

# 財務報表附註

(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策

### (a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。HKFRSs是統稱, 包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干新的及修訂的HKFRSs, 於本集團和本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註2提供因初次採納這些與本集團本年度及反映在本財務報表內的前期會計期間有關的發展而須更改會計政策的資料。

### (b) 財務報表的編製基準

截至2006年12月31日止年度的綜合財務報表, 包括本公司及其附屬公司(統稱為「集團」)及集團於聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外, 本財務報表以歷史成本為量度基準編製。

按照HKFRSs, 管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設, 因而影響政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素, 估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準, 因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂, 若修訂只影響當期, 則在當期確認更改會計估算, 若修訂影響當期及將來期間, 則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用HKFRSs所作出對財務報表有極大影響的判斷及有極大風險作出重大調整之估算在附註33內討論。

### (c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指受本集團控制的個體。當本集團有權管轄一個體之財務及經營政策, 並透過該個體之業務得益, 本集團便擁有該個體的控制權。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司及少數股東權益 (續)

從控制權開始之日至控制權終止之日, 於附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。

本集團內公司間之結餘及交易, 以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利, 均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同, 但抵銷額只限於沒有減值證據。

少數股東權益, 即非本公司直接或間接通過附屬公司擁有的應佔附屬公司淨資產部分及有關部分本集團並未與該等權益的持有者同意任何額外條款而令集團整體對該等權益有推定責任並而符合財務負債的定義。少數股東權益在綜合資產負債表的權益內, 與應撥歸本公司股東權益分開呈列。少數股東權益所佔集團業績呈列在綜合損益表內, 呈列為年內總溢利或虧損被分配至少數股東權益及本公司股東。

如少數股東應佔虧損超過某一附屬公司之少數股東權益, 其超越數額及任何該少數股東將來應佔之虧損, 則在集團之權益扣除, 除非該少數股東有約束責任及能力去提供額外投資去補回虧損。假如該附屬公司日後錄得溢利, 集團權益將分配其全數溢利, 直至集團以前承受少數股東應佔之虧損已被補回。

在本公司資產負債表內, 於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報。

### (d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的個體, 包括參與其財務及經營決策, 但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司之投資, 按權益法記入綜合財務報表, 並先以成本入賬, 然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映了本集團所佔聯營公司於收購後的年內的除稅後業績。

當集團所佔虧損超出其聯營公司的權益, 集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損, 如集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (e) 商譽

商譽是指業務合併中的成本超過集團應佔該被收購者可區別資產、負債及或然負債之淨公平價值之數額。

商譽按成本扣除累積減值虧損入賬。商譽將分配至各現金產生單位並每年作減值測試。

本集團應佔被收購者可區別資產、負債及或有負債的淨公平價值超過業務合併成本的數額, 即時在綜合損益表確認。

於年內, 當出售現金產生單位時, 在計算出售溢利或損失時, 須包括任何購入商譽。

### (f) 其他債權證券及股本證券投資

集團對債權證券及股本證券投資之會計政策, 於附屬公司及聯營公司之投資除外, 如下:

債權證券及股本證券投資初時以成本列賬, 即交易價, 除非其公平價值可用估值技巧可靠地估算出來, 而該等估算的變數只包括從市場而得的資料。成本包括有關交易成本, 除在下文另有所指外。這些投資, 根據其分類, 其後以下列方法列賬:

- 持作買賣用途的證券投資分類為流動資產。任何有關交易成本在綜合損益表內於發生時確認。在每一資產負債表結算日重新計量度其公平價值, 任何最終收益或損失在綜合損益表確認。
- 沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計量的股本證券投資, 在資產負債表內按成本扣除減值虧損列賬。
- 並不歸入以上類別的證券投資則為可供出售證券。在每一資產負債表結算日, 其公平價值將被重新計量, 任何最終收益或損失直接在權益內確認。當這些投資被停止確認或減值, 其以前在權益直接確認的累積收益或損失則在綜合損益表內確認。
- 於承諾購入/出售投資或投資到期當日, 集團確認/停止確認該等投資。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一資產負債表結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時記入綜合損益表內，除非該項指定用來對沖一項已確認的負債之現金流變動的衍生金融工具符合現金流對沖會計，在此情況下，任何因重新計量衍生金融工具至公平值的有效對沖部分之收益或損失在權益內直接確認。任何無效對沖部分之收益或損失則在綜合損益表內確認。

有關收益或損失從權益移除及於同期在綜合損益表內確認或在受對沖預測交易所影響的綜合損益表之期間的綜合損益表內確認。

### (h) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入。

投資物業在資產負債表內以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。

當集團以營業租賃持有物業權益賺取租金，其權益按單一物業基準分類及列報為投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，猶如融資租賃一般入賬。

### (i) 其他物業、機器及設備

以下物業、機器及設備於資產負債表結算日以成本減除累積折舊及減值虧損列賬：

- 以營業租賃持有之土地及其上之樓宇，該土地及樓宇的租賃業權的公平價值在租賃開始時不能分開計量，而其樓宇亦不是明確地以營業租賃持有；及
- 其他機器及設備項目。

集團採納了香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在資產負債表結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失，為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額，並在退役日或出售日在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (i) 其他物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本:

— 以租賃持有之土地及樓宇	22 – 999年
— 傢俬及裝修	每年10% – 20%
— 電腦硬件及軟件	每年20%
— 車輛	每年25%

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限, 該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。集團每年皆會審閱每一項資產之可使用年限及其剩餘價值 (如有)。

### (j) 租賃資產

如果集團認定安排乃轉移權力去使用某特定資產或資產而在一同意期間去換取單一或一連串費用作回報, 該安排包括一次交易或一連串交易的安排乃租賃合約或包括一租賃合約。該決定應基於該安排的實則評估並不理會該安排在法律上是否為一租賃合約。

#### (i) 租賃給集團之資產的分類

集團以租賃形式持有的資產, 如集團承擔所有權之絕大部分風險及報酬則歸類為融資租賃。除以下外, 如並未轉讓所有權之絕大部分風險及報酬予集團, 則歸類為營業租賃:

- 以營業租賃持有的物業如果能符合投資物業的定義, 可以按單一物業為基準而分類為投資物業。如分類為投資物業, 猶如融資租賃一般入賬。
- 以營業租賃持有的自用土地, 如在租賃開始時, 其公平價值不能與在該土地上的樓宇的公平價值分開計量, 則以融資租賃方式入賬, 除非該樓宇明確地以營業租賃持有。為此目的, 租賃開始界定為集團第一次簽訂租賃時或從舊承租人接收租賃。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (j) 租賃資產 (續)

#### (ii) 以融資租賃購買資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權的情況, 便會將相當於租賃資產公平價值或最低租金的現值, 以較低者列入固定資產, 而其相應負債扣除財務費用後則列為融資租賃承擔。折舊則按照附註1(i)之計算率去撇除資產的成本。減值虧損按照附註1(k)所述的會計政策入賬。

在租金內之財務費用, 於租賃期內計入綜合損益表, 目的是令每期會計期間所承擔的餘額的計入比率差不多不變。或有租金於發生時的會計期間在綜合損益表內扣除。

#### (iii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況, 則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內, 以等額在綜合損益表內扣除; 但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合損益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間在綜合損益表內扣除。

### (k) 資產減值

#### (i) 股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的股本證券投資及其他流動及非流動應收賬項, 於每一資產負債表結算日皆須審閱及釐定是否有客觀證據有減值虧損出現。如該證據存在, 任何減值虧損用以下方法去釐定及確認:

- 對以成本列賬之無牌價股本證券, 其減值虧損為該金融資產賬面值和預計未來現金流之差額, 如折現的影響重大, 現金流須以相類似金融資產當時之市場回報率折現。股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 對以攤銷成本列賬的貿易及其他應收賬項, 減值虧損為該資產之賬面值和預計未來現金流之現值差額, 如折現的影響重大, 現金流按金融資產原有實際息率折算, 即是以這些資產開始確認時之實際息率計算。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (k) 資產減值 (續)

#### (i) 股本證券投資及貿易及其他應收賬項的減值 (續)

如在以後期間, 減值虧損減少及該減少能客觀地與在減值虧損確認後發生的事件掛鈎, 則減值虧損會在綜合損益表轉回。轉回減值虧損不應令資產賬面值超越假如往年度未有確認減值虧損之時的賬面值。

- 對可供出售證券, 直接將權益內已確認的累積虧損從權益中移除, 並在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的累積虧損數額為收購成本 (扣除任何本金還款和攤銷) 及現時公平價值的差額, 並扣除以前在綜合損益表內已確認該資產的減值虧損。

在綜合損益表內確認有關可供出售證券之減值虧損不會從綜合損益表內轉回, 其後該資產任何公平價值之增加直接在權益內確認。

#### (ii) 其他資產減值

本集團於每一資產負債表結算日審閱內部及外來資料, 以辨認下列資產可有減值或除商譽以外, 已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象:

- 物業、機器及設備 (以重估值列報之投資物業除外);
- 投資於附屬及聯營公司; 及
- 商譽。

若任何此等跡象存在, 本集團將估計資產之可收回金額。此外, 商譽之可收回金額無論是否有減值跡象出現, 須每年估計。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (k) 資產減值 (續)

#### (ii) 其他資產減值 (續)

##### — 計算可收回金額

資產的可收回金額為其出售淨價及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時, 是以除稅前折讓率估計未來現金流的現值, 而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入, 則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別 (即現金產生單位) 釐定。

##### — 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回金額, 減值虧損在綜合損益表內確認, 但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損, 首先減少屬於該現金產生單位 (或一組單位) 內商譽之賬面值, 然後按比例再減少在單位 (或一組單位) 內的其他資產賬面值。如可釐定, 該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時, 首先計入有關該物業在土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合損益表內。

##### — 減值虧損轉回

除商譽外之資產, 只有在釐定可收回金額的估計有順差時, 減值虧損會被轉回。商譽之減值虧損並不轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (k) 資產減值 (續)

#### (iii) 中期財務報告及減值

上市規則規定, 本集團須符合HKAS 34「中期財務報告」去編製有關財政年度首6個月的中期財務報告。於中期期末, 集團應用於財政年度終結時所應用的相同減值測試、確認及轉回規限。

在中期期間確認有關商譽、可供出售股本證券和以成本列賬無牌價股本證券的減值虧損在往後期間不會轉回。縱然只於包括該中期期間的財政年度年終時所作出的減值評估應該確認無虧損或較少虧損, 在中期期間確認的減值虧損仍不會轉回。

### (l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於資產負債表結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時, 其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

### (m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款首先以其公平價值確認, 及後以攤銷成本扣除壞賬和呆賬減值虧損列賬, 但與有關連人士之免利息及無固定還款條件或折現值影響不大的賬款結餘除外。這些情況下, 應收賬款以成本扣除壞賬和呆賬減值虧損列賬。

### (n) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後, 帶息借款以攤銷成本列賬, 並採用實際利息法將初始確認之成本及贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按借款期在綜合損益表內確認。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (o) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認, 其後以攤銷成本列賬, 但如折現影響不大則除外, 此情況下, 則以成本列賬。

### (p) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資, 這些投資可容易地轉換為已知的現金數額及其價值變動之風險不大, 並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為集團現金管理之一部分時, 亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時, 則該等款額以其現值列賬。

#### (ii) 終止服務福利

只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時, 該終止服務福利方被確認。

### (r) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。所得稅會在綜合損益表中確認, 但關乎直接確認為股東權益的項目則在股東權益內確認。

本期稅項為本年度應課稅收入按資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項, 及以往年度的應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的可扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (r) 所得稅 (續)

除了若干例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產）均予以確認。未來應課稅溢利能支持去確認由可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產包括由現時應課稅暫時性差異轉回而產生，但該等差異必須同一繳稅機構及同一繳稅個體，及預期可在同一時期轉回，有如預期轉回可扣減暫時差異之期間或在由遞延稅項產生稅務虧損時能撥轉前期或後期之期間。同樣地，每當決定現時應課稅暫時性差異能支持去確認由未使用稅務虧損及優惠而產生的遞延稅項資產，即是，如果有關同一繳稅機構及同一繳稅個體，其差額已列賬及預期可在消耗稅務虧損或優惠的期間或往後期間轉回。

於確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時性差異、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司的投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異）。

遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，以資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一資產負債表結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

本期稅項及遞延稅項結餘，及其變動情況，乃分開個別呈報而不作抵銷。本期稅項資產可抵銷本期稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債，只會在本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本集團有意按淨額基準結算或在變現資產的同時清還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一個應課稅個體；或

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (r) 所得稅 (續)

- 不同的應課稅個體, 這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內, 有意按淨額基準變現本期稅項資產和清還本期稅項負債, 或在變現資產的同時清還負債。

### (s) 財務擔保發出、準備及或有負債

#### (i) 財務擔保發出

財務擔保為合約, 需要發出人 (即是擔保方) 支付指定款項去賠償擔保的受益人 (即持有者) 的損失, 因為某一指定債務人未能根據債權財務工具條款依時還款。

當集團發出一財務擔保, 其擔保的公平價值 (即交易價, 除非其公平價值能可靠地估算) 於初時在貿易及其他應付賬內確認為遞延收入。如發出擔保後有收到或應收報酬, 則該報酬根據集團應用於該資產類別的會計政策確認。如沒有收到或應收報酬, 則在初時確認任何遞延收入時便在綜合損益表確認為即時費用。

初時確認為遞延收入的擔保數額於綜合損益表內, 按擔保期由發出財務擔保起在綜合損益表攤銷為發出財務擔保的收入。再者, 準備將被確認如果及當(i)有可能擔保持有人會要求本集團履行擔保, 及(ii)集團賠償數額預期超出有關該擔保在貿易及其他應付賬項內列賬的數額, 即是初時確認數額扣除累積攤銷。

#### (ii) 其他準備及或有負債

當本公司或本集團須就過往事件存在法定或推定責任, 而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流, 並可對有關金額作出可靠的估計, 便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大, 則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大, 或無法對有關金額作出可靠的估計, 則將該責任披露為或有負債, 但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任, 亦披露為或有負債, 除非這類資源外流的可能性極低。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (t) 收入確認

當集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本(如有)能得以可靠地計量時, 收入則以下列方式在綜合損益表內確認:

#### (i) 銷售貨品及淨專櫃銷售收入

銷售貨品及淨專櫃銷售收入於顧客收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

#### (ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內, 以等額在綜合損益表內確認, 但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的獎勵在綜合損益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

#### (iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市投資之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

#### (iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

#### (v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

### (u) 外幣伸算

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算為港元。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以資產負債表結算日之外幣兌換率伸算為港元。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均在綜合損益表確認。

以外幣的歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債, 按釐定公平價值當日的幣兌換率伸算。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (u) 外幣伸算 (續)

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。資產負債表項目按資產負債表結算日的外幣兌換率伸算為港元, 匯兌差異則直接在權益內確認。於2005年1月1日前因收購合併外國業務產生之商譽按收購該外國業務當日之外幣兌換率伸算。

出售外國業務時, 有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額, 均計入出售之損益中。

### (v) 借款成本

借款成本於發生期間在綜合損益表內支銷。

### (w) 關連人士

就本財務報表而言, 如果以下情況出現, 另一方則視為集團之關連人士:

- (i) 另一方有能力 (直接或間接) 通過一個或多個中間人士去控制本集團或對本集團的財務及經營決策權產生重要影響, 或有共同控制本集團;
- (ii) 本集團及另一方均受制於共同的控制;
- (iii) 另一方為本集團之聯營公司或集團合作者的合作項目;
- (iv) 另一方為本集團或本集團控股公司的主要管理人員之成員、或該成員的親密家庭成員或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體;
- (v) 另一方為上文(i)所述的另一方的親密家庭成員, 或受該成員控制、共同控制及受其重要影響的個體; 或
- (vi) 另一方為集團或與集團有關連的任何個體的僱員福利而提供離職後的福利計劃。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士, 或受該個別人士影響的家庭成員。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 1. 主要會計政策 (續)

### (x) 分部報告

一個分部是本集團內一個可明顯區分的組成部分, 提供產品或服務 (業務分部), 或在某一特定的經濟環境內 (地區分部) 提供產品或服務。每一個分部所承擔的風險及所獲享的回報與其他分部皆有所不同。

根據本集團的內部財務報告模式, 本集團選擇以業務分部資料作為主要報告形式, 並以地區分部資料報告形式為輔。

分部收入、支出、業績、資產和負債包括可直接地歸屬於一分部及所有可以合理地分配予該分部的項目, 例如分部資產可以包括存貨、貿易應收賬項及物業、機器及設備等。分部收入、支出、資產和負債均未計在編製綜合財務報表時須抵銷的集團內公司間之結餘及交易, 但該等集團內公司間之結餘及交易屬於單一分部間內集團企業間發生的則除外。分部間的定價按給予外界人士相若的條款計算。

分部資本支出是於期內用以收購估計可用期超過1年的分部資產 (包括有形和無形資產) 的總成本。

未能分部的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款、借貸、企業和融資支出。

## 2. 更改會計政策

香港會計師公會已頒佈若干新的及修訂的HKFRS, 於本集團本會計期間首次生效或可提早採納。

附註1已列載採納與本集團相關的該等進展後的會計政策。除了HK(IFRIC)詮釋10, 中期財務報告及減值, 集團採納這些新頒佈及修訂的HKFRSs對應用於呈列年度之財務報表的會計政策並無重大改變。而採納HK(IFRIC)詮釋10之影響如下。

除了採納於2006年11月1日或其後開始的會計期間生效的HK(IFRIC)詮釋10外, 集團並沒有應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋 (見附註34)。

### **可供出售股本證券減值虧損轉回 (HK(IFRIC)詮釋10, 中期財務報告及減值)**

於往年度, 如果於財政年度期末時所作的減值評估確認並沒有虧損或較少虧損, 於中期期間確認可供出售股本證券之減值虧損會在同年往後期間的綜合損益表內轉回。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 2. 更改會計政策 (續)

### 可供出售股本證券減值虧損轉回(HK(IFRIC)詮釋10, 中期財務報告及減值) (續)

於2006年, 集團提前採納HK(IFRIC)詮釋10。自2006年1月1日起, 為符合HK(IFRIC)詮釋10, 集團更改有關轉回在中期期間已確認可供出售股本證券的減值虧損的會計政策。在新的會計政策下, 在中期期間於綜合損益表內呈報的減值虧損同時會在包括該中期期間的全年財政年度的綜合損益表內呈報, 而不須理會於年終資產負債表結算日的情況有否改善。

集團追溯至首次採納HKAS 39之日(即2005年1月1日)起應用此新會計政策。採納此新會計政策後, 集團於截至2005年12月31日止年度的其他淨收益減少2,769,000元, 及於2005年12月31日之投資重估儲備增加相等數額。

此會計政策的更改對截至2006年12月31日止年度的財務報表並沒有本年度的影響。

## 3. 營業額及分部報告

集團本年之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本年度集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售之淨收入及物業投資收入並以主要業務分析如下:

	2006年 千元計	2005年 千元計
貨品銷售	697,105	619,701
專櫃銷售淨收入	<u>195,757</u>	<u>187,403</u>
百貨業	892,862	807,104
物業投資	<u>255,739</u>	<u>262,759</u>
	<u>1,148,601</u>	<u>1,069,863</u>

於往年, 專櫃銷售收入及有關銷貨成本分別在營業額及銷貨成本以總額基準列報。於本年, 集團為跟隨目前行業最佳做法, 已更改列報基準, 專櫃銷售收入由總額基準改為淨額基準列報。因此, 集團營業額包括集團專櫃銷售之淨收入而非專櫃銷售之總收入。由於此項列報形式之更改, 集團營業額及銷貨成本均減少473,411,000元(2005年: 466,817,000元), 為符合新列報形式, 比對數字已作出重報。採用新列報形式並未對集團呈列年度之溢利及資產淨值產生影響。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計, 除另有所指外)

## 3. 營業額及分部報告 (續)

分部資料按集團業務及地區分部呈報。集團選擇業務分部資料作為主要報告形式, 因此形式較適合本集團之內部財務報告。

### 業務分部

集團包括以下主要業務分部:

百貨業: 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資: 商業物業租賃提供租金收入。

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2006年 千元計	2005年 (重報) 千元計	2006年 千元計	2005年 千元計	2006年 千元計	2005年 千元計	2006年 千元計	2005年 千元計	2006年 千元計	2005年 (重報) 千元計
對外客戶收入(營業額)	892,862	807,104	255,739	262,759	—	—	—	—	1,148,601	1,069,863
分部業務間收入	—	—	80,349	72,273	(80,349)	(72,273)	—	—	—	—
對外客戶其他收入	—	—	1,789	33,337	—	—	4,418	3,610	6,207	36,947
合計	<u>892,862</u>	<u>807,104</u>	<u>337,877</u>	<u>368,369</u>	<u>(80,349)</u>	<u>(72,273)</u>	<u>4,418</u>	<u>3,610</u>	<u>1,154,808</u>	<u>1,106,810</u>
分部業績	82,265	84,388	223,935	257,288	—	—	—	—	306,200	341,676
銀行存款利息收入									62,024	48,369
未能分部之收入減支出淨額									24,977	10,895
經營溢利									393,201	400,940
財務費用									(53,397)	(53,934)
									339,804	347,006
投資物業估值淨收益	—	—	257,227	729,717	—	—	—	—	257,227	729,717
出售投資物業溢利	—	—	—	9,240	—	—	—	—	—	9,240
									597,031	1,085,963
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	—	—	48,589	62,582	48,589	62,582
除稅前溢利									645,620	1,148,545
所得稅									(78,159)	(153,657)
除稅後溢利									<u>567,461</u>	<u>994,888</u>

# 財務報表附註

(續)

(以港元計, 除另有所指外)

## 3. 營業額及分部報告 (續)

### 業務分部 (續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
折舊及攤銷	(14,327)	(14,257)	(47,722)	(37,600)	—	—	(444)	(362)	(62,493)	(52,219)
減值虧損撥回/(撥備)										
— 固定資產	—	—	—	—	—	—	(68)	(18)	(68)	(18)
— 貿易應收賬項	1	(5)	—	—	—	—	—	—	1	(5)
— 可供出售證券	—	—	—	—	—	—	—	(2,769)	—	(2,769)
分部資產	131,462	134,017	5,689,269	5,313,345	(6,666)	(5,452)	—	—	5,814,065	5,441,910
聯營公司權益									683,222	639,573
未能分部資產									1,649,657	1,449,960
總資產									8,146,944	7,531,443
分部負債	241,941	197,863	38,177	32,262	(6,666)	(5,452)	—	—	273,452	224,673
未能分部負債									1,526,685	1,403,400
總負債									1,800,137	1,628,073
年內資本支出	6,481	19,354	35,739	87,291	—	—	659	557	42,879	107,202

# 財務報表附註

(續)

(以港元計, 除另有所指外)

## 3. 營業額及分部報告 (續)

### 地區分部

香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國亦為物業投資的主要市場。

至於按地區分部呈報資料, 分部收入乃按照顧客所在地區區分。分部資產及資本支出按照資產所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		其他		合計	
	2006年	2005年 (重報)	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年	2006年	2005年 (重報)
	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
對外客戶收入(營業額)	<u>1,021,784</u>	<u>922,984</u>	<u>105,777</u>	<u>123,468</u>	<u>21,040</u>	<u>23,411</u>	—	—	<u>1,148,601</u>	<u>1,069,863</u>
分部業績	196,409	179,677	105,855	152,811	3,936	8,722	—	466	306,200	341,676
銀行存款利息收入									62,024	48,369
未能分部之收入減支出淨額									<u>24,977</u>	<u>10,895</u>
經營溢利									393,201	400,940
財務費用									<u>(53,397)</u>	<u>(53,934)</u>
									339,804	347,006
投資物業估值淨收益	229,703	757,805	31,334	(30,456)	(3,810)	2,368	—	—	257,227	729,717
出售投資物業溢利	—	2,278	—	—	—	6,962	—	—	—	<u>9,240</u>
									597,031	1,085,963
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	48,589	62,582	—	—	<u>48,589</u>	<u>62,582</u>
除稅前溢利									645,620	1,148,545
所得稅									<u>(78,159)</u>	<u>(153,657)</u>
除稅後溢利									<u>567,461</u>	<u>994,888</u>
分部資產	4,012,314	3,803,975	1,663,233	1,497,985	145,184	145,402	—	—	5,820,731	5,447,362
分部相互對銷	<u>(6,666)</u>	<u>(5,452)</u>	—	—	—	—	—	—	<u>(6,666)</u>	<u>(5,452)</u>
	<u>4,005,648</u>	<u>3,798,523</u>	<u>1,663,233</u>	<u>1,497,985</u>	<u>145,184</u>	<u>145,402</u>	—	—	<u>5,814,065</u>	<u>5,441,910</u>
年內資本支出	18,269	32,800	21,883	72,582	2,727	1,820	—	—	<u>42,879</u>	<u>107,202</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨收益

	2006年	2005年
	千元計	(重報) 千元計
<b>其他收入</b>		
銀行存款利息收入	62,024	48,369
上市證券之利息收入	448	427
上市證券之股息收入	4,876	4,717
非上市證券之股息收入	1,778	1,808
提前終止租約賠償	1,789	33,337
其他	4,418	3,610
	<u>75,333</u>	<u>92,268</u>
<b>其他淨收益</b>		
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	25,335	12,947
出售持作買賣用途證券之淨收益	12,280	3,592
外幣匯兌淨收益／(損失)	5,381	(4,377)
出售固定資產淨收益	8	506
結束附屬公司淨收益	—	10,035
可供出售證券減值	—	(2,769)
	<u>43,004</u>	<u>19,934</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除／(計入)：

	2006年	2005年
	千元計	(重報) 千元計
(a) 財務費用：		
須於5年內償還之銀行借款利息	<u>53,397</u>	<u>53,934</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	9,350	8,765
薪金、工資及其他福利	<u>159,092</u>	<u>148,524</u>
	<u>168,442</u>	<u>157,289</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(255,739)	(262,759)
減：直接費用	<u>68,691</u>	<u>65,082</u>
	<u>(187,048)</u>	<u>(197,677)</u>
(d) 其他項目：		
折舊及攤銷		
－自有資產	54,421	49,468
－以融資租賃擁有資產	31	370
－租賃獎勵	8,041	2,381
減值虧損(撥回)／撥備		
－固定資產	68	18
－貿易應收賬項	(1)	5
－可供出售證券	—	2,769
核數師酬金		
－本年度	2,236	1,981
－上年度	46	—
營業租賃費用：		
－租賃土地及樓宇的最低租項支出	29,526	24,786
－租賃土地及樓宇的或有租金	372	179
銷貨成本(附註19(b))	<u>468,504</u>	<u>410,192</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為:

	2006年 千元計	2005年 千元計
<b>本年稅項－香港利得稅</b>		
本年準備	23,502	18,270
往年(逾提)／不足準備	(5)	4
	23,497	18,274
<b>本年稅項－海外</b>		
本年準備	7,848	17,018
往年不足／(逾提)準備	480	(4)
	8,328	17,014
<b>遞延稅項</b>		
源自及轉回暫時性差異(附註26(b))		
－投資物業之公平價值變動	48,406	132,252
－其他暫時性差異	(2,072)	(13,883)
	46,334	118,369
<b>所得稅項總額</b>	<b>78,159</b>	<b>153,657</b>

香港利得稅準備是依年內應課稅溢利按17.5%(2005年:17.5%)計算。海外附屬公司之稅項同樣地按該等國家當時適用之稅率計算。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適當稅率計算之對賬表:

	2006年	2005年
	千元計	(重報) 千元計
除稅前溢利	<u>645,620</u>	<u>1,148,545</u>
名義香港利得稅以17.5%計算	112,984	200,995
不獲稅務扣減支出的稅項影響	5,724	10,356
非應課稅收入的稅項影響	(14,724)	(13,684)
未確認暫時性差異的稅項影響	(1,453)	(1,327)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	2,409	1,041
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(1,974)	(15,161)
年前未確認稅務虧損於本年度確認的稅項影響	(25,024)	(24,471)
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司因稅率差異的影響	(238)	(4,330)
海外預扣稅項影響	(20)	238
往年不足準備	475	—
實際稅項支出	<u>78,159</u>	<u>153,657</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

7. 董事酬金

(a) 董事酬金如下:

	2006年				合計 千元計
	袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	70	2,433	681	12	3,196
郭志桁先生	70	1,842	492	12	2,416
郭志一先生	70	1,553	379	133	2,135
	210	5,828	1,552	157	7,747
	210	5,828	1,552	157	7,747
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	70	—	—	—	70
郭文藻博士	70	—	—	—	70
郭志權博士	70	534	—	—	604
	210	534	—	—	744
	210	534	—	—	744
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	70	60	—	—	130
黃允炤先生	70	50	—	—	120
Iain F. Bruce先生	70	90	—	—	160
Anthony Francis Martin Conway先生	70	80	—	—	150
	280	280	—	—	560
	280	280	—	—	560
	700	6,642	1,552	157	9,051
	700	6,642	1,552	157	9,051

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

7. 董事酬金(續)

(a) 董事酬金如下(續):

	2005年				合計 千元計
	袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	30	2,514	—	1	2,545
郭志桁先生	30	720	—	6	756
郭志一先生	30	1,600	65	130	1,825
	90	4,834	65	137	5,126
<i>非執行董事</i>					
郭志樑博士	30	—	—	—	30
郭文藻博士	30	—	—	—	30
郭志權博士	30	534	—	—	564
陳燭慶小姐	15	217	—	—	232
	105	751	—	—	856
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	70	60	—	—	130
黃允炤先生	70	25	—	—	95
Iain F. Bruce先生	70	90	—	—	160
Anthony Francis Martin Conway先生	70	40	—	—	110
	280	215	—	—	495
	475	5,800	65	137	6,477

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

**8. 最高薪酬人士**

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2005年:兩位)董事, 該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2005年:三位)之薪酬總額列報如下:

	2006年 千元計	2005年 千元計
薪金、津貼及福利	5,311	6,570
界定供款退休計劃供款	332	408
酌定花紅	753	239
	6,396	7,217
	6,396	7,217

兩位最高薪酬人士(2005:三位)之薪酬在下列幅度內之人數如下:

	人數	
元	2006年	2005年
1,000,001 – 1,500,000	—	—
1,500,001 – 2,000,000	—	1
2,000,001 – 2,500,000	—	—
2,500,001 – 3,000,000	1	1
3,000,001 – 3,500,000	—	1
3,500,001 – 4,000,000	1	—
	2	3
	2	3

**9. 應撥歸本公司股東之溢利**

應撥歸本公司股東之綜合溢利包括本公司虧損4,836,000元(2005年:溢利402,172,000元)。

**10. 股息**

**(a) 本年度應付本公司股東股息**

	2006年 千元計	2005年 千元計
已宣派及支付之中期股息每股18仙 (2005年:每股19仙)	53,159	56,112
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股45仙(2005年:每股51仙)	132,897	150,616
	186,056	206,728
	186,056	206,728

於資產負債表結算日後建議派發之末期股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

10. 股息 (續)

(b) 屬前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息

	2006年 千元計	2005年 千元計
屬截至2005年12月31日止財政年度及 於本年內通過及支付之末期股息每股51仙 (2004年12月31日: 每股41仙)	<u>150,616</u>	<u>121,084</u>

11. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2006年12月31日止年度應撥歸於本公司股東之綜合溢利567,549,000元(2005年(重報): 994,482,000元)除以本年已發行股數295,326,000股(2005年: 295,326,000股)計算。

列報年內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

為了能評估集團基本業務表現, 管理層認為本年溢利必須對投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸於本公司股東基本溢利」。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

11. 每股基本盈利 (續)

(b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利 (續)

應撥歸於本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸於本公司股東溢利的差異之對數如下: -

	2006年		2005年 (重報)	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合損益表內				
應撥歸於本公司股東溢利	567,549	192.2	994,482	336.7
投資物業估值淨收益	(257,227)	(87.1)	(729,717)	(247.1)
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	48,406	16.4	132,252	44.8
	<u>358,728</u>	<u>121.5</u>	<u>397,017</u>	<u>134.4</u>
應撥歸於少數股東權益之 投資物業估值淨損失 經扣除有關遞延稅項	(308)	(0.1)	(438)	(0.2)
	<u>358,420</u>	<u>121.4</u>	<u>396,579</u>	<u>134.2</u>

12. 界定供款退休計劃

集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃, 並由獨立信託人管理。集團按有關僱員基本每月薪金按其在集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之集團供款則按有關僱員在集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為9,507,000元(2005年: 8,902,000元)。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產

(a) 集團

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
<b>成本或估值：</b>					
於2006年1月1日	835,710	465,320	1,301,030	4,525,257	5,826,287
匯兌調整	436	39	475	118,649	119,124
增添	—	18,269	18,269	17,209	35,478
出售	—	(23,348)	(23,348)	—	(23,348)
公平價值調整	—	—	—	257,227	257,227
	<u>836,146</u>	<u>460,280</u>	<u>1,296,426</u>	<u>4,918,342</u>	<u>6,214,768</u>
於2006年12月31日	836,146	460,280	1,296,426	4,918,342	6,214,768
<b>累計折舊、攤銷及減值：</b>					
於2006年1月1日	163,788	371,901	535,689	—	535,689
匯兌調整	436	21	457	—	457
本年度折舊及攤銷	25,289	29,163	54,452	—	54,452
出售撥回	—	(23,209)	(23,209)	—	(23,209)
減值虧損	—	68	68	—	68
	<u>189,513</u>	<u>377,944</u>	<u>567,457</u>	<u>—</u>	<u>567,457</u>
於2006年12月31日	189,513	377,944	567,457	—	567,457
<b>租賃獎勵：</b>					
於2006年1月1日	—	—	—	50,466	50,466
匯兌調整	—	—	—	3,735	3,735
增添	—	—	—	7,401	7,401
年內攤銷	—	—	—	(8,041)	(8,041)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8,041)</u>	<u>(8,041)</u>
於2006年12月31日	—	—	—	53,561	53,561
<b>賬面淨值：</b>					
於2006年12月31日	<u>646,633</u>	<u>82,336</u>	<u>728,969</u>	<u>4,971,903</u>	<u>5,700,872</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
<b>成本或估值：</b>					
於2005年1月1日	607,506	433,545	1,041,051	4,135,195	5,176,246
匯兌調整	215	(35)	180	(105,165)	(104,985)
增添	—	32,808	32,808	21,641	54,449
出售	(2,111)	(998)	(3,109)	(27,231)	(30,340)
轉移	230,100	—	230,100	(230,100)	—
公平價值調整	—	—	—	730,917	730,917
	<u>835,710</u>	<u>465,320</u>	<u>1,301,030</u>	<u>4,525,257</u>	<u>5,826,287</u>
於2005年12月31日	835,710	465,320	1,301,030	4,525,257	5,826,287
<b>累計折舊、攤銷及減值：</b>					
於2005年1月1日	143,088	344,903	487,991	—	487,991
匯兌調整	215	(15)	200	—	200
本年度折舊及攤銷	21,958	27,880	49,838	—	49,838
出售撥回	(1,473)	(885)	(2,358)	—	(2,358)
減值虧損	—	18	18	—	18
	<u>163,788</u>	<u>371,901</u>	<u>535,689</u>	<u>—</u>	<u>535,689</u>
於2005年12月31日	163,788	371,901	535,689	—	535,689
<b>租賃獎勵：</b>					
於2005年1月1日	—	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	94	94
增添	—	—	—	52,753	52,753
年內攤銷	—	—	—	(2,381)	(2,381)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,466</u>	<u>50,466</u>
於2005年12月31日	—	—	—	50,466	50,466
<b>賬面淨值：</b>					
於2005年12月31日	<u>671,922</u>	<u>93,419</u>	<u>765,341</u>	<u>4,575,723</u>	<u>5,341,064</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值及租賃獎勵之賬面值分析如下:

	成本 千元計	專業人士於 2006年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計	合計 千元計
(附註(b))				
於2006年12月31日				
<b>土地及樓宇</b>				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,220	—	150,263	380,483
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	12,263	—	—	12,263
<b>投資物業</b>				
長期租約				
— 在香港	—	2,602,900	—	2,602,900
— 在香港以外	—	89,775	—	89,775
在香港以中期租約持有	—	564,525	—	564,525
在香港以外持有永久業權	—	1,661,142	—	1,661,142
<b>其他資產</b>	460,280	—	—	460,280
	1,146,163	4,918,342	150,263	6,214,768
在香港以外持有永久業權 之投資物業的租賃獎勵	—	53,561	—	53,561
	1,146,163	4,971,903	150,263	6,268,329

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值及租賃獎勵之賬面值分析如下 (續) :

	成本 千元計	專業人士於 2005年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計	合計 千元計
(附註(b))				
於2005年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,220	—	150,263	380,483
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	11,827	—	—	11,827
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	2,418,900	—	2,418,900
— 在香港以外	—	92,989	—	92,989
在香港以中期租約持有	—	518,822	—	518,822
在香港以外持有永久業權	—	1,494,546	—	1,494,546
其他資產	465,320	—	—	465,320
	1,150,767	4,525,257	150,263	5,826,287
在香港以外持有永久業權 之投資物業的租賃獎勵	—	50,466	—	50,466
	1,150,767	4,575,723	150,263	5,876,753

- (b) 於編製本財務報表時, 已採用列於香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定, 故經董事會於1981年重估之土地及樓宇並無重估至資產負債表結算日之公平價值, 於2006年12月31日集團該土地及樓宇之賬面值為104,216,000元 (2005年: 106,049,000元)。

於2006年12月31日, 集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為36,865,000元 (2005年: 37,575,000元)。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 13. 固定資產 (續)

- (c) 集團投資物業由獨立測量公司按市場估值基準重估於2006年12月31日之價值，他們的職員均對被重估物業地區及種類有經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行重估，其職員均為香港測量師學會資深會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited，其職員為Australian Property Institute會員，或由一般房產評值師Bolton & Baer, Ltd.，其職員為Austin and Houston, Texas Chapters of the Appraisal Institute會員。

估值淨收益為257,227,000元(2005年:729,717,000元)已在綜合損益表內確認。

- (d) 以營業租賃出租固定資產

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為3個月至10年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業賬面值為4,971,903,000元(2005年:4,575,723,000元)。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	2006年 千元計	2005年 千元計
1年內	199,487	182,077
1年後但5年內	454,300	428,549
5年後	67,804	106,776
	<u>721,591</u>	<u>717,402</u>

- (e) 其他資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。
- (f) 於2005年9月，集團出售一棟位於美國之投資物業及一項位於香港之投資物業的若干部分，分別獲得稅前溢利6,962,000元及2,278,000元。
- (g) 於本年內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達7,401,000元(2005年:52,753,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

14. 商譽

集團  
千元計

於2005年1月1日、2005年12月31日、  
2006年1月1日及2006年12月31日

1,178

對含有商譽的現金產生單位的減值測試

根據業務的國家及業務分部而分攤至集團的現金產生單位的商譽如下：

	2006年 千元計	2005年 千元計
物業投資－美國	<u>1,178</u>	<u>1,178</u>

現金產生單位之可收回金額基於其公平價值經扣除出售成本釐定。公平價值由一般房地產評值師按2006年12月31日之市值評估。管理層認為並無減值需要。

15. 附屬公司投資

公司

	2006年 千元計	2005年 千元計
非上市股份, 按成本	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>

主要附屬公司之詳情列於第88頁至第90頁。

16. 聯營公司權益

集團

	2006年 千元計	2005年 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	221,342	439,059
應佔一聯營公司的商譽及無形資產	<u>461,880</u>	<u>200,514</u>
	<u>683,222</u>	<u>639,573</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

16. 聯營公司權益 (續)

- (a) 主要聯營公司之詳情列於第91頁。
- (b) 集團主要聯營公司, WL Investments Limited從其已審核財務報表選錄之額外資料如下:

	2006年 千元計	2005年 千元計
<b>營業業績</b>		
營業額	14,454,053	13,642,311
除稅前溢利	159,341	174,564
除稅後溢利	<u>96,303</u>	<u>124,848</u>
<b>集團應佔主要聯營公司之除稅後溢利</b>	<u>48,152</u>	<u>62,424</u>
非流動資產	2,516,328	1,886,715
流動資產*	<u>2,985,237</u>	<u>2,319,018</u>
總資產	<u>5,501,565</u>	<u>4,205,733</u>
流動負債	1,375,527	575,916
非流動負債	<u>2,760,955</u>	<u>2,351,153</u>
總負債	<u>4,136,482</u>	<u>2,927,069</u>
淨資產	<u>1,365,083</u>	<u>1,278,664</u>
<b>集團應佔主要聯營公司之淨資產</b>	<u>682,542</u>	<u>639,332</u>

\* 流動資產主要包括汽車存貨。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

16. 聯營公司權益 (續)

(c) 聯營公司財務資料摘要

	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利 千元計
2006					
百分之百	5,512,256	4,146,007	1,366,249	14,457,906	97,142
集團實際權益	<u>2,756,127</u>	<u>2,073,003</u>	<u>683,124</u>	<u>7,228,953</u>	<u>48,571</u>
2005					
百分之百	4,215,810	2,936,823	1,278,987	13,644,824	125,130
集團實際權益	<u>2,107,905</u>	<u>1,468,412</u>	<u>639,493</u>	<u>6,822,412</u>	<u>62,565</u>

於2006年12月31日集團並未確認一聯營公司之累計虧損98,000元(2005: 80,000元)。

17. 可供出售證券

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
<b>股本證券</b>		
— 在香港以外上市	7,987	19,455
— 非上市但有牌價	7,034	5,565
— 非上市	<u>15,772</u>	<u>11,568</u>
	<u>30,793</u>	<u>36,588</u>

於2006年12月31日, 非上市股本證券包括以成本列賬的證券11,568,000元(2005年: 11,568,000元)。管理層認為因為沒有牌價, 所以不能可靠地計量其公平價值。

根據香港公司條例第129條須予披露投資的資料如下:

公司名稱	註冊地點	股份類別	所擁股份百分比
North Bay Reinsurance Ltd., SPC	開曼羣島	E 類別普通股 J 類別參與股	50% 50%

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

18. 持作買賣用途證券

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
<b>債權證券</b>		
— 在香港以外上市	11,023	10,594
<b>股本證券</b>		
上市		
— 在香港	97,103	109,137
— 在香港以外	62,303	51,255
	159,406	160,392
<b>投資基金</b>		
— 在香港以外上市	1,940	1,771
— 非上市但有牌價	35,956	31,962
	37,896	33,733
	208,325	204,719

19. 存貨

(a) 於資產負債表的存貨包括：

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
可供出售貨品	71,516	68,096
可供出售在途貨品	361	498
	71,877	68,594

(b) 被確認為支出的存貨數額分析如下：

	集團	
	2006年 千元計	2005年 (重報) 千元計
售出存貨賬面值	468,427	410,553
存貨減值	77	—
存貨減值轉回	—	(361)
	468,504	410,192

於2005年, 轉回往年度所作出的存貨減值是由於顧客喜好改變, 令某些可供出售貨品之估計淨實現值增加。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

20. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2006年 千元計	2005年 千元計	2006年 千元計	2005年 千元計
貿易及其他應收賬項, 已扣除壞賬和呆賬之減值虧損	19,618	21,481	423	322
定金及預付賬款	38,759	21,674	203	204
	<u>58,377</u>	<u>43,155</u>	<u>626</u>	<u>526</u>

貿易及其他應收賬項(已扣除壞賬和呆賬減值虧損)之齡期分析如下:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
即期或逾期少於1個月	18,098	19,444
逾期1至3個月	1,110	1,688
逾期超過3個月	410	349
	<u>19,618</u>	<u>21,481</u>

賬款通常在發單日期起計30日內到期。

除若干租項定金總額8,390,000元(2005年:8,329,000元)外,集團全部應收賬項、定金及預付賬款皆預期1年內可收回。

21. 應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款

應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款為無抵押、免利息及無固定還款期。

22. 現金及現金等同物

	集團		公司	
	2006年 千元計	2005年 千元計	2006年 千元計	2005年 千元計
銀行存款及現金	110,636	74,418	3,158	1,594
銀行存款	1,239,533	1,086,297	264,638	244,668
	<u>1,350,169</u>	<u>1,160,715</u>	<u>267,796</u>	<u>246,262</u>

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 22. 現金及現金等同物 (續)

在資產負債表內的現金及現金等同物，除了營運單位的本位幣外，包括以下貨幣的數額：

	集團			
	2006年		2005年	
	千元計		千元計	
美元	美元	65,867	美元	54,566
澳元	澳元	2,179	澳元	3,972
新西蘭元	新西蘭元	2	新西蘭元	1,231
加拿大元	加拿大元	—	加拿大元	555
日元	日元	18,618	日元	17,398

## 23. 應付賬項及應計費用

	集團		公司	
	2006年	2005年	2006年	2005年
	千元計	千元計	千元計	千元計
貿易及其他應付賬項	274,074	224,622	11,768	10,301
應計費用	27,634	27,330	1,286	1,623
	<u>301,708</u>	<u>251,952</u>	<u>13,054</u>	<u>11,924</u>

貿易及其他應付賬項齡期分析如下：

	集團	
	2006年	2005年
	千元計	千元計
尚未到期	191,840	223,951
即期或逾期少於1個月	75,890	380
逾期1至3個月	1,716	23
逾期3至12個月	4,628	268
	<u>274,074</u>	<u>224,622</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

24. 有抵押銀行借款

於2006年12月31日, 集團有抵押銀行借款須於如下期內償還:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
1年內或即期	—	724,518
2年後但5年內	783,206	—
	<u>783,206</u>	<u>724,518</u>

於2006年12月20日, 集團與銀行簽訂合約把年內到期借款延期。該銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1%。集團須於2009年12月23日開始每季償還借款本金1,600,000澳元直至2011年12月23日到期日。

於2006年12月31日, 本集團之若干資產經按予銀行作為附隨抵押, 使本集團獲得財務便利數額達949,206,000元(2005年: 1,071,648,000元)。該等資產之賬面淨值如下:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
土地及樓宇	104,216	106,049
投資物業	4,216,030	3,864,904
	<u>4,320,246</u>	<u>3,970,953</u>

在目前銀行財務便利安排下, 一附屬公司承諾提供額外物業抵押或償還部分有抵押借款, 如果所抵押投資物業價值的60%少於未償還借款結餘額。

25. 融資租賃承擔

租賃資產的擁有權已於2006年在有關安排到期時轉給集團。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

26. 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之稅項為:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
本年度香港利得稅準備	23,502	18,270
已付暫繳利得稅	<u>(13,768)</u>	<u>(14,014)</u>
	9,734	4,256
(收回) / 應付海外稅項	<u>(2,131)</u>	<u>734</u>
	<u>7,603</u>	<u>4,990</u>
代表:		
可收回本年稅項	(2,142)	(8,349)
應付本年稅項	<u>9,745</u>	<u>13,339</u>
	<u>7,603</u>	<u>4,990</u>

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

26. 資產負債表內之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項(資產)及負債

年內於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)及負債之組成及其變動如下:

	折舊免稅額			稅務虧損 之未來 準備	附屬公司		合計
	超逾其 有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	土地及 樓宇重估 千元計		之未來 得益 千元計	未分配溢利 之預扣稅 千元計	
<b>遞延稅項之產生:</b>							
於2006年1月1日	8,254	570,002	29,310	14,101	(24,483)	-	597,184
在綜合損益表內減除/ (計入)(附註6(a))	7,313	48,406	-	342	(9,727)	-	46,334
在匯兌儲備內減除	161	9,855	-	1,156	-	-	11,172
於2006年12月31日	<u>15,728</u>	<u>628,263</u>	<u>29,310</u>	<u>15,599</u>	<u>(34,210)</u>	<u>-</u>	<u>654,690</u>
於2005年1月1日	12,434	446,211	29,310	(834)	(10)	758	487,869
在綜合損益表內減除/ (計入)(附註6(a))	(4,144)	132,252	-	15,492	(24,473)	(758)	118,369
在匯兌儲備內計入	(36)	(8,461)	-	(557)	-	-	(9,054)
於2005年12月31日	<u>8,254</u>	<u>570,002</u>	<u>29,310</u>	<u>14,101</u>	<u>(24,483)</u>	<u>-</u>	<u>597,184</u>
					<b>2006年</b>	<b>2005年</b>	
					千元計	千元計	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項資產					(35,201)	(25,766)	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項負債					<u>689,891</u>	<u>622,950</u>	
					<u>654,690</u>	<u>597,184</u>	

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

26. 資產負債表內之所得稅(續)

(c) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認:

	2006年 千元計	2005年 千元計
可扣減之暫時性差異	9,966	11,419
稅務虧損之未來得益	100,097	124,686
	110,063	136,105

本集團對某些附屬公司上述稅務虧損及可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產, 因為本集團之管理層認為不可能於2006年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利, 並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下, 該等稅務虧損無作廢期限。

(d) 未獲確認之遞延稅項負債

於2006年12月31日, 附屬及聯營公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,240,704,000元(2005年: 1,124,327,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為372,211,000元(2005年: 337,298,000元), 因本公司可以控制該等附屬及聯營公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

27. 股本及儲備

(a) 集團

集團股本及儲備的變動詳列在第32頁及第33頁。

於2006年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值淨收益2,271,500,000元(2005年: 2,062,371,000元)。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

27. 股本及儲備 (續)

(b) 公司

	股本 千元計 (附註(c))	繳納盈餘 千元計 (附註(d)(vi))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2006年1月1日	29,533	2,997,350	991,236	4,018,119
有關前年度已獲通過 之股息 (附註10(b))	—	—	(150,616)	(150,616)
本年度虧損	—	—	(4,836)	(4,836)
有關本年度已宣派及 支付之股息 (附註10(a))	—	—	(53,159)	(53,159)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>782,625</u>	<u>3,809,508</u>
於2006年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>782,625</u>	<u>3,809,508</u>
於2005年1月1日	29,533	2,997,350	766,260	3,793,143
有關前年度已獲通過 之股息 (附註10(b))	—	—	(121,084)	(121,084)
本年度溢利	—	—	402,172	402,172
有關本年度已宣派及 支付之股息 (附註10(a))	—	—	(56,112)	(56,112)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>991,236</u>	<u>4,018,119</u>
於2005年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>991,236</u>	<u>4,018,119</u>

(c) 股本

	2006年 千元計	2005年 千元計
法定股本：		
400,000,000股，每股一角	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：		
295,326,000股，每股一角	<u>29,533</u>	<u>29,533</u>

股票持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 27. 股本及儲備 (續)

### (d) 儲備性質及作用

#### (i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(i)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

#### (ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於資產負債表結算日持有可供出售證券公平價值的累計淨變動, 並根據載於附註1(f)的會計政策處理。

#### (iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有伸算外國業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(u)的會計政策處理。

#### (iv) 其他資本儲備

於2005年1月1日的其他資本儲備為多次於二十數年前的保留溢利分配。管理層已審閱這些項目數額的性質, 並決定根據現時會計政策, 應把結餘轉至2005年12月31日之保留溢利。

#### (v) 對沖儲備

對沖儲備包含應用於現金流對沖的對沖工具之有效部分的公平價值累計淨變動, 而該現金流對沖有待稍後確認的對沖現金流, 並根據載於附註1(g)採納於現金流對沖的會計政策。

#### (vi) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃, 本集團前控股公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據百慕達公司法, 除保留溢利外, 本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

27. 股本及儲備 (續)

(e) 本公司之可分派儲備

於2006年12月31日, 可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,779,975,000元 (2005: 3,988,586,000元)。於資產負債表結算日後, 董事會建議派發末期股息每股45仙 (2005年: 每股51仙), 數額為132,897,000元 (2005年: 150,616,000元)。此股息並未在資產負債表確認為負債。

(f) 集團應佔聯營公司收購後累積儲備

集團應佔聯營公司收購後累積儲備如下:

	2006年 千元計	2005年 千元計
保留溢利	527,689	479,100
匯兌儲備	(1,177)	(3,173)
對沖儲備	(8,220)	(1,284)
	518,292	474,643

28. 金融工具

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在集團一般業務過程中出現。該等風險受下文所述集團的財務管理政策及常規所限制:

(a) 信貸風險

集團信貸風險主要源自銀行定期存款、銀行存款及投資。管理層訂有信貸政策, 而該等風險受持續監控。

銀行定期存款及銀行存款存放於持牌銀行。投資通常在可即時變現證券 (有長期策略目的除外) 及對應方皆有與本集團相同或更好的信貸評級。由於他們有高信貸評級, 管理層並不預期任何投資的對應方會不履行其責任。

於資產負債結算表日, 並無重要集中的信貸風險。

每一金融資產的最高信貸風險為其在資產負債表的賬面值。除了在附註30披露本公司於2005年12月31日為一全資附屬公司提供財務擔保外, 而該財務擔保已於年內解除, 集團並無提供任何其他擔保而令集團面對信貸風險。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 28. 金融工具 (續)

### (b) 流動資金風險

集團內個別營業個體負責本身現金管理, 包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要, 但如其超越借款既定授權限額, 須獲得本公司董事會的批准。集團政策乃定期監控現時及預期流動現金需要和遵守借款條款, 以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要財務機構足夠承諾提供資金便利去應付短期及長期流動現金需要。

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

28. 金融工具 (續)

(c) 利率風險

關於賺取利息收入之金融資產及帶息金融負債, 以下一覽表顯示其於資產負債表結算日及重新定價之期間或到期日 (若為較早者) 的實際利率。

**集團**

	2006年						2005年					
	實際	1年或		超過		實際	1年或		超過			
	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年
	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於到期日前重新定價的 資產/(負債)的 重新定價日期												
現金及現金等同物	5.19	1,350,169	1,350,169	-	-	-	4.57	1,160,715	1,160,715	-	-	-
銀行借款	7.45	(783,206)	(783,206)	-	-	-	6.91	(724,518)	(724,518)	-	-	-
		<u>566,963</u>	<u>566,963</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>436,197</u>	<u>436,197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
不會於到期日前重新定價 的資產的到期日												
帶息上市債權證券												
- 澳洲	7.50	6,152	6,152	-	-	-	7.50	5,841	-	5,841	-	-
- 南非	12.84	4,871	-	-	-	4,871	12.84	4,753	-	-	-	4,753
		<u>11,023</u>	<u>6,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,871</u>		<u>10,594</u>	<u>-</u>	<u>5,841</u>	<u>-</u>	<u>4,753</u>

**公司**

	2006年						2005年					
	實際	1年或		超過		實際	1年或		超過			
	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年
	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於到期日前重新定價 的資產的重新定價 日期												
現金及現金等同物	4.77	267,796	267,796	-	-	-	4.12	246,262	246,262	-	-	-

**財務報表附註**  
(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

28. 金融工具 (續)

(d) 貨幣風險

集團面對外幣風險, 因為若干銀行外幣定期存款與其業務有關的本位貨幣有別。產生這些風險的貨幣主要為澳元, 必須時集團利用現價買或賣外幣, 用以解決短期不平衡, 以確保淨風險維持至可接受水平。

(e) 公平價值

於2006年及2005年12月31日, 全部金融工具的賬面值與其公平價值並無重大差異, 而不能可靠地計量公平價值的可供出售證券則除外。

上市或有牌價證券的公平價值以資產負債表結算日市場牌價及不扣除交易成本為基準。

附利息銀行借款的公平價值以未來現金流用相若財務工具當時市場利率折現現值估算。

29. 承擔

(a) 資本承擔

於2006年12月31日, 資本承擔在財務報表上並未作出準備如下:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
已批准並簽約	1,372	9,904
已批准但尚未簽約	—	110
	1,372	10,014

(b) 營業租賃承擔

於2006年12月31日不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下:

	集團	
	2006年 千元計	2005年 千元計
1年內	28,563	28,672
1年後但5年內	17,379	44,525
	45,942	73,197

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 29. 承擔 (續)

### (b) 營業租賃承擔 (續)

本集團以營業租賃合約租用數個物業, 租賃合約初期一般為1至3年, 並且有權選擇在約滿後續約, 屆時所有租約條款均重新協議。若干租賃合約包含或有租金。2006年所付之或有租金已列於附註5(d)。

## 30. 或有負債

於2005年12月31日, 本公司給一銀行發出單一擔保有關給與一全資附屬公司的銀行便利。該財務擔保已於年內解除。

於2005年12月31日, 董事並不認為該擔保會對本公司構成賠償。於資產負債表結算日, 在該擔保下本公司最大負債為該附屬公司已提取的借款724,518,000元。

## 31. 重大有關連人士交易

### (a) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金, 包括在附註7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額, 如下:

	2006年 千元計	2005年 千元計
董事袍金	210	90
薪金及其他短期僱員福利	14,527	10,733
界定供款退休計劃供款	560	494
	15,297	11,317

### (b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股公司, 永安國際集團有限公司(「永安國際集團」)之附屬公司。有關連人士之重大交易如下:

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於年內, 應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為18,372,000元(2005年: 14,407,000元)。於2006年12月31日, 應收該同母系附屬公司淨額為1,519,000元(2005年: 1,372,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內, 應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,333,000元(2005年: 2,199,000元)。於2006年12月31日, 應付該同母系附屬公司數額為547,000元(2005年: 547,000元)。

# 財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

## 31. 重大有關連人士交易 (續)

### (b) 經常進行之交易 (續)

(iii) 從事證券及期貨業務之同母系附屬公司替集團若干附屬公司進行證券及期貨交易。於年內，本集團支付佣金358,000元(2005年:185,000元)予該等同母系附屬公司。於2006年12月31日，應收該等同母系附屬公司數額為3,260,000元(2005年:370,000元)。

(iv) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務給一同母系附屬公司，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為848,000元(2005年:848,000元)。於2006年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為661,000元(2005年:257,000元)。

集團董事會認為以上交易的應付額為根據集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

## 32. 直接及最終控制人士

於2006年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited (「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制78.95% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

## 33. 重要會計估計

附註14及附註28包括有關商譽減值及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他不能肯定估計的主要來源如下：

### (a) 確認遞延稅項資產

如在附註26所解釋，集團根據管理層對每一個別附屬公司將來應課稅的溢利於可見未來會被累計稅項虧損而沖銷的估計，而確認有關稅項虧損的遞延稅項資產。因集團根據現時經濟情況假設按其業務於可見未來可獲足夠應課稅溢利來使用累計稅項虧損。有可能若干用來編製盈利預測的假設，未必可顯示將來有應課稅的溢利。任何增加或減少遞延稅項準備將影響集團的淨資產值。

### (b) 投資物業估值

如在附註13(c)所描述，獨立估值師按2006年12月31日市場價值基準去重估投資物業。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響集團來年業績。

# 財務報表附註

(續)  
(以港元計, 除另有所指外)

## 33. 重要會計估計 (續)

### (c) 折舊

物業、機器及設備按該等資產預計可使用年限以直線法折舊。集團定期審閱該等資產的預計可使用年限以釐定於任何報告期內折舊支出的數額。可使用年限乃根據集團對相類似的資產之過往經驗而定。如過往估計有重大改變, 必會調整將來期間的折舊支出。

## 34. 截至2006年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日, 香港會計師公會已頒佈若干修訂、新準則及詮釋, 但於截至2006年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。

集團現正就這些修訂、新準則及新詮釋對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對集團的營運業績及財務狀況不會有重大影響。

此外, 以下發展將對財務報表產生新的或修訂的披露:

		會計期間開始 於或其後生效
HKFRS 7	財務工具: 披露	2007年1月1日
HKAS 1 修訂	財務報表呈報: 資本披露	2007年1月1日
HKFRS 8	營業分部	2009年1月1日