賬面值與按實際利率估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備數額在損益表內銷售成本及行政開支中確認。

#### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘，在銀行及財務機構於存款日起計三個月內可隨時提取之存款，減銀行透支及向銀行及財務機構墊支日期起計三個月內償還墊款。

#### (n) 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。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之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費，以及過戶及印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還遞延至結算日後最少十二個月，否則貸款分類為流動負債。

#### (o) 貿易應付賬款

貿易應付賬款起始時按公平值確認，其後則採用實際利率法按已攤銷成本計算。

#### (p) 撥備

當因已發生的事件須承擔現有之法律性或推定性的責任，而解除責任時有可能消耗資源，並在責任金額能夠可靠地作出估算的情況下，需確立撥備。當預計撥備款可獲償付，則將償付款確認為一項獨立資產，惟只能在償付款可實質地確定時確認。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計算，該利益反映當時市場對金錢時間值各有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (q) 遞延稅項

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。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（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能將未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司、聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，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將來有可能不會撥回則除外。

#### (r) 僱員福利

僱員之年假及長期服務休假權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不予確認，直至僱員正式休假為止。

本集團於僱員提供服務後產生現有法律或推定責任，並能可靠地估計責任時，確認就結算日後十二個月內全面到期之花紅計劃之撥備。

界定供款退休計劃之供款於供款相關年度之損益表中支銷。

#### (s) 外幣滙兌

集團旗下實體之財務報表所列交易均採用有關公司營業所在地之主要經濟環境之通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。財務報表以港元列賬，港元為本公司之功能貨幣及列賬貨幣。

外幣交易按交易當日之滙率兌換為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖和淨投資對沖外，因結算交易及按結算日滙率換算外幣資產及負債所產生之外滙盈虧均於損益表確認。

非貨幣財務資產之換算差額（按公平價值計算盈虧之股權工具）列作部份公平價值之盈虧。非貨幣可供出售財務資產之換算差額，計入權益項下的外滙儲備。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (s) 外幣滙兌 (續)

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (a) 每份呈報之資產負債表內之資產及負債按該結算日期之收市滙率換算；
- (b) 每份損益表內之收入及開支按平均滙率換算；及
- (c) 所有由此產生之滙兌差額確認為權益之獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體之淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖之貨幣工具所產生之滙兌差額列入權益項下的外滙儲備。當售出一項海外業務時，該等滙兌差額在損益表確認為出售盈虧之一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債，並按收市滙率換算。

#### (t) 或然負債

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之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。

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而導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

#### (u) 收入之確認

收入指本集團在通常商業活動過程中出售貨品及服務的代價之公平值。當收入的數額能夠可靠計算且未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合指定條件時，本集團便會將收入確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收入的數額不被視為能夠可靠計算。所顯示之收入已扣除銷售稅、回報、回扣及折扣、信用津貼及其他減低收益之因素。

當完成有關銷售而物業之風險及回報轉移到買家後，已落成物業之銷售確認為收入。租金收入扣除給予承租人之任何優惠後，於租賃期間以直線法確認。物業管理收入則於服務提供時確認。利息收入按時間比例基準利用實際利率法確認，計入未償還本金數額及適用之實際利率。股息收入於肯定有權收取款項時確認。

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### (v) 分類報告

業務分類指一組資產及業務其所提供有關產品或服務所面對的風險和回報不同於其他業務分類。地域分類則提供在某一特定之經濟環境中所提供有關產品或服務所面對的風險和回報不同於其他經濟環境之資料。

#### (w) 股息分派

向本公司股東所派發之股息在股息成為本公司的法律及推定的責任而應付股息期間於財務報表中確認為負債。

### 4. 財務風險管理

本集團之活動承受著多種財務風險：包括外幣風險、信貸風險及現金流量利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團不會利用任何衍生金融工具對沖其承受之風險。

財務風險管理由財務部按照董事局批准之政策執行。董事局為整體風險管理提供準則，亦為若干特定範疇提供政策，例如外匯風險、利率風險、信貸風險、使用非衍生金融工具，以及投資額超過流動資金。

#### (a) 外匯風險

本集團主要在香港及中國大陸營運，故此承受涉及港幣及人民幣之多宗交易所產生之外匯風險。外匯風險來自未來業務交易、已確認資產及負債，以及海外業務之淨投資。

本集團持有若干海外業務投資，該等業務之淨資產承受外幣風險。本集團在中國大陸之海外業務之淨資產所產生之貨幣風險主要透過以相關外幣計值之貸款管理。

#### (b) 信貸風險

本集團並無主要集中於任何單一對手方或對手群所引致之信貸風險。本集團有政策確保產品乃向信貸紀錄良好之客戶銷售，以及限制對任何財務機構之信貸額。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金及有價證券、透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金及有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾之可用信貸額度維持資金靈活性。

#### 4. 財務風險管理(續)

##### (d) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，因此本集團之收入及經營現金流量基本上不受市場利率變化影響。

本集團之利率風險來自銀行貸款及透支。本集團因按不同利率授出之貸款而承受現金流量利率風險；而按固定利率授出之貸款則使本集團承受公平值利率風險。本集團維持其大部份貸款於不同利率工具。

##### (e) 公平值估算

在活躍市場買賣之金融工具之公平值根據結算日之市場報價釐定。本集團所持財務資產之市場報價為當時之買盤價；而財務負債之適當財務報價為當時之賣盤價。

並非在活躍市場買賣之金融工具之公平值以估值技術釐定。本集團運用多種方法，並根據每個結算日當時之市場狀況作出假設。長期貸款之公平值以預期未來支出按市場利率貼現估算。

一年內到期之金融資產及負債之面值減去任何預計信貸調整後、應收業務賬款及預付款項、現金及現金等價物、應付業務賬款及應計款項，以及目前之貸款均假設約為其公平值。

#### 5. 關鍵會計估算及判斷

本集團對會計估算及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在有關情況下對未來事件之合理預期。

##### (a) 關鍵會計估算及判斷

本集團對未來作出估算及假設。如其定義，會計估算甚少與實際業績完全吻合。對本集團資產負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下。

###### (1) 投資物業

各項投資物業之公平值於各個結算日由獨立估值師參照可資比較之市場交易，以及按租金收入淨額或收入淨額資本化扣減開支之基準釐定。該等方法以未來業績之估算及一系列有關物業之收入及開支，以及未來經濟狀況之假設作基準。各項投資物業之公平值反映（其中包括）現有租賃之租金收入及按照目前市況就有關未來租賃之租金收入作出假設。公平值亦按類似基準反映有關物業可預期之任何現金流出。

## 5. 關鍵會計估算及判斷 (續)

### (a) 關鍵會計估算及判斷 (續)

#### (2) 待售財務資產

倘於任何情況或變動下，有跡象顯示資產之賬面值可能受到影響，每項資產之公平值須進行檢討。該公平值亦反映於每結算日正存在的市場情況。本集團採用若干估值技術以確定非上市權益投資之公平值；該等估值技術包括運用正常交易、參考其他大體上相同的工具、折現現金流量分析，或基本淨資產值以反映指定情況。

#### (3) 應付索賠

本集團已就前些年份因銷售物業而產生的爭拗提供若干應付索賠。該撥備乃根據本集團所得的資料而作出，並反映該情況發生時潛在應付數額之評估。此外，該等索賠受制於本集團對判決上訴的訴訟，而因附屬公司建議之訴訟，該最終解決方案亦正在等候。此事件之結果或會對應付索賠造成隨之發生的影響。

#### (4) 應收賬款

倘有客觀證據顯示本集團最終未能根據原訂條款收回到期款項，則會作出應收賬款之減值。估算乃基於債務人之財務狀況及債務人破產、違約或拖欠之可能性而作出。撥備則按實際利率貼現估算未來現金流量現值而計算。

#### (5) 稅項

本集團受香港及中國大陸稅制之限制，必須作出重要判斷以決定本集團每實體之稅項撥備。在正常商業活動中，若干交易及為決定最終稅項之計算均不能確定。本集團根據額外稅項是否將會到期之預測來確認潛在稅項顯露為負債。當該事項的最終稅項結果與初始記錄之數額有所不同時，該差額將影響作出此決定期間的應付稅項及延遞稅項撥備。

### (b) 應用會計政策之關鍵判斷

本集團自行釐定物業是否符合列作投資物業或分類為發展中物業或待售物業。在作出有關判斷時，本集團考慮物業所提供之現金流量是否高度獨立於本集團所持之其他資產。業主自用物業所提供之現金流量不僅來自物業本身，同時亦來自生產或供應過程中所運用之其他資產。

各項物業之分類乃依據管理層對物業將來用途原意之判斷來分類。於作出判斷時，本集團對各物業均作獨立考慮，而物業則相應入賬。

## 6. 營業額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金	22,435	26,929
物業管理費	5,492	4,808
利息	590	360
非上市投資之股息收入	467	467
	<u>28,984</u>	<u>32,564</u>

## 7. 分類資料

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及控股投資，並無其他可辨識獨立業務。按照本集團之內部財務報告及經營活動，主要分類報告及次要分類報告分別為按業務劃分資料及按地區市場劃分資料。分類資產主要包括物業、機械及設備、其他非流動資產、待售物業、債務人及預付賬款，不包括之項目主要為若干投資、現金及銀行結餘。分類負債主要包括債權人及應計賬款。概無業務分類間進行之銷售或交易。

### (a) 按業務劃分

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零六年 十二月三十一日 營業額	<u>3,213</u>	<u>19,222</u>	<u>5,492</u>	<u>1,057</u>		<u>28,984</u>
經營溢利	<u>3,874</u>	<u>43,341</u>	<u>5,775</u>	<u>28,041</u>	(15,534)	<u>65,497</u>
財務費用						(5,542)
聯營公司應佔(虧損)/ 溢利	(50,684)	49,640	—	—		<u>(1,044)</u>
除稅前溢利						<u>58,911</u>
稅項						<u>(6,018)</u>
本年度溢利						<u><u>52,893</u></u>
資本支出	—	—	—	—	380	380
折舊及攤銷	28	1	—	—	107	136
前附屬公司少數股東 應收賬撥備之撥回	—	—	—	20,888	—	20,888
待售物業撥備之撥回	2,067	—	—	—	—	2,067
其他債務人撥備之撥回	—	—	895	—	—	895
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>895</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>895</u>

7. 分類資料 (續)

(a) 按業務劃分 (續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	控股投資 千港元	不可攤分 千港元	總額 千港元
於二零零五年 十二月三十一日						
營業額	—	26,929	4,808	827		32,564
經營溢利	12,637	77,494	4,163	10,428	(16,216)	88,506
財務費用 聯營公司應佔溢利/ (虧損)	(39,166)	153,744	—	—		(6,643)
除稅前溢利						196,441
稅項						(18,568)
本年度溢利						177,873
資本支出	—	—	—	—	112	112
折舊及攤銷	52	—	1	—	309	362
貿易債務人撥備	3,069	—	—	—	—	3,069
待售物業撥備之撥回	14,041	—	—	—	—	14,041
於二零零六年 十二月三十一日						
分類資產	254,362	711,758	3,828	107,958		1,077,906
聯營公司	—	1,040,500	—	—		1,040,500
不可攤分資產					99,140	99,140
總資產						2,217,546
分類負債	229,106	69,309	2,527	33,926		334,868
不可攤分負債					7,432	7,432
總負債						342,300
於二零零五年 十二月三十一日						
分類資產	296,779	700,278	1,754	175,193		1,174,004
聯營公司	—	990,861	—	—		990,861
不可攤分資產					19,421	19,421
總資產						2,184,286
分類負債	254,879	72,406	2,224	24,405		353,914
不可攤分負債					6,935	6,935
總負債						360,849

## 7. 分類資料(續)

### (b) 按地區市場劃分

	營業額 千港元	分類業績 千港元	資產總額 千港元	資本支出 千港元
二零零六年				
香港	25,350	35,740	1,806,731	353
中國大陸	3,634	29,757	410,815	27
	<u>28,984</u>	<u>65,497</u>	<u>2,217,546</u>	<u>380</u>
二零零五年				
香港	28,734	67,244	1,730,493	69
中國大陸	3,830	21,262	453,793	43
	<u>32,564</u>	<u>88,506</u>	<u>2,184,286</u>	<u>112</u>

## 8. 經營溢利

經營溢利已計入下列各項：

滙兌利益	4,722	3,928
出售物業、機械及設備之溢利	61	—
前附屬公司少數股東應收賬撥備之撥回	20,888	—
其他債務人撥備之撥回	895	—

並已扣除：

僱員成本(包括董事酬金)(附註9)	10,712	10,752
折舊及攤銷	136	362
產生租金收入之投資物業之直接經營開支	5,131	5,414
並無產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,334	1,162
土地及樓宇之經營租賃租金	1,985	1,734
出售物業、機械及設備之虧損	—	5
貿易債務人撥備	—	3,069
核數師酬金		
審核服務	850	850
非審核服務	115	116

二零零六年  
千港元

二零零五年  
千港元

## 9. 員工成本 (包括董事酬金)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪酬工資	10,180	10,359
社會保障成本	320	195
界定供款計劃 (附註10)	212	198
	<u>10,712</u>	<u>10,752</u>

## 10. 退休福利成本

本集團實行一項界定供款公積金計劃(「該計劃」)及強制性公積金計劃(「強積金」),分別適用於在二零零零年十二月一日前加入本集團之部份僱員及於二零零零年十二月一日生效後之全體香港僱員。該計劃及強積金之資產由獨立管理資金持有,獨立於本集團其他資產。本集團及僱員對該計劃及強積金作出之供款額以僱員每月薪酬之百分比計算。因僱員在取得全數供款利益前退出該計劃而沒收之供款可以用作扣減對該計劃之供款。於年內該計劃被使用之沒收供款合共為19,000港元(二零零五年:40,000港元),且並無退還供款(二零零五年:22,000港元)予本集團。於二零零六年十二月三十一日,概無沒收可供減少未來之供款(二零零五年:無)。

此外,本集團並參加其業務所在之中國各大城市之市政府管理之僱員退休計劃。本集團須每月作出界定供款,而供款率則按每月薪金開支之若干百分比計算。各地市政府將承擔本集團現時及日後退休僱員之退休福利。

於損益表支銷之成本乃本集團對該等計劃應付之供款。

## 11. 董事酬金及五名最高薪人士

### (a) 董事酬金

姓名	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款 計劃 千港元	總額 千港元
<b>二零零六年</b>					
戴小明	10	2,811	194	12	3,027
干曉勁	10	2,030	169	12	2,221
梁乃洲	220	—	—	—	220
項兵	220	—	—	—	220
沈埃迪	220	—	—	—	220
	<u>680</u>	<u>4,841</u>	<u>363</u>	<u>24</u>	<u>5,908</u>
<b>二零零五年</b>					
戴小明	10	2,797	194	12	3,013
干曉勁	10	2,030	169	12	2,221
梁乃洲	220	—	—	—	220
項兵	220	—	—	—	220
沈埃迪	220	—	—	—	220
	<u>680</u>	<u>4,827</u>	<u>363</u>	<u>24</u>	<u>5,894</u>

年內，本公司董事概無放棄收取彼等酬金之權利。董事為本公司之主要管理人員，並擁有計劃、指揮及控制本集團活動之權力及有責任。

### (b) 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士中包括兩名（二零零五年：兩名）董事，彼等之酬金已於上文附註(a)中反映。餘下三名（二零零五年：三名）人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及津貼	1,890	1,890
酌情花紅	158	158
界定供款計劃	92	92
	<u>2,140</u>	<u>2,140</u>

最高薪酬人士之酬金範圍如下：

酬金範圍	人數	
	二零零六年	二零零五年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

## 12. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款及透支利息	5,469	6,518
附帶借貸成本	73	125
	<u>5,542</u>	<u>6,643</u>

## 13. 應佔聯營公司(虧損)/溢利

應佔聯營公司(虧損)/溢利包括下列項目：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業公平值之變動(a)	37,968	176,933
發展中物業撥備	(48,883)	(33,384)
稅項支出(b)	(2,656)	(30,205)
	<u>(2,656)</u>	<u>(30,205)</u>

(a) 聯營公司之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司根據公開市值作出估值。

(b) 稅項支出包括在前些年度數額為8,794,000港元之稅項撥備之撥回(二零零五年:無),該撥回乃來自與稅務局之爭拗,並最終由香港最高上訴法院判決聯營公司勝訴。

## 14. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期		
香港利得稅	55	352
中國大陸	—	8,487
遞延(附註26)	5,963	9,729
	<u>6,018</u>	<u>18,568</u>

香港利得稅按照本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零五年:17.5%)作出準備。在中國大陸營運之附屬公司應課所得稅是按其在中國大陸經營所產生之溢利以其現行稅率作出準備。

## 14. 稅項 (續)

本集團有關除稅前溢利之稅項有別於若採用香港稅率而計算之理論稅額，差額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	58,911	196,441
聯營公司應佔虧損／(溢利)	1,044	(114,578)
	<u>59,955</u>	<u>81,863</u>
稅款支出按17.5%稅率(二零零五年:17.5%)	10,492	14,326
不同稅率之影響	(274)	340
無須課稅之收入	(4,392)	(6,249)
不可扣稅之支出	149	369
使用早前未有確認之稅損	(31)	(631)
未有確認之暫時性差異	19	1,870
往年度撥備不足之稅項	55	8,543
	<u>6,018</u>	<u>18,568</u>
稅項支出		

## 15. 每股溢利

每股基本溢利乃根據本公司股東應佔溢利52,893,000港元(二零零五年:177,873,000港元)及本年度1,135,606,132股(二零零五年:1,135,606,132股)已發行普通股份計算。由於年度內並無已發行具潛在可造成攤薄效應之股份，故每股基本溢利等同攤薄後之每股溢利。

## 16. 物業、機械及設備

	樓宇 千港元	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>					
<b>成本</b>					
於二零零四年十二月三十一日	54	1,656	6,469	2,827	11,006
滙率變動	—	6	70	5	81
添置	—	112	—	—	112
出售	—	(49)	(13)	(1,664)	(1,726)
於二零零五年十二月三十一日	54	1,725	6,526	1,168	9,473
滙率變動	—	10	110	7	127
添置	—	380	—	—	380
出售	—	(122)	—	(50)	(172)
於二零零六年十二月三十一日	54	1,993	6,636	1,125	9,808
<b>累積折舊及減值</b>					
於二零零四年十二月三十一日	50	1,474	6,342	2,636	10,502
滙率變動	—	3	70	4	77
本年內折舊	4	95	121	139	359
出售	—	(47)	(10)	(1,664)	(1,721)
於二零零五年十二月三十一日	54	1,525	6,523	1,115	9,217
滙率變動	—	8	110	6	124
本年內折舊	—	128	1	4	133
出售	—	(122)	—	(45)	(167)
於二零零六年十二月三十一日	54	1,539	6,634	1,080	9,307
<b>賬面淨值</b>					
於二零零六年十二月三十一日	—	454	2	45	501
於二零零五年十二月三十一日	—	200	3	53	256

## 16. 物業、機械及設備 (續)

	辦公室 設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
<b>本公司</b>				
<b>成本</b>				
於二零零四年十二月三十一日	472	2,045	897	3,414
添置	112	—	—	112
出售	(40)	—	—	(40)
於二零零五年十二月三十一日	544	2,045	897	3,486
滙率變動	1	—	—	1
添置	214	—	—	214
於二零零六年十二月三十一日	759	2,045	897	3,701
<b>累積折舊及減值</b>				
於二零零四年十二月三十一日	409	1,925	763	3,097
本年內折舊	47	120	134	301
出售	(40)	—	—	(40)
於二零零五年十二月三十一日	416	2,045	897	3,358
本年內折舊	74	—	—	74
於二零零六年十二月三十一日	490	2,045	897	3,432
<b>賬面淨值</b>				
於二零零六年十二月三十一日	269	—	—	269
於二零零五年十二月三十一日	128	—	—	128

## 17. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	415,270	354,370
公平值之變動	31,627	60,900
年終	446,897	415,270
包括：		
香港		
租賃期超過50年	418,600	386,600
租賃期介乎10至50年	25,000	25,000
中國大陸		
租賃期超過50年	1,317	1,490
租賃期介乎10至50年	1,980	2,180
	446,897	415,270

## 17. 投資物業 (續)

投資物業已於二零零六年十二月三十一日由獨立專業之合資格測量師行戴德梁行有限公司按所有物業於活躍市場之當前價格進行重估。

用作本集團銀行貸款抵押之投資物業賬面淨值為415,384,000港元(二零零五年:383,400,000港元)。

## 18. 租賃土地

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	328	331
攤銷	(3)	(3)
年終	<u>325</u>	<u>328</u>

租賃土地指位於香港且租賃期超過50年之土地的預付經營租賃款。於年內之攤銷已包括在行政開支內。

## 19. 附屬公司

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份·按成本	<u>1,904</u>	<u>1,904</u>
應收賬款·已扣除撥備	<u>453,330</u>	<u>455,929</u>
應付賬款	<u>464</u>	<u>594</u>

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情載於附註32(a)。

除卻為數51,455,000港元(二零零五年:51,455,000港元)及140,000,000港元(二零零五年:180,000,000港元)之應收賬款分別按6%(二零零五年:6%)及最優惠利率減0.5%(二零零五年:最優惠利率)之年息計算者外,應收及應付賬款均並無抵押、無利息及無固定還款期;應收及應付賬款均以港元計算,其公平值與各自之賬面值相若。

## 20. 聯營公司

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔資產淨值		
年初	990,861	847,974
滙率變動	(1,802)	(509)
本年度應佔業績		
除稅前溢利	1,612	144,783
稅項	(2,656)	(30,205)
由應收賬款轉來	52,485	28,818
年終	<u>1,040,500</u>	<u>990,861</u>
應收賬款，已扣除撥備	<u>284,374</u>	<u>357,309</u>
應付賬款	<u>5,947</u>	<u>12,417</u>

於二零零六年十二月三十一日主要聯營公司之詳情載於附註32(b)。

應收及應付賬款均無抵押、無利息及無固定還款期或按要求償還。以美元作計算的應收賬款為約10%（二零零五年：22%），而其餘應收賬款及應付賬款則以港元計算。應收及應付賬款之公平值與各自之賬面值相若。

本集團應佔各聯營公司之資產、負債及業績載列如下：

	總資產 千港元	總負債 千港元	營業額 千港元	除稅後 (虧損)／溢利 千港元
二零零六年				
Zeta Estates Limited	1,219,484	(266,001)	27,436	44,174
北京敬遠房地產有限公司	227,991	(227,991)	2,255	(50,684)
其他	89,132	(2,115)	3,424	5,466
	<u>1,536,607</u>	<u>(496,107)</u>	<u>33,115</u>	<u>(1,044)</u>

## 20. 聯營公司 (續)

	總資產 千港元	總負債 千港元	營業額 千港元	除稅後 溢利／(虧損) 千港元
二零零五年				
Zeta Estates Limited	1,194,857	(285,548)	21,809	128,270
北京敬遠房地產有限公司	247,995	(247,995)	453	(39,166)
其他	83,245	(1,693)	3,035	25,474
	<u>1,526,097</u>	<u>(535,236)</u>	<u>25,297</u>	<u>114,578</u>

## 21. 可供出售之財務資產

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	<b>37,477</b>	34,020	<b>3,090</b>	2,880
轉撥至權益之公平值變動	<b>1,907</b>	3,457	—	210
年終	<b>39,384</b>	37,477	<b>3,090</b>	3,090

可供出售財務資產指非上市股本證券。

## 22. 待售投資

待售投資乃本集團佔前附屬公司·北京吉祥大廈有限公司(「北京吉祥」)25.5%(二零零五年:61.1%)權益。二零零四年四月二十六日,本集團之全資附屬公司多寶龍有限公司(「多寶龍」)與中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)訂立買賣補充協議,以補充日期為二零零三年七月三十日之買賣協議,該買賣補充協議其後由就出售本集團於北京吉祥61.1%全部股本權益而與中國銀泰訂立之補充協議(統稱為「該協議」)予以修訂,總代價如其後於二零零四年六月二十二日所作之修訂,為人民幣134,070,000元(約130,821,000港元)。為履行該買賣協議,已收取定金人民幣25,000,000元(約24,038,000港元),而餘額人民幣109,070,000元(約106,783,000港元)則將分期收取,並按議定利率計息。於二零零五年十一月二十一日,多寶龍與中國銀泰訂立另一項補充協議,據此,修訂支付出售代價餘額之到期日,而計算分期利息之方法亦已協定。根據買賣協議之條款,多寶龍將於二零零六年起將北京吉祥之權益分階段按實際收取代價之比例轉讓予中國銀泰。此外,該買賣協議於二零零四年簽訂後,北京吉祥董事局席中四席代表多寶龍之其中兩席逐步被銀泰取代。

## 22. 待售投資 (續)

於二零零六年，本集團已收取中國銀泰分期合共人民幣86,200,000元（約84,139,000港元）及應計利息及罰款共人民幣9,269,000元（約9,055,000港元）。剩餘代價人民幣22,870,000元（約22,644,000港元）期後在二零零七年收取。根據該協議，在二零零六年期間，本集團已轉讓35.6%權益予中國銀泰，而剩餘25.5%則將在二零零七年轉讓。此外，於北京吉祥董事局內代表多寶龍之兩名董事分別於二零零六年及二零零七年辭退。

## 23. 債務人及預付賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易債務人	6,521	4,733	—	—
其他債務人	8,720	12,382	—	—
預付及按金	15,565	6,529	1,543	1,541
	<b>30,806</b>	23,644	<b>1,543</b>	1,541

貿易債務人乃租客所欠之租金及物業管理費，該欠款於發票提交時到期。本集團貿易債務人的賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30日內	986	1,434
31至60日	912	354
61至90日	279	194
超過90日	4,344	2,751
	<b>6,521</b>	4,733

本集團之其他債務人包括本集團持有的可供出售財務資產之應收賬款為3,530,000港元（二零零五年：3,969,000港元）。該應收賬款為無抵押，並按最優惠利率（二零零五年：最優惠利率）計算及無固定還款期。債務人及預付賬款之公平值與其賬面值相若。本集團及本公司之債務人及預付賬款分別約61%（二零零五年：24%）及6%（二零零五年：10%）以人民幣計值，其餘則以港元計值。

## 24. 股本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
法定：		
1,600,000,000 股每股面值0.50港元之股份	<b>800,000</b>	800,000
已發行及已繳足：		
1,135,606,132股每股面值0.50港元之股份	<b>567,803</b>	567,803

## 25. 儲備

	股份溢價 千港元	投資 重估儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>					
於二零零五年一月一日	694,070	21,428	3,793	356,202	1,075,493
滙率變動	—	—	(1,189)	—	(1,189)
可供出售財務資產公平值 之變動	—	3,457	—	—	3,457
本年度溢利	—	—	—	177,873	177,873
於二零零五年十二月三十一日	694,070	24,885	2,604	534,075	1,255,634
滙率變動	—	—	(2,991)	—	(2,991)
可供出售財務資產公平值 之變動	—	1,907	—	—	1,907
本年度溢利	—	—	—	52,893	52,893
於二零零六年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>26,792</u>	<u>(387)</u>	<u>586,968</u>	<u>1,307,443</u>
保留：					
本公司及附屬公司	694,070	26,792	(1,194)	(47,390)	672,278
聯營公司	—	—	807	634,358	635,165
	<u>694,070</u>	<u>26,792</u>	<u>(387)</u>	<u>586,968</u>	<u>1,307,443</u>
	股份溢價 千港元	投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	
<b>本公司</b>					
於二零零五年一月一日	694,070	1,475	(814,760)	(119,215)	
可供出售財務資產公平值之變動	—	210	—	210	
本年度虧損	—	—	(36,794)	(36,794)	
於二零零五年十二月三十一日	694,070	1,685	(851,554)	(155,799)	
本年度溢利	—	—	131,489	131,489	
於二零零六年十二月三十一日	<u>694,070</u>	<u>1,685</u>	<u>(720,065)</u>	<u>(24,310)</u>	

根據香港公司條例第79B條之規定計算，本公司並無任何可分派儲備（二零零五年：無）。

## 26. 遞延稅項負債

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	48,937	39,208	—	142
損益表中扣除(附註14)	5,963	9,729	—	(142)
年終	<u>54,900</u>	<u>48,937</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延稅項乃根據負債法按結算日已頒佈之稅率就暫時差異作出全面計算。當有法定權利可將遞延稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項涉及同一稅務司法權區，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。預期所有遞延稅項負債於十二個月後支付。

本集團於本年度遞延稅項負債之變動如下：

	公平值利益		其他		總額	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	48,148	38,245	789	963	48,937	39,208
損益表中扣除／(計入)	5,598	9,903	365	(174)	5,963	9,729
年終	<u>53,746</u>	<u>48,148</u>	<u>1,154</u>	<u>789</u>	<u>54,900</u>	<u>48,937</u>

本集團為數16,730,000港元(二零零五年:18,565,000港元)有關稅損之遞延稅項資產，並未於財務報告書內確認。未動用之稅損並無期限。

## 27. 債權人及應計賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易債權人	48,830	48,010	—	—
其他債權人	160,391	146,809	225	24,082
應計營業費用	13,757	9,068	1,773	1,214
	<u>222,978</u>	<u>203,887</u>	<u>1,998</u>	<u>25,296</u>

## 27. 債權人及應計賬款 (續)

本集團應付貿易債權人之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
30日內	479	448
31至60日	—	247
61至90日	—	326
超過90日	48,351	46,989
	<u>48,830</u>	<u>48,010</u>

本集團其他債權人包括就出售北京吉祥(附註22)而收取中國銀泰為數人民幣33,100,000元(約32,772,000港元)(二零零五年:24,038,000港元)之款項。此債權人亦包括為數104,549,000港元(二零零五年:101,394,000港元)之應付索賠撥備,進一步詳情載於下文附註31。

本集團債權人及應計賬款中約91%(二零零五年:91%)以人民幣計值,其餘則以港元計值。本集團債權人及應計賬款之公平值與其各自之賬面值相若。

## 28. 銀行貸款及透支

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期銀行貸款,有抵押(附註a)	52,376	50,866	—	—
銀行透支,有抵押(附註b)	—	38,823	—	38,823
	<u>52,376</u>	<u>89,689</u>	<u>—</u>	<u>38,823</u>

- (a) 短期銀行貸款以附屬公司北京丹耀房地產有限公司之物業作抵押,並以人民幣計值。
- (b) 銀行透支備用信貸額,乃由本公司一間全資附屬公司所持有之物業為第一法定按揭,以及本公司若干附屬公司已發行股份作抵押。
- (c) 短期貸款之公平值與其各自之賬面值相若,銀行貸款及透支之實際利率如下:

	二零零六年 人民幣	二零零五年	
		港元	人民幣
短期貸款	5.6%	—	5.5%
銀行透支	—	8.3%	—

## 29. 綜合現金流量表附註

### (a) 經營溢利與經營產生之現金淨額之調整

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利	65,497	88,506
折舊及攤銷	136	362
出售物業、機械及設備之(溢利)/虧損	(61)	5
待售物業撥備之撥回	(2,067)	(14,041)
投資物業公平值之變動	(31,627)	(60,900)
股息收入	(467)	(467)
利息收入	(590)	(360)
	<u>30,821</u>	<u>13,105</u>
營運資金變動前之溢利	30,821	13,105
債務人及預付賬款之增加	(15,458)	(7,969)
債權人及應計賬款之增加	1,246	2,872
	<u>16,609</u>	<u>8,008</u>
經營產生之現金額	<u>16,609</u>	<u>8,008</u>

### (b) 融資變動之分析

	銀行貸款	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年初	50,866	49,905
滙率變動	1,510	961
	<u>52,376</u>	<u>50,866</u>
年終	<u>52,376</u>	<u>50,866</u>

### (c) 現金及現金等價物之分析

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結存	96,394	16,727
銀行透支	—	(38,823)
	<u>96,394</u>	<u>(22,096)</u>

### 30. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

有關土地及樓宇之不可解除經營租賃下之未來累積最低租賃租金按下列年期支付：

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	2,434	1,095
一年至五年	261	—
	<u>2,695</u>	<u>1,095</u>

#### (b) 應收經營租賃租金

有關投資及其他物業之不可解除經營租賃下之未來最低租賃租金按下列年期收取：

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	14,833	10,555
一年至五年	31,916	9,646
超過五年	4,041	3,424
	<u>50,790</u>	<u>23,625</u>

### 31. 訴訟

於二零零三年二月，一位買方向本集團持有85%股本權益之附屬公司北京丹耀房地產有限公司（「丹耀」）所開發之物業提出索償，要求丹耀退還其購房款及支付違約金，其理由包括丹耀未能於該物業之商品房買賣合同規定之時間內取得房產證書。一審裁決中判買方勝訴，因此，本集團已就該索償作出全數撥備（附註27），同時丹耀對該裁決提出上訴。為保障丹耀所有債權人（包括本集團）之權益獲得合法及公正處置，本公司已於二零零四年十二月申請丹耀清盤。於二零零五年三月，本公司提交丹耀清盤之申請獲北京市第二中級人民法院（「法院」）接納，而丹耀之營運隨後在法院監管下進行。其後，丹耀若干債權人提出反對將丹耀清盤。法院已指示丹耀對其財務情況進行評估及對其資產進行估值；而債權人會議亦已於二零零六年九月在法院之監督下舉行。現時，法院仍未對是否頒佈清盤令予丹耀作出裁決。然而，董事認為，丹耀可能進行之清盤對本集團整體財務報表將不構成任何重大不利之影響。

## 32. 主要附屬公司及聯營公司

### (a) 附屬公司

名稱	註冊／ 營業地點	已發行普通股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
亞證財務有限公司	香港	10,000港元	—	100	財務融資
亞證物業管理有限公司	香港	300,000港元	—	100	物業管理
北京丹耀房地產有限公司 <sup>(1)</sup>	中國大陸	11,670,000美元 <sup>(2)</sup>	—	85	物業發展
耀啟投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
丹楓(中國)有限公司	香港	2港元	100	100	控股投資
丹楓(香港)有限公司	香港	1,000,000港元	100	100	控股投資
Dawna Range Company Limited	香港	20港元	—	100	控股投資
鑽石物業管理有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業管理
敦文企業有限公司	香港	1,000,000港元	—	100	物業投資
夏紀有限公司	香港	10,000港元	—	100	物業投資
敬安投資有限公司	香港	1,010,000港元	—	100	控股投資
Kirshman Limited	香港	2港元	100	100	控股投資
朗欣投資有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
萬利海外有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1美元	—	100	物業投資
東龍投資有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1美元	—	100	物業投資
天權發展有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
多寶龍有限公司	香港	2港元	—	100	控股投資
榮陽房地產有限公司	英屬維京群島／ 中國大陸	1美元	—	100	物業投資

### (b) 聯營公司

名稱	註冊／ 營業地點	已發行普通股本	所佔股權百分比		主要業務
			本公司	本集團	
北京敬遠房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup>	中國大陸	61,220,000美元 <sup>(2)</sup>	—	29.4	物業發展
浩博投資有限公司	香港	10,000港元	—	50	控股投資
建唐置業有限公司	香港	10,000,000港元	—	50	物業投資
Zeta Estates Limited	香港	990,000港元	—	33.33	物業投資

(1) 中外合資合營公司

(2) 已繳註冊資支