



**TAI SANG LAND
DEVELOPMENT LIMITED**

Annual Report 2007

大生地產發展有限公司

二零零七年度年報

CONTENTS

	Pages
BOARD OF DIRECTORS AND CORPORATE INFORMATION	1
CHAIRMAN'S STATEMENT	3
MANAGEMENT DISCUSSION AND ANALYSIS	5
REPORT OF THE DIRECTORS	6
CORPORATE GOVERNANCE REPORT	12
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	17
CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31ST DECEMBER 2007	18
BALANCE SHEET AT 31ST DECEMBER 2007	20
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2007	21
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2007	22
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2007	23
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	24
SCHEDULE OF THE GROUP'S SIGNIFICANT PROPERTIES AT 31ST DECEMBER 2007	64
FIVE-YEAR FINANCIAL SUMMARY	65

目 錄

董事會及公司資料	67
主席報告書	69
管理層討論與分析	71
董事會報告	72
企業管治報告	78
獨立核數師報告書	83
於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表	84
於二零零七年十二月三十一日之資產負債表	86
截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表	87
截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表	88
截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表	89
財務報表附註	90
於二零零七年十二月三十一日集團之主要物業表	130
五年財務概要	131

董事會及公司資料

董事及高層管理人員之簡短個人資料

董事會成員

馬清偉先生 (主席)

54歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為董事會主席。現為錦燦有限公司及大生銀行主席。馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清鏗先生、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生 BSc. (副主席)

49歲。一九八一年加入本公司並被委任為董事。於二零零五年被委任為董事會副主席。現為錦燦有限公司董事及大生銀行董事兼總經理。馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生 BSc. (常務董事)

55歲。一九七六年加入本公司並被委任為董事。於一九八四年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清揚先生之兄及馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之弟。

馬清秀女士 BSc. (常務董事)

57歲。一九七四年加入本公司並被委任為董事。於一九九一年被委任為常務董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清強女士、馬清揚先生之姊及馬清雯女士之妹。

馬清雯女士 BA (董事及公司秘書)

58歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事及公司秘書。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清強女士及馬清揚先生之姊。

馬清強女士 MBA (董事)

57歲。一九七二年加入本公司並被委任為董事。現為錦燦有限公司董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

馬清揚先生 BSc. (Hon.) (董事)

44歲。一九八七年加入本公司並於一九九七年被委任為董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清鏗先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士及馬清強女士之弟。

張永銳先生 BComm., CPA (Aust.), 英國最高法院律師, 香港最高法院律師, 新加坡最高法院律師 (非執行董事)

58歲。於一九八三年被委任為本公司董事。自二零零四年五月二十一日起重新任命為非執行董事。自一九七九年起為香港執業律師, 現為胡關李羅律師行顧問。張先生亦為另外五家上市公司之非執行董事及另外四家上市公司之獨立非執行董事。張先生是稅務上訴委員會委員, 香港公益金之籌募委員會委員, 香港公開大學校董及董事學會之資深會員。他曾擔任香港律師會之內地事務委員會之副主席至二零零六年一月止, 亦曾為保良局總理。

周國勳先生 BSc. (獨立非執行董事)

47歲。於一九九六年被委任為本公司獨立非執行董事。現為上市公司Sincere Watch (Hong Kong) Limited (「Sincere Watch」) (股份編號：444)的Executive Vice-chairman。周先生負責Sincere Watch集團的業務發展、策劃，以及該集團的市場定位及管理。加入Sincere Watch之前，周先生曾為香港一投資公司的principal officer從事美國及國內房地產及飲食業務。

陳樹貴先生 澳洲會計師公會會員 (獨立非執行董事)

70歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為退休人士。於一九九一年至二零零二年共十一年間為本公司總經理。而一九九一年以前，曾在馬來西亞及香港之銀行任職高層超過二十年。

黃興國先生 MBA (獨立非執行董事)

59歲。於二零零四年被委任為本公司獨立非執行董事。現為一間於中國上海經營零售及餐飲業務公司之東主。曾經營及服務於多種行業包括成衣製造、物業發展、零售及餐飲業務。

高層管理人員

莫達雄先生 香港測量師學會資深會員、香港註冊專業測量師、英國特許測量師、英國特許仲裁師
(行政總裁)

58歲。一九八一年加入本公司，現為本公司行政總裁。在地產發展及管理方面有四十年經驗。

銀行

香港上海滙豐銀行
恒生銀行
United Commercial Bank
大生銀行

律師

胡關李羅律師行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊地址

香港軒尼詩道24-34號大生商業大廈26-28樓

股票過戶處

香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心17樓

網址

www.taisangland.com.hk
www.irasia.com/listco/hk/taisangland/index.htm

主席報告書

本年度溢利

本席欣然報告本集團二零零七年之綜合溢利為港幣七億七千四百八十萬元，比對二零零六年之港幣三億一千七百萬元，增加港幣四億五千七百八十萬元或百分之一百四十四。當中包括投資物業公允值盈利港幣八億三千六百二十萬元及相關之公允值盈利遞延所得稅項撥備港幣一億五千八百七十萬元。而二零零六年之相應投資物業公允值盈利及遞延所得稅項撥備分別為港幣三億零一百一十萬元及港幣四千六百三十萬元。公允值盈利大幅增加港幣五億三千五百一十萬元，主要由於白加道一號於二零零七年第三季地契滿意紙發出後納入集團投資物業所引致。若不計入該等影響，基本溢利約為港幣九千七百三十萬元，比對二零零六年之相應數值港幣六千二百二十萬元，增加港幣三千五百一十萬元或百分之五十六點四。本年度每股盈利為港幣二點六三元（二零零六年：港幣一點零七元）。

集團營業額為港幣一億七千六百八十萬元，比對二零零六年之港幣一億七千五百七十萬元上升港幣一百一十萬元或百分之零點六。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十一仙（二零零六年：港幣十一仙）及特別股息每股普通股港幣十仙（二零零六年：港幣零仙）。

業務回顧

香港方面，租賃收益輕微上升百分之零點六至港幣一億二千二百七十萬元。若不計入由於二零零六年內或二零零七年上半年出售物業所引致租賃收入下跌之影響，來自住宅及倉儲物業之租賃收益比對去年平均上升百分之十。預期來年整體物業佔用率將維持高水平而續租租金將溫和增長。

於二零零七年年內，集團出售了一間附屬公司，該公司持有一間位於葵涌之物業，並錄得港幣三千九百六十萬元之盈利。比對二零零六年，同樣地集團亦從出售一間附屬公司，該公司持有一間位於沙田之物業，而獲得盈利港幣三千九百一十萬元。於二零零七年集團盈利之增長主要由出售西貢早禾坑早禾居獨立屋M7號之盈利港幣三千二百萬元所貢獻。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年上升百分之五點四至港幣四千五百四十萬元。Montgomery Plaza之寫字樓樓面佔用率於二零零七年年內增加至百分之一百，而寫字樓每平方尺平均年租金上升百分之十一點五至三十六點一美元。利息及物業保養費用於二零零七年年內保持平穩。但預期來年之利息開支將跟隨美國聯儲局減息而下降。

集團於年內已支付港幣二億一千萬元作為香葉道四十三號酒店發展項目之土地更改補地價。該發展項目將因應黃竹坑港鐵通車之進度而進行，相信港鐵之通車將為該項目之成功關鍵。發展成本將由內部資源及銀行借貸支付。集團已於年內簽訂買賣協議以出售位於西貢早禾坑早禾居之另外兩間豪華海景獨立屋M8及M9號。因應出售於二零零八年一月才完成，該物業於年終時進行重新估值，並於本年度錄得港幣九千八百萬元之公允值盈利。集團運用出售附屬公司及投資物業之收款償還集團銀行借貸，因此預期來年利息開支將下降。

現金流量

集團支付利得稅港幣二百三十萬元後，從營運業務中獲得現金進賬約港幣七千零八十萬元。

集團除了收取來自出售一間附屬公司之款額港幣四千零八十萬元外，亦收取來自出售一間投資物業之款額港幣六千八百萬元及來自投資之股息港幣五百八十萬元。集團運用該等資金增加物業、機器及設備、發展中物業、投資物業及租賃土地合共港幣二億四千三百四十萬元。集團從此等投資業務而產生之現金流出為港幣一億二千八百二十萬元。

集團從銀行貸款獲取淨現金流入港幣一億六千四百萬元、支付股息港幣六千零三十萬元及利息港幣二千零一十萬元。融資業務之現金淨流入為港幣八千三百六十萬元。運用從營運業務及融資業務所得現金流入支付投資業務後，集團之現金及現金等價物增加港幣二千六百三十萬元至港幣四千零七十萬元。

展望

過去一年是豐盛的一年。中國經濟蓬勃特別有助於香港過去之成功，而中國經濟於來年將持續蓬勃。

但於二零零八年通脹將扮演主要角色影響世界經濟，特別是中國以及香港。流動資金可能緊絀，而資金將隨著美國住宅按揭借貸市場迅速惡化引致金融緊縮而流向當地。

我們相信房地產本質上仍然可對沖通脹。在未預期利息趨降之勢頭逆轉下，物業市場將保持為理想投資。

我們之核心業務房地產投資及倉儲業務將於二零零八年穩健地增長。但必須注意集團於來年來自出售物業之貢獻將減少。

最後，本人謹藉此機會向各董事同袍及全體職員對本集團忠誠服務和貢獻致謝。

主席
馬清偉

香港，二零零八年四月二日

管理層討論與分析

(a) 集團流動資產及財務資源

在年內，集團整體銀行借貸增加港幣一億五千九百八十萬元至港幣四億一千九百四十萬元。權益總額增加港幣七億三千四百六十萬元至港幣二十九億九千一百六十萬元（二零零六年：港幣二十二億五千七百萬元），而長期銀行貸款於二零零七年十二月三十一日則為港幣二億一千九百四十萬元（二零零六年：港幣二億二千九百二十萬元）。債項與權益比率為百分之十四（二零零六年：百分之十一點五）。現有銀行之信貸額足以應付集團一般營運開支。集團之財務情況仍保持彈性及健康。

(b) 集團資本結構

集團資本結構一如去年年報般並無重大更改。集團借貸主要以港元或美元為幣值，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元
— 一年內	87,222	94,563
— 第二年內	2,835	2,623
— 第三年至五年內（包括首尾兩年）	129,300	131,974
	<u>219,357</u>	<u>229,160</u>

集團銀行貸款港幣四億一千九百四十萬元（二零零六年：港幣二億四千六百八十萬元）是以若干物業賬面值合共港幣十四億零七百九十萬元（二零零六年：港幣十五億五千五百五十萬元）作抵押。

(c) 所持重大投資及其表現與前景

集團持有長江流域創業有限公司及長江流域創業II有限公司（統稱「長創」）百分之十二之權益。集團所持有長創權益之公允值於二零零七年十二月三十一日為港幣五千八百萬元，比對投資成本為港幣二千四百萬元。年內，長創宣派及支付本集團股息港幣四百八十萬元。自二零零四年起從長創收取之累計股息為港幣四千零八十萬元。

繼從事製造及銷售生化柴油及其他副產品之古杉集團，於二零零七年末於紐約證券交易所上市後，長創現持有四間上市公司，合共市值達港幣四億四千六百萬元。

集團將考慮於未來再投資於同類型的創投基金。

(d) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零七年十二月三十一日共有一百四十九名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療、強積金計劃及長期服務金。

董事會報告

大生地產發展有限公司(「本公司」)董事會同寅謹將董事會報告連同本公司及附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之已審核財務報表呈覽。

主要業務及營運地區分析

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。主要附屬公司業務載於財務報表附註三十四。

本集團本年度之表現按業務及地區分項之分析載於財務報表附註五(c)。

業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第87頁之綜合收益表內。

董事會宣派中期股息每股普通股港幣九仙(二零零六年：港幣七仙)，合共港幣25,890,271元(二零零六年：港幣20,136,877元)，已於二零零七年十月十五日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣十一仙(二零零六年：港幣十一仙)，合共港幣31,643,664元(二零零六年：港幣31,643,664元)及特別股息每股普通股港幣十仙(二零零六年：港幣零仙)，合共港幣28,766,968元(二零零六年：港幣零元)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣三十仙(二零零六年：港幣十八仙)。

儲備

本集團及本公司本年度之儲備變動載於財務報表附註二十。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款為港幣245,151元(二零零六年：港幣676,826元)。

物業、機器及設備、發展中物業及投資物業

物業、機器及設備、發展中物業及投資物業之變動情況，分別載於財務報表附註六、七及八。

主要物業

本集團之主要物業載於本年報第130頁。

購回、出售或贖回本公司之股份

於本年度內，本公司並無贖回本公司之股份。本公司及附屬公司亦無購回或出售本公司之已發行股份。

借貸

銀行貸款及透支之情況，載於財務報表附註十六及十七。

可分派儲備

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零七年十二月三十一日可分派儲備為港幣608,245,490元（二零零六年：港幣559,287,921元）。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第131頁。

董事會成員

於本年度內及截至本報告刊發日期，本公司之董事如下：

執行董事：

馬清偉	(主席)
馬清鏗	(副主席)
馬清權	(常務董事)
馬清秀	(常務董事)
馬清雯	
馬清強	
馬清揚	
馬清滄	(已於二零零七年三月十九日辭任)

獨立非執行董事：

周國勳
陳樹貴
黃興國

非執行董事：

張永銳

根據本公司組織章程細則第一百零三條輪值退任之董事為馬清鏗先生、馬清秀女士、陳樹貴先生及黃興國先生，彼等均有資格重選連任並願膺選連任。

董事服務合約

於本屆股東週年常會上願意膺選連任的董事與本公司之間並無任何於一年內沒有賠償（法定賠償除外），則不能終止的服務合約。

董事及高層管理人員簡介

董事及高層管理人員簡介載於本年報第67及第68頁。

董事及高層管理人員薪酬

董事及高層管理人員薪酬詳載於財務報表附註二十三。

董事及行政總裁之股份權益

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，各董事及行政總裁於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

每股面值港幣一元之普通股

	持有身分			總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註(a)及註(b))	聯名權益 (註(c))		
董事：					
馬清偉	4,668,254	160,134,973	38,115	164,841,342	57.3023%
馬清鏗	261	8,732,013	38,115	8,770,389	3.0488%
馬清權	7,200	—	—	7,200	0.0025%
馬清秀	20,570	—	—	20,570	0.0072%
馬清雯	97,767	—	—	97,767	0.0340%
馬清強	47,828	—	—	47,828	0.0166%
馬清揚	101,732	—	—	101,732	0.0354%
張永銳	—	—	—	—	—
周國勳	—	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—	—
行政總裁：					
莫達雄	—	—	—	—	—

註：

- 錦燦有限公司(「錦燦公司」)連同其聯繫人士以及運璿投資有限公司分別直接或間接擁有本公司普通股138,996,736股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。
- 大生環球有限公司直接擁有本公司普通股8,732,013股，馬清鏗先生為此公司之主要股東。
- 馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有本公司普通股38,115股。
- 馬清權先生實益持有本公司之附屬公司大生凍房倉庫有限公司發行股本中之9,886股(即0.1765%)。
- 本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中，馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有47股(即0.94%)，馬清偉先生與馬清鏗先生聯名實益持有1股(即0.02%)及馬清權先生實益持有23股(即0.46%)。
- 另外，本公司若干董事完全基於本公司之利益而受託持有附屬公司之非實益股份，本公司註冊辦事處備有詳細資料可供查閱。
- 除上述外，本公司董事或行政總裁並無實益擁有於本公司或其聯繫法團之股份、相關股份之權益或淡倉。
- 年內，本公司及各附屬公司概無參與任何協議，使本公司董事及行政總裁(包括其配偶或年齡未滿十八歲之子女)可藉收購本公司或其聯繫法團之股份或相關股份而取得利益。

主要股東

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條而設置之登記冊所記錄或據本公司接獲之通知，本公司主要股東於本公司之股份或相關股份之權益及淡倉如下：

每股面值港幣一元之普通股

	持有身分		總計	百分率
	個人權益	法團權益 (註)		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	26,747,978	138,996,736	48.3182%
運璿投資有限公司	21,138,237	—	21,138,237	7.3481%
金運投資有限公司	15,488,636	—	15,488,636	5.3842%

上述之全部權益代表好倉。

註：

金運投資有限公司、Suremark Limited(實益持有本公司5,852,920股)與萬金來證券有限公司(實益持有本公司5,406,422股)乃錦燦公司之全資附屬公司。錦燦公司故被視為擁有本公司普通股之法團權益，為數相等於該三間公司所持有本公司股份之總和。

董事擁有權益之合約

除下列分段標題「持續關連交易」中所載之持續關連交易外，本年度內或年結時，本公司及各附屬公司概無簽訂任何有關集團之業務而本公司董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

管理合約

本年度內本公司並無就全盤業務或其中大部份簽訂或存有任何管理及行政合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從主要供應商購入貨物及服務之百分比如下：

— 最大供應商	12.5%
— 五位最大供應商	43.9%

概無董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知擁有本公司5%以上股本權益者)擁有以上供應商之股份。

本年度內本集團從五位最大客戶賺取之收入佔總營業額不足百分之三十。

持續關連交易

於二零零五年九月六日，本公司作為租客與業主之代理人大生銀行（「TSB」）簽訂有關香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈26至28樓作為辦事處用途之租約，年期為兩年零十一個月，即由二零零五年九月七日起計，並於二零零八年八月六日屆滿，而租金則為每月港幣61,932元，另加管理費及冷氣費每月港幣33,348元。

錦燦公司是其中一位業主，亦為馬清偉先生之關連人士（馬清偉先生實益擁有其百分之三十以上之發行股股權）及為本公司之主要股東，直接或間接擁有本公司百分之四十八點三二之發行股股權。概因其他業主與馬清偉先生均為親屬關係或為馬清偉先生親屬所控制之公司，就《香港聯合交易所有限公司之證券上市規則》（「上市規則」）第14A.11(4)(c)條而言，其他業主亦因此被視作馬清偉先生之聯繫人士。TSB為錦燦公司之關連人士（錦燦公司實益擁有其百分之三十以上之發行股股權），因此，就上市規則第14A.11(4)條而言，亦為本公司之關連人士。據此，就上市規則而言，租約構成本公司之持續關連交易。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司支付予業主之金額為港幣1,143,360元（二零零六年：港幣1,143,360元）。

本公司之獨立非執行董事已審閱上述之持續關連交易並確認該交易乃：

- (i) 按照正常商業條款進行；
- (ii) 按本集團一般及慣常之業務情況進行；及
- (iii) 依據監管該交易之有關合約，其條款為公平及合理，並符合本公司與股東整體利益。

因應上市規則第14A.38條，董事會已委聘本公司獨立核數師按照香港會計師公會所頒佈之香港有關服務準則第4400號「就財務資料執行協定程序的聘用協定」對上述持續關連交易進行若干事實查明程序。獨立核數師已就該交易根據該協定程序所得之事實結論向董事會報告。

足夠公眾持股量

基於公開所得之資料及據董事所知悉，確認截至本年度報告日期為止，本公司有足夠公眾持股量即本公司之發行股份中有超過百分之二十五為公眾持有。

董事在競爭業務的權益

除非執行董事外，所有董事於二零零七年十二月三十一日皆為錦燦公司之董事及股東，而錦燦公司亦從事物業發展與物業投資之業務，與本集團之業務可能構成競爭。

董事認為本集團能夠獨立地經營其物業發展及物業投資業務。有關董事當履行本公司董事職責為物業發展與物業投資作決策時，已經並且將繼續為着本集團之最佳利益而行事。

企業管治

於截至二零零七年十二月三十一日止之年度內，公司已遵守上市規則附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

獨立確認

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則之規則3.13就其獨立性而作出的年度確認，本公司認為全部獨立非執行董事乃屬獨立人士。

核數師

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審核本年度財務報表完竣，任滿告退，並願受聘續任。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零零八年四月二日

企業管治報告

企業管治常規

董事會致力維持高水平的企業管治，以確保運作更具透明度及對整體股東利益有更佳保障。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止會計年度內均已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄14之《企業管治常規守則》（「企業管治守則」）之所有守則條文。

董事之證券交易

本公司就董事進行的證券交易（按企業管治守則之定義），已採納不低於上市規則附錄10之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）而制訂行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零零七年十二月三十一日止之年度內有遵從標準守則及本公司有關董事證券交易的行為守則。

董事會

(a) 董事會組成

董事會現包括七名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。非執行董事佔全數董事人數三分之一。董事之個人資料及彼等之間的關係（如適用）刊載於本年報第67至第68頁。

(b) 董事會會議

董事會每年舉行最少四次例會，並在有需要時更頻密地舉行會議。大部份董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。董事會商討並釐訂本集團之整體策略，監察財政表現及商討年度及中期業績及其他重大事項。所有董事知悉須共同及個別向全體股東負責。

本年度內，董事會曾召開四次會議。各董事的出席記錄如下：

	出席率	百分率
執行董事		
— 馬清偉先生（主席）	4/4	100%
— 馬清鏗先生	4/4	100%
— 馬清權先生	4/4	100%
— 馬清秀女士	4/4	100%
— 馬清雯女士	4/4	100%
— 馬清強女士	4/4	100%
— 馬清揚先生	4/4	100%
非執行董事		
— 張永銳先生	3/4	75%
獨立非執行董事		
— 周國勳先生	3/4	75%
— 陳樹貴先生	4/4	100%
— 黃興國先生	4/4	100%

董事會(續)

(c) 職責劃分及董事會運作

董事會已委任一名主席領導董事會並確保董事會有效運作及所有重要事項均適時討論。主席及行政總裁由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

行政總裁負責管理本集團的日常運作，並定期與執行委員會舉行會議，以制定營運及業務上之決策及評核財務表現。

董事會之執行委員會由主席、副主席、兩位常務董事及三位執行董事組成。委員會定期會面，就本公司表現、現行計劃和長期發展機會以及需即時關注的事項進行檢討及商議。

(d) 非執行董事

所有非執行董事已簽定委任書指定任期為三年。根據本公司組織章程細則所有董事每三年輪流於股東週年常會上退任及重選。

(e) 確認獨立性

獨立非執行董事之獨立性已按適用之上市規則評估。每位獨立非執行董事已各自提交週年確認書，確認彼等之獨立性符合上市規則第3.13條列載的獨立性評估指引。本公司認為所有獨立非執行董事皆屬獨立人士。

(f) 董事之提名

董事會負責檢討其組成，物色及甄選合適之董事會成員、考慮委任或重新委任董事，以及制訂董事之接任安排。當需要時，董事會將根據本公司組織章程細則第94及95條行使其權力，委任董事以填補董事空缺或作為新增董事會成員，而該委任需經本公司股東於下一次股東大會上確認。

董事及高層管理人員薪酬

(a) 薪酬政策

本公司之薪酬政策為確保僱員(包括執行董事及高層管理人員)之薪酬乃按其技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐訂。執行董事及高層管理人員之薪酬待遇，乃參照公司業績與盈利狀況、現行市場環境及各董事及行政人員之表現或貢獻而釐訂。非執行董事之薪酬政策則為確保非執行董事按其參與本公司事務(包括參與董事委員會事務)所付出之努力及時間而釐訂。

截至二零零七年十二月三十一日止年度所支付之董事酬金詳情載於本財務報表之附註二十三(a)。

(b) 薪酬委員會

本公司的薪酬委員會於二零零五年四月成立。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事陳樹貴先生及黃興國先生以及一位執行董事馬清雯女士組成，並根據企業管治守則訂明其書面職權範圍。此職權範圍載於本公司網頁內。

薪酬委員會負責制訂薪酬政策及向董事會提出建議，釐訂執行董事及高層管理人員之薪酬，以及檢討及建議本集團之購股權計劃、分紅機制、退休福利計劃與其他關於薪酬之事宜。薪酬委員會將就其建議諮詢董事會主席，以及在有需要時可索取專業意見。

年內，薪酬委員會曾召開兩次會議。個別成員的出席紀錄如下：

	出席率	百分率
委員會成員		
— 馬清雯女士(主席)	2/2	100%
— 陳樹貴先生	2/2	100%
— 黃興國先生	2/2	100%

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立並以書面訂明具體職權範圍。此書面職權範圍乃根據企業管治守則訂定並載於本公司網頁內。

審核委員會之主要職責概述如下：

- (i) 就外聘核數師的委任、重新委任與罷免提供建議以及考慮外聘核數師的聘用條款；
- (ii) 就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；
- (iii) 監察財務報表、年報、中期報告及獨立核數師報告書的完整性，以確保該等資料真實及平衡地評核本集團的財務狀況；及
- (iv) 審閱及確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統。

審核委員會包括四名非執行董事，當中大部份委員為獨立非執行董事。該委員會由周國勳先生出任主席。其他成員包括張永銳先生、陳樹貴先生及黃興國先生。

年內，審核委員會曾召開兩次會議。個別成員的出席紀錄如下：

	出席率	百分率
委員會成員		
— 周國勳先生 (主席)	1/2	50%
— 張永銳先生	1/2	50%
— 陳樹貴先生	2/2	100%
— 黃興國先生	2/2	100%

審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止財務年度內履行之工作概述如下：

- (i) 建議委任羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司獨立核數師；
- (ii) 與獨立核數師審閱及討論本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表；
- (iii) 與獨立核數師審閱及討論本集團截至二零零七年六月三十日止六個月期間之中期報告；
- (iv) 審閱及評估本集團之內部監控及風險管理系統是否足夠及有效。

關於財務報告書的董事責任

董事會負責編製財務報表，真實及公平地反映本公司及本集團就有關的匯報期間之業務狀況、業績及現金流量。財務報表是根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事及外聘核數師之申報責任載於本年報第83頁之獨立核數師報告書內。

內部監控及風險管理

董事會負責制定、推行及保持本集團之內部監控並通過審核委員會審閱其效能。亦已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、以確保存有正確會計記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發、以及以確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理地(但不是絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

評估本集團之內部監控由內部核數師按持續基準進行。評估涵蓋所有重要的監控層面，包括財務申報、運作及符合法規之監控以及風險管理功能等。內部核數師每年兩次向審核委員會匯報有關內部監控的重要結論。審核委員會會議紀錄的副本亦送呈董事會參閱。

與股東之溝通

透過本公司股東週年常會等不同渠道，董事會及高層管理人員與本公司股東及投資者保持持續溝通。主席、副主席、常務董事、董事會其他成員及外聘核數師均會出席股東週年常會。董事將回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於股東週年常會後舉行記者招待會，會上主席及本集團高層管理人員將回答有關本集團表現之提問。本公司網站載有公司資料、本集團刊發之中期及年度報告、公布、通函以及本集團最近期之發展狀況，使本公司股東可適時地取得本集團最新的資訊。

核數師薪酬

本年度，羅兵咸永道及其他核數師對本公司及其附屬公司提供的審核及與審核有關服務之費用分別為港幣1,626,000元及港幣368,098元。而羅兵咸永道及其他核數師之非審計服務之費用，主要包括稅務諮詢，則分別為港幣225,100元及港幣145,517元。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零零八年四月二日

獨立核數師報告書

獨立核數師報告書

致大生地產發展有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第84至129頁大生地產發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年四月二日

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	2007 港元	2006 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	91,722,727	81,063,676
發展中物業	七	—	63,793,184
投資物業	八	3,366,974,800	2,342,170,000
租賃土地	九	92,589,909	150,675,374
可供出售財務資產	十一	99,376,310	79,386,440
		<u>3,650,663,746</u>	<u>2,717,088,674</u>
流動資產			
供出售投資物業	八	130,000,000	—
供出售物業	十二	102,132,538	103,690,616
應收賬款及預付款項	十三	21,175,437	18,389,369
可收回當期所得稅款		152,211	549,815
現金及現金等價物	十四	40,707,162	19,296,213
		<u>294,167,348</u>	<u>141,926,013</u>
流動負債			
租金及其他按金		44,806,149	27,282,804
應付賬款及應計費用	十五	43,284,728	38,222,874
當期所得稅負債		12,699,160	2,034,479
短期銀行貸款	十六	200,000,000	25,565,000
銀行透支	十六	—	4,879,032
長期銀行貸款之即期部份	十七	87,222,044	94,563,211
		<u>388,012,081</u>	<u>192,547,400</u>
流動負債淨值		<u>(93,844,733)</u>	<u>(50,621,387)</u>
總資產減流動負債		<u>3,556,819,013</u>	<u>2,666,467,287</u>
非流動負債			
長期銀行貸款	十七	(132,134,780)	(134,597,057)
遞延所得稅項負債	十八	(433,097,745)	(274,852,310)
		<u>(565,232,525)</u>	<u>(409,449,367)</u>
淨資產		<u>2,991,586,488</u>	<u>2,257,017,920</u>

	附註	2007 港元	2006 港元
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十九	287,669,676	287,669,676
儲備	二十	2,546,623,780	1,856,659,130
擬派股息	二十	60,410,632	31,643,664
		<u>2,894,704,088</u>	<u>2,175,972,470</u>
少數股東權益		<u>96,882,400</u>	<u>81,045,450</u>
權益總額		<u><u>2,991,586,488</u></u>	<u><u>2,257,017,920</u></u>

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第90至129頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

於二零零七年十二月三十一日之資產負債表

	附註	2007 港元	2006 港元
非流動資產			
物業、機器及設備	六	1,255,122	1,634,317
投資物業	八	217,000,000	192,000,000
附屬公司	十	557,863,736	555,003,710
可供出售財務資產	十一	205,110	159,414
		<u>776,323,968</u>	<u>748,797,441</u>
流動資產			
應收賬款及預付款項	十三	1,210,404	933,561
應收附屬公司款項	十	482,673,882	449,525,002
現金及現金等價物	十四	21,802,034	4,826,241
		<u>505,686,320</u>	<u>455,284,804</u>
流動負債			
租金及其他按金		3,186,215	2,839,207
應付賬款及應計費用	十五	14,626,008	11,759,183
應付附屬公司款項	十	30,237,894	29,526,949
		<u>48,050,117</u>	<u>44,125,339</u>
流動資產淨值		<u>457,636,203</u>	<u>411,159,465</u>
總資產減流動負債		1,233,960,171	1,159,956,906
非流動負債			
遞延所得稅項負債	十八	(31,384,853)	(26,901,703)
淨資產		<u>1,202,575,318</u>	<u>1,133,055,203</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	十九	287,669,676	287,669,676
儲備	二十	854,495,010	813,741,863
擬派股息	二十	60,410,632	31,643,664
權益總額		<u>1,202,575,318</u>	<u>1,133,055,203</u>

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第90至129頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	2007 港元	2006 港元
收入	五	176,808,161	175,670,220
銷售成本	二十一	(44,452,376)	(78,083,594)
毛利		132,355,785	97,586,626
投資物業公允值盈利	八	836,173,925	301,132,692
其他盈利	二十二	77,358,438	40,786,976
行政費用	二十一	(64,266,402)	(63,747,384)
其他經營費用	二十一	(18,461,777)	(14,880,742)
經營溢利		963,159,969	360,878,168
財務收益	二十四	690,358	1,012,886
財務成本	二十四	(17,436,852)	(21,361,174)
財務成本淨額		(16,746,494)	(20,348,288)
除所得稅前溢利		946,413,475	340,529,880
所得稅費用	二十五	(171,586,689)	(23,497,897)
本年度溢利		774,826,786	317,031,983
應佔：			
本公司權益持有人	二十、二十六	757,316,344	308,569,898
少數股東權益		17,510,442	8,462,085
		774,826,786	317,031,983
股息	二十七	86,300,903	51,780,541
每股股息	二十七		
已派中期		港幣 9仙	港幣 7仙
擬派末期		港幣 11仙	港幣 11仙
擬派特別		港幣 10仙	—
合共		港幣 30仙	港幣 18仙
每股盈利(基本及攤薄)	二十八	港幣 2.63元	港幣 1.07元

第90至129頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2007 港元	2006 港元
營運業務			
營運產生之現金流入淨額	二十九(a)	73,100,563	31,433,268
已繳香港利得稅		(2,630,787)	(5,206,722)
退回香港利得稅		365,078	71,434
已繳海外稅項		(13,260)	(24,960)
營運業務現金流入淨額		<u>70,821,594</u>	<u>26,273,020</u>
投資業務			
添置物業、機器及設備		(5,190,523)	(8,956,462)
添置發展中物業		(23,332,971)	(20,320,269)
添置投資物業		(214,897,733)	(5,667,308)
添置租賃土地		(3,836)	(118,696)
已收利息		690,358	1,012,886
出售機器及設備收款		—	599,900
出售一項投資物業收款		68,000,000	1,800,000
出售一間附屬公司經扣除附帶成本後之收款	二十九(b)	40,800,000	268,000,000
已收股息		5,770,904	1,071,570
投資業務現金(流出)／流入淨額		<u>(128,163,801)</u>	<u>237,421,621</u>
融資業務			
已付利息		(20,133,261)	(24,234,697)
借入貸款		296,047,965	121,447,612
償還貸款		(132,034,428)	(324,846,790)
已付股東之股息		(57,533,935)	(43,150,451)
已付少數股東之股息		(2,705,600)	(2,677,360)
融資業務現金流入／(流出)淨額		<u>83,640,741</u>	<u>(273,461,686)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		26,298,534	(9,767,045)
貨幣換算差異		(8,553)	3,315
於一月一日之現金及現金等價物		14,417,181	24,180,911
於十二月三十一日之現金及現金等價物		<u>40,707,162</u>	<u>14,417,181</u>
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結存及現金與有限制銀行存款		40,707,162	19,296,213
銀行透支		—	(4,879,032)
		<u>40,707,162</u>	<u>14,417,181</u>

第90至129頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表

本公司權益持有人應佔

	股本 港元	股本溢價 港元	投資 重估儲備 港元	滙兌儲備 港元	保留盈餘 港元	儲備總額 港元	少數 股東權益 港元	總計 港元
於二零零七年一月一日	287,669,676	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,709,554,955	1,888,302,794	81,045,450	2,257,017,920
可供出售財務資產								
公允值淨盈利	—	—	18,957,762	—	—	18,957,762	1,032,108	19,989,870
貨幣換算差額	—	—	—	(8,553)	—	(8,553)	—	(8,553)
在權益直接確認的淨收益	—	—	18,957,762	(8,553)	—	18,949,209	1,032,108	19,981,317
本年度溢利	—	—	—	—	757,316,344	757,316,344	17,510,442	774,826,786
二零零七年確認的總收益	—	—	18,957,762	(8,553)	757,316,344	776,265,553	18,542,550	794,808,103
已付股息	—	—	—	—	(57,533,935)	(57,533,935)	(2,705,600)	(60,239,535)
於二零零七年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	60,885,201	7,160,245	2,409,337,364	2,607,034,412	96,882,400	2,991,586,488
於二零零六年一月一日	287,669,676	129,651,602	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354	75,188,624	1,954,632,654
可供出售財務資產								
公允值淨盈利	—	—	31,105,678	—	—	31,105,678	72,101	31,177,779
貨幣換算差額	—	—	—	3,315	—	3,315	—	3,315
在權益直接確認的淨收益	—	—	31,105,678	3,315	—	31,108,993	72,101	31,181,094
本年度溢利	—	—	—	—	308,569,898	308,569,898	8,462,085	317,031,983
二零零六年確認的總收益	—	—	31,105,678	3,315	308,569,898	339,678,891	8,534,186	348,213,077
已付股息	—	—	—	—	(43,150,451)	(43,150,451)	(2,677,360)	(45,827,811)
於二零零六年 十二月三十一日	287,669,676	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,709,554,955	1,888,302,794	81,045,450	2,257,017,920

第90至129頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

財務報表附註

一、一般事項

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

本公司是一間於香港成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有說明外，本綜合財務報表以港元呈列。董事會已於二零零八年四月二日通過本綜合財務報表。

二、主要會計政策之概要

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

(a) 編製基準

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

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

本集團於二零零七年採納香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋，其中包括所有香港會計準則及適用之詮釋，於二零零七年一月一日開始的會計期間生效並適用於本集團之營運如下：

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

本集團採納上述準則、修訂及詮釋並無對本集團的業績及淨資產構成重大影響，惟於此綜合財務報表中新增披露者除外。

香港會計師公會已頒佈若干適用於本集團之新訂及修訂準則，並自二零零八年一月一日起之會計期間開始生效：

香港財務報告準則第3號(修訂)	企業合併
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂)	綜合及獨立財務報表

於截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內，本集團並無提早採納上述新訂及修訂準則。本集團已評估該等新訂及修訂準則之影響，並預期不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

二、主要會計政策之概要 (續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

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

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

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

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

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

與附屬公司之結餘在初步確認時分為財務資產／負債及權益部份。財務資產／負債部份初步按其公允值及其後之已攤銷成本列賬。權益部份按成本確認。

(c) 分部報告

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

二、主要會計政策之概要 (續)

(d) 外幣滙兌

(i) 功能和列賬貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

(iii) 集團公司

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

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

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

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

二、主要會計政策之概要(續)

(e) 物業、機器及設備

(i) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按四十年折舊，以撇銷其已累計減值虧損及剩餘價值之成本。

(ii) 機器及設備

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

機器及設備折舊以直線法在其估計可使用年期為六至十年內註銷成本至剩餘價值。

(iii) 其後成本、剩餘價值及可使用年期

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

資產的剩餘價值及可使用年期於各結算日進行檢討，並作出調整(倘適用)。

出售盈虧按所得款與帳面值的差額釐定，並在收益表內確認。

(f) 發展中物業

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

於完成時，物業及相關之租賃土地按當時之賬面值分類為投資物業、物業、機器及設備或供出售物業。任何於分類日之賬面值與投資物業公允值之差異於收益表內確認。

二、主要會計政策之概要 (續)

(g) 投資物業

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

投資物業包括以營運租賃持有的土地及融資租賃持有之樓房。

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

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

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

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

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

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

公允值變動在收益表確認。

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

除物業預計將於一年內出售並分類為流動資產外，其餘投資物業則分類為非流動資產。

(h) 租賃土地

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

二、主要會計政策之概要(續)

(i) 資產減值

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

(j) 財務資產

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

(i) 貸款及應收款

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

(ii) 可供出售財務資產

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

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

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的財務資產，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損一按收購成本與當時公允值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算一自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的股權工具減值虧損不會透過收益表撥回。

二、主要會計政策之概要(續)

(k) 供出售物業

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

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

(l) 貿易及其他應收賬款

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

(m) 現金及現金等價物

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

(n) 撥備

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

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

(o) 遞延所得稅項

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

遞延所得稅項資產乃就很有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

二、主要會計政策之概要(續)

(p) 或然負債及或然資產

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

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

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

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

(q) 收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費在給予服務時入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售投資收益

出售投資收益在投資之所有權轉至買方時入賬。

(v) 出售物業收益

出售物業收益按擁有權風險及利益轉換日入賬。

(vi) 利息收益

利息收益乃根據時間基準，按實質利率法計算。

二、主要會計政策之概要(續)

(r) 退休福利責任

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

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

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

僱員之長期服務金在應計予僱員時確認。預計長期服務金撥備為直至結算日僱員所給予服務之成果。長期服務金撥備包括在財務報表之負債內。

(s) 貸款

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

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

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

(t) 財務擔保合約

財務擔保合約泛指發行人(即擔保人)就擔保之受益人(即「持有人」)因指定之債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。

財務擔保合約最初按公允值列賬，其後則按下列兩者中的較高者計量：(i)最初入賬的款額減累計攤銷；及(ii)擔保人於結算日將支付有關財務擔保合約所需之金額。

只有當與財務擔保合同相關的義務解除、撤銷或失效時，該財務擔保負債才可從資產負債表中扣除。

二、主要會計政策之概要(續)

(u) 經營租賃

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

(i) 用作經營租賃的資產

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

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

(ii) 經營租賃費用

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

(v) 股息分派

向本公司股東分派的末期及特別股息及中期股息獲本公司股東或董事會批准的期間內，於財務報表內列為負債。

三、財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 外匯風險

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

(ii) 信貸風險

本集團定期就財務資產之信貸質素進行風險控制評估。本集團一般並無給予客戶賒數期與要求租客支付租金按金。而且，本集團祇將現金存款存入無不良記錄的持牌銀行。本集團亦定期就可供出售財務資產(包括貸款予一間承受投資公司)進行信貸審閱。

本集團認為並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險，並且本集團無重大的信貸風險。

三、財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

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

於二零零七年十二月三十一日，本集團之淨流動負債為港幣93,844,733元及未動用銀行信貸約為港幣157,791,000元。

鑑於本集團過往取得融資的歷史、於未來十二個月其可供動用的銀行融資、經營表現、現金流量預測及財務責任，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以支付到期負債，以及於可預見的將來繼續經營。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

下表顯示本集團及本公司的財務負債及以淨額基準結算的衍生財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。由於貼現的影響不大，故此在十二個月內到期的結餘相等於其賬面值。

2007

	集團			公司
	一年內	第二年內	第三至 五年內	一年內
	港元	港元	港元	港元
租金及其他按金	44,806,149	—	—	3,186,215
應付賬款及應計費用	43,284,728	—	—	14,626,008
應付附屬公司款項	—	—	—	30,237,894
短期銀行貸款	208,180,000	—	—	—
長期銀行貸款	99,943,668	11,778,241	129,666,391	—
	<u>396,214,545</u>	<u>11,778,241</u>	<u>129,666,391</u>	<u>48,050,117</u>

2006

	集團			公司
	一年內	第二年內	第三至 五年內	一年內
	港元	港元	港元	港元
租金及其他按金	27,282,804	—	—	2,839,207
應付賬款及應計費用	38,222,874	—	—	11,759,183
應付附屬公司款項	—	—	—	29,526,949
銀行透支	4,879,032	—	—	—
短期銀行貸款	27,235,700	—	—	—
長期銀行貸款	108,130,427	11,745,441	141,468,351	—
	<u>205,750,837</u>	<u>11,745,441</u>	<u>141,468,351</u>	<u>44,125,339</u>

三、財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。除了管理層之目標為限制利率變動對盈利、現金流量及減低整體借貸之影響外，本集團之政策維持以浮動利率工具作銀行借貸。集團亦將會嘗試以較低息率之定息借貸作再融資。

於二零零七年十二月三十一日，倘利息增加／減少十個基點及所有其他變數維持不變，則本年度所得稅後利潤將減少／增加港幣235,000元(二零零六年：港幣115,000元)，主要由於浮息借貸之利息費用增加／減少所致。

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、發行新股或出售資產以減低債務。

本集團利用債項與權益比率監察其資本。債項與權益比率為百分之十四(二零零六年：百分之十一點五)。

四、關鍵會計估算及判斷

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

(a) 投資物業

投資物業之公允值乃按獨立估值師以市值為基礎而釐定。

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

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則公允值盈利將分別減少港幣317,907,000元或增加港幣388,553,000元(二零零六年：減少港幣212,875,000元或增加港幣260,180,000元)，遞延所得稅費用將分別減少港幣66,747,000元或增加港幣81,579,000元(二零零六年：減少港幣28,750,000元或增加港幣35,138,000元)。

(b) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值以當期出價釐定。對於沒有在活躍市場進行交易的投資，其公允值以採用估值的方法決定(包括貼現現金流量模式或市盈率模式)。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

四、關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 可供出售財務資產之公允值(續)

如按貼現現金流量分析法所採用的貼現率與管理層的估計出現百分之十的差異，可供出售財務資產之賬面金額將估計低了港幣7,000,000元或高出港幣8,000,000元(二零零六年：低了港幣6,000,000元或高出港幣6,000,000元)。

(c) 投資減值

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

(d) 物業、機器及設備之可使用年期及剩餘價值

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

如物業、機器及設備之可使用年期與管理層的估計出現百分之十的差異，則於年內之折舊費用將分別減少港幣592,000元或增加港幣721,000元(二零零六年：減少港幣577,000元或增加港幣639,000元)。

如物業、機器及設備之剩餘價值與管理層的估計出現百分之十的差異，則於年內之折舊費用將分別減少港幣73,000元或增加港幣78,000元(二零零六年：減少港幣62,000元或增加港幣89,000元)。

(e) 所得稅

本集團需要在香港及美國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

(f) 長期服務金估計

管理層每年估計香港僱員之長期服務金責任。有關退休福利成本以預計單位貸記法評估：根據精算師的建議，按有關僱員服務年資攤分定期開支，將退休福利支銷列入收益表。精算師每三年進行全面評估該責任。退休負債以未來現金流量作衡度基礎。精算收益及損失按有關僱員尚餘平均服務年期列賬。

五、收入及分項資料

(a) 本年度確認之收入(代表營業額)如下：

	2007	2006
	港元	港元
收入		
物業租賃		
— 投資物業	147,874,388	149,575,669
— 供出售物業	20,191,445	15,372,662
物業銷售	—	1,800,000
物業有關服務	8,742,328	8,921,889
	<u>176,808,161</u>	<u>175,670,220</u>

(b) 經營租賃約定

集團出租投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃應收款如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
第一年內	133,327,000	105,288,000	7,074,000	5,017,000
第二至第五年內	112,272,000	94,319,000	649,000	281,000
五年後	7,301,000	7,192,000	—	—
	<u>252,900,000</u>	<u>206,799,000</u>	<u>7,723,000</u>	<u>5,298,000</u>

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

區域分項之間並無銷售。

未分配收入為股息收益、出售一間附屬公司、一項投資物業和機器及設備之盈利。未分配成本為公司行政費用。

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

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

五、收入及分項資料(續)

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

主要報告形式－業務分項

	2007			
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
收入				
總收入	168,065,833	—	13,656,483	181,722,316
分項間之收入	—	—	(4,914,155)	(4,914,155)
外界收入	168,065,833	—	8,742,328	176,808,161
分項業績	106,964,554	(426,545)	7,355,999	113,894,008
投資物業公允值盈利	836,173,925	—	—	836,173,925
未分配收益				77,358,438
未分配成本				(64,266,402)
經營溢利				963,159,969
財務收益				690,358
財務成本				(17,436,852)
除所得稅前溢利				946,413,475
所得稅費用				(171,586,689)
本年度溢利				774,826,786
分項資產	3,542,315,658	102,596,616	1,478,067	3,646,390,341
未分配資產				298,440,753
總資產				3,944,831,094
分項負債	489,439,036	610,963	1,877,446	491,927,445
未分配負債				461,317,161
總負債				953,244,606
其他分項項目如下：				
資本性支出				
— 分項	252,976,957	298,940	—	253,275,897
— 未分配				2,060,888
折舊及攤銷				
— 分項	1,884,131	426,545	—	2,310,676
— 未分配				9,176,738

五、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項(續)

	2006			
	物業租賃	物業銷售	物業 有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
收入				
總收入	164,948,331	1,800,000	13,810,056	180,558,387
分項間之收入	—	—	(4,888,167)	(4,888,167)
外界收入	164,948,331	1,800,000	8,921,889	175,670,220
分項業績	74,494,643	106,885	8,104,356	82,705,884
投資物業公允值盈利	301,132,692	—	—	301,132,692
未分配收益				40,786,976
未分配成本				(63,747,384)
經營溢利				360,878,168
財務收益				1,012,886
財務成本				(21,361,174)
除所得稅前溢利				340,529,880
所得稅費用				(23,497,897)
本年度溢利				317,031,983
分項資產	2,500,347,944	103,693,185	326,691	2,604,367,820
未分配資產				254,646,867
總資產				2,859,014,687
分項負債	264,807,902	1,464,378	746,910	267,019,190
未分配負債				334,977,577
總負債				601,996,767
其他分項項目如下：				
資本性支出				
—分項	28,453,756	—	—	28,453,756
—未分配				11,149,213
折舊及攤銷				
—分項	3,215,980	343,115	—	3,559,095
—未分配				7,799,532

五、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

		2007			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港元	港元	港元	港元
香港		131,455,864	98,053,044	3,358,633,032	252,943,215
北美		45,352,297	15,840,964	586,198,062	2,393,570
		<u>176,808,161</u>	<u>113,894,008</u>	<u>3,944,831,094</u>	<u>255,336,785</u>
		2006			
		收入	分項業績	總資產	資本性支出
		港元	港元	港元	港元
香港		132,660,833	68,663,571	2,311,863,348	33,935,661
北美		43,009,387	14,042,313	547,151,339	5,667,308
		<u>175,670,220</u>	<u>82,705,884</u>	<u>2,859,014,687</u>	<u>39,602,969</u>

六 物業、機器及設備

集團

	樓房	機器及設備	總計
	港元	港元	港元
成本			
於二零零七年一月一日	72,072,388	74,009,880	146,082,268
添置	—	3,607,371	3,607,371
出售	—	(2,032,339)	(2,032,339)
由投資物業轉入	15,795,000	—	15,795,000
於二零零七年十二月三十一日	87,867,388	75,584,912	163,452,300
累積折舊			
於二零零七年一月一日	21,617,428	43,401,164	65,018,592
折舊支出	2,489,344	5,473,040	7,962,384
出售	—	(1,251,403)	(1,251,403)
於二零零七年十二月三十一日	24,106,772	47,622,801	71,729,573
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	63,760,616	27,962,111	91,722,727
成本			
於二零零六年一月一日	72,072,388	66,126,593	138,198,981
添置	—	13,943,532	13,943,532
出售	—	(6,060,245)	(6,060,245)
於二零零六年十二月三十一日	72,072,388	74,009,880	146,082,268
累積折舊			
於二零零六年一月一日	19,800,834	41,574,701	61,375,535
折舊支出	1,816,594	5,157,897	6,974,491
出售	—	(3,331,434)	(3,331,434)
於二零零六年十二月三十一日	21,617,428	43,401,164	65,018,592
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	50,454,960	30,608,716	81,063,676

六 物業、機器及設備(續)

公司

	機器及設備	
	2007	2006
	港元	港元
成本		
於一月一日	6,854,428	7,075,502
添置	186,202	66,130
出售	(131,120)	(287,204)
於十二月三十一日	<u>6,909,510</u>	<u>6,854,428</u>
累積折舊		
於一月一日	5,220,111	5,194,515
折舊支出	491,073	239,964
出售	(56,796)	(214,368)
於十二月三十一日	<u>5,654,388</u>	<u>5,220,111</u>
賬面淨值		
於十二月三十一日	<u>1,255,122</u>	<u>1,634,317</u>

本集團之若干物業賬面淨值合共約港幣15,122,000元(二零零六年：港幣零元)連同有關投資物業之賬面淨值港幣550,804,800元(二零零六年：港幣526,500,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。於二零零七年十二月三十一日已動用之信貸融資約為港幣134,782,000元(二零零六年：港幣137,072,000元)(附註八)。

七、 發展中物業

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
於一月一日	63,793,184	43,919,751
添置	36,827,845	19,873,433
轉至投資物業	(100,621,029)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>63,793,184</u>

包括在添置中，作為發展項目之已資本化利息費用為港幣2,646,636元(二零零六年：港幣1,661,480元)。

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

八、 投資物業

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	2,342,170,000	2,266,720,000	192,000,000	191,000,000
添置	214,897,733	5,667,308	—	—
出售	(36,000,000)	(1,350,000)	—	—
出售一間附屬公司(註二十九(b))	—	(230,000,000)	—	—
由發展中物業轉入	100,621,029	—	—	—
由租賃土地轉入	54,907,113	—	—	—
轉至物業、機器及設備	(15,795,000)	—	—	—
公允值盈利	836,173,925	301,132,692	25,000,000	1,000,000
於十二月三十一日	<u>3,496,974,800</u>	<u>2,342,170,000</u>	<u>217,000,000</u>	<u>192,000,000</u>
分類為：				
非流動資產	3,366,974,800	2,342,170,000	217,000,000	192,000,000
流動資產(註a)	130,000,000	—	—	—
	<u>3,496,974,800</u>	<u>2,342,170,000</u>	<u>217,000,000</u>	<u>192,000,000</u>

註：

- (a) 本集團將於十二個月內出售之若干投資物業於二零零七年十二月三十一日分類為流動資產。詳情請參閱附註三十二。
- (b) 本集團之若干投資物業賬面淨值約合共港幣1,392,805,000元(二零零六年：港幣1,459,500,000元)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資約合共港幣577,148,000元(二零零六年：港幣284,621,000元)，其中於二零零七年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣419,357,000元(二零零六年：港幣167,516,000元)。
- (c) 投資物業之權益按其賬面淨值分析如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	756,570,000	403,270,000	17,000,000	15,000,000
租賃年期為十至五十年之間	2,189,600,000	1,412,400,000	200,000,000	177,000,000
位於香港以外：				
永久業權	550,804,800	526,500,000	—	—
	<u>3,496,974,800</u>	<u>2,342,170,000</u>	<u>217,000,000</u>	<u>192,000,000</u>

- (d) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業估值師AA Property Services Limited按公開市值基準估值。
- (e) 本集團之海外投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業估值師Martorana Bohegian & Company之Mr. David K Bohegian(評值協會會員)按公開市值基準估值。

九、 租賃土地

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
於一月一日	150,675,374	154,597,699
添置	3,836	118,696
攤銷	(3,182,188)	(4,041,021)
轉至投資物業	(54,907,113)	—
於十二月三十一日	<u>92,589,909</u>	<u>150,675,374</u>

本集團在租賃土地之權益代表經營租賃費用之預付款，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	<u>92,589,909</u>	<u>150,675,374</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團以賬面值約為港幣51,028,000元的若干租賃土地及有關發展中物業(附註七)作為銀行融資的抵押(附註十七)。

十、 附屬公司

(a) 投資於附屬公司

	公司	
	2007	2006
	港元	港元
非上市股份，成本	124,360,571	126,892,071
減：撥備	(69,824,909)	(71,325,682)
	<u>54,535,662</u>	<u>55,566,389</u>
給予附屬公司墊付款	539,021,129	535,130,376
減：撥備	(35,693,055)	(35,693,055)
	<u>503,328,074</u>	<u>499,437,321</u>
	<u>557,863,736</u>	<u>555,003,710</u>

年內，本公司以總代價港幣40,800,000元向第三者出售豐州投資有限公司(「豐州」)之全部權益。豐州為本公司之一間全資附屬公司。該出售之資產及負債之詳情列載於附註二十九(b)。

於二零零七年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十四。董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。

十、 附屬公司(續)

(a) 投資於附屬公司(續)

給予附屬公司墊付款為無抵押，免息及無須於以後的十二個月內償還。

董事們認為給予附屬公司墊付款為權益性質，並根據結算日按成本列賬。

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

	公司	
	2007	2006
	港元	港元
應收附屬公司款項	494,019,329	460,919,676
減：撥備	(11,345,447)	(11,394,674)
	<u>482,673,882</u>	<u>449,525,002</u>
應付附屬公司款項	(30,237,894)	(29,526,949)
	<u>452,435,988</u>	<u>(419,998,053)</u>

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及按通知還款。

十一、 可供出售財務資產

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	79,386,440	48,208,661	159,414	132,797
確認於權益之 重估盈利淨額	19,989,870	31,177,779	45,696	26,617
於十二月三十一日	<u>99,376,310</u>	<u>79,386,440</u>	<u>205,110</u>	<u>159,414</u>
可供出售財務資產包括如下：				
於香港之上市股權證券	41,376,310	29,386,440	205,110	159,414
非上市股權證券(註a)	46,000,012	38,000,012	—	—
貸款予一間承受投資公司(註b)	11,999,988	11,999,988	—	—
	<u>99,376,310</u>	<u>79,386,440</u>	<u>205,110</u>	<u>159,414</u>

註：

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

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

十二、 供出售物業

本集團在供出售物業之權益，按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
位於香港：		
租賃年期五十年以上	22,689,706	22,700,331
租賃年期為十至五十年之間	79,442,832	80,990,285
	<u>102,132,538</u>	<u>103,690,616</u>

註：

本年內，供出售物業內租賃土地攤銷為港幣342,842元（二零零六年：港幣343,115元）已於綜合收益表支銷。

十三、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬款	480,363	578,213	—	—
預付款項與按金	20,695,074	17,811,156	1,210,404	933,561
	<u>21,175,437</u>	<u>18,389,369</u>	<u>1,210,404</u>	<u>933,561</u>

業務應收賬款為租金及管理費應收款。銷售均以記賬方式進行，集團一般並無給予除數期於業務應收賬款。

於二零零七年十二月三十一日，業務應收賬款並無減值撥備（二零零六年：港幣零元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
即期	321,415	464,328
三十一至六十日	135,808	83,859
六十一至九十日	23,000	8,732
超過九十日	140	21,294
	<u>480,363</u>	<u>578,213</u>

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應收賬款及預付款項之賬面值約為其公允值。

十三、 應收賬款及預付款項(續)

包括於業務應收賬款及預付款項及按金中以公司功能貨幣以外之其他貨幣作為面值的金額如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
美元	11,315,988	12,254,109	—	—

十四、 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金(註a)	39,707,162	18,296,213	20,802,034	3,826,241
有限制銀行存款(註b)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
	40,707,162	19,296,213	21,802,034	4,826,241

註：

- (a) 包括於銀行結存及現金中之定期存款為港幣28,565,721元(二零零六年：港幣8,081,566元)，其到期日為三天至十七天(二零零六年：一個月)而實際利息為年率2.68%至3.00%(二零零六年：年率3.31%)。
- (b) 若干有限制銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保。該限制銀行存款之到期償還為一個月(二零零六年：一個月)而實際利息為年率2.28%(二零零六年：年率3.13%)。
- (c) 包括於銀行結存及現金中，以公司功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
美元	4,756,416	3,870,476	—	—

十五、 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬款	3,400,264	15,317,146	805,277	721,404
其他應付賬款	21,089,020	20,697,668	11,235,480	10,991,900
應計費用	18,795,444	2,208,060	2,585,251	45,879
	<u>43,284,728</u>	<u>38,222,874</u>	<u>14,626,008</u>	<u>11,759,183</u>

於二零零七年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
即期	2,279,656	11,273,644	494,836	326,825
三十一至六十日	226,795	3,898,777	223,288	393,244
六十一至九十日	85,813	124,500	85,813	—
超過九十日	808,000	20,225	1,340	1,335
	<u>3,400,264</u>	<u>15,317,146</u>	<u>805,277</u>	<u>721,404</u>

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，應付賬款及應計費用之賬面值約為其公允值。

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

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
美元	<u>6,324,869</u>	<u>8,158,725</u>	—	—

十六、 短期銀行貸款及銀行透支

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

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2007	2006
短期銀行貸款	4.09% - 4.26%	4.68% - 4.96%
銀行透支	—	7.75%

本集團的短期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
一個月或少於一個月	—	26,000,000
一至三個月	200,000,000	—
	<u>200,000,000</u>	<u>26,000,000</u>

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其公允值。

十七、 長期銀行貸款

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款		
— 有抵押	219,356,824	216,357,165
— 無抵押	—	12,803,103
	<u>219,356,824</u>	<u>229,160,268</u>
列為流動負債之一年內應還額		
— 有抵押	(87,222,044)	(81,760,108)
— 無抵押	—	(12,803,103)
	<u>(87,222,044)</u>	<u>(94,563,211)</u>
	<u>132,134,780</u>	<u>134,597,057</u>

十七、 長期銀行貸款(續)

本集團之長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
— 一年內	87,222,044	94,563,211
— 第二年內	2,834,435	2,623,077
— 第三至五年內(包括首尾兩年)	129,300,345	131,973,980
	<u>219,356,824</u>	<u>229,160,268</u>

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2007	2006
港元銀行貸款	4.25%	4.63% - 4.98%
美元銀行貸款	6.75%	6.75%

本集團的長期銀行貸款在利率變動及合約重新定價日期所承擔的風險如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
一個月或少於一個月	84,574,895	2,045,731
一至三個月	—	90,042,602
二至三年	135,147,975	137,621,000
	<u>219,722,870</u>	<u>229,709,333</u>

長期銀行貸款之賬面金額及公允值如下：

	賬面金額		公允值	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
長期銀行貸款	<u>219,356,824</u>	<u>229,160,268</u>	<u>219,722,870</u>	<u>229,709,333</u>

由於貼現的影響不大，長期銀行貸款之即期部份的公允值與其賬面值貼近。公允值根據現金流量以貸款年率5.79%(二零零六年：5.91%)的比率貼現計算。

十七、 長期銀行貸款(續)

長期銀行貸款賬面金額以下列貨幣為面額：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
港元	84,574,895	92,088,333
美元	134,781,929	137,071,935
	<u>219,356,824</u>	<u>229,160,268</u>

本集團之長期銀行貸款是以物業(附註六)、若干發展中物業(附註七)及有關租賃土地(附註九)、若干投資物業(附註八)及其物業租金收益作抵押。

十八、 遞延所得稅項

當遞延所得稅有關同一財政機關，而當期稅項資產與當期稅項負債之抵銷為法定可執行之權利，則可抵銷遞延所得稅資產及負債。

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
遞延所得稅項負債				
— 將多於十二個月後償還	415,644,523	274,125,125	31,384,853	26,901,703
— 將於十二個月內償還	17,453,222	727,185	—	—
	<u>433,097,745</u>	<u>274,852,310</u>	<u>31,384,853</u>	<u>26,901,703</u>

集團及公司遞延所得稅項負債淨額之變動如下：

	集團		公司	
	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	274,852,310	264,089,195	26,901,703	26,132,302
遞延所得稅在收益表支銷 (附註二十五)	158,245,435	20,803,415	4,483,150	769,401
出售一間附屬公司 (附註二十九(b))	—	(10,040,300)	—	—
於十二月三十一日	<u>433,097,745</u>	<u>274,852,310</u>	<u>31,384,853</u>	<u>26,901,703</u>

截至二零零七年十二月三十一日，本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損為港幣14,900,000元(二零零六年：港幣29,509,000元)，將與未來課稅收入抵銷，此稅務虧損並無期限。

十八、 遞延所得稅項(續)

年內遞延所得稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

集團

遞延所得稅項資產	稅務虧損		加速會計折舊		總計	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	165,105,320	163,664,175	28,101	220,267	165,133,421	163,884,442
於綜合收益表 (支銷)/撥回	(1,119,538)	1,441,145	(4,910)	(192,166)	(1,124,448)	1,248,979
於十二月三十一日	163,985,782	165,105,320	23,191	28,101	164,008,973	165,133,421
遞延所得稅項負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(239,729,559)	(218,198,959)	(200,256,172)	(209,774,678)	(439,985,731)	(427,973,637)
於綜合收益表 (支銷)/撥回						
— 出售一間 附屬公司後轉回	—	24,775,316	—	—	—	24,775,316
— 其他暫時性差異 的產生及轉回	(158,728,497)	(46,305,916)	1,607,510	(521,794)	(157,120,987)	(46,827,710)
出售一間附屬公司	—	—	—	10,040,300	—	10,040,300
於十二月三十一日	(398,458,056)	(239,729,559)	(198,648,662)	(200,256,172)	(597,106,718)	(439,985,731)

公司

遞延所得稅項負債	加速稅項折舊		投資物業重估		稅務虧損		總計	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於一月一日	(335,906)	(339,021)	(32,060,165)	(31,885,165)	5,494,368	6,091,884	(26,901,703)	(26,132,302)
於收益表撥回/(支銷)	64,318	3,115	(4,375,000)	(175,000)	(172,468)	(597,516)	(4,483,150)	(769,401)
於十二月三十一日	(271,588)	(335,906)	(36,435,165)	(32,060,165)	5,321,900	5,494,368	(31,384,853)	(26,901,703)

十九、 股本

	2007	2006
	港元	港元
法定股本：		
400,000,000股普通股每股面值港幣一元	400,000,000	400,000,000
發行及繳足股本：		
287,669,676股普通股每股面值港幣一元	287,669,676	287,669,676

二十、 儲備

集團

	股份溢價	投資 重估儲備	滙兌儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零七年一月一日	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,709,554,955	1,888,302,794
可供出售財務資產					
公允值淨盈利	—	18,957,762	—	—	18,957,762
貨幣換算差額	—	—	(8,553)	—	(8,553)
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	757,316,344	757,316,344
已付股息					
二零零六年度末期股息	—	—	—	(31,643,664)	(31,643,664)
二零零七年度中期股息	—	—	—	(25,890,271)	(25,890,271)
於二零零七年十二月三十一日	129,651,602	60,885,201	7,160,245	2,409,337,364	2,607,034,412
代表：					
儲備	129,651,602	60,885,201	7,160,245	2,348,926,732	2,546,623,780
二零零七年度擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	—	31,643,664	31,643,664
二零零七年度擬派特別股息 (附註二十七)	—	—	—	28,766,968	28,766,968
	129,651,602	60,885,201	7,160,245	2,409,337,364	2,607,034,412
於二零零六年一月一日	129,651,602	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354
可供出售財務資產					
公允值淨盈利	—	31,105,678	—	—	31,105,678
貨幣換算差額	—	—	3,315	—	3,315
本公司權益持有人應佔溢利	—	—	—	308,569,898	308,569,898
已付股息					
二零零五年度末期股息	—	—	—	(23,013,574)	(23,013,574)
二零零六年度中期股息	—	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零六年十二月三十一日	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,709,554,955	1,888,302,794
代表：					
儲備	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,677,911,291	1,856,659,130
二零零六年度擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	—	31,643,664	31,643,664
	129,651,602	41,927,439	7,168,798	1,709,554,955	1,888,302,794

二十、 儲備(續)

公司

	股份溢價	投資 重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零七年一月一日	129,651,602	146,765	715,587,160	845,385,527
可供出售財務資產公允值盈利	—	45,696	—	45,696
本年度溢利	—	—	127,008,354	127,008,354
已付股息				
二零零六年度末期股息	—	—	(31,643,664)	(31,643,664)
二零零七年度中期股息	—	—	(25,890,271)	(25,890,271)
於二零零七年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>192,461</u>	<u>785,061,579</u>	<u>914,905,642</u>
代表：				
儲備	129,651,602	192,461	724,650,947	854,495,010
二零零七年度擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	31,643,664	31,643,664
二零零七年度擬派特別股息 (附註二十七)	—	—	28,766,968	28,766,968
	<u>129,651,602</u>	<u>192,461</u>	<u>785,061,579</u>	<u>914,905,642</u>
於二零零六年一月一日	129,651,602	120,148	561,110,233	690,881,983
可供出售財務資產公允值盈利	—	26,617	—	26,617
本年度溢利	—	—	197,627,378	197,627,378
已付股息				
二零零五年度末期股息	—	—	(23,013,574)	(23,013,574)
二零零六年度中期股息	—	—	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零六年十二月三十一日	<u>129,651,602</u>	<u>146,765</u>	<u>715,587,160</u>	<u>845,385,527</u>
代表：				
儲備	129,651,602	146,765	683,943,496	813,741,863
二零零六年擬派末期股息 (附註二十七)	—	—	31,643,664	31,643,664
	<u>129,651,602</u>	<u>146,765</u>	<u>715,587,160</u>	<u>845,385,527</u>

二十一、以性質劃分之成本及費用

	2007	2006
	港元	港元
銷售成本		
物業銷售成本	—	1,350,000
開支，有關		
— 投資物業	31,230,445	59,595,972
— 供出售物業	6,693,706	11,738,979
其他	6,528,225	5,398,643
	<u>44,452,376</u>	<u>78,083,594</u>
行政及其他經營費用		
租賃土地攤銷	3,525,030	4,384,136
核數師酬金	1,974,098	1,758,070
折舊	7,962,384	6,974,491
出售機器及設備虧損淨額	418,936	—
支付一間關連公司之辦事處營業租約租金	1,143,360	1,143,360
僱員成本(附註二十三)	49,236,047	44,531,410
其他	18,468,324	19,836,659
	<u>82,728,179</u>	<u>78,628,126</u>

二十二、其他盈利

	2007	2006
	港元	港元
可供出售財務資產之股息收益		
— 上市	970,904	1,071,570
— 非上市	4,800,000	—
出售一間附屬公司盈利	39,587,534	39,098,310
出售一項投資物業盈利	32,000,000	—
出售機器及設備盈利淨額	—	617,096
	<u>77,358,438</u>	<u>40,786,976</u>

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)

	2007	2006
	港元	港元
薪金	29,833,749	28,505,176
房屋及其他津貼、實物利益	11,928,234	10,500,118
花紅	4,578,509	4,896,335
退休福利成本	2,895,555	629,781
	<u>49,236,047</u>	<u>44,531,410</u>

(a) 董事酬金

於本年度付予本公司董事之酬金總額分析如下：

	2007	2006
	港元	港元
袍金	596,000	581,800
薪金	10,735,484	10,263,295
房屋及其他津貼、實物利益	10,599,486	9,327,518
花紅	2,316,290	2,141,740
退休福利成本	135,652	132,361
	<u>24,382,912</u>	<u>22,446,714</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金呈列如下：

董事名稱	袍金	薪金	房屋及 其他津貼、 實物利益	花紅	退休 福利成本	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	18,000	3,576,120	9,140,286	1,545,250	12,000	14,291,656
馬清鏗先生	14,000	—	—	—	—	14,000
馬清權先生	14,000	611,400	—	105,680	12,000	743,080
馬清秀女士	14,000	1,414,740	—	244,520	12,000	1,685,260
馬清雯女士	24,000	1,217,430	—	210,420	12,000	1,463,850
馬清強女士	14,000	2,698,364	—	—	75,652	2,788,016
馬清滢小姐(註)	—	—	—	—	—	—
馬清揚先生	14,000	1,217,430	1,459,200	210,420	12,000	2,913,050
張永銳先生	121,000	—	—	—	—	121,000
周國勳先生	121,000	—	—	—	—	121,000
陳樹貴先生	121,000	—	—	—	—	121,000
黃興國先生	121,000	—	—	—	—	121,000
	<u>596,000</u>	<u>10,735,484</u>	<u>10,599,486</u>	<u>2,316,290</u>	<u>135,652</u>	<u>24,382,912</u>

註：馬清滢小姐已於二零零七年三月十九日辭任董事職位。

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金呈列如下：

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

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣484,000元(二零零六年：港幣462,400元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零六年：四名)。

(b) 五名最高薪酬人員

本集團於本年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零零六年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零六年：一名)人員之應付酬金如下：

	2007	2006
	港元	港元
薪金	2,875,560	2,690,616
房屋及其他津貼、實物利益	727,548	704,600
花紅	520,000	1,016,872
退休福利成本	12,000	12,000
	<u>4,135,108</u>	<u>4,424,088</u>

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

二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

(c) 主要管理層酬金

主要管理層酬金包括於上述附註(a)及(b)所披露向公司董事、最高薪酬僱員及一名高層管理成員所支付之款項，列載如下：

	2007	2006
	港元	港元
袍金	112,000	119,400
薪金	14,573,989	13,885,089
房屋及其他津貼、實物利益	11,327,034	10,032,118
花紅	2,836,290	3,158,612
退休福利成本	147,652	144,361
	<u>28,996,965</u>	<u>27,339,580</u>

二十四、 財務收益及財務成本

	2007	2006
	港元	港元
財務收益		
銀行利息收益	<u>(690,358)</u>	<u>(1,012,886)</u>
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支之利息費用	20,083,488	23,022,654
減：於發展中物業已資本化之金額	<u>(2,646,636)</u>	<u>(1,661,480)</u>
	<u>17,436,852</u>	<u>21,361,174</u>
財務成本淨額	<u>16,746,494</u>	<u>20,348,288</u>

二十五、 所得稅費用

香港利得稅準備按本年度估計應課稅溢利依稅率百分之十七點五(二零零六年：百分之十七點五)計算。估計海外附屬公司本年度無應課稅溢利，故無須提撥海外稅務準備(二零零六年：港幣零元)。

綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

	2007	2006
	港元	港元
當期所得稅		
— 當年撥備	14,711,575	2,941,757
— 上年度撥備超額	(1,370,321)	(247,275)
	<u>13,341,254</u>	<u>2,694,482</u>
遞延所得稅(附註十八)		
— 暫時性差異的產生及轉回	158,245,435	45,578,731
— 出售一間附屬公司後轉回	—	(24,775,316)
	<u>158,245,435</u>	<u>20,803,415</u>
	<u>171,586,689</u>	<u>23,497,897</u>

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

	2007	2006
	港元	港元
除所得稅前溢利	<u>946,413,475</u>	<u>340,529,880</u>
按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算	165,622,358	59,592,729
無須課稅之收入	(11,808,299)	(7,615,981)
不可扣稅之支出	2,547,921	1,736,370
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	(349,009)	(4,749,114)
確認過往不確認之稅務虧損及其他暫時差異	8,620,265	—
其他國家不同稅率之影響	8,323,774	(443,516)
上年度超額撥備	(1,370,321)	(247,275)
出售一間附屬公司後，遞延所得稅轉回	—	(24,775,316)
所得稅費用	<u>171,586,689</u>	<u>23,497,897</u>

二十六、 本公司權益持有人應佔溢利

列入本公司財務報表內之權益持有人應佔溢利為港幣127,008,354元(二零零六年：港幣197,627,378元)。

二十七、股息

	2007	2006
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣九仙 (二零零六年：港幣七仙)	25,890,271	20,136,877
擬派末期股息每股普通股港幣十一仙 (二零零六年：港幣十一仙)	31,643,664	31,643,664
擬派特別股息每股普通股港幣十仙 (二零零六年：港幣零仙)	28,766,968	—
	<u>86,300,903</u>	<u>51,780,541</u>

於二零零八年四月二日舉行之會議上，董事建議分別派發末期股息每股普通股港幣十一仙及特別股息每股普通股港幣十仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟當股東同意後，將於截至二零零八年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

二十八、每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司之權益持有人應佔溢利港幣757,316,344元(二零零六年：港幣308,569,898元)及已發行普通股287,669,676(二零零六年：287,669,676)股計算。

由於二零零七年及二零零六年十二月三十一日並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

二十九、綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與由營運而產生之現金流入淨額對賬表

	2007	2006
	港元	港元
除所得稅前溢利	946,413,475	340,529,880
財務收益	(690,358)	(1,012,886)
財務成本	17,436,852	21,361,174
折舊	7,962,384	6,974,491
租賃土地攤銷	3,525,030	4,384,136
投資物業公允值盈利	(836,173,925)	(301,132,692)
出售一項投資物業盈利	(32,000,000)	(450,000)
出售機器及設備虧損／(盈利)	418,936	(617,096)
出售一間附屬公司盈利	(39,587,534)	(39,098,310)
股息收益	(5,770,904)	(1,071,570)
營運資金變動前之經營溢利	61,533,956	29,867,127
應收賬款及預付款項增加	(2,168,049)	(145,312)
租金及其他訂金增加／(減少)	17,523,345	(1,983,661)
應付賬款及應計費用(減少)／增加	(3,788,689)	3,695,114
由營運而產生之現金流入淨額	<u>73,100,563</u>	<u>31,433,268</u>

二十九、綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售一間附屬公司

	2007	2006
	港元	港元
淨資產變現：		
投資物業	—	230,000,000
供出售物業	1,215,236	—
其他(負債)／資產	(2,770)	171,680
遞延所得稅項負債	—	(10,040,300)
	<u>1,212,466</u>	<u>220,131,380</u>
出售一間附屬公司盈利	39,587,534	39,098,310
	<u>40,800,000</u>	<u>259,229,690</u>
代表：		
現金	40,800,000	270,000,000
其他附帶費用	—	(2,000,000)
	<u>40,800,000</u>	<u>268,000,000</u>
應付賬款及應計費用	—	(8,770,310)
	<u>40,800,000</u>	<u>259,229,690</u>

三十、財務擔保

於二零零七年十二月三十一日，本公司為附屬公司取得信貸融資而向銀行作出之擔保為港幣284,575,000元(二零零六年：港幣122,967,000元)。

三十一、 承擔

(a) 資本承擔

本集團於二零零七年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	1,870,000	26,468,000
— 投資物業	4,864,000	—
— 機器及設備	2,825,000	1,131,000
	<u>9,559,000</u>	<u>27,599,000</u>

(b) 其他承擔

本集團於二零零七年十二月三十一日之其他承擔如下：

	集團	
	2007	2006
	港元	港元
已訂合約但未撥備(註)	<u>11,604,000</u>	<u>3,939,000</u>

註：

於二零零七年之其他承擔主要為就位於青衣之大生貨櫃倉庫中心的重新發展所簽訂之可行性研究，而於二零零六年則主要為該物業之鞏固工程。

(c) 經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	集團及公司	
	2007	2006
	港元	港元
土地樓房		
第一年內	434,000	743,000
第二至第五年內	—	434,000
	<u>434,000</u>	<u>1,177,000</u>

三十二、 結算後事項

致豪置業有限公司(「致豪」)分別於二零零七年十月及十一月訂立買賣協議以總代價港幣141,400,000元出售兩間投資物業。致豪為本公司之一間全資附屬公司。該交易於二零零八年一月完成。按投資物業於二零零七年十二月三十一日之公允值，預計於二零零八年年度除稅前盈利總額約港幣7,900,000元。

三十三、比較數字

於二零零六年十二月三十一日，集團就管理之樓宇而信託持有之現金及現金等價物約港幣11,605,000元，已與應付賬款及應計費用中之相同數額對銷，以使符合本年度之呈報基準。

三十四、主要附屬公司

於二零零七年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司如下，董事會認為此等附屬公司對本集團之業績及／或資產均有重要影響。Montgomery Lands, Incorporated、Central Financial Management Company Inc 及 MLI Business Management, Inc，此等公司均於美國註冊及經營，其他所有下列附屬公司皆在香港註冊及經營。

名稱	持有發行股本百分率				普通股股本		業務性質
	本公司直接持有		附屬公司持有		股份數量	每股面值	
	2007	2006	2007	2006			
保利登有限公司	100	100	—	—	10,000	港幣一元	e
寶源通有限公司	100	100	—	—	1,000	港幣一元	a,b
Central Financial Management Company Inc	—	—	100	100	10,000	一美元	d
致豪置業有限公司	100	100	—	—	100	港幣一百元	a,b,g
致寧置業有限公司	100	100	—	—	421,290	港幣一元	e
Etrema Company Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	b
豐洲投資有限公司	—	100	—	—	1,070,030	港幣一元	a,g
金海洋有限公司	100	100	—	—	531,510	港幣一元	a
錦長置業有限公司	75	75	—	—	1,200,000	港幣一元	a
錦中實業有限公司	100	100	—	—	1,149,430	港幣一元	a,g
錦恒有限公司	95	95	—	—	5,000	港幣一百元	a
錦耀有限公司	100	100	—	—	73,000	港幣一元	a
營坊有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	h
MLI Business Management, Inc	—	—	100	100	1,000	一美元	i
大億利企業有限公司	100	100	—	—	1,190,840	港幣一元	a,e,g
Montgomery Lands, Incorporated	—	—	100	100	20,000	一美元	a
安亞企業有限公司	65	65	—	—	100,000	港幣一元	a
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	—	—	2,000,000	港幣一元	a,e
Satvision Limited	100	100	—	—	1,000	港幣一元	a
大豐置業有限公司	65	65	—	—	1,400,000	港幣一元	a,e
大地財務有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	c
大生凍房倉庫有限公司	58	58	—	—	5,600,000	港幣一元	e
大生地產代理有限公司	100	100	—	—	100,000	港幣一元	d,e
大生(早禾居)有限公司	—	—	100	100	100	港幣一元	d
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	—	—	100	100	1,000	港幣一元	d
大生建築工程有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	a
百誠實業有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	e
興國投資有限公司	100	100	—	—	2	港幣一元	f

主要業務：

a = 物業租賃
b = 物業發展
c = 財務
d = 房地產管理及代理
e = 投資控股

f = 汽車租賃
g = 物業銷售
h = 物業分租
i = 管理服務

於二零零七年十二月三十一日集團之主要物業表

A、投資物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港					
新界青衣長輝路2至10號大生貨櫃倉庫中心	青衣市地段56號	貨倉	118,025	100.0%	中期
香港仔香葉道43號風行工業大廈	香港仔內地段353號	工業	11,766	100.0%	長期
香港仔黃竹坑道12號香華工業大廈(部份單位)	香港仔內地段340號	工業	6,947	95.0%	長期
九龍新蒲崗七寶街3號振發工廠大廈(部份單位)	九龍內地段4438號及4439號	工業	996	65.0%	中期
九龍觀塘鴻圖道50號寶冠大廈(部份單位)	觀塘內地段284號	工業	699	65.0%	中期
香港半山舊山頂道3號錦園大廈(部份單位)	內地段646號A及B段	住宅	2,944	75.0%	長期
赤柱大街92號海天別墅(部份單位)	赤柱內地段8號	住宅	319	100.0%	長期
九龍彌敦道186號及190號銓利大廈	九龍內地段9735號及8631號七十份之二	商住	1,078	100.0%	中期
九龍觀塘裕民坊34號至62號觀塘道407號至431號裕華大廈(部份單位)	觀塘內地段309號	商住	2,279	65.0%	中期
香港北角英皇道294號至304號五洲大廈(部份單位)	內地段7185號之餘段	商住	1,078	53.6%	長期
新界葵涌勝芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	607	100.0%	中期
香港銅鑼灣道176號至178號建華大廈(部份單位)	內地段3578號3579號及3581號	商業	590	100.0%	長期
香港西環干諾道西165號至166號偉景閣(部份單位)	海地段342號及343號	商業	585	100.0%	長期
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	262	95.0%	中期
新界西貢早禾坑早禾厝(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	100.0%	中期
新界西貢早禾坑早禾厝(部份單位)*	丈量約份第252號地段314號	住宅	721	100.0%	中期
港島白加道1號	郊區建屋地段810號	住宅	1,352	100.0%	中期
海外					
美國三藩市萬金來街456號 Montgomery Plaza	—	商業	15,638 [^]	100.0%	永久

B、自營物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	年期類別
香港					
香港山頂施勳道20號及22號(部份)	郊區建屋地段1137號	董事住宅	1,282	100.0%	中期

C、發展中物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期竣工
香港					
香港山頂施勳道20號及22號(部份)	郊區建屋地段1137號	住宅	623	100.0%	計劃中

D、供租賃／轉售之物業

物業	地段號數	物業類別	概約樓面面積(平方米)	集團權益	預期竣工
香港					
新界西貢早禾坑早禾厝(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	住宅	4,090	100.0%	現存
香港上環皇后大道西77號至91號 上環大生商業大廈(部份單位)	內地段3752號至3758號	商業	5,860	100.0%	現存
新界葵涌石蔭路21號錦華大廈(部份單位)	葵涌市地段171號	商業	1,724	100.0%	現存

[^] 可租賃面積

* 物業將出售予第三者，詳情載於綜合財務報表附註三十二。

五年財務概要

	2003	2004	2005	2006	2007
業績					
(港幣千元)					
應佔(虧損)／溢利：					
－權益持有人	(73,327)	236,509	266,522	308,570	757,316
－少數股東權益	4,852	5,270	9,633	8,462	17,511
	<u>(68,475)</u>	<u>241,779</u>	<u>276,155</u>	<u>317,032</u>	<u>774,827</u>
每股(虧損)／盈利	港幣(0.26)元	港幣0.82元	港幣0.93元	港幣1.07元	港幣2.63元
資產及負債					
(港幣千元)					
總資產	2,237,802	2,439,549	2,751,816	2,870,619	3,944,831
總負債	(816,886)	(738,164)	(797,183)	(613,601)	(953,245)
權益總額	<u>1,420,916</u>	<u>1,701,385</u>	<u>1,954,633</u>	<u>2,257,018</u>	<u>2,991,586</u>