

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司為公眾上市公司，在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，母公司為Nan Luen International Limited。董事認為本公司之最終控股公司為JCS Limited，該公司亦為在百慕達註冊成立之獲豁免有限公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址已在年報之「公司資料」內作出披露。

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註第50項內。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間。採納新香港財務報告準則並無對本會計期間及或以往會計期間已經編製及呈列之業績及財務狀況造成重大影響。因此，毋須進行前期調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，採用該等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號在惡性通貨膨脹之經濟環境下在財務報告中應用重列法 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重估內含衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號	服務經營權安排 ⁸

¹於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效

²於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁴於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效

⁵於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效

⁶於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁸於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

本綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定。

除投資物業及若干財務工具按公平值計量外，本綜合財務報表按歷史成本慣例編製，如以下載列之會計政策所闡述。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之公司(即其附屬公司)之財務報表。控制是本公司對一間公司財務和經營政策有控制權並從其經營活動中獲得收益。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適當者)列入綜合收益表。

附屬公司之財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採納者一致。

所有集團成員公司之間之交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值於賬目內與本集團之股本分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括原來業務合併當日該等權益之金額，以及自合併日期起少數股東應佔之股權變動。少數股東應佔虧損超出少數股東應佔附屬公司權益之金額於本集團權益對銷，惟於少數股東具有約束力責任及其有能力作出額外投資以彌補該等虧損者除外。

收購附屬公司額外權益乃按應佔權益資產淨值之賬面值列賬。應佔權益資產淨值之賬面值與收購成本之差額則以收購折讓確認。

業務合併

收購附屬公司以購買法列賬。收購成本按為換取所收購公司控制權而於交換日期給予有關資產之總公平值、所產生或承擔之負債及本集團發行之權益工具，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之被收購公司之可辨別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認。

少數股東所佔之被收購公司權益初步按所佔已確認資產、負債及或然負債公平淨值之比例計算。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司之投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或擁有合資公司之權益。重大影響力指有權參與投資對象之財務及經營政策決策，但並無控制或共同控制該等政策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，聯營公司之投資按成本調整本集團於收購後所佔聯營公司資產淨值作出之變動，並扣除個別投資之任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。

如本集團之應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。如本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之已識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽乃列入該項投資之賬面值，並將其作為投資之一部分評估其減值。

本集團佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超過收購成本之部份，於重新評核後即時於損益內確認。

如集團實體與本集團之聯營公司進行交易，損益將予以對銷，而金額以本集團應佔有關聯營公司之權益為限。

於合資企業權益

共同控制資產

當集團實體根據合資安排直接進行活動時，本集團於合資方共同控制之資產及共同承擔之任何負債，於有關實體財務報表內確認入賬，並根據業務類別予以分類。於共同控制資產之權益所直接產生之負債及開支按應計基準累計。

當合資企業之交易所帶來之經濟利益很可能流入本集團／從本集團流出，而金額能可靠計量，則出售或使用本集團應佔共同控制資產成果所得收入，會與應佔合資企業開支一併確認入賬。

3. 主要會計政策 (續)

於合資企業權益 (續)

共同控制公司

涉及合營商對另行成立公司之經濟活動擁有共同控制權之合營企業安排稱為共同控制公司。

共同控制公司之業績及資產負債於綜合財務報表以權益會計法列賬。根據權益會計法，於共同控制公司之投資於綜合資產負債表入賬為成本，並經本集團應佔共同控制公司資產淨值於收購後之變動，減任何已識別減值虧損後調整。

倘本集團應佔一家共同控制公司虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益(包括實際組成本集團於該共同控制公司投資淨值其中部分之任何長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。倘本集團產生法定或推定責任或代表該共同控制公司付款，額外應佔虧損方始就此作出撥備及確認有關責任。

收入確認

收入按日常業務過程中就售出貨品及提供服務所收取或應收取代價(已扣除折扣及銷售有關稅項)的公平值計量。

銷售物業

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

- 物業所有權上之重要風險及報酬已轉移予買方；
- 不再保留對物業施加如同擁有權之持續管理參與程度及實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關之經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生之成本可以可靠地計量。

於確認階段前由買方獲得之付款於流動負債項內記錄為銷售按金。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

其他

租金收入(包括向根據營運租賃租出之物業預先徵收之租金)乃根據相關租約之年期按直線法確認。

銷售貨品乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

金融資產之利息收入參考所存放之本金以按時間比例適用之實際利率(即按金融資產之預期年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)計算確認。

投資之股息收入乃於股東收取股息之權利確立後確認。

投資物業

投資物業乃持有作出租用途及／或待其資本升値之物業，初步按成本值(包括任何直接開支)計量。初步確認以後，投資物業按其公平值計量。因投資物業公平值變動產生之盈利或虧損將按其產生之期間計入該年度之損益表中。

投資物業於出售後或在投資物業永久不再使用及預期出售之物業不會產生未來經濟利益時取消確認。取消確認資產所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於取消確認年度內在綜合收益表內確認。

物業、機器及設備

除發展中物業外，物業、機器及設備乃按成本值減去其後之累積折舊及累積減值虧損列賬。

除發展中物業外，其他物業、機器及設備之折舊，經考慮其估計剩餘價值，以直線法在估計可使用年期内撇銷其成本。

於物業、機器及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、機器及設備將取消確認。因取消確認資產而產生之任何盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項資產被取消確認之年度計入綜合收益表。

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項／發展中物業

就作生產、租賃或行政用途之發展中租賃土地及樓宇而言，租賃土地之部分乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。於建築期間，租賃土地之攤銷費用撥備乃列作在建樓宇成本之部分。在建樓宇乃按成本減任何可辨識之減值虧損列賬。成本包括物業發展費用，當中包括於發展期內已資本化之借貸成本及直接成本。樓宇於可供使用時(即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運之條件)開始計算折舊。

當本集團完成將按公平值列賬之自建投資物業之建築或發展工程時，物業於該日之公平值與先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

待售物業／待售之發售中物業

於日常業務過程待售物業及待售之發展中物業按流動資產分類，並以成本與可變現淨值之較低者列賬。成本包括於租賃土地之物業權益及發展成本，其中包括於發展期間資本化之借貸成本及直接成本，以將待售物業／待售之發展中物業達至現有地點及狀況。可變現淨值指估計銷售價減完成之所有預計成本及推銷、銷售及分銷所產生之成本。

減值虧損(無確定使用年期之會籍除外，詳情載於有關會籍之會計政策)

於各結算日，本集團審核有形資產之賬面值，釐定是否有跡象顯示該等資產會出現減值虧損。倘估計資產之可收回金額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘其後減值虧損逆轉，則會將資產之賬面值計入經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過假設資產於過往年度並無減值虧損而計算之賬面值。減值虧損逆轉隨即確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

因取得、建造或生產有限制資產而直接產生之借貸成本乃資本化為該等資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於有限制資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於可作資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本均於發生期間於損益表中確認。

金融工具

當本集團成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於綜合資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產

投資

投資乃按買賣日期為基準確認及取消確認，即投資買賣乃根據合約進行，合約條款要求於所涉及市場設定之時限內交付該項投資。有關投資初步按公平值加直接應佔交易成本計算。

本集團之投資歸類為持作買賣及可供出售投資，於其後申報日期按公平值計算。倘證券持作買賣用途，期內公平值變動所產生盈虧會計入收益表內。就可供出售投資而言，公平值變動所產生盈虧直接於股本中確認，直至該項證券售出或釐定出現減值，於此情況下，先前於股本確認之累計盈虧將計入期內收益表。減值虧損於損益賬中確認。倘債務工具之公平值增加客觀上與確認有關減值虧損後所發生事件相關，減值虧損其後會撥回。然而，歸類為可供出售之股本投資之減值虧損不得於損益撥回。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收款項、應收聯營公司／共同控制公司之款項、有限制銀行結存及存款、已抵押銀行存款、銀行結存及存款及其他應收貸款)採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計算。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後所發生之事件相關，則減值虧損於其後之期間撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值並非超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

金融負債及本集團發行之股本工具乃根據所訂立合約安排內容及金融負債與股本工具之釋義分類。

股本工具乃任何可證明本集團於扣除其所有負債後餘下之資產權益之合約。就金融負債及股本所採納之會計政策載列如下。

借貸

借貸其後以實際利率法按攤銷成本計算。扣除交易成本後所得款項與清償或償還借貸間任何差額乃根據集團有關借貸成本之會計政策按借貸年期確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付款項、其他應付款項及應付少數股東之款項)其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項記錄，扣除直接發行成本。

終止確認

當從資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓以及本集團已將有關金融資產所有權大部分風險及回報轉讓時，金融資產將被確認終止。當一項金融資產被確認終止，直接於股本確認之資產賬面值、已收及應收之代價總額及累積盈虧間之差額乃於損益賬中確認。

當有關合約上指定之債務被解除、取消或屆滿時，金融負債將被確認終止。確認終止之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額於損益賬中確認。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備指董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於現值有重大影響時折現至現值。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

會籍

於初次確認時，會籍按成本確認入賬。於初次確認後，無確定使用年期之會籍按成本減任何其後產生之累計減值虧損列賬。

由終止確認會籍而產生之損益按出售所得款項淨額與資產賬面值兩者之差額計量，當資產終止確認時，於綜合收益表內確認。

無確定使用年期之會籍無論是否有任何減值跡象，均須每年進行減值測試，將其賬面值與其可收回金額比較。倘資產之可收回金額估計較其賬面值少，則該資產之賬面值須減至其可收回金額，而減值虧損隨即確認為支出列賬。

倘其後減值虧損撥回，該資產之賬面值將增至重新估計之可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括直接物料與(倘適用)直接勞工成本及將存貨運往現有地點及達致現有狀況所涉及開支。成本按加權平均法計算。可變現淨值指估計售價減所有估計完成成本及將產生之市場推廣、銷售及分銷成本。

租約

當租約之條款實質上將所有權所產生之絕大部分風險及回報轉移至承租人，該等租約被分類為融資融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益，於租約期以直線法確認為租金支出扣減。

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益表中所呈報之溢利淨額不同，乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣稅收入或開支，且不包括收益表內從未課稅及扣稅之項目。本集團就流動稅項之負債按結算日已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按因附屬公司及聯營公司投資以及共同控制公司權益而引致之應課稅臨時差額而確認，惟倘本集團可令臨時差額回撥及臨時差額有可能未必於可見將來回撥之情況則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作出檢討，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作出調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現之期間之適用稅率計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入綜合收益表，惟倘遞延稅項直接與股本權益中扣除或計入之項目相關(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)則除外。

外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期當時匯率換算為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之匯率重新換算。按公平值列賬且按外幣列值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日匯率重新換算。以外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額會於產生期間於損益賬中確認。期內重新換算以公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額會計入損益賬，惟重新換算非貨幣項目所產生差額之盈虧於股本直接確認，在此情況下，匯兌差額亦於股本直接確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日匯率以港元列值。收入及開支項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之匯率。所產生匯兌差額(如有)均列作股本，並轉撥集團換算儲備。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益賬確認。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃／國營退休福利計劃／強制性公積金計劃支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

4. 不確定估計之主要來源

於應用本集團會計政策時(載於附註3)，管理層作出可能對於明年綜合財務報表中所確認之數額產生重大影響之估計如下。

所得稅

由於未能估計將來之溢利，因此並無就稅項虧損港幣695,506,000元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時差額。倘實際產生之未來溢利多於預期，則可能產生遞延稅項資產額外確認，並於其產生期間之綜合收益表中確認。

投資物業之公平值

投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干估計。在依賴估值報告時，本集團董事已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

5. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貸款及應收款項、銀行結存、借款及其他金融負債。該等金融工具之詳情於有關附註披露。該等金融工具相關之風險及減低風險之政策於下文載列。管理層管理及監察有關風險，以確保能適時及有效地採取適當措施。

市場風險

貨幣風險

本集團之若干銀行貸款以外幣計值(附註36)。就外幣債項，本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層對外匯風險進行密切監控，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

現金流量利率風險

由於本集團之銀行借款及其他應收貸款是以浮動利率計息，故本集團涉及利率風險。現時，利率風險並無對沖。然而，如利率不時大幅波動，本集團可採用利率掉期合約，將部分浮息轉換為定息，以管理利率風險。

由於銀行結存於銀行之到期日少於三個月，其承受之利率風險較小。

價格風險

本集團因其可出售之投資及持作買賣投資而承受價格風險。管理層透過密切監察投資表現管理此風險。

信貸風險

倘交易方於結算日未能履行彼等之承擔，則本集團就每類已確認金融資產所須承受之最大信貸風險為列於綜合資產負債表之資產之賬面金額。為盡量降低信貸風險，本集團管理層已建立監察程序，以確保採取跟進措施收回逾期未償還之債項。此外，於各結算日，本集團定期審閱每項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大降低。

雖然銀行結餘集中於若干交易方，但流動資金之信貸風險有限，因交易方均為持牌銀行。

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

流動資金風險

於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值於管理層視為充足之水平，以支付本集團營運所需，並減少現金流量波動之影響。管理層並經常監察銀行借貸之運用，以確保符合貸款之條款。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 金融工具 (續)

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

- 具備標準條款及條件，並於交投活躍之市場買賣之金融資產及金融負債之公平值，乃分別參考市場買入及賣出報價釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃使用有關現行市場價格，以貼現現金流量分析為基準，根據公認定價模式釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 收益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租金收入總額	136,216	128,152
出售物業	896,828	767,653
銷貨	25,364	41,436
代理及服務費收入	908	487
股息收入	567	1,771
工程管理費收入	332	664
	1,060,215	940,163

7. 地域及業務分類

地域分類

本集團現有業務所在地區包括新西蘭、澳洲、中國(除香港以外，中華人民共和國，「中國」)及香港。本集團資產位處之相應地域與客戶處於同一地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售	163,603	72,436	14,770	809,406	—	—	1,060,215
地域內銷售額*	—	—	—	70,456	—	(70,456)	—
收益總額	<u>163,603</u>	<u>72,436</u>	<u>14,770</u>	<u>879,862</u>	<u>—</u>	<u>(70,456)</u>	<u>1,060,215</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績

分類(虧損)溢利	<u>(34,950)</u>	<u>24,015</u>	<u>109,437</u>	<u>1,041,183</u>	<u>(1,429)</u>	<u>—</u>	1,138,256
利息收入							57,379
出售聯營公司之收益	66,361	—	—	—	—	—	66,361
確認收購折讓/ 視作收購收益	40,233	—	7,483	34,259	—	—	81,975
未經分配企業開支							(111,229)
應佔聯營公司業績	2,436	—	—	—	—	—	2,436
融資成本							(101,163)
除稅前溢利							1,134,015
所得稅開支							(207,798)
本年度溢利							<u>926,217</u>

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	1,798	—	51,415	32,878	170	86,261
折舊	1,273	713	430	1,571	111	4,098
出售物業、機器及設備之(虧損)收益	(246)	—	(118)	170	—	(194)
投資物業公平值之變動	(601)	17,064	125,448	567,000	—	708,911
出售投資之收益淨額	—	—	—	10,289	—	10,289
貿易及其他應收款項準備撥回	298	—	—	—	—	298
其他應收貸款準備	—	—	—	10,000	—	10,000
匯兌(虧損)收益淨額	(19,404)	372	(313)	1,437	—	(17,908)

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	890,001	251,009	1,274,035	6,346,361	372	8,761,778
聯營公司權益	17,766	—	—	—	—	17,766
有限制銀行結存及存款	—	—	332,404	—	—	332,404
可收回稅款	—	—	—	—	—	14,923
未經分配企業資產	—	—	—	—	—	771,153
綜合資產總值	—	—	—	—	—	9,898,024
負債						
分類負債	96,611	4,281	523,991	277,872	690	903,445
借貸	—	—	—	—	—	2,558,419
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	117,023
應繳稅項	—	—	—	—	—	42,954
遞延稅項	—	—	—	—	—	549,968
綜合負債總額	—	—	—	—	—	4,171,809

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	撇銷 千港元	綜合 千港元
收益							
集團外銷售	207,216	187,758	3,265	541,924	—	—	940,163
地域內銷售額*	—	—	—	43,096	—	(43,096)	—
收益總額	<u>207,216</u>	<u>187,758</u>	<u>3,265</u>	<u>585,020</u>	<u>—</u>	<u>(43,096)</u>	<u>940,163</u>

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績

分類(虧損)溢利	<u>(22,807)</u>	<u>16,602</u>	<u>380,654</u>	<u>1,176,124</u>	<u>(20,472)</u>	<u>—</u>	1,530,101
利息收入							44,884
確認收購折讓	36,787	—	—	—	—	—	36,787
未經分配企業開支							(95,866)
應佔聯營公司業績	(3,359)	—	—	—	—	—	(3,359)
應佔共同控制公司業績	—	—	(290)	—	—	—	(290)
融資成本							<u>(75,869)</u>
除稅前溢利							1,436,388
所得稅開支							<u>(287,264)</u>
本年度溢利							<u>1,149,124</u>

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之其他資料

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資本增加	35,179	8,013	70,579	3,170	372	117,313
折舊	2,775	401	280	1,444	181	5,081
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	62	(4)	—	26	—	84
投資項目之公平值變動	(8,653)	(591)	408,072	852,250	—	1,251,078
出售投資物業之虧損	2,424	—	—	—	—	2,424
出售投資項目之虧損淨額	—	—	—	900	—	900
撇銷待售物業	16,537	—	—	—	19,696	36,233
貿易及其他應收款項準備	469	—	—	3	—	472
出售業務為物業投資及 發展之附屬公司盈利	—	—	11,818	—	—	11,818
匯兌收益(虧損)淨額	—	7,383	(24)	(2,289)	—	5,070

於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表

	新西蘭 千港元	澳洲 千港元	中國 千港元	香港 千港元	其他地區 千港元	綜合 千港元
資產						
分類資產	753,544	272,530	905,268	5,728,233	5,296	7,664,871
聯營公司權益	15,330	—	—	—	—	15,330
應收聯營公司款項	34,172	—	—	—	—	34,172
應收共同控制公司款項	—	—	6,100	—	—	6,100
可收回稅款	—	—	—	—	—	1,544
未經分配企業資產	—	—	—	—	—	979,102
綜合資產總值						<u>8,701,119</u>
負債						
分類負債	57,829	3,322	87,830	331,260	2,658	482,899
借貸	—	—	—	—	—	2,429,971
應付少數股東款項	—	—	—	—	—	212,325
應繳稅項	—	—	—	—	—	63,610
遞延稅項	—	—	—	—	—	397,214
綜合負債總額						<u>3,586,019</u>

7. 地域及業務分類 (續)

業務分類

本集團目前由四個營運部門—物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

主要業務如下：

物業投資	—	物業租賃
成衣製造及貿易	—	成衣產品之製造及貿易
投資	—	金融工具投資
物業發展	—	發展物業

除成衣製造及貿易業務之業務所在地區主要在香港外，上述全部業務均在新西蘭、澳洲、中國及香港經營。

下表提供按業務分類之本集團銷售收益之分析：

	按業務分類之銷售收益	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業投資	123,256	128,152
成衣製造及貿易	25,364	31,287
投資	567	1,771
物業發展	909,788	767,653
其他	1,240	11,300
	1,060,215	940,163

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

業務分類 (續)

下表提供按業務分類之分類資產賬面值，及投資物業與物業、機器及設備增加之分析：

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	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
物業投資	5,324,493	3,717,235	50,232	7,592
成衣製造及貿易	8,617	7,164	—	6
投資	71,121	98,332	3,413	1,220
物業發展	3,356,850	3,836,616	31,904	106,551
其他	697	5,524	712	—
	8,761,778	7,664,871	86,261	115,369
未經分配企業資產	1,136,246	1,036,248	—	1,944
	9,898,024	8,701,119	86,261	117,313

8. 物業及相關成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(1,245)	(1,138)
使用之原料及消費品	(10,387)	(12,875)
持作轉售而購入之貨品	—	(1,523)
待售物業／待售之發展中物業之變動	151,548	527,534
待售物業／待售之發展中物業所產生之成本	(628,266)	(987,245)
	(488,350)	(475,247)

9. 其他營業費用／除稅前溢利

(a) 其他營業費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
其他營業費用包括：		
法律及專業費用	23,950	13,141
銷售及市場推廣支出	49,132	66,648

(b) 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	4,256	3,858
以往年度超額撥備	977	—
其他應收貸款準備	10,000	—
貿易及其他應收款項準備	—	472
董事酬金(附註14)	49,680	62,092
出售物業、廠房及設備之虧損	194	—
最低經營租約付款額	8,537	8,569
匯兌虧損淨額	17,908	—
及已計入：		
投資物業之租金收入總額	123,256	128,093
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(22,274)	(11,592)
投資物業之租金收入淨額	100,982	116,501
其他物業之租金收入	12,960	59
銀行存款賺取之利息	40,449	34,457
其他利息收入	16,930	10,427
	57,379	44,884
出售物業、機器及設備之收益	—	84
貿易及其他應收款項準備撥回	298	—
股本投資之股息收入	567	1,771
匯兌盈利淨額	—	5,070

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

10. 投資之收益(虧損)淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持作交易用途投資之公平值變動	—	(12)
出售投資之收益(虧損)淨額(附註)	10,289	(900)
其他	870	92
	11,159	(820)

附註：計入可供出售投資之公平值調整之金額港幣9,130,000港元(二零零五年：公平值虧損港幣866,000港元)已自投資重估儲備撇除。

11. 確認收購折讓／視作收購收益

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購附屬公司額外權益產生之確認收購折讓	(a)	60,622	—
確認視作收購收益	(b)	21,353	36,787
		81,975	36,787

附註：

(a) 於二零零五年十二月十五日，本公司擁有66%之附屬公司Trans Tasman Properties Limited(「TTP」，於新西蘭證券交易所上市)向其股東提呈發售TTP全資附屬公司Asian Growth Properties Limited(「AGP」)之股份由一份股份轉換為兩份股份，以將AGP股份於倫敦證券交易所之另類投資市場(「另類投資市場」)上市。年內，AGP已成功上市於另類投資市場。AGP轉變對本集團並無任何重大財務影響。因此，本集團由進一步收購AGP股份產生之收購折讓港幣53,139,000元(二零零五年：無)，即資產淨額額外股份與代價之差額。

於二零零六年十二月，本集團從成都華商房屋開發有限公司之另一名股東中收購成都華商房屋開發有限公司3%之額外權益，導致收購折讓港幣7,483,000元。自此，該公司已成為本集團之全資附屬公司。董事認為收購乃經公平磋商所得。

(b) 在本年度，TTP從少數股東中回購其股份，導致視作收購收益港幣21,353,000元(二零零五年：港幣36,787,000元)。所有回購股份已註銷。

12. 其他虧損

於二零零六年十月五日，AGP向本集團發行668,653,817股普通股，以作為透過收購本集團全資附屬公司而支付收購物業權益之部分代價。自此，本集團於該全資附屬公司及AGP之權益已分別下降3.58%至96.42%及增長11%至96.42%，導致綜合收益表支出港幣2,223,000港元。

13. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	123,852	52,216
須於五年內全數償還之其他貸款	6,541	50,326
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	6,617	4,234
毋須於五年內全數償還之其他貸款	—	7,178
	137,010	113,954
減：撥作發展中物業項目成本	(51,950)	(42,671)
	85,060	71,283
信貸費用	10,995	38
應付少數股東款項之應計收息	4,300	3,740
其他應付款項之應計收息	808	808
	101,163	75,869

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按8%(二零零五年：7%)之年投資報酬率計入合資格資產之開支。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

各董事之已付或應付酬金如下：

	呂榮梓 千港元	呂榮旭 千港元	呂榮琛 千港元	呂聯勤 千港元	呂聯樸 千港元	呂榮里 千港元	謝文彬 千港元	林成泰 千港元	顏以福 千港元	梁學謙 千港元	鍾沛林 千港元	總計 千港元
二零零六年												
董事袍金	20	20	—	20	20	—	20	15	130	150	150	545
其他酬金												
薪金及其他福利	3,000	516	—	1,440	1,440	—	2,400	1,200	—	—	—	9,996
退休金計劃供款	450	65	—	144	144	—	240	180	—	—	—	1,223
酌定及表現獎金	29,972	300	—	2,498	2,498	—	2,498	150	—	—	—	37,916
酬金總額	33,442	901	—	4,102	4,102	—	5,158	1,545	130	150	150	49,680
二零零五年												
董事袍金	20	20	20	20	20	18	20	—	130	150	150	568
其他酬金												
薪金及其他福利	3,000	480	440	1,320	1,320	—	2,400	—	—	—	—	8,960
退休金計劃供款	450	60	66	132	132	—	240	—	—	—	—	1,080
酌定及表現獎金	40,787	—	500	3,399	3,399	—	3,399	—	—	—	—	51,484
酬金總額	44,257	560	1,026	4,871	4,871	18	6,059	—	130	150	150	62,092

授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本公股東應佔除稅前溢利而釐定。

15. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士之中，四位(二零零五年：四位)乃本公司董事，其酬金已於附註第14項內披露。另外一位(二零零五年：一位)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	5,192	5,431

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	1

16. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項支出包括：		
本年度		
香港	76,368	44,389
其他司法權區	98	1,419
	76,466	45,808
以往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	667	—
中國其他地區	(7,439)	—
其他司法權區	(4)	(77)
	(6,776)	(77)
遞延稅項		
本年度	138,108	241,533
	207,798	287,264

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利，按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註第41項內。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、澳洲及其他地區		總值	
	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
除稅前溢利	1,059,367	1,431,768	74,648	4,620	1,134,015	1,436,388
適用所得稅稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項	185,389	250,559	24,634	1,525	210,023	252,084
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	10,726	7,594	22,562	33,646	33,288	41,240
計算稅項時不可課稅之收入之稅務影響	(12,517)	(33,483)	(37,329)	(13,837)	(49,846)	(47,320)
以往年度超額撥備	(6,772)	—	(4)	(77)	(6,776)	(77)
未確認稅項虧損之稅務影響(動用早前未確認之稅項虧損)，淨額	24,751	14,695	(7,586)	(20,520)	17,165	(5,825)
未確認可扣減暫時差異之遞延稅項資產減少之稅務影響	(11,035)	(656)	—	—	(11,035)	(656)
股息收入預扣稅	—	—	—	315	—	315
於其他司法權區營業之附屬公司之不同稅率之影響	16,164	47,224	(600)	(322)	15,564	46,902
其他	(671)	168	86	433	(585)	601
本年度所得稅開支	206,035	286,101	1,763	1,163	207,798	287,264

17. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年內確認分派之股息		
末期股息— 每股港幣7仙(二零零五年：港幣6仙)	41,417	33,094
中期股息— 每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)	30,764	21,462
	72,181	54,556

董事已建議派發末期股息每股港幣7仙(二零零五年：港幣6仙)，並須待股東於應屆股東週年大會上批准。

18. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	791,262	1,072,273
	股份數目	
	二零零六年	二零零五年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	570,775,090	523,677,685
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	5,802,446	12,697,452
認股權證	53,089,835	59,666,538
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	629,667,371	596,041,675

19. 投資物業

	香港 長期契約 千港元	香港 中期契約 千港元	中國 長期契約 千港元	中國 中期契約 千港元	澳洲 長期契約 千港元	新西蘭 永久持有 千港元	新西蘭 長期契約 千港元	新西蘭 中期契約 千港元	新西蘭 短期契約 千港元	總值 千港元
按公平值										
於二零零五年一月一日	178,350	2,100,000	—	40,512	176,660	929,118	178,768	21,396	—	3,624,804
匯兌調整	—	—	—	767	(10,335)	(21,388)	(3,978)	(708)	—	(35,642)
增加	—	—	—	—	—	115	—	—	—	115
轉撥自物業、機器及設備	—	—	273,142	—	—	214	—	—	—	273,356
轉撥自預付租賃款項	—	—	32,810	—	—	—	—	—	—	32,810
出售附屬公司時撇銷	—	—	—	(63,168)	—	—	—	—	—	(63,168)
出售	—	—	—	—	—	(868,057)	—	—	—	(868,057)
轉撥至待售物業	—	—	—	—	—	(1,427)	(174,790)	(20,920)	—	(197,137)
公平值增加(減少)	52,250	800,000	386,184	21,889	(592)	(8,194)	—	(459)	—	1,251,078
重新配置	—	—	—	—	—	(7,892)	—	7,892	—	—
於二零零五年十二月三十一日	230,600	2,900,000	692,136	—	165,733	22,489	—	7,201	—	4,018,159
匯兌調整	—	—	28,037	—	13,887	(210)	1,078	(317)	518	42,993
增加	—	—	50,239	—	—	—	—	—	—	50,239
公平值增加(減少)	33,000	534,000	125,448	—	17,064	209	—	—	(810)	708,911
重新配置	(4,600)	4,600	—	—	—	(12,655)	12,655	(6,884)	6,884	—
於二零零六年十二月三十一日	259,000	3,438,600	895,860	—	196,684	9,833	13,733	—	6,592	4,820,302

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

所有本集團於營運租賃項下持有物業權益是以獲得租金收入或資本增值為目的，及按公平值模式計量，並以投資物業列賬。

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零六年十二月三十一日所列之公平值進行估值如下：

物業所處地方	獨立專業估值師名稱
香港，中期及長期契約	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
中國，長期契約	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
澳洲，長期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
新西蘭，永久持有	Fright Aubrey
新西蘭，短期契約	世邦魏理仕有限公司

上述估值師與本集團概無關連。彼等為Institute of Valuers之成員，並擁有於相關地區重估物業之合適資歷及經驗。估值乃採用比較法及收入資本化方法兩種主要方式計量，符合國際估值準則。

本集團若干投資物業根據營運租賃租出。

20. 物業、機器及設備

	發展中物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝修及設備 千港元	汽車 千港元	機器及設備 千港元	物業裝修 千港元	總值 千港元
成本							
於二零零五年一月一日	372,089	489	25,609	11,970	3,007	2,635	415,799
匯兌調整	3,434	(21)	(732)	(448)	(4)	(94)	2,135
增加	102,337	—	4,344	8,548	6	1,963	117,198
資本化預付租賃							
款項之攤銷	5,606	—	—	—	—	—	5,606
出售	—	—	(841)	(1,672)	(17)	—	(2,530)
轉撥至待售物業	(199,964)	—	—	—	—	—	(199,964)
轉撥至投資物業	(273,142)	—	(214)	—	—	—	(273,356)
重新配置	—	—	(66)	—	66	—	—
於二零零五年十二月三十一日	10,360	468	28,100	18,398	3,058	4,504	64,888
匯兌調整	—	29	164	840	6	74	1,113
增加	28,755	—	1,571	5,339	28	329	36,022
資本化預付租賃款項之攤銷	7,468	—	—	—	—	—	7,468
出售	—	—	(6,209)	(3,142)	—	—	(9,351)
於二零零六年十二月三十一日	46,583	497	23,626	21,435	3,092	4,907	100,140
折舊							
於二零零五年一月一日	—	162	19,026	6,926	1,757	2,504	30,375
匯兌調整	—	(7)	(502)	(27)	(1)	(11)	(548)
年內撥備	—	16	2,384	1,719	168	794	5,081
出售時撇銷	—	—	(623)	(1,126)	(11)	—	(1,760)
於二零零五年十二月三十一日	—	171	20,285	7,492	1,913	3,287	33,148
匯兌調整	—	12	101	191	4	51	359
年內撥備	—	16	1,022	1,946	136	978	4,098
出售時撇銷	—	—	(4,144)	(1,912)	—	—	(6,056)
於二零零六年十二月三十一日	—	199	17,264	7,717	2,053	4,316	31,549
賬面值							
於二零零六年十二月三十一日	46,583	298	6,362	13,718	1,039	591	68,591
於二零零五年十二月三十一日	10,360	297	7,815	10,906	1,145	1,217	31,740

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

20. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目經計入其估計則餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

樓宇	2%至4%
傢俬、裝修及設備	25%
汽車	25%
機器及設備	10%
物業裝修	25%

上述物業之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	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
中國，長期契約	—	—	89	93
香港，中期契約	46,583	10,360	—	—
印尼，長期契約	—	—	209	204
	<u>46,583</u>	<u>10,360</u>	<u>298</u>	<u>297</u>

21. 預付租賃款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港租賃土地 中期契約	<u>376,058</u>	<u>332,441</u>
分析以作報告用途：		
流動	8,696	5,076
非流動	<u>367,362</u>	<u>327,365</u>
	<u>376,058</u>	<u>332,441</u>

預付租賃款項之攤銷港幣7,468,000元(二零零五年：港幣5,606,000元)經資本化撥入發展中物業。

22. 聯營公司權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購成本—非上市	16,594	16,594
收購後分佔溢利	1,172	(1,264)
收購聯營公司產生之商譽	80,396	80,396
已確認之減值虧損	(80,396)	(80,396)
	17,766	15,330

於二零零六年十二月三十一日，有關本集團主要聯營公司(全部均為有限公司)之詳情如下：

聯營公司名稱	業務架構形式	成立／經營 地點／國家	所持股 份類別	本公司間接所 持已發行股 本面值實質 百分比	主要業務
網豐物流資訊有限公司	註冊成立	香港	普通股	24	電子物流、 貨倉及運輸服務
CSB Supplycorp Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	46	公營部門電子採購
New Zealand Land Trust Holdings Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	25	物業發展
Professional Service Brokers Limited	註冊成立	新西蘭	普通股 優先股	47 47	電子採購管理
Supplynet Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	46	電子商貿市場

董事認為將本集團全部聯營公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司詳情列出。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	49,163	308,549
負債總額	(11,541)	(258,208)
	37,622	50,341
收益	43,037	37,850
年度溢利(虧損)	4,872	(2,978)

23. 共同控制公司權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
共同控制公司之未上市投資成本	24,521	24,521
收購後分佔虧損	(24,521)	(24,521)
	—	—

於二零零六年十二月三十一日，本集團在以中外合資合營企業方式成立之主要共同控制公司之權益如下：

公司名稱	業務 架構形式	註冊/ 經營國家	本公司間接所持註冊資本之		主要業務
			註冊資本	實質百分比	
成都岷強房地產 開發有限公司	合資合營	中國	美金6,000,000元	50	物業投資

董事認為將本集團全部共同控制公司詳情列出會過於冗長，故此上表只將對本集團之業績或資產有重要影響之共同控制公司詳情列出。

23. 共同控制公司權益 (續)

本集團共同控制公司之財務資料概要如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產	127	145
資產總值	157,599	149,622
資產總值	157,726	149,767
非流動負債	—	(96,130)
流動負債	(168,388)	(55,171)
負債總額	(168,388)	(151,301)
	(10,662)	(1,534)
收益	7,174	7,148
開支	(17,830)	(9,263)
年度虧損	(10,656)	(2,115)

本集團已終止確認其於一家共同控制公司之分佔虧損。年內及累計分佔共同控制公司之未確認金額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年內分佔共同控制公司之未確認金額	5,328	767
累計分佔共同控制公司之未確認金額	6,095	767

除上述共同控制公司外，本集團已訂立一項合營公司協議，以共同控制資產之方式發展一停車場。本集團擁有該合營公司55%之權益。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

23. 共同控制公司權益 (續)

於二零零六年十二月三十一日，就本集團於共同控制資產之權益而於綜合財務報表確認之資產及負債總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	80,280	29,056
負債總額	(80,280)	(29,056)
收入	—	—
開支	—	—

24. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
證券投資		
股本證券 (按公平值)：		
上市 — 香港	51,765	78,461
— 海外	—	3,914
	51,765	82,375
會籍 (成本減減值)		
非上市	8,574	8,574
	60,339	90,949
列作：		
會籍	8,574	8,574
可供出售投資	51,312	81,591
持作買賣投資	453	784
	60,339	90,949

本公司董事認為，本集團可從持續使用會籍而受惠，因此並無確定使用年期。會籍並不會攤銷，直至確定其使用年期為固定為止。然而，會籍將於每年及於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。

24. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資 (續)

於上市股本證券之投資透過股息收入及公平值收益為本集團帶來回報商機，該等股息收入及公平值收益並無固定到期日或票息。

可供出售投資之公平值變動為港幣32,763,000元(二零零五年：港幣2,638,000元)，並計入本年度之投資重估儲備。

25. 應收聯營公司款項

於二零零五年十二月三十一日之結餘為無抵押，按固定年率8.5%計算利息，及須自二零零四年五月起計兩年內償還，惟可延期一年。不過，該未償還結餘已於年內悉數償還。

26. 應收共同控制公司款項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動	—	2,790
流動	8,700	3,310
	8,700	6,100

結餘乃無抵押、免息及可於一年內收回。

27. 其他應收貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分析賬面值作報告用途：		
流動資產(可於結算日起12個月內收回)	35,670	19,390
非流動資產(可於結算日起12個月後收回)	153,717	60,963
	189,387	80,353

其他應收貸款乃以若干契約物業之按揭作抵押，並按最優惠利率計算利息及須根據個別之還款期償還。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

27. 其他應收貸款 (續)

應收貸款如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	35,670	19,390
超過一年但未逾兩年	5,723	4,080
超過兩年但未逾三年	4,221	3,344
超過三年但未逾四年	4,558	1,986
超過四年但未逾五年	4,923	2,139
超過五年	134,292	49,414
	189,387	80,353

其他應收貸款之平均實質年利率為7.75%至10%(二零零五年：7.75%)。

28. 存貨

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原料	—	344
半製成品	995	1,218
製成品	19	697
	1,014	2,259

29. 待售物業／待售發展中物業

於二零零六年十二月三十一日，撥入待售物業／待售發展中物業之借貸成本總額為港幣81,218,000元(二零零五年：港幣29,268,000元)。

本集團港幣457,661,000元(二零零五年：港幣352,461,000元)及港幣300,666,000元(二零零五年：港幣405,114,000元)之待售物業分別座落於香港、新西蘭及澳洲。本集團為數港幣300,666,000元(二零零五年：港幣405,114,000元)之待售物業為永久持有之物業。所有其他物業乃以中期至長期契約持有。

本集團港幣1,610,679,000元(二零零五年：港幣1,713,841,000元)、港幣386,723,000元(二零零五年：港幣246,429,000元)及港幣315,069,000元(二零零五年：港幣201,405,000元)之待售發展中物業分別座落於香港、新西蘭、澳洲及中國。本集團為數港幣213,977,000元(二零零五年：港幣218,152,000元)之待售發展中物業為永久持有之物業。所有其他待售發展中物業乃以中期至長期契約持有。

本集團為數港幣965,781,000元(二零零五年：港幣201,404,000元)之待售發展中物業，預期於結算日後超過十二個月才予以收回。

30. 應收款項、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

至於銷售物業之應收款項，還款期按個別協議而定。

包括於應收款項、按金及預付款項中為應收貿易款項，於結算日之有關賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60日	22,220	7,037
61日至90日	234	202
91日至365日	846	1,461
365日以上	—	575
	23,300	9,275

31. 已抵押銀行存款

該金額指已抵押予銀行之存款，作為本集團所獲短期銀行借貸之擔保，因此歸類為流動資產。

已抵押銀行存款乃按固定年利率3.6%至4.4%計息，並將於有關銀行借貸償還後獲解除。

32. 有限制銀行結存及存款

為數港幣332,404,000元之銀行存款乃預售若干待售發展中物業所收取之款項，存於數家銀行，僅作支付稅項及結算有關物業之建築成本之用途。該等銀行存款按固定年利率0.7%至1.4%計息。

33. 銀行結存及存款

銀行結存及存款包括本集團持有之現金及短期銀行存款，存款乃按固定年利率3.5%至4.1%(二零零五年：3.0%至4.0%)計息，原來到期日為三個月或以下。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 應付款項、已收按金及應付費用

包括於本集團應付款項、已收按金及應付費用中為應付貿易款項，於結算日之有關賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60日	17,452	77,166
61日至90日	98,110	400
91日至365日	212	686
365日以上	—	3,188
	115,774	81,440

35. 撥備

	重新安置賠償 千港元	租金擔保 千港元	總值 千港元
於二零零五年一月一日	60,032	49,329	109,361
匯兌調整	1,360	(1,216)	144
年內撥備撥回	(41,136)	(2,226)	(43,362)
本年度支付	(5,173)	(42,109)	(47,282)
於二零零五年十二月三十一日	15,083	3,778	18,861
匯兌調整	520	(144)	376
已確認額外撥備	—	569	569
本年度支付	(722)	(3,936)	(4,658)
於二零零六年十二月三十一日	14,881	267	15,148

重新安置賠償撥備為延遲向前商業單位業主（「受影響業主」）交出重新安置物業之賠償，受影響業主之物業因興建一個在中國之待售物業項目而被拆卸；以及為若干根據管理層計劃將不獲編配重新安置物業之受影響業主作永久調遷之估計費用。該等撥備乃根據管理層參照中國法定規定所作之最佳估計而定出。年內，已與受影響業主訂立若干賠償安排。董事認為，剩餘之賠償預期於一年內支付，惟須視乎與受影響業主之磋商進度而定。

租金擔保撥備為將於直至物業由買家出租前（由出售物業日期起計最多三十六個月期間）根據與買家簽訂之買賣協議支付予已出售投資物業買家之估計租金賠償。

36. 借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,505,673	2,300,379
— 無抵押	52,746	129,308
其他貸款 — 無抵押	—	284
借貸總額	2,558,419	2,429,971
借貸償還情況如下：		
銀行貸款：		
一年內	1,538,744	917,655
超過一年但未逾兩年	148,495	608,581
超過兩年但未逾三年	90,386	50,040
超過三年但未逾四年	48,873	139,784
超過四年但未逾五年	650,598	54,226
超過五年	81,323	659,401
	2,558,419	2,429,687
其他貸款：		
超過五年	—	284
總額	2,558,419	2,429,971
減：見於流動負債下之十二個月內到期之款項	(1,538,744)	(917,655)
十二個月後到期之款項	1,019,675	1,512,316

董事認為，合約利率反映現行市場利率，因此，以現行市場利率折現未來現金流量而估計銀行借貸於二零零六年十二月三十一日之公平值金額與其賬面值相若。

借貸之平均實質年利率由4.5%至12.5%不等(二零零五年：3.8%至11.7%)。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

36. 借貸 (續)

本集團借貸之賬面值分析如下：

以下列貨幣列示	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	利率
銀行貸款			
港元	1,708,709	1,405,008	香港銀行同業拆息加0.5%至0.8%
	80,000	—	香港優惠利率減2.0%
人民幣	267,366	137,269	中國人民銀行借貸利率減10%
澳元	106,687	68,542	7.3%
新西蘭元	335,950	765,561	銀行90天票據賣價加0.8%至2.5%
印尼盧比	59,707	53,307	4.8%至14.6%
	2,558,419	2,429,687	
其他貸款			
新西蘭元	—	284	6.7%至10.3%
	2,558,419	2,429,971	

於二零零六年十二月三十一日，銀行借貸為港幣80,000,000元(二零零五年：無)，以港元計值，而港元並非附屬公司之功能貨幣。

37. 應付少數股東款項

應付少數股東款項港幣36,209,000元(二零零五年：港幣141,949,000元)為無抵押、免息及須於結算日起計十二個月內清償。

應付少數股東款項港幣80,814,000元(二零零五年：港幣70,376,000元)為無抵押、免息，而少數股東已訂約不會於結算日起十二個月內要求償還款項。因此，該款項列作非流動款項。

該款項以實質年利率4%(二零零五年：4%)按攤銷成本列賬。

38. 股本

本公司於年內之股本變動如下：

	股份數目		面值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
每股面值港幣0.1元普通股：				
法定：				
年初及年終	1,000,000,000	1,000,000,000	100,000	100,000
已發行及繳足：				
年初	548,443,165	511,538,607	54,844	51,154
因行使認股權證發行股份	16,909,199	29,654,558	1,691	2,965
因行使購股權發行股份	17,750,000	7,250,000	1,775	725
年終	583,102,364	548,443,165	58,310	54,844

年內發行之所有新股份於各方面均與現有股份享有同等權益。

39. 認股權證

本公司尚未行使之認股權證於二零零八年失效，其登記持有人有權在二零零八年十二月三日或以前按認購價每股港幣1.38元以現金認購本公司每股面值港幣0.1元之繳足股份，惟此認購價可按規定作出反攤薄調整。於二零零六年十二月三十一日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣7,416,000元（二零零五年：港幣9,107,000元），而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額為港幣102,346,000元（二零零五年：港幣125,681,000元）。

根據本公司現行之股本結構，假若在二零零六年十二月三十一日時，尚未行使之2008認股權證持有人全部行使其認股權，本公司將需增發74,164,000股（二零零五年：91,073,000股）每股面值港幣0.1元之股份。

40. 其他應付款項

其他應付款項為無抵押、免息及須於物業發展項目（預期於結算日起計一年內竣工）完結時償還，而項目預計由結算日起計一年內落成。因此，該等款項列為流動。平均實質年利率為4.3%（二零零五年：4.3%）。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項

以下為於本匯報期間及前匯報期間內確認之主要遞延稅項負債(資產)及其有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	物業重估 千港元	其他稅項 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零五年一月一日	21,922	162,177	2,127	(19,713)	166,513
匯兌調整	(901)	3,087	—	927	3,113
本年度自綜合收益表扣除(計入)	21,790	240,585	(327)	(20,515)	241,533
出售一家附屬公司時撇除	(1,936)	(12,009)	—	—	(13,945)
於二零零五年一月一日	40,875	393,840	1,800	(39,301)	397,214
匯兌調整	318	7,365	—	(467)	7,216
本年度自綜合收益表扣除(計入)	1,478	143,793	(327)	(6,836)	138,108
本年度自股本權益扣除	—	—	7,430	—	7,430
於二零零六年十二月三十一日	42,671	544,998	8,903	(46,604)	549,968

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷，並列於非流動負債項下。

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣886,026,000元(二零零五年：港幣772,916,000元)可用作抵銷將來溢利。已就該等虧損港幣190,520,000元(二零零五年：港幣134,926,000元)確認遞延稅項資產。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘港幣695,506,000元(二零零五年：港幣637,990,000元)確認遞延稅項資產。

於二零零六年十二月三十一日，本集團就撇銷待售物業有可予扣減之暫時差異港幣108,792,000元(二零零五年：港幣167,686,000元)。由於不確定應課稅溢利能否可供動用以抵銷可予扣減之暫時差異，因此並無就該等可予扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

42. 出售附屬公司

	二零零五年 千港元
<hr/>	
出售之資產淨值	
投資物業	63,168
應收款項、按金及預付款項	248
銀行結存及現金	7,823
應付款項、已收按金及應付費用	(2,590)
應付利得稅	(57)
遞延稅項	(13,945)
	<hr/>
	54,647
出售附屬公司之收益	<hr/> 11,818
	<hr/>
	66,465
	<hr/>
以現金償付	66,465

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

	二零零五年 千港元
<hr/>	
現金代價	66,465
出售之現金及現金等值	<hr/> (7,823)
	<hr/>
	58,642

於去年出售之附屬公司對本集團去年之營業額或溢利並無重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

43. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零六年十二月三十一日，本集團就不可撤銷之營運租賃所租用之樓宇承擔在日後須支付之最低租約金額付款期如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	4,961	10,205
第二年至第五年(包括首尾兩年)	17,453	32,457
五年以上	15,628	47,910
	38,042	90,572

租賃經磋商後之年期為介乎一至二十年(二零零五年：一至二十一年)而月租金額為固定。

本集團作為出租人

本集團之若投資干物業及待售之發展中物業已根據營運租賃租出。待售之發展中物業已被臨時出租。

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列之最低租約付款額：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	167,000	89,465
第二年至第五年(包括首尾兩年)	372,162	170,086
五年以上	470,674	33,134
	1,009,836	292,685

此外，其中一項與租戶所訂立之租約，除每年支付最低租金外，根據該租賃安排，另須按照該租戶將確認之收入某一百分比計算繳付額外租金。

所有租出之物業給予租戶之期限為一至二十年(二零零五年：一至六年)不等。

44. 資本承擔

於結算日，本集團就以下各項之資本承擔如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(a) 有關物業產生之支出		
授權而未簽定合約		
香港	349,634	286,313
中國	—	55,000
	349,634	341,313
簽定合約而未於綜合財務報表撥備		
香港	21,041	8,110
中國	—	162,000
	21,041	170,110
(b) 購買設備		
於中國簽定合約而未於綜合財務報表撥備	998	—

45. 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團將其資產進行下列按揭及／或抵押，以換取本集團所得之銀行信貸額及其他貸款。

- 賬面值合共為港幣4,788,137,000元(二零零五年：港幣4,013,559,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣1,389,907,000元(二零零五年：港幣1,925,191,000元)之待售之發展中物業作固定及浮動抵押。
- 賬面值合共為港幣46,583,000元(二零零五年：港幣10,360,000元)之發展中物業作固定及浮動抵押。
- 賬面總值港幣324,973,000元(二零零五年：港幣332,441,000元)之預付租賃款項。
- 賬面總值為零元(二零零五年：港幣7,097,000)之汽車。
- 港幣200,708,000元(二零零五年：港幣183,395,000元)之銀行存款。
- 一間擁有資產之上市附屬公司之股份，其主要資產包括上文(a)及(b)所述之投資物業及待售之發展中物業。
- 若干附屬公司非上市股份，該等附屬公司之資產主要包括上文(a)、(b)、(c)及(d)所述之投資物業、發展中物業及預付租賃款項。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

46. 以股份為基礎之支出

本公司設立僱員購股權計劃（「該計劃」），主要用以獎勵董事及合資格僱員。原有計劃於一九九零年六月三十日獲批准及採納，一項新計劃已於二零零零年六月二十三日獲批准及採納，有效日期至二零一零年六月二十九日止。於二零零六年十二月三十一日，根據新計劃授出但尚未行使之購股權所涉及之股份數目為3,000,000股，佔該日期本公司已發行股份約0.5%。年內原有計劃下之購股權已告失效。

根據該計劃，本公司之董事會可向本公司或其任何附屬公司之任何董事或全職僱員／主要行政人員授予可認購本公司股份之購股權，價格相等於股份面值、緊接在授予購股權日期前五個營業日股份在聯交所之平均收市價及聯交所不時規定之最低價格（以較高者為準），而股份數目最多以本公司已發行股本之10%（或聯交所不時規定之其他百分比）為限。未得本公司股東事先批准前，在任一個年度可向任何個別人士授出與購股權有關之股份數目，不得超逾本公司當時已發行股份1%。

授出之購股權必須在授出日期起計二十八日內或董事決定之期間內接納，而每份獲授出之購股權須支付港幣10元之價格。購股權可在授出日期後至該日期之十週年內隨時行使。

下表披露僱員所持本公司購股權及年內該等購股權之變動詳情：

授出日期	行使期間	行使價 港元	購股權數目		
			於二零零六年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	15,500,000	(12,500,000)	3,000,000
辭任董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	5,250,000	(5,250,000)	—
			<u>20,750,000</u>	<u>(17,750,000)</u>	<u>3,000,000</u>

授出日期	行使期間	行使價 港元	購股權數目		
			於二零零五年 一月一日 尚未行使	年內行使	於二零零五年 十二月三十一日 尚未行使
董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	15,500,000	—	15,500,000
辭任董事					
4.12.2000	4.12.2000 — 3.12.2010	1.44	12,500,000	(7,250,000)	5,250,000
			<u>28,000,000</u>	<u>(7,250,000)</u>	<u>20,750,000</u>

46. 以股份為基礎之支出 (續)

就年內行使之購股權而言，於行使日期及緊接行使日期前之日期之加權平均股價(二零零五年：股價)分別為每股港幣4.03元及港幣4.15元(二零零五年：港幣3.025元)。

年內並無授出或註銷購股權。

47. 退休福利計劃

本集團為香港合資格僱員提供一個根據職業退休計劃條例而設之定額公積金計劃(「職業退休計劃」)及於二零零零年十二月提供一個根據強制性公積金計劃條例而設之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與本集團之資產完全分開，並由獨立信託人管理。在強積金計劃成立前為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續留在職業退休計劃內，或轉而參加強積金計劃；在二零零零年十二月一日或之後加入本集團之所有新僱員均須參加強積金計劃。

職業退休計劃之供款視乎僱員於本集團之服務年資而定，僱員及本集團按僱員之基本薪金每月作出供款5%至15%。

至於強積金計劃之成員，視乎僱員於本集團之服務年資而定，本集團按有關薪金向該計劃供款5%至15%或每月港幣1,000元，而僱員須作出相應供款額。

本集團在中國附屬公司之僱員為由中國政府所設立之國營退休福利計劃之成員。自綜合收益表扣除之總成本港幣396,000元(二零零五年：港幣350,000元)為本集團於本年度須向該計劃作出之供款。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

本年度用作扣減僱主供款之沒收供款為港幣569,000元(二零零五年：港幣310,000元)。於綜合收益表中扣除之總成本港幣2,453,000元(二零零五年：港幣2,899,000元)為本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

48. 結算日後事項

- (a) 於結算日後，本公司之間接全資附屬公司AGP (Wanchai) Limited完成向香港政府購買一幅現有發展項目之毗連土地，代價為港幣43,140,000元。
- (b) 於結算日後，TTP宣佈其已訂立一份有條件協議，向奧克蘭市議會出售其於Packenham, Halsey and Madden Streets, Wynyard Point, Auckland Viaduct, New Zealand之四項待售發展地塊租賃物業之權益，代價為26,420,000新西蘭元(相等於港幣140,238,000元)，全部以現金支付。該協議須待主出租人同意後方可作實，並預計於二零零七年三月三十日完成。根據上述物業於二零零六年十二月三十一日之賬面值，是項出售(計及銷售成本)預計將產生收益約6,000,000新西蘭元(相等於港幣31,848,120元)。
- (c) 於二零零七年三月底，本集團提出另一項無條件收購建議，以每股60新西蘭仙收購約佔TTP股份19.5%之所有餘下股份。隨後，本集團與兩名獨立主要股東分別訂立了禁售協議，據此，該兩名股東受到約束，必須接受本集團要約。因此，本集團能夠控制TTP超過90%已發行股份，可以強制地按相同價格每股60新西蘭仙收購任何尚未接受要約之TTP股份。該項行動總代價將為18,000,000新西蘭元(約港幣103,900,000元)。

於二零零七年四月十六日，本集團發出有關強制收購通告。於本年報日期，本集團於TTP之持股權益為94.3%。預期TTP股份將於二零零七年四月二十三日營業時間結束時停止買賣，而TTP將於二零零七年四月二十七日營業時間結束時自新西蘭交易所除牌。此外，本集團之收購要約將於二零零七年五月四日結束，而強制性收購期將於二零零七年五月七日屆滿。

49. 關連人士交易

主要管理層之薪酬

董事及其他主要管理層成員於年內之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	53,649	66,443
退休後福利	1,223	1,080
其他長期福利	—	—
以股份為基礎之支出	—	—
	54,872	67,523

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個人表現及市況而釐定。

50. 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日，有關主要附屬公司(全部均為有限公司)之資料載列如下：

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本權益／ 註冊資本之 實質百分比	主要業務
<i>直接附屬公司</i>				
Chisel Limited	英屬處女群島／ 印度尼西亞 共和國	2股普通股 每股美金1元	100	投資控股
SEABO Pacific Limited	百慕達／ 中國	767,919股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
爪哇企業有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	投資控股
<i>間接附屬公司</i>				
AGP (Sha Tin) Limited (前稱 TTP (Sha Tin) Limited)	香港	1股普通股 港幣1元	96	物業發展
AGP (Wanchai) Limited (前稱 TTP (Wanchai) Limited)	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業發展
AGP Hong Kong Limited (前稱 TTP Hong Kong Limited)	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業投資
AGP (Diamond Hill) Limited (前稱 TTP (Diamond Hill) Limited)	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業發展
Asian Growth Properties Limited	英屬處女群島／ 香港	886,347,812股普通股 每股美金0.05元	96	投資控股
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	96	物業發展
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	成立／經營 地點／國家	已發行 及繳足股本／ 註冊資本	本公司所持 已發行股本權益／ 註冊資本之 實質百分比	主要業務
<i>間接附屬公司 (續)</i>				
福峰有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	融資
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	96	財務服務
Shinning Worldwide Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000股普通股 每股美金1元	53	物業發展
天程投資有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業發展
日鋒發展有限公司	香港	1股普通股 港幣1元	96	物業發展
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	154,194,592股 無面值	81	投資控股
協美針織廠有限公司	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	60	成衣製造
永紹有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	96	物業投資
成都華商房屋開發有限公司(「華商」)*	中國	註冊資本 人民幣136,000,000元	96	物業投資
廣州市盈發房產開發有限公司(「盈發」)**	中國	註冊資本 美金20,110,000元	96	物業發展

* 華商乃最初以中外合作合營企業之方式註冊成立。然而，年內其已變成外商獨資企業。

** 盈發乃以中外合作合營企業之方式註冊成立。根據盈發之股東協議，中國合夥人有權自該協議所界定之有關物業發展項目中取得固定金額回報或所賺取之溢利5%兩者中之較高者。本集團可享有其餘所得溢利之全數。

董事認為將本集團全部附屬公司詳情列出會過於冗長，故此上表僅將本集團之業績或資產有重要影響之附屬公司詳情列出。

附屬公司於年終時並無發行任何債券。