TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

Annual Report 2005

大生地產發展有限公司

二零零五年度年報

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
AUDITORS' REPORT	17
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2005	18
CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 31ST DECEMBER 2005	19
BALANCE SHEET AT 31ST DECEMBER 2005	21
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2005	22
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2005	23
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	24
SCHEDULE OF THE GROUP'S SIGNIFICANT PROPERTIES AT 31ST DECEMBER 2005	65
FIVE-YEAR FINANCIAL SUMMARY	67

目　錄

董事會及公司資料	69
主席報告書	71
管理層討論與分析	73
董事會報告	74
企業管治報告	80
核數師報告書	85
截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表	86
於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表	87
於二零零五年十二月三十一日之資產負債表	89
截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表	90
截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表	91
財務報表附註	92
於二零零五年十二月三十一日集團之主要物業表	133
五年財務概要	135

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)

52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、馬清淮小姐、馬清揚先生之兄。

馬清鏗先生　BSc.　(副主席)

47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、馬清淮小姐之弟及馬清揚先生之兄。

馬清權先生　BSc.　(常務董事)

53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、馬清淮小姐、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)

55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、馬清淮小姐、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)

56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、馬清淮小姐及馬清揚先生之姊。

馬清強女士　MBA　(董事)

55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、馬清淮小姐、馬清揚先生之姊及馬清秀女士、馬清雯女士之妹。

馬清淮小姐　BSc.　(董事)

48歲。一九八三年加入本公司並被委任為董事。現為錦燦有限公司及大生銀行董事。馬清偉先生、馬清權先生、馬清秀女士、馬清雯女士、馬清強女士之妹及馬清鏗先生、馬清揚先生之姊。

馬清揚先生　BSc. (Hon.)　(董事)

43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、馬清強女士及馬清淮小姐之弟。

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）

56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高級合夥人。現任香港多間上市公司董事，香港公開大學現任校董及行政委員會委員，香港律師會之內地法律事務委員會副主席，稅務上訴委員會委員，香港公益金籌募委員會委員及香港賽馬會遴選委員。

周國勳先生　BSc.　（獨立非執行董事）

46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」）（股票編號：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）

69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）

56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三十八年經驗。

銀行

恒生銀行
香港上海滙豐銀行
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

本年度溢利

本席欣然報告本集團於二零零五年十二月三十一日止年度之盈利增長約百分之十二點七。二零零五年度本公司權益持有人應佔溢利為二億六千六百五十萬元，比對二零零四年度則為港幣二億三千六百五十萬元(重報)。

這業績反映了採納由二零零五年一月一日生效的新香港財務報告準則的影響。若撇除採納香港會計準則第40號及詮釋第21號對投資物業及所得稅、香港會計準則第17號對租賃土地攤銷與香港會計準則第23號對借款費用的影響後，基本除稅後溢利約為港幣五千一百五十萬元，而二零零四年度相應數字則為港幣五千四百六十萬元。

股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣八仙(二零零四：港幣六仙)。

業務回顧

本集團主要業務為物業投資。

香港方面，受惠於整體續租之租金改善，租賃收益上升百分之十點九至港幣一億二千零一十萬元。但二零零五年度，缺乏出售物業收益及長江流域創業有限公司之股息貢獻減少，使香港營運之基本貢獻下跌。

美國Montgomery Plaza之物業出租率於二零零五年年底上升至百分之九十八點五，而每平方尺平均租金保持於約三十七美元水平續租。Montgomery Plaza之租金收入比對去年輕微增加百分之二點二至港幣五千零三十萬元。受惠於二零零四年年底美國貸款再融資安排下利息支出減少，美國營運之基本貢獻上升。

香葉道43號酒店發展項目正待與地政處協議補地價，西貢早禾坑早禾居最後一期發展項目已於二零零五年十二月動工。計畫興建三間豪華海景獨立屋，並預期在二零零六年年底完成。白加道一號之佔用許可證已於二零零五年九月發出，惟地契之滿意紙尚待簽發。集團已就若干物業改變用途之可行性進行研究。

本集團將保持一部份投資於創業基金，因其回報理想。

現金流動分析

集團從營運業務中獲得現金進賬約港幣五千一百二十萬元，當中已扣除支付利息港幣一千六百四十萬元及利得稅港幣四百二十萬元。集團收取股息港幣一千六百五十萬元及新增銀行貸款港幣一千一百萬元。集團運用該等資金於年內增加物業、機器及設備、投資物業及租賃土地港幣三千六百九十萬元、支付股息港幣三千八百七十萬元後，現金及現金等價物增加港幣七百五十萬元至港幣二千三百二十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

貸款籌措

白加道一號發展項目之建築貸款已於年內再融資並須於項目竣工時償還，償還該新訂之建築貸款再融資安排亦已訂定。

展望

受惠於中國持續強勁經濟增長與來自中國之種種利好及支援性的措施，我們已看到於二零零五年內，香港的消費者信心和經濟增長已全面復蘇。然而，未來之增長率可能受到全球利率上升及能源成本水平以及較少程度地，人民幣匯率上升所影響。物業投資回報將保持穩健。配合我們位於山頂和西貢的工程完成，本集團於來年整體展望保持正面。

如無意外，本集團將貫徹保守方針並維持穩定收益。

總括，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，二零零六年三月二十七日

(一) 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一千零二十萬元至港幣四億六千二百萬元。權益總額增加港幣二億五千三百二十萬元至港幣十九億五千四百六十萬元(二零零四：港幣十七億一百四十萬元(重報))，而長期銀行貸款於二零零五年十二月三十一日則為港幣四億二千六百六十萬元(二零零四：港幣四億三千四百一十萬元)。債項與權益比率為百分之二十三點六(二零零四：百分之二十六點六(重報))。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。

(二) 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，故無重大外匯風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

	2005	2004
	港幣千元	港幣千元
一一年內	98,017	77,054
一第二年內	34,975	27,739
一第三年至五年內(包括首尾兩年)	293,619	203,151
一第五年後	—	126,178
	426,611	434,122

集團全數銀行貸款是以若干租賃土地、投資物業連同該等物業之租金收入及發展中物業等賬面淨值合共港幣十五億九千六百五十萬元(二零零四：港幣十四億一千八百五十萬元(重報))作抵押。

(三) 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。集團投資於這兩間公司各為港幣一千二百萬元而總金額為港幣二千四百萬元。截至二零零五年十二月三十一日止，從長江流域創業有限公司所收取之累計股息為港幣三千六百萬元。

長創現在持有的投資項目包括六千五百五十萬股中國基建集團之股份，中國基建集團已於香港創業板上市，以及投資於八家公司分別專門從事於制造及研發動物飼料、集成電路、生物科技產品、中藥產品、能源替代燃料、制造環保產品、為中國移動通訊提供互動話音平台以及從事於在中國之無線電監測及測量。

(四) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零五年十二月三十一日共有一百七十名全職僱員。除薪金外，其他福利包括酌情花紅、保險、醫療和強積金計劃。

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」)截至二零零五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三十二。

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(丙)。

業績及分配

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第86頁之綜合收益表內。

董事會已宣派中期息每股普通股港幣七仙(二零零四：港幣五仙)，合共港幣20,136,877元(二零零四：港幣14,383,484元)，已於二零零五年十月十四日派發。

董事會現建議派發末期息每股普通股港幣八仙(二零零四：港幣六仙)，合共港幣23,013,574元(二零零四：港幣17,260,181元)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣十五仙(二零零四：港幣十一仙)。

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二十八。

捐款

本集團本年度之慈善及其他捐款為港幣301,159元(二零零四：港幣147,596元)。

物業、機器及設備及投資物業

物業、機器及設備及投資物業之變動情況，分別載於財務報表附註十四及十五。

主要物業

本集團之主要物業載於本年報第133及第134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，載於財務報表附註二十四及二十五。

可分派儲備

根據香港公司條例第79B條計算，本公司於二零零五年十二月三十一日可分派儲備為港幣405,041,593元（二零零四：港幣279,120,595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135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	
馬清淮	
馬清揚	

獨立非執行董事：

周國勳
陳樹貴
黃興國

非執行董事：

張永鋭

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偉先生、馬清雯女士、馬清淮小姐及周國勳先生，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69及第70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八。

董事及行政總裁之股份權益

於二零零五年十二月三十一日，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				
	實益擁有（個人）	法團權益	聯名權益	總計	百分率
		（註(甲)及註(乙)）	（註（丙））		
董事：					
馬清偉	3,644,013	158,246,458	38,115	161,928,586	56.2898%
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	2,772	—	—	2,772	0.0010%
馬清溎	19,712	—	—	19,712	0.0069%
馬清揚	3,157,522	—	—	3,157,522	1.0976%
周國勳	—	—	—	—	—
陳樹貴	—	—	—	—	—
黃興國	—	—	—	—	—
張永鋭	—	—	—	—	—
行政總裁：					
莫達雄	—	—	—	—	—

註：

（甲）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137,108,221股及21,138,237股。馬清偉先生為此等公司之主要股東。

（乙）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。

（丙）馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有本公司普通股38,115股。

（丁）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%）。

（戊）馬清鏗先生與馬清雯女士聯名實益持有本公司之附屬公司錦恆有限公司發行股本中之47股（即0.94%）。而馬清權先生與馬清溎小姐分別實益持有錦恆有限公司發行股本中之23股（即0.46%）。

（己）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。

（庚）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。

（辛）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

於二零零五年十二月三十一日，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			
	實益擁有人	法團權益	總計	百分率
		（註）		
主要股東：				
錦燦公司	112,248,758	24,859,463	137,108,221	47.6617%
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3,964,405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，為數相等於該等公司所持有本公司股份之總和。

董事擁有權益之合約

除了持續關連交易外，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	16.0%
— 五位最大供應商	45.1%

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樓作為辦事處所用途之租約，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而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四十七點六六之發行股股權。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。租約之詳情已於二零零五年九月六日之公佈中呈列。於二零零五年九月七日至二零零五年十二月三十一日止期間，本公司支付予業主之金額為港幣362,064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) 根據監管該交易之有關合約及按其條款進行，而該等條款對本公司整體股東之利益而言為公平及合理。

因應上市規則第14A.38條，本公司核數師已根據香港會計師公會所頒佈之香港有關服務準則第4400號「進行有關財務資料之協定程序之委聘」對上述持續關連交易進行若干協定程序，並作出報告，指上述之持續關連交易乃：

(i) 獲本公司董事會批准；

(ii) 按租約之條款進行；及

(iii) 本年度根據租約支付之金額並無超出本公司於二零零五年九月六日之公佈所披露之每年上限金額港幣1,143,360元。

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，所有董事於二零零五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

除下述者外，於截至二零零五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》(「守則」)之守則條文。

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期。於二零零五年五月二十一日公司所有非執行董事已經同意，在公司組織章程之限制下，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期分別為一至三年。而自二零零五年五月二十一日起，本公司已遵守守則條文第A.4.1條。

守則條文第B.1條規定有關薪酬委員會之設立、其成員、權限及職責。公司已於二零零五年四月四日設立薪酬委員會。而自二零零五年四月四日起，本公司已遵守守則條文第B.1條。

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，但願受聘續任。

董事會代表

主席
馬清偉

香港，二零零六年三月二十七日

大生地產發展有限公司(「本公司」)及附屬公司(統稱「本集團」)董事會呈報截至二零零五年十二月三十一日止年度企業管治報告。

1. 企業管治常規

完善的企業管治常規，對本集團平穩、有效及具透明度的營運最為重要，且能吸引投資者、保障股東和業務夥伴的權益，以及增加股東所持股份的價值。本集團致力在日常營運保持高水平的企業管治。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團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所載之《企業管治常規守則》(「守則」)之守則條文。

2. 董事之證券交易

本集團就董事進行的證券交易，已採納不低於上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂標準的行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零零五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行為守則所訂的標準。

3. 董事會

甲. 董事會組成

董事會職責監察本集團之管理、業務、發展策略及財務表現。

董事會現共有12名董事，包括8名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。董事之簡介刊載於本年報第69至第70頁。

董事會之執行委員會由主席，副主席，2位常務董事及4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。

所有董事均須瞭解其集體職責。本集團亦會提供簡介及其他訓練，以提高及重溫董事之知識及技能。本集團持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新信息予董事，以加強董事對良好企業管治常規的意識。

每一位董事均知悉須付出足夠時間及精神以處理集團的事務。董事在董事會及各委員會(包括審核委員會及薪酬委員會)會議之出席率均令人滿意。

3. 董事會(續)

乙. 董事會會議

董事會每年最少召開四次正式全體會議。大部分董事均能親身出席，或透過其他電子通訊方式積極參與此等董事會會議。

年內，董事會已召開四次正式全體會議。個別董事的出席率如下:

	出席率	百分率
執行董事		
－馬清偉先生	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%
－馬清滙小姐	4/4	100%
－馬清揚先生	4/4	100%
非執行董事		
－張永鋭先生	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	3/4	75%

於會議中，董事們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。

召開董事會會議前，董事在不少於14天前收到通知，全體董事皆有機會提出商討事項列入會議議程。

所有董事於擬舉行會議之日期不少於4天前獲提供董事會會議議程及相關文件。所有董事亦可不受任何限制地取得公司秘書的意見和享用其提供的服務。公司秘書協助主席為董事會會議準備議程，並確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵守。

審核委員會及薪酬委員會之會議均採納董事會會議沿用之常規及程序。

公司秘書就每個會議作出詳細的會議紀錄，所有董事均可索取。董事會會議結束後，會議記錄初稿將於合理時間內發送予全體董事以供表達意見及批核。

4. 主席及行政總裁

董事會已委任一名主席以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，就營運事宜及財務表現進行評核。

5. 董事之任期及重選

所有非執行董事均有指定任期為一年至三年。所有董事最少每三年輪流於股東週年常會上退任及重選。每屆股東週年常會上，均有三分一之現任董事退任及有資格重選。

根據本公司組織章程細則，所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東週年常會上接受股東選舉。

6. 董事薪酬

執行董事薪酬包括董事袍金、基本薪金及酌情花紅。若干董事獲提供居所。截至二零零五年十二月三十一日止年度所支付之董事酬金款額詳情載於本年報之財務報表附註八。

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執行董事馬清雯女士組成，並根據守則訂明其書面職權範圍。此職權範圍載於本公司網頁內。此委員會由馬清雯女士出任主席。

薪酬委員會負責制訂薪酬政策及向董事會提出建議，釐訂執行董事及集團高級管理人員之薪酬，以及檢討及建議本集團之購股權計劃、分紅機制、公積金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，薪酬委員會召開一次會議。個別董事的出席率如下:

	出席率	百分率
委員會成員		
一馬清雯女士	1/1	100%
一陳樹貴先生	1/1	100%
一黃興國先生	1/1	100%

7. 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守則訂定並載於本公司網頁內。

審核委員會職責如下：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免提供建議、考慮外聘核數師的聘用條款；
- 就外聘核數師提供非審核服務制訂政策，並予以執行；
- 監察財務報表、年報、中期報告及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；
- 確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統。

其成員包括4名非執行董事，而3位成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，審核委員會召開兩次會議。個別董事的出席率如下：

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

8. 財務申報

董事會在會計部門協助下負責編制本公司及本集團之財務報表。於編制財務報表時，已採納香港公認會計準則及香港會計師公會頒佈之會計準則，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第85頁之核數師報告書內。

9. 內部監控

董事會需負責本集團之內部監控系統，並透過審核委員會檢討其效能。董事會要求管理層設立及維持穩妥而有效之內部監控系統。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、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審閱結果。審核委員會會議紀錄的副本亦送呈董事會參閱。

10. 核數師薪酬

二零零五年度內，已支付羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)及附屬公司之其他核數師之稅務服務費用分別為港幣236,500元及港幣467,766元。應付予羅兵咸永道及其他核數師之審計及與審計有關之費用分別為港幣1,552,000元及港幣356,900元。

承董事會命

主席
馬清偉

香港，二零零六年三月二十七日

致大生地產發展有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
全體股東之核數師報告書

本核數師已完成審核第86至第132頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之財務報表。在編製該等真實兼公平之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

本核數師之責任是根據審核之結果，對該等財務報表出具獨立意見，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。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

本核數師已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合　貴公司與　貴集團之具體情況，及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

本核數師在策劃和進行審核工作時，均以取得所有本核數師認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，本核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信我們之審核工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

本核數師認為，上述之財務報表足以真實兼公平地顯示　貴公司與　貴集團於二零零五年十二月三十一日結算時之財務狀況，及　貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零六年三月二十七日

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表

	附註	2005	2004
		港元	港元 (重報)
繼續營運：			
營業額	五	179,890,656	176,845,066
銷售成本		(47,242,264)	(53,802,709)
毛利		132,648,392	123,042,357
投資物業公允值盈利	十五	267,262,343	212,943,662
其他盈利淨額		9,666,178	23,062,176
行政費用		(58,293,599)	(53,320,630)
其他經營開支		(13,132,547)	(14,224,790)
經營溢利	七	338,150,767	291,502,775
財務費用	九	(17,419,927)	(15,918,285)
除所得稅前溢利－繼續營運		320,730,840	275,584,490
所得稅費用	十	(44,576,013)	(22,342,151)
本年度溢利－繼續營運		276,154,827	253,242,339
結束營運：			
本年度虧損－結束營運	六	–	(11,463,119)
本年度溢利		276,154,827	241,779,220
應佔：			
本公司權益持有人	十一	266,522,121	236,508,935
少數股東權益		9,632,706	5,270,285
		276,154,827	241,779,220
股息	十二	43,150,451	31,643,665
每股股息	十二		
已派中期		港幣7仙	港幣5仙
擬派末期		港幣8仙	港幣6仙
合共		港幣15仙	港幣11仙
每股盈利(基本及攤薄)	十三		
－繼續營運		港幣92.6仙	港幣86.2仙
－結束營運		–	港幣(4.0)仙
		港幣92.6仙	港幣82.2仙

第92至132頁的附註為綜合財務報表的整體部份。

於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表

	附註	2005	2004
		港元	港元 （重報）
非流動資產			
物業、機器及設備	十四	120,743,197	94,159,617
投資物業	十五	2,266,720,000	1,995,545,000
租賃土地	十六	154,597,699	157,743,309
可供出售財務資產	十八	36,208,673	—
貸款予一間承受投資公司	十八	11,999,988	—
投資證券	十九	—	39,595,529
		2,590,269,557	2,287,043,455
流動資產			
供出售物業	二十	104,033,731	104,428,684
應收賬款及預付款項	二十一	17,730,567	18,662,391
可收回當期所得稅款		236,735	125,233
銀行結存及現金	二十二	38,541,986	28,298,812
有限制銀行存款	二十二	1,002,938	990,223
		161,545,957	152,505,343
流動負債			
租金及其他按金		29,266,465	26,268,784
應付賬款及應計費用	二十三	37,789,002	32,420,063
當期所得稅負債		4,036,493	2,297,693
短期銀行貸款－有抵押	二十四	31,000,000	10,000,000
短期銀行貸款－無抵押	二十四	—	4,000,000
銀行透支－有抵押	二十四	4,390,749	3,707,717
長期銀行貸款之即期部份－有抵押	二十五	98,017,344	77,054,249
		204,500,053	155,748,506
流動負債淨值		(42,954,096)	(3,243,163)
總資產減流動負債		2,547,315,461	2,283,800,292
非流動負債			
長期銀行貸款－有抵押	二十五	(328,593,612)	(357,068,492)
遞延所得稅項負債	二十六	(264,089,195)	(225,346,833)
		(592,682,807)	(582,415,325)
淨資產		1,954,632,654	1,701,384,967

	附註	2005	2004
		港元	港元 （重報）
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	二十七	287,669,676	287,669,676
儲備	二十八	1,568,760,780	1,334,416,452
擬派末期股息	二十八	23,013,574	17,260,181
		1,879,444,030	1,639,346,309
少數股東權益		75,188,624	62,038,658
權益總額		1,954,632,654	1,701,384,967

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第92至132頁的附註為綜合財務報表的整體部份。

於二零零五年十二月三十一日之資產負債表

	附註	2005	2004
		港元	港元 （重報）
非流動資產			
物業、機器及設備	十四	1,880,987	2,254,484
投資物業	十五	191,000,000	156,000,000
附屬公司	十七	57,794,247	57,639,884
可供出售財務資產	十八	132,797	—
投資證券	十九	—	12,649
		250,808,031	215,907,017
流動資產			
應收賬款及預付款項	二十一	889,116	546,159
應收附屬公司款項	十七	802,736,584	636,851,055
銀行結存及現金	二十二	3,528,615	1,311,978
有限制銀行存款	二十二	1,002,938	990,223
		808,157,253	639,699,415
流動負債			
租金及其他按金		2,797,815	2,598,990
應付賬款及應計費用	二十三	3,124,324	2,712,946
應付附屬公司款項	十七	48,359,184	2,651,681
短期銀行貸款－無抵押	二十四	—	4,000,000
		54,281,323	11,963,617
流動資產淨值		753,875,930	627,735,798
總資產減流動負債		1,004,683,961	843,642,815
非流動負債			
遞延所得稅項負債	二十六	(26,132,302)	(19,968,230)
淨資產		978,551,659	823,674,585
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	二十七	287,669,676	287,669,676
儲備	二十八	667,868,409	518,744,728
擬派末期股息	二十八	23,013,574	17,260,181
權益總額		978,551,659	823,674,585

董事會代表

馬清偉
董事

馬清權
董事

第92至132頁的附註為綜合財務報表的整體部份。

截至二零零五年十二月三十一日之綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔								
	股本 港元	股本溢價 港元	投資物業 重估儲備 港元	投資 重估儲備 港元	外滙儲備 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
於二零零五年一月一日，如過往作為權益呈報	287,669,676	129,651,602	973,155,396	–	7,014,586	527,889,524	1,637,711,108	–	1,925,380,784
於二零零五年一月一日，如過往作為少數股東權益分開呈報	–	–	–	–	–	–	–	73,754,807	73,754,807
	287,669,676	129,651,602	973,155,396	–	7,014,586	527,889,524	1,637,711,108	73,754,807	1,999,135,591
改變會計政策所產生的前期調整	–	–	(973,155,396)	–	–	687,120,921	(286,034,475)	(11,716,149)	(297,750,624)
於二零零五年一月一日，期初調整前重報	287,669,676	129,651,602	–	–	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633	62,038,658	1,701,384,967
改變會計政策所產生的期初調整	–	–	–	6,665,014	–	–	6,665,014	4,480,194	11,145,208
於二零零五年一月一日，期初調整後重報	287,669,676	129,651,602	–	6,665,014	7,014,586	1,215,010,445	1,358,341,647	66,518,852	1,712,530,175
可供出售財務資產公允值淨盈利／(虧損)	–	–	–	(2,703,851)	–	–	(2,703,851)	332,926	(2,370,925)
貨幣換算差額	–	–	–	–	150,897	–	150,897	–	150,897
在權益直接確認的淨收入／(虧損)	–	–	–	(2,703,851)	150,897	–	(2,552,954)	332,926	(2,220,028)
本年度溢利	–	–	–	–	–	266,522,121	266,522,121	9,632,706	276,154,827
確認可供出售財務資產減值	–	–	–	7,000,000	–	–	7,000,000	–	7,000,000
出售可供出售財務資產變現	–	–	–	(139,402)	–	–	(139,402)	–	(139,402)
二零零五年確認的總收入	–	–	–	4,156,747	150,897	266,522,121	270,829,765	9,965,632	280,795,397
已付股息	–	–	–	–	–	(37,397,058)	(37,397,058)	(1,295,860)	(38,692,918)
於二零零五年十二月三十一日	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
於二零零四年一月一日，如過往作為權益呈報	287,669,676	129,651,602	768,987,123	–	7,235,563	503,807,424	1,409,681,712	–	1,697,351,388
於二零零四年一月一日，如過往作為少數股東權益分開呈報	–	–	–	–	–	–	–	70,879,271	70,879,271
	287,669,676	129,651,602	768,987,123	–	7,235,563	503,807,424	1,409,681,712	70,879,271	1,768,230,659
改變會計政策所產生的前期調整	–	–	(768,987,123)	–	–	503,461,054	(265,526,069)	(10,970,998)	(276,497,067)
於二零零四年一月一日，重報	287,669,676	129,651,602	–	–	7,235,563	1,007,268,478	1,144,155,643	59,908,273	1,491,733,592
貨幣換算差額，在權益直接確認	–	–	–	–	(220,977)	–	(220,977)	–	(220,977)
本年度溢利，重報	–	–	–	–	–	236,508,935	236,508,935	5,270,285	241,779,220
二零零四年確認的總收入／(虧損)	–	–	–	–	(220,977)	236,508,935	236,287,958	5,270,285	241,558,243
已付股息	–	–	–	–	–	(28,766,968)	(28,766,968)	(3,139,900)	(31,906,868)
於二零零四年十二月三十一日，重報	287,669,676	129,651,602	–	–	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633	62,038,658	1,701,384,967

第92至132頁的附註為綜合財務報表的整體部份。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

	附註	2005	2004
		港元	港元
營運業務			
由繼續營運而產生之現金流入淨額	三十一(甲)	73,297,990	56,809,517
已收利息		392,723	112,710
已付利息		(16,779,208)	(16,096,786)
已繳香港利得稅		(4,373,711)	(6,757,620)
退回香港利得稅		200,118	—
已繳海外稅項		(32,760)	(24,960)
營運業務現金流入淨額		52,705,152	34,042,861
投資業務			
購買物業、機器及設備		(31,629,409)	(6,323,329)
購買投資物業		(4,362,657)	(2,673,958)
購買租賃土地		(892,644)	(3,836)
出售可供出售財務資產收款		160,861	—
出售機器及設備收款		3,681,217	—
出售投資物業收款		320,000	12,800,000
出售一間附屬公司收款	三十一(乙)	—	59,500
已收股息		16,527,065	21,243,130
購買投資證券		—	(2,772,777)
貸款予一間承受投資公司		—	(6,000,000)
增加有限制銀行存款		(12,715)	(990,223)
投資業務現金(流出)／流入淨額		(16,208,282)	15,338,507
融資業務			
借入貸款		138,378,094	181,554,385
償還貸款		(127,392,324)	(207,250,800)
已付股東之股息		(37,397,058)	(28,766,968)
已付少數股東之股息		(1,295,860)	(3,139,900)
融資業務現金流出淨額		(27,707,148)	(57,603,283)
現金流入／(流出)淨額－繼續營運		8,789,722	(8,221,915)
貨幣滙率調整之影響		150,897	(220,977)
現金流出淨額－結束營運	六	(1,473,381)	(84,318)
現金及現金等價物增加／(減少)		7,467,238	(8,527,210)
於一月一日之現金及現金等價物		15,710,735	24,237,945
於十二月三十一日之現金及現金等價物		23,177,973	15,710,735
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結存及現金(信託持有之結餘除外)		27,568,722	19,418,452
銀行透支		(4,390,749)	(3,707,717)
		23,177,973	15,710,735

第92至132頁的附註為綜合財務報表的整體部份。

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。

除另有説明外，本綜合財務報表以港元呈列，而港元亦為本集團之功能和列賬貨幣。董事會已於二零零六年三月二十七日通過本綜合財務報表。

二、主要會計政策之概要

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

(甲)編制基準

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制。此綜合財務報表已按照歷史成本法編制，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。

編制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。涉及高度判斷及複雜性的範疇或其假設及估計對該等財務報表有重大影響的範疇於附註三中披露。

本集團於二零零五年採納之新訂／經修訂香港財務報告準則包括所有香港會計準則及適用之詮釋，適用於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間。本集團會計政策之變動及採納該等新政策之影響於下文附註二(乙)中呈列。

本集團並未提前採納若干已公佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則適用於二零零六年一月一日或以後之會計期間，詳情如下：

香港會計準則第19號(修訂)－僱員福利

該修訂提供就不同精算盈虧確認處理之選擇。對多僱主計劃而又無足夠資料以應用界定福利入賬者，該修訂可能增加確認及披露要求。

香港會計準則第39號(修訂)－公允值選擇

該修訂改變財務工具透過公允值於損益分類之定義，並限制歸入此類之財務工具。

二、主要會計政策之概要(續)

(甲)編制基準(續)

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)－財務擔保合約

該修訂要求除該實體早前承擔之保險合約外，所有財務擔保於最初確認時以公允值列賬。其後則按(甲)有關已收及遞延費用之未攤銷結餘及(乙)於結算日時該承擔結算所需之支出，兩者較高者列賬。

香港財務報告準則第7號－財務工具：披露及補充修訂香港會計準則第1號－財務報表之呈報－資本披露

該修訂引入新訂披露以改善財務工具資料。要求披露有關財務工具所承受風險之質量與數量資料，最少要包括信貸風險、流動資金風險及包括敏感分析之市場風險披露。其取代香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」之披露要求。所有按香港財務報告準則呈報之實體均需應用。經修訂之香港會計準則第1號引入實體之資本水平及如何管理資本之披露要求。

香港財務報告準則詮釋第4號－釐定一項安排是否包含租賃

該詮釋要求按安排之實質內容決定該項安排是否包含租賃。並要求對(甲)該安排之完成是否有賴相關資產(「該資產」)之使用及(乙)該安排是否將該資產之使用權轉換作出評估。

本集團已開始評估採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則的影響。據初步估計，本集團認為採納該等香港財務報告準則會主要影響披露方面，但不會對本集團的會計政策構成重大改變。

(乙)會計政策改變

採納以下香港財務報告準則令會計政策或財務報告呈列需作重大改變，總括如下：

(i) 財務報表的呈列

採納香港會計準則第1號「財務報表的呈列」影響少數股東權益及其他披露之呈列。

二、主要會計政策之概要(續)

(乙)會計政策改變(續)

(ii) 租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號「租賃」令會計政策有所改變，租賃土地由物業重新歸類為營業租賃預付款。

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。

在過往年度，包括於其他物業、發展中物業及供出售物業中之土地租賃利益，分別按成本減累積攤銷及減值、成本或賬面值減減值、或成本與變現淨值兩者中較低者呈報。

(iii) 投資物業

採納香港會計準則第40號「投資物業」令會計政策有所改變，因此投資物業公允值的變化於收益表內記賬。在過往年度，公允值之增加金額乃計入投資物業重估儲備中。而減少金額則先按組合基準於先前之估值內抵銷，餘額再於收益表內支銷。

(iv) 遞延稅項

採納香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估不予折舊資產」導致計量重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策出現改變。該等遞延稅項負債之計量基準為透過使用該資產而收回其賬面值後所產生之稅務後果。在過往年度，該資產之賬面值預計可透過銷售予以收回。

(v) 借款費用

按香港會計準則第23號「借款費用」，要求借款費用予以支銷，惟機構選擇其會計政策將直接用於購買、建設或生產符合資格的資產所引致之借款費用資本化者除外。

在過往年度，本集團將作發展用途之土地的預付租賃溢價相關的利息資本化。遵從採納香港會計準則第23號後，本集團改變有關該借款費用之會計政策，並將此等費用於產生時支銷。

二、主要會計政策之概要(續)

(乙)會計政策改變(續)

(vi) 可供出售財務資產

採納香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」，導致有關財務資產及負債的確認、計量、取消確認及披露的會計政策有所改變。

根據香港會計準則第39號之條文，本集團將投資重新歸類為貸款及應收款和可供出售財務資產。貸款及應收款最初以公允值入賬，其後則以攤銷成本減減值撥備(如有)入賬。可供出售財務資產以公允值入賬，任何未變現盈虧則於權益中確認。在過往年度，本集團之投資包括在投資證券中，並以成本減減值撥備(如有)入賬。

香港會計準則第39號不允許按追溯基準確認、取消確認及計量財務資產及負債。故此，本集團於二零零五年一月一日將全部投資重新指定為可供出售財務資產及借款及應收款項。

(vii) 結束營運

根據香港財務報告準則第5號，隨着本集團之一間全資附屬公司Montgomery Golf Corporation(「MGC」)於二零零五年結束分銷高爾夫球業務後，集團於MGC之權益歸類為結束營運，詳載於下列附註六。

採納香港財務報告準則第5號導致財務報告之呈列出現若干改變。關於結束營運之除稅後虧損總計，於收益表中以單一金額披露。在過往年度，結束營運之業績於收益表中分置於個別單項上披露。其收入、支出、除稅前虧損之分析亦於財務報表附註中披露。

二、主要會計政策之概要(續)

(乙)會計政策改變(續)

(viii) 會計政策改變之影響

除附註(vi)所述之香港會計準則第32及39號外，附註(i)至(vii)所述之會計政策改變已予追溯應用。

會計政策的改變對於二零零四及二零零五年一月一日本集團及本公司的儲備及對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的溢利影響總結如下：

集團

	儲備增加／(減少)			本年度溢利增加／(減少)		每股盈利增加／(減少)	
	於二零零五年一月一日		於二零零四年一月一日	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港元 期初調整	港元 前期調整	港元 前期調整	港元	港元	港仙	港仙
租賃土地	–	(93,083,267)	(89,212,639)	(3,885,060)	(3,870,628)	(1.3)	(1.3)
投資物業	–	–	–	267,262,343	208,385,574	89.6	71.0
可供出售財務資產	6,665,014	–	–	–	–	–	–
遞延所得稅項負債	–	(175,390,761)	(159,195,671)	(37,303,572)	(16,940,242)	(12.4)	(5.7)
借款費用	–	(17,560,447)	(17,117,759)	(1,369,857)	(442,688)	(0.5)	(0.2)
	6,665,014	(286,034,475)	(265,526,069)	224,703,854	187,132,016	75.4	63.8

公司

	儲備增加／(減少)			本年度溢利增加／(減少)	
	於二零零五年一月一日		於二零零四年一月一日	二零零五年	二零零四年
	港元 期初調整	港元 前期調整	港元 前期調整	港元	港元
投資物業	–	–	–	35,000,000	30,500,000
可供出售財務資產	111,371	–	–	–	–
遞延所得稅負債	–	(19,968,230)	(14,127,235)	(6,164,072)	(5,840,995)
	111,371	(19,968,230)	(14,127,235)	28,835,928	24,659,005

二、主要會計政策之概要(續)

(丙)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。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事會的組成、控制過半數投票權或持有過半數已發行股本的實體。

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辨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辨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。

(丁)外幣滙兑

(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兑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兑盈虧在收益表確認。

二、主要會計政策之概要(續)

(丁)外幣滙兑(續)

(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;
- 所有由此產生的匯兑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兑差額列入權益。當售出一項海外業務時,該等匯兑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。

(戊)物業、機器及設備

(i) 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。

(ii) 樓房

樓房按成本減累積折舊及減值虧損列賬。

樓房以直線法按四十年折舊,以撇銷其已累計減值虧損之成本。

(iii) 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。

(iv) 剩餘價值及可使用年期

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)。

二、主要會計政策之概要(續)

(己) 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入假設。

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，不在財務報表列賬。

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

公允值變動在收益表列帳。

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，被分類為物業、機器及設備，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。

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

二、主要會計政策之概要(續)

(辛) 投資

於二零零五年一月一日之前，本集團將其在證券的投資(不包括附屬公司)分類為投資證券。

投資證券按成本減值損失列賬。

由二零零五年一月一日起，本集團將其投資分類為如下兩種：貸款及應收款及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(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。

投資的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證券的盈虧。

有報價投資的公允值根據當時的買盤價計算。

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

(壬) 供出售物業

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

二、主要會計政策之概要(續)

(癸) 貿易及其他應收款

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款作減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額，並在收益表確認。

(子) 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，於投資日起計三個月內期滿之現金投資及銀行透支。

(丑) 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。

(寅) 遞延所得稅項

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

遞延所得稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

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

二、主要會計政策之概要(續)

(卯)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。

(辰)收入及收益的確認

本集團依以下基準確認收益：

(i) 租金收益

租金收益於租約期內以直線法入賬。

(ii) 房地產代理佣金與管理收費

房地產代理佣金與管理收費按應計制入賬。

(iii) 股息收益

股息收益在集團可收取股息之權利獲確定時入賬。

(iv) 出售商品收入

銷貨收入在風險及擁有權轉讓時(一般與送貨予客戶及所有權轉換之時間相同)入賬。

(v) 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。

(vi) 出售物業收益

出售物業收益按買賣合約成交日期或有關項目完成日期(即發出佔用許可證當日)，以兩者中較遲者入賬。

(vii) 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)

(巳)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。

(午)貸款

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

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

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。

(未)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(辰)(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。

二、主要會計政策之概要(續)

(申) 股息分派

向本公司股東分派的股息獲本公司股東批准的期間內，於本集團的財務報表內列為負債。

三、關鍵會計估算及判斷

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

(甲) 投資物業

投資物業之公允值乃按獨立估值師以市值為基礎而釐定。

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

(乙) 可供出售財務資產之公允值

對於沒有在活躍市場進行交易的可供出售財務資產，其公允值以採用估值的方法決定。本集團運用判斷力以選取多種方法並基於結算日市場狀況而作出假設。

(丙) 投資減值

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

(丁) 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。

四、財務風險管理

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

（甲）外滙風險

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

（乙）信貸風險

本集團並無賒數期給予客戶及並無與任何交易對手構成重大集中的信貸風險。

（丙）流動資金風險

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

（丁）利率風險

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

五、營業額、收入及分項資料

（甲）本年度確認之收入如下：

	2005	2004
	港元	港元
營業額		
物業租賃	170,400,464	155,357,421
物業銷售	535,000	12,800,000
物業有關服務	8,955,192	8,687,645
	179,890,656	176,845,066

（乙）經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為二至十年之間。

於二零零五年十二月三十一日，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	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
第一年內	127,106,000	124,703,000	10,678,000	9,429,000
第二至第五年內	120,247,000	120,685,000	4,441,000	10,433,000
五年後	12,470,000	13,565,000	—	—
	259,823,000	258,953,000	15,119,000	19,862,000

五、營業額、收入及分項資料(續)

(丙) 業務分項指從事提供產品或服務的一組資產和營運，而產品或服務的風險和回報與其他業務分項不同。區域分項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項不同。

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。本集團繼續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。

主要報告形式－業務分項

	2005			
	繼續營運			
	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	總計
	港元	港元	港元	港元
營業額				
總收入	170,400,464	535,000	13,508,241	184,443,705
分項間之收入	—	—	(4,553,049)	(4,553,049)
外界收入	170,400,464	535,000	8,955,192	179,890,656
分項業績	112,597,040	(295,431)	7,214,236	119,515,845
投資物業公允值盈利	267,262,343	—	—	267,262,343
未分配收入淨額				9,666,178
未分配成本				(58,293,599)
經營溢利				338,150,767
財務費用				(17,419,927)
除所得稅前溢利－繼續營運				320,730,840
所得稅費用				(44,576,013)
本年度溢利				276,154,827
分項資產	2,411,714,097	104,036,394	11,298,086	2,527,048,577
未分配資產				224,766,937
總資產				2,751,815,514
分項負債	426,777,146	1,461,920	13,113,530	441,352,596
未分配負債				355,830,264
總負債				797,182,860
其他分項項目如下：				
資本性支出				
－分項	27,294,018	—	—	27,294,018
－未分配				12,281,963
折舊及攤銷				
－分項	2,571,667	343,115	—	2,914,782
－未分配				6,947,983
可供出售財務資產減值－未分配				7,000,000

五、營業額、收入及分項資料(續)

主要報告形式－業務分項(續)

	2004(重報)				
	繼續營運				結束營運
	物業租賃	物業銷售	物業有關服務	總計	高爾夫產品銷售
	港元	港元	港元	港元	港元
營業額					
總收入	155,357,421	12,800,000	13,016,462	181,173,883	5,419,752
分項間之收入	–	–	(4,328,817)	(4,328,817)	–
外界收入	155,357,421	12,800,000	8,687,645	176,845,066	5,419,752
分項業績	99,646,903	4,664,268	4,506,396	108,817,567	(11,463,119)
投資物業公允值盈利	212,943,662	–	–	212,943,662	
未分配收入				23,062,176	
未分配成本				(53,320,630)	
經營溢利				291,502,775	
財務費用				(15,918,285)	
除所得稅前溢利－繼續營運				275,584,490	
所得稅費用				(22,342,151)	
本年度溢利－繼續營運				253,242,339	
本年度虧損－結束營運				(11,463,119)	
本年度溢利				241,779,220	
分項資產	2,083,190,457	109,818,029	8,593,671	2,201,602,157	1,391,925
未分配資產				236,554,716	–
總資產				2,438,156,873	1,391,925
分項負債	413,582,202	1,310,478	10,555,356	425,448,036	2,865,306
未分配負債				309,850,489	–
總負債				735,298,525	2,865,306
其他分項項目如下：					
資本性支出					
－分項	9,193,859	–	–	9,193,859	19,305
－未分配				4,134,990	
折舊及攤銷					
－分項	2,570,166	343,114	–	2,913,280	145,954
－未分配				7,027,032	
機器及設備減值					
－分項	–	–	–	–	905,564
業務應收賬減值撥備					
－分項	–	–	–	–	596,248
存貨撇賬					
－分項	–	–	–	–	6,275,724

五、營業額、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

	2005			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
繼續營運				
香港	129,554,413	93,447,417	2,237,491,246	33,482,403
北美	50,336,243	26,068,428	514,324,268	6,093,578
	179,890,656	119,515,845	2,751,815,514	39,575,981

	2004(重報)			
	營業額	分項業績	總資產	資本性支出
	港元	港元	港元	港元
繼續營運				
香港	127,609,377	83,970,436	1,987,662,173	11,210,158
北美	49,235,689	24,847,131	450,494,700	2,118,698
	176,845,066	108,817,567	2,438,156,873	13,328,856
結束營運				
北美	5,419,752	(11,463,119)	1,391,925	19,305

六、結束營運

於二零零四年六月二十一日，本公司董事會通過議案准許結束一間於美國註冊成立之全資附屬公司MGC，其主要從事分銷高爾夫球有關產品之業務。MGC於二零零五年被清算。

已反映於綜合財務報表內MGC之營業額、業績、現金流量及淨負債如下：

	2005	2004
	港元	港元
營業額	–	5,419,752
銷售成本	–	(5,638,063)
毛損	–	(218,311)
其他營運費用	–	(3,467,272)
減值及撥備	–	(7,777,536)
本年度虧損	–	(11,463,119)
營運現金流出淨額	(1,473,381)	(65,013)
投資現金流出淨額	–	(19,305)
總現金流出淨額	(1,473,381)	(84,318)
總資產	–	1,391,925
總負債	–	(2,865,306)
淨負債	–	(1,473,381)

六、結束營運(續)

由結束營運而產生本年度虧損經扣除下列支出項目：

	2005	2004
	港元	港元
銷售成本	—	2,746,232
折舊	—	145,954
機器及設備減值	—	905,564
辦事處所營業租約之租金	—	1,477,022
業務應收賬減值撥備	—	596,248
存貨撇賬	—	6,275,724
員工開支	—	1,123,411

七、經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列收支項目：

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
收入		
租金總收益		
—投資物業	155,250,400	138,686,920
—供出售物業	15,150,064	16,670,501
可供出售財務資產／投資證券之股息收益[1]		
—上市	927,065	843,130
—非上市	15,600,000	20,400,000
利息收益[1]	392,723	112,710
出售投資物業收益	—	5,007,380
出售可供出售財務資產收益[1]	139,113	—
出售機器及設備收益	1,474,069	—
遞延收益變現[1]	—	1,819,046
支出		
租賃土地攤銷	4,381,369	4,356,623
核數師酬金	1,908,900	1,724,313
物業銷售成本	51,838	—
折舊	5,481,396	5,583,689
可供出售財務資產減值[1]	7,000,000	—
出售投資物業虧損	130,000	—
出售機器及設備虧損	—	99,376
出售一間附屬公司虧損	—	1,015,162
租務開支		
—投資物業	35,859,241	36,024,283
—供出售物業	4,244,431	3,912,509
辦事處所營業租約之租金	1,159,361	1,267,558
員工開支(附註八)	40,313,849	39,946,427

[1] 包括於其他盈利淨額

八、員工開支(包括董事酬金)

	2005	2004
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	37,418,984	37,226,073
花紅	2,141,740	2,079,372
退休保障開支	753,125	640,982
	40,313,849	39,946,427

(甲) 董事酬金

於本年度付予本公司董事之酬金總額分析如下:

	2005	2004
	港元	港元
袍金	533,400	533,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	15,786,185	15,344,275
花紅	2,141,740	2,079,372
退休福利開支	60,000	60,000
	18,521,325	18,017,047

截至二零零五年十二月三十一日止年度,每位董事之酬金所載如下:

董事名稱	袍金	薪金、房屋及其他津貼、實物利益	花紅	退休福利開支	總額
	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	15,400	9,700,010	1,428,800	12,000	11,156,210
馬清鏗先生	12,000	—	—	—	12,000
馬清權先生	12,000	579,121	97,706	12,000	700,827
馬清秀女士	12,000	1,340,075	226,090	12,000	1,590,165
馬清雯女士	22,000	1,153,262	194,572	12,000	1,381,834
馬清強女士	12,000	708,455	—	—	720,455
馬清淮小姐	12,000	—	—	—	12,000
馬清揚先生	12,000	2,305,262	194,572	12,000	2,523,834
張永鋭先生	106,000	—	—	—	106,000
周國勳先生	106,000	—	—	—	106,000
陳樹貴先生	106,000	—	—	—	106,000
黃興國先生	106,000	—	—	—	106,000
	533,400	15,786,185	2,141,740	60,000	18,521,325

八、員工開支(包括董事酬金)(續)

(甲) 董事酬金(續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，每位董事之酬金所載如下：

董事名稱	袍金	薪金、房屋及其他津貼、實物利益	花紅	退休福利開支	總額
	港元	港元	港元	港元	港元
馬清偉先生	15,400	9,329,702	1,387,200	12,000	10,744,302
馬清鏗先生	12,000	—	—	—	12,000
馬清權先生	12,000	569,160	94,860	12,000	688,020
馬清秀女士	12,000	1,317,024	219,504	12,000	1,560,528
馬清雯女士	22,000	1,133,424	188,904	12,000	1,356,328
馬清強女士	12,000	709,541	—	—	721,541
馬清溎小姐	12,000	—	—	—	12,000
馬清揚先生	12,000	2,285,424	188,904	12,000	2,498,328
張永鋭先生	106,000	—	—	—	106,000
周國勳先生	106,000	—	—	—	106,000
陳樹貴先生	106,000	—	—	—	106,000
黃興國先生	106,000	—	—	—	106,000
	533,400	15,344,275	2,079,372	60,000	18,017,047

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣424,000元(二零零四：港幣424,000元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零四：四名)。

(乙) 五名最高薪酬人員

本集團於年度五名最高薪酬人員，其中四名(二零零四：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零四：一名)人員之應付酬金如下：

	2005	2004
	港元	港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	3,346,471	3,314,253
花紅	448,436	447,484
退休福利成本	12,000	12,000
	3,806,907	3,773,737

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。

八、員工開支(包括董事酬金)(續)

(丙) 主要管理層酬金

已包括於上述附註(甲)及(乙)所披露之公司董事及最高薪酬員之主要管理層酬金所載如下:

	2005	2004
	港元	港元
袍金	109,400	109,400
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	20,064,517	19,591,805
花紅	2,590,176	2,526,856
退休福利開支	72,000	72,000
	22,836,093	22,300,061

九、財務費用

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
利息支出		
—須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	18,303,161	16,015,999
—毋須於五年內悉數償還之銀行貸款	—	127,280
	18,303,161	16,143,279
已於發展中物業資本化之金額	(883,234)	(224,994)
	17,419,927	15,918,285

十、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(二零零四:百分之十七點五)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(二零零四:港元零)。

綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下:

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
當年所得稅		
—當年撥備	6,562,302	5,924,432
—上年度撥備超額	(728,651)	(1,473,126)
遞延所得稅(附註二十六)	38,742,362	17,890,845
	44,576,013	22,342,151

十、 所得稅費用(續)

本集團繼續營運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：

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
除所得稅前溢利－繼續營運	320,730,840	275,584,490
按稅率17.5%(二零零四：17.5%)計算	56,127,897	48,227,286
無須課稅之收入	(3,043,850)	(5,359,951)
不可扣稅之支出	2,914,122	1,483,165
由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份	(11,096,792)	(22,621,032)
其他國家不同稅率之影響	403,287	2,085,809
上年度撥備超額	(728,651)	(1,473,126)
所得稅費用	44,576,013	22,342,151

十一、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192,153,984元(二零零四：港幣46,233,906元(重報))。

十二、股息

	2005	2004
	港元	港元
已派中期股息每股普通股港幣七仙 (二零零四：港幣五仙)	20,136,877	14,383,484
擬派末期股息每股普通股港幣八仙 (二零零四：港幣六仙)	23,013,574	17,260,181
	43,150,451	31,643,665

於二零零六年三月二十七日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股普通股港幣八仙。此項擬派股息並無於本財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作保留盈餘分派。

十三、每股盈利

每股基本盈利乃按是年度本公司之權益持有人應佔溢利港幣266,522,121元(二零零四：港幣236,508,935元(重報))及發行普通股287,669,676(二零零四：287,669,676)股計算。每股基本盈利之詳細分析如下：

	2005	2004
	港仙	港仙 (重報)
每股基本盈利		
一繼續營運	92.6	86.2
一結束營運	—	(4.0)
	92.6	82.2

由於二零零四年及二零零五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。

十四 物業、機器及設備

集團

	發展中物業	樓房	機器及設備	總計
	港元	港元	港元	港元
成本				
於二零零五年一月一日，				
如過往報告	265,023,506	96,632,459	58,856,635	420,512,600
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	(224,305,363)	(24,560,071)	—	(248,865,434)
過往已資本化的土地預付租賃溢價之借款費用(註二(乙)(v))	(17,560,447)	—	—	(17,560,447)
於二零零五年一月一日，重報	23,157,696	72,072,388	58,856,635	154,086,719
添置	20,762,055	—	13,558,625	34,320,680
出售	—	—	(6,288,667)	(6,288,667)
於二零零五年十二月三十一日	43,919,751	72,072,388	66,126,593	182,118,732
累積折舊				
於二零零五年一月一日，				
如過往報告	—	22,132,578	41,942,862	64,075,440
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	—	(4,148,338)	—	(4,148,338)
於二零零五年一月一日，重報	—	17,984,240	41,942,862	59,927,102
折舊支出	—	1,816,594	3,664,802	5,481,396
出售	—	—	(4,032,963)	(4,032,963)
於二零零五年十二月三十一日	—	19,800,834	41,574,701	61,375,535
賬面淨值				
於二零零五年十二月三十一日	43,919,751	52,271,554	24,551,892	120,743,197

十四　物業、機器及設備(續)

集團(續)

	發展中物業	樓房	機器及設備	總計
	港元	港元	港元	港元
成本				
於二零零四年一月一日，如過往報告	258,232,082	96,632,459	59,282,866	414,147,407
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	(224,301,527)	(24,560,071)	—	(248,861,598)
過往已資本化的土地預付租賃溢價之借款費用(註二(乙)(v))	(17,117,759)	—	—	(17,117,759)
於二零零四年一月一日，重報	16,812,796	72,072,388	59,282,866	148,168,050
添置	6,344,900	—	4,385,461	10,730,361
出售	—	—	(4,811,692)	(4,811,692)
於二零零四年十二月三十一日	23,157,696	72,072,388	58,856,635	154,086,719
累積折舊及減值				
於二零零四年一月一日，如過往報告	—	19,829,989	40,768,576	60,598,565
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	—	(3,662,343)	—	(3,662,343)
於二零零四年一月一日，重報	—	16,167,646	40,768,576	56,936,222
折舊支出	—	1,816,594	3,913,049	5,729,643
減值支出	—	—	905,564	905,564
出售	—	—	(3,644,327)	(3,644,327)
於二零零四年十二月三十一日	—	17,984,240	41,942,862	59,927,102
賬面淨值				
於二零零四年十二月三十一日	23,157,696	54,088,148	16,913,773	94,159,617

十四　物業、機器及設備(續)

公司

	機器及設備	
	2005	2004
	港元	港元
成本		
於一月一日	7,380,888	7,262,019
添置	169,872	137,903
出售	(475,258)	(19,034)
於十二月三十一日	7,075,502	7,380,888
累積折舊		
於一月一日	5,126,404	4,785,501
折舊支出	298,734	344,808
出售	(230,623)	(3,905)
於十二月三十一日	5,194,515	5,126,404
賬面淨值		
於十二月三十一日	1,880,987	2,254,484

註：

集團之若干發展中物業賬面淨值合共港幣40,947,000元(二零零四：港幣21,066,000元(重報))及有關租賃土地(註十六)已抵押予財務機構，作為本集團獲得信貸融資之擔保。信貸融資合共港幣120,000,000元(二零零四：港幣100,000,000元)，其中於二零零五年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣71,041,000元(二零零四：港幣49,703,000元)。

十五、投資物業

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
於一月一日	1,995,545,000	1,788,735,000	156,000,000	125,500,000
添置	4,362,657	2,673,958	—	—
出售	(450,000)	(7,792,620)	—	—
出售一間附屬公司	—	(1,015,000)	—	—
公允值盈利	267,262,343	212,943,662	35,000,000	30,500,000
於十二月三十一日	2,266,720,000	1,995,545,000	191,000,000	156,000,000

註：

（甲）本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,502,940,000元（二零零四：港幣1,343,220,000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504,068,000元（二零零四：港幣521,419,000元），其中於二零零五年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣390,961,000元（二零零四：港幣398,127,000元）。

（乙）本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零五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。

（丙）本集團之海外投資物業於二零零五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。

（丁）投資物業按其賬面淨值之利益分析如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
位於香港：				
租賃年期五十年以上	359,570,000	318,445,000	14,000,000	12,000,000
租賃年期為十至五十年之間	1,421,210,000	1,248,880,000	177,000,000	144,000,000
位於香港以外：				
永久業權	485,940,000	428,220,000	—	—
	2,266,720,000	1,995,545,000	191,000,000	156,000,000

十六、租賃土地

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
於一月一日	157,743,309	161,752,982
添置	892,644	3,836
攤銷	(4,038,254)	(4,013,509)
於十二月三十一日	154,597,699	157,743,309

本集團之租賃土地之利益代表經營租賃費用之預付款及其賬面淨值分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
位於香港，租賃年期為十至五十年之間	154,597,699	157,743,309

本集團以賬面值為港幣52,622,000元(二零零四：港幣54,217,000元(重報))的租賃土地及有關發展中物業(註十四)作為銀行融資的抵押(註二十五)。

十七、附屬公司

(甲) 投資於附屬公司

	2005	2004
	港元	港元
非上市股份，成本	128,899,568	128,900,568
減：撥備	(71,105,321)	(71,260,684)
	57,794,247	57,639,884

於二零零五年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十二。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。

(乙) 應收／(應付)附屬公司款項

	2005	2004
	港元	港元
應收附屬公司款項	849,281,672	823,824,462
減：撥備	(46,545,088)	(186,973,407)
	802,736,584	636,851,055
應付附屬公司款項	(48,359,184)	(2,651,681)
	754,377,400	634,199,374

十八、可供出售財務資產及貸款予一間承受投資公司

(甲) 可供出售財務資產

	集團 2005	公司 2005
	港元	港元
於二零零五年一月一日	38,740,748	124,020
出售	(161,150)	—
重估(虧損)／盈餘轉入權益淨額	(2,370,925)	8,777
於二零零五年十二月三十一日	36,208,673	132,797
可供出售財務資產包括如下：		
於香港之上市股權證券，按市值	27,208,661	132,797
非上市股權證券(註)	9,000,012	—
	36,208,673	132,797

註：

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

(乙) 貸款予一間承受投資公司

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

十九、投資證券

	集團 2004	公司 2004
	港元	港元
股權證券，成本		
香港上市	18,811,062	12,649
減：撥備	(3,215,533)	—
	15,595,529	12,649
非上市	12,000,012	—
貸款予一間承受投資公司	11,999,988	—
	39,595,529	12,649
上市投資之市值	26,740,737	124,020

二十、 供出售物業

本集團供出售物業，按其賬面淨值之利益分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元 （重報）
位於香港：		
租賃年期五十年以上	22,710,956	22,736,101
租賃年期為十至五十年之間	81,322,775	81,692,583
	104,033,731	104,428,684

註：

本年內，供出售物業內租賃土地攤銷為港幣343,115元（二零零四：343,114元（重報））已於綜合收益表支銷。

二十一、 應收賬款及預付款項

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
業務應收賬（註）	720,917	1,279,781	—	—
預付款項與按金	17,009,650	17,382,610	889,116	546,159
	17,730,567	18,662,391	889,116	546,159

註：

業務應收賬為租金及管理費應收款與出售物業應收款。銷售均以記賬方式進行，集團並無賒數期給予業務應收賬。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之業務應收賬之賬齡分析如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
即期	584,269	369,239
三十一至六十日	65,049	160,602
六十一至九十日	—	90,090
超過九十日	71,599	659,850
	720,917	1,279,781

應收賬及預付款項之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

二十一、 應收賬款及預付款項(續)

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

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	12,390,908	11,096,818

二十二、 銀行結存及現金

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
銀行結存及現金(註甲及乙)	38,541,986	28,298,812	3,528,615	1,311,978
有限制銀行存款(註丙)	1,002,938	990,223	1,002,938	990,223
	39,544,924	29,289,035	4,531,553	2,302,201

註：

(甲) 該數額包括銀行結存及現金港幣10,973,264元(二零零四：港幣8,880,360元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有。

(乙) 包括於銀行結存及現金中之定期存款為港幣10,253,567元(二零零四：港幣4,669,371元)，其到期日為十四天至一個月而實際利息為年率2.86%至3.31%(二零零四：年率0.13%至0.70%)。

(丙) 若干銀行存款已抵押予財務機構，作為本公司獲得透支信貸之擔保。該限制銀行存款之實際利息為年率2.88%(二零零四：年率0.01%)。

(丁) 包括於銀行結存及現金中，以集團功能貨幣以外之貨幣作面值之金額如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	13,914,319	10,934,758

二十三、 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
業務應付賬(註)	4,543,631	4,475,091	614,650	449,490
其他應付賬	23,454,256	20,862,866	2,064,674	1,818,456
應計費用	9,791,115	7,082,106	445,000	445,000
	37,789,002	32,420,063	3,124,324	2,712,946

註：

於二零零五年十二月三十一日，業務應付賬之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元	港元	港元
即期	4,299,391	3,172,691	405,140	440,336
三十一至六十日	212,086	20,471	208,126	8,108
六十一至九十日	3,960	153,501	—	—
超過九十日	28,194	1,128,428	1,384	1,046
	4,543,631	4,475,091	614,650	449,490

應付賬款及應計費用之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

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

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
美元	8,612,869	10,041,353

二十四、 短期銀行貸款及透支

本集團之短期銀行貸款及透支約港幣35,391,000元(二零零四：港幣13,708,000元)，以若干投資物業(附註十五)及其物業租金收益作抵押。全部短期銀行貸款及透支均以港元作面值。

於結算日之實際利息年率如下：

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
短期銀行貸款	4.75% - 4.89%	1.56% - 1.76%	—	1.76%
透支	7.75%	5.00%	—	—

短期銀行貸款及透支之賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

二十五、 長期銀行貸款

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
銀行貸款－有抵押		
－ 須於五年內悉數償還	426,610,956	291,203,341
－ 毋須於五年內悉數償還	－	142,919,400
	426,610,956	434,122,741
列為流動負債之一年內應還額	(98,017,344)	(77,054,249)
	328,593,612	357,068,492

本集團之長期負債將於以下期間到期償還：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
－一年內	98,017,344	77,054,249
－第二年內	34,974,879	27,739,239
－第三至五年內(包括首尾兩年)	293,618,733	203,150,846
－五年後	－	126,178,407
	426,610,956	434,122,741

於結算日之實際利息年率如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
港元銀行貸款	4.95% - 5.61%	1.07% - 1.45%
美元銀行貸款	4.58%	4.58%

長期銀行貸款賬面值約為其於二零零五年十二月三十一日之公允值。

長期銀行貸款賬面值以下列貨幣為面額：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
港元	287,275,254	291,203,341
美元	139,335,702	142,919,400
	426,610,956	434,122,741

本集團之長期銀行貸款是以若干發展中物業(附註十四)及有關租賃土地(附註十六)、投資物業(附註十五)及其物業租金收益作抵押。

二十六、 遞延所得稅

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

	集團		公司	
	2005	2004	2005	2004
	港元	港元（重報）	港元	港元（重報）
於一月一日	225,346,833	207,455,988	19,968,230	14,127,235
遞延所得稅在收益表支銷	38,742,362	17,890,845	6,164,072	5,840,995
於十二月三十一日	264,089,195	225,346,833	26,132,302	19,968,230

於二零零五年十二月三十一日，本集團之海外附屬公司按美國聯邦及州際所得稅法規定可結轉下年度而未確認之稅務虧損分別為港幣297,642,000元（二零零四：港幣282,686,000元）及港幣89,398,000元（二零零四：港幣75,583,000元）。此等虧損可用以扣減未來課稅收入。在美國聯邦及州際所得稅務虧損中，港幣50,163,000元（二零零四：港幣38,281,000元）之稅務虧損將於二零二五年（二零零四：二零二五年）屆滿。本公司及其香港附屬公司有未確認之稅務虧損為港幣30,346,000元（二零零四：港幣28,567,000元（重報）），將與未來課稅收入抵銷，此稅務虧損並無期限。

年內遞延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

遞延所得稅資產	稅務虧損		加速會計折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元（重報）	港元	港元	港元	港元（重報）
於一月一日	8,467,926	8,990,750	261,618	322,986	8,729,544	9,313,736
於綜合收益表撥回／（支銷）	1,038,015	(522,824)	(41,351)	(61,368)	996,664	(584,192)
於十二月三十一日	9,505,941	8,467,926	220,267	261,618	9,726,208	8,729,544

遞延所得稅負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元（重報）	港元	港元	港元	港元（重報）
於一月一日	(192,898,846)	(176,462,099)	(41,177,531)	(40,307,625)	(234,076,377)	(216,769,724)
於綜合收益表支銷	(37,264,500)	(16,436,747)	(2,474,526)	(869,906)	(39,739,026)	(17,306,653)
於十二月三十一日	(230,163,346)	(192,898,846)	(43,652,057)	(41,177,531)	(273,815,403)	(234,076,377)

二十六、 遞延所得稅項(續)

公司

遞延所得稅項資產	稅務虧損	
	2005	2004
	港元	港元 (重報)
於一月一日	6,149,903	6,632,064
收益表內支銷	(58,019)	(482,161)
於十二月三十一日	6,091,884	6,149,903

遞延所得稅負債	投資物業重估		加速稅項折舊		總計	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	港元	港元 (重報)	港元	港元 (重報)	港元	港元 (重報)
於一月一日	(25,760,165)	(20,422,665)	(357,968)	(336,634)	(26,118,133)	(20,759,299)
於收益表撥回／(支銷)	(6,125,000)	(5,337,500)	18,947	(21,334)	(6,106,053)	(5,358,834)
於十二月三十一日	(31,885,165)	(25,760,165)	(339,021)	(357,968)	(32,224,186)	(26,118,133)

二十七、 股本

	2005	2004
	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

二十八、 儲備

集團

	股份溢價	投資物業重估儲備	投資重估儲備	外滙儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零五年一月一日，						
如過往呈報	129,651,602	973,155,396	–	7,014,586	527,889,524	1,637,711,108
前期調整：						
調整租賃土地（註二（乙）(ii)）	–	(52,572,647)	–	–	(40,510,620)	(93,083,267)
由重估儲備轉撥至保留盈餘（註二（乙）(iii)）	–	(920,582,749)	–	–	920,582,749	–
由投資物業重估所產生之遞延稅項（註二（乙）(iv)）	–	–	–	–	(175,390,761)	(175,390,761)
過往已資本化的土地預付租賃溢價之借款費用（註二（乙）(v)）	–	–	–	–	(17,560,447)	(17,560,447)
於二零零五年一月一日，						
期初調整前重報	129,651,602	–	–	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633
可供出售財務資產公允值盈利之期初調整（註二（乙）(vi)）	–	–	6,665,014	–	–	6,665,014
於二零零五年一月一日，						
期初調整後重報	129,651,602	–	6,665,014	7,014,586	1,215,010,445	1,358,341,647
可供出售財務資產公允值淨虧損	–	–	(2,703,851)	–	–	(2,703,851)
確認可供出售財務資產減值	–	–	7,000,000	–	–	7,000,000
出售可供出售財務資產變現	–	–	(139,402)	–	–	(139,402)
貨幣換算差額	–	–	–	150,897	–	150,897
本公司權益持有人應佔溢利	–	–	–	–	266,522,121	266,522,121
已付股息						
二零零四年度末期股息	–	–	–	–	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度中期股息	–	–	–	–	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年十二月三十一日	129,651,602	–	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354
代表：						
儲備	129,651,602	–	10,821,761	7,165,483	1,421,121,934	1,568,760,780
二零零五年度擬派末期股息（註十二）	–	–	–	–	23,013,574	23,013,574
	129,651,602	–	10,821,761	7,165,483	1,444,135,508	1,591,774,354

二十八、 儲備(續)

集團(續)

	股份溢價	投資物業重估儲備	外滙儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零四年一月一日，如過往呈報	129,651,602	768,987,123	7,235,563	503,807,424	1,409,681,712
前期調整：					
調整租賃土地(註二(乙)(ii))	–	(52,572,647)	–	(36,639,992)	(89,212,639)
由重估儲備轉撥至保留盈餘(註二(乙)(iii))	–	(716,414,476)	–	716,414,476	–
由投資物業重估所產生之遞延稅項(註二(乙)(iv))	–	–	–	(159,195,671)	(159,195,671)
過往已資本化的土地預付租賃溢價之借款費用(註二(乙)(v))	–	–	–	(17,117,759)	(17,117,759)
於二零零四年一月一日，重報	129,651,602	–	7,235,563	1,007,268,478	1,144,155,643
貨幣換算差額	–	–	(220,977)	–	(220,977)
本公司權益持有人應佔溢利，重報	–	–	–	236,508,935	236,508,935
已付股息					
二零零三年度末期股息	–	–	–	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零四年度中期股息	–	–	–	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零零四年十二月三十一日，重報	129,651,602	–	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633
代表：					
儲備	129,651,602	–	7,014,586	1,197,750,264	1,334,416,452
二零零四年度擬派末期股息(註十二)	–	–	–	17,260,181	17,260,181
	129,651,602	–	7,014,586	1,215,010,445	1,351,676,633

二十八、 儲備(續)

公司

	股份溢價	投資物業重估儲備	投資重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元	港元
於二零零五年一月一日，如過往呈報	129,651,602	147,200,942	–	279,120,595	555,973,139
前期調整：					
由重估儲備轉撥至保留盈餘(註二(乙)(iii))	–	(147,200,942)	–	147,200,942	–
由投資物業重估所產生之遞延稅項(註二(乙)(iv))	–	–	–	(19,968,230)	(19,968,230)
於二零零五年一月一日，期初調整前重報	129,651,602	–	–	406,353,307	536,004,909
可供出售財務資產公允值盈利之期初調整(註二(乙)(vi))	–	–	111,371	–	111,371
於二零零五年一月一日，期初調整後重報	129,651,602	–	111,371	406,353,307	536,116,280
可供出售財務資產公允值盈利	–	–	8,777	–	8,777
本年度溢利	–	–	–	192,153,984	192,153,984
已付股息					
二零零四年度末期股息	–	–	–	(17,260,181)	(17,260,181)
二零零五年度中期股息	–	–	–	(20,136,877)	(20,136,877)
於二零零五年十二月三十一日	129,651,602	–	120,148	561,110,233	690,881,983
代表：					
儲備	129,651,602	–	120,148	538,096,659	667,868,409
二零零五年度擬派末期股息(註十二)	–	–	–	23,013,574	23,013,574
	129,651,602	–	120,148	561,110,233	690,881,983

二十八、 儲備(續)

公司(續)

	股份溢價	投資物業重估儲備	保留盈餘	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零四年一月一日，如過往呈報	129,651,602	116,700,942	286,312,662	532,665,206
前期調整：				
由重估儲備轉撥至保留盈餘(註二(乙)(iii))	—	(116,700,942)	116,700,942	—
由投資物業重估所產生之遞延稅項(註二(乙)(iv))	—	—	(14,127,235)	(14,127,235)
於二零零四年一月一日，重報	129,651,602	—	388,886,369	518,537,971
本年度溢利，重報	—	—	46,233,906	46,233,906
已付股息				
二零零三年度末期股息	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
二零零四年度中期股息	—	—	(14,383,484)	(14,383,484)
於二零零四年十二月三十一日，重報	129,651,602	—	406,353,307	536,004,909
代表：				
儲備	129,651,602	—	389,093,126	518,744,728
二零零四年擬派末期股息(註十二)	—	—	17,260,181	17,260,181
	129,651,602	—	406,353,307	536,004,909

二十九、 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，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323,431,000元(二零零四：港幣304,911,000元)。

三十、承擔

(甲) 資本承擔

本集團於二零零五年十二月三十一日之資本承擔如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
已訂合約但未撥備		
— 發展中物業	9,663,000	26,996,000
— 機器及設備	1,168,000	—
	10,831,000	26,996,000
已授權但未訂合約		
—發展中物業	40,900,000	—

(乙) 其他承擔

本集團於二零零五年十二月三十一日之其他承擔如下：

	集團	
	2005	2004
	港元	港元
已訂合約但未撥備(註)	29,166,000	—

註：

其他承擔為位於青衣之大生貨櫃倉庫中心鞏固工程之合約工程。

(丙) 經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，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	
	2005	2004
	港元	港元
土地樓房		
第一年內	743,000	511,000
第二至第五年內	1,177,000	—
	1,920,000	511,000

三十一、 綜合現金流量表附註

(甲) 除所得稅前溢利－繼續營運與由繼續營運而產生之現金流入淨額對賬表

	2005	2004
	港元	港元 (重報)
除所得稅前溢利－繼續營運	320,730,840	275,584,490
財務費用	17,419,927	15,918,285
遞延收益變現	—	(1,819,046)
機器及設備折舊	5,481,396	5,583,689
租賃土地攤銷	4,381,369	4,356,623
投資物業公允值盈利	(267,262,343)	(212,943,662)
出售投資物業虧損／(收益)	130,000	(5,007,380)
出售可供出售財務資產盈利	(139,113)	—
出售機器及設備(收益)／虧損	(1,474,069)	99,376
出售一間附屬公司虧損	—	1,015,162
利息及股息收益	(16,919,788)	(21,355,840)
可供出售財務資產減值	7,000,000	—
營運資金變動前之經營溢利	69,348,219	61,431,697
供出售物業減少／(增加)	51,838	(439,253)
應收賬款及預付款項增加	(1,957,656)	(2,845,405)
租金及其他訂金增加／(減少)	2,997,681	(191,025)
應付賬款及應計費用增加／(減少)	2,857,908	(1,146,497)
由繼續營運而產生之現金流入淨額	73,297,990	56,809,517

(乙) 出售一間附屬公司

	2004
	港元 (重報)
淨資產變現：	
投資物業	1,015,000
其他資產	59,662
	1,074,662
出售一間附屬公司虧損	(1,015,162)
	59,500
代表：	
現金	59,500

三十二、 主要附屬公司

於二零零五年十二月三十一日，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 本公司直接持有 2005	2004	附屬公司持有 2005	2004	普通股股本 股份數量	每股面值	業務性質
保利登有限公司	100	100	–	—	10,000	港幣一元	戊
寶源通有限公司	100	100	–	—	1,000	港幣一元	甲
Central Financial Management Company Inc.	–	—	100	100	10,000	一美元	丁
致豪置業有限公司	100	100	–	—	100	港幣一百元	甲、乙、庚
致寧置業有限公司	100	100	–	—	421,290	港幣一元	戊
Etrema Company Limited	100	100	–	—	1,000	港幣一元	乙
豐洲投資有限公司	100	100	–	—	1,070,030	港幣一元	甲、庚
金海洋有限公司	100	100	–	—	531,510	港幣一元	甲
錦長置業有限公司	75	75	–	—	1,200,000	港幣一元	甲、戊
錦中實業有限公司	100	100	–	—	1,149,430	港幣一元	甲、庚
錦恒有限公司	95	95	–	—	5,000	港幣一百元	甲
錦耀有限公司	100	100	–	—	73,000	港幣一元	甲
利生安置業有限公司	100	100	–	—	915,960	港幣一元	甲
MLI Business Management, Inc.	–	—	100	100	1,000	一美元	辛
大億利企業有限公司	100	100	–	—	1,190,840	港幣一元	甲、戊、庚
Montgomery Lands, Incorporated	–	—	100	100	20,000	一美元	甲
安亞企業有限公司	65	65	–	—	100,000	港幣一元	甲
Pentacontinental Land Investment Company Limited	53.6	53.6	–	—	2,000,000	港幣一元	甲、戊
Satvision Limited	100	100	–	—	1,000	港幣一元	甲
大豐置業有限公司	65	65	–	—	1,400,000	港幣一元	甲、戊
大地財務有限公司	100	100	–	—	100,000	港幣一元	丙
大生凍房倉庫有限公司	58	58	–	—	5,600,000	港幣一元	戊
大生地產代理有限公司	100	100	–	—	100,000	港幣一元	丁、戊
大生(早禾居)有限公司	–	—	100	100	100	港幣一元	丁
TSE (Kam Yuen Mansion) Limited	–	—	100	100	1,000	港幣一元	丁
大生建築工程有限公司	100	100	–	—	2	港幣一元	甲
百誠實業有限公司	100	100	–	—	2	港幣一元	戊
興國投資有限公司	100	100	–	—	2	港幣一元	己

主要業務：

甲＝物業租賃
乙＝物業發展
丙＝財務
丁＝房地產管理及代理
戊＝投資控股
己＝汽車租賃
庚＝物業銷售
辛＝管理服務

於二零零五年十二月三十一日集團之主要物業表

甲、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
新界沙田黃竹洋街6號大生沙田倉庫中心第一期	沙田市地段134號	貨倉	17,199	100.0%	中期
新界沙田黃竹洋街6號大生沙田倉庫中心第二期（部份單位）	沙田市地段134號	貨倉	11,144	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居（部份單位）	丈量約份第252號地段314號	商住	4,623	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

乙、 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

丙、 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	預期峻工
香港					
新界西貢早禾坑早禾居(部份單位)	丈量約份第252號地段314號	住宅	1,144	100.0%	2006
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
港島白加道1號	郊區建屋地段810號	住宅	1,352	100.0%	2006

丁、 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	預期峻工
香港					
新界西貢早禾坑早禾居(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
新界葵涌勝芳街31號勝華大廈(部份單位)	葵涌市地段232號	商業	1,756	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

	2001	2002	2003	2004	2005
	（重報）	（重報）	（重報）	（重報）	
業績					
（港幣千元）					
應佔溢利／（虧損）：					
－本公司權益持有人	(89,196)	(81,154)	(73,327)	236,509	266,522
－少數股東權益	2,639	1,134	4,852	5,270	9,633
	(86,557)	(80,020)	(68,475)	241,799	276,155
每股盈利／（虧損）	港幣(31.0)仙	港幣(28.2)仙	港幣(25.5)仙	港幣82.2仙	港幣92.6仙
資產及負債					
（港幣千元）					
總資產	2,533,558	2,396,514	2,237,802	2,439,549	2,751,816
總負債	(895,158)	(876,347)	(816,886)	(738,164)	(797,183)
權益總額	1,638,400	1,520,167	1,420,916	1,701,385	1,954,633

註：

因應採納於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效的新訂之香港財務報告準則，前期調整受影響之比較數值已重報。