# TAI SANG LAND DEVELOPMENT LIMITED

## Annual Report 2006

# 大生地產發展有限公司

## 二零零六年度年報

# 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 2006 | 18 |
| BALANCE SHEET AT 31ST DECEMBER 2006 | 20 |
| CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2006 | 21 |
| CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2006 | 22 |
| CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 2006 | 23 |
| NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS | 24 |
| SCHEDULE OF THE GROUP'S SIGNIFICANT PROPERTIES AT 31ST DECEMBER 2006 | 62 |
| FIVE-YEAR FINANCIAL SUMMARY | 63 |


# 目　錄


| | |
|---|---|
| 董事會及公司資料 | 65 |
| 主席報告書 | 67 |
| 管理層討論與分析 | 69 |
| 董事會報告 | 70 |
| 企業管治報告 | 76 |
| 獨立核數師報告書 | 81 |
| 於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表 | 82 |
| 於二零零六年十二月三十一日之資產負債表 | 84 |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表 | 85 |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表 | 86 |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表 | 87 |
| 財務報表附註 | 88 |
| 於二零零六年十二月三十一日集團之主要物業表 | 126 |
| 五年財務概要 | 127 |

## 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）*

53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）*

48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）*

54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）*

56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）*

57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）*

56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）*

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）*

57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)*

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)*

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)*

58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)*

57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三十九年經驗。

## 銀行

恒生銀行
香港上海滙豐銀行
United Commercial Bank
中國銀行(香港)
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

本席欣然報告本公司權益持有人應佔集團綜合溢利為港幣三億零八百六十萬元，比對去年之港幣二億六千六百五十萬元，增加港幣四千二百一十萬元或百分之十五點八。當中包括投資物業公允值盈利及扣除相應遞延所得稅項後淨額港幣二億四千八百九十萬元，而二零零五年之相應數值為港幣二億二千二百二十萬元。若不計入該等影響，基本溢利約為港幣五千九百七十萬元，比對二零零五年之相應數值港幣四千四百三十萬元，增加港幣一千五百四十萬元或百分之三十四點八。

## 股息

董事會提議宣派末期股息每股普通股港幣十一仙(二零零五年：港幣八仙)。

## 業務回顧

香港方面，租賃收益輕微上升百分之一點六至港幣一億二千二百萬元。於二零零六年七月出售大生沙田倉庫中心(「沙田倉庫中心」)，促使租賃收益比對去年下跌港幣五百五十萬元。但整體續租之租金調昇約百分之十使該跌幅緩和。出售沙田倉庫中心之盈利為港幣三千九百一十萬元及相關遞延所得稅項港幣二千四百八十萬元之回撥均對香港方面之營運業績有重大貢獻。惟改善及維修開支上升港幣二千五百五十萬元則降低了本年度營運業績。

美國方面，Montgomery Plaza之租賃收益比對去年下跌百分之十五至港幣四千三百萬元。Montgomery Plaza之物業出租率於二零零六年年末保持於百分之九十三點五，而每平方尺加權平均辦公室租金再下降至三十二點四美元。於過去數年，每平方尺平均合約租金水平持續下跌，概因於一九九零年代後期及二零零零年間所訂定之歷史性高租金水平已盡消耗。租賃收益下跌連同利息及物業保養費用增加導致本年度營運虧損港幣二百萬元。預期來年租金及營運支出將保持於現水平。

集團已收到香葉道四十三號酒店發展項目之土地更改補地價通知，現正準備向地政處提交降低補地價之上訴。集團已就西貢早禾坑早禾居最後一期發展項目之三間豪華海景獨立屋申請佔用許可證。該三間獨立屋正進行內部裝修，竣工後將出租。集團亦已提交白加道一號地契滿意紙之申請。集團正就若干物業改變用途之可行性進行研究。

## 現金流量

集團支付利得稅港幣五百二十萬元後，從營運業務中獲得現金進賬約港幣二千六百三十萬元。

集團收取來自出售一間附屬公司經扣除附帶成本後之款額為港幣二億六千八百萬元。集團亦收取來自出售兩間投資物業及出售機器及設備之款額分別為港幣一百八十萬元及港幣六十萬元。集團收取股息港幣一百一十萬元。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三千五百一十萬元。集團從此等投資業務而產生之現金進賬為港幣二億三千七百四十萬元。

集團運用現金進賬償還銀行貸款港幣二億零三百四十萬元、支付股息港幣四千五百八十萬元及利息港幣二千四百二十萬元。計入此等融資業務之現金流出港幣二億七千三百四十萬元後，現金及現金等價物減少港幣九百八十萬元至港幣一千三百四十萬元。現金來源亦由長期及短期貸款融資。

## 結算後事項

本公司於二零零七年三月二十日之公布所載，本公司已訂立買賣協議以總代價港幣四千零八十萬元向第三者出售本公司所持豐洲投資有限公司(「豐洲」)之全部權益。豐洲為本公司之一間全資附屬公司。該出售估計盈利約為港幣三千九百萬元。

## 展望

國內經濟於本年將持續以健康步伐增長，這意味着香港經濟將保持樂觀。人民幣匯率持續上升之影響輕微。若於二零零七年度利息能維持平穩，金融市場及旅遊業將受惠於國內強勁經濟。

如無意外，本集團將於來年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，二零零七年三月二十六日

### (一) 集團流動資產及財務資源

在年內，集團整體銀行借貸減少港幣二億零二百四十萬元至港幣二億五千九百六十萬元。權益總額增加港幣三億零二百四十萬元至港幣二十二億五千七百萬元(二零零五年：港幣十九億五千四百六十萬元)，而長期銀行貸款於二零零六年十二月三十一日則為港幣二億二千九百二十萬元(二零零五年: 港幣四億二千六百六十萬元)。債項與權益比率為百分之十一點五(二零零五年: 百分之二十三點六)。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，故無重大匯率風險。

集團長期銀行貸款將於以下期間到期償還：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| －一年內 | 94,563 | 98,017 |
| －第二年內 | 2,623 | 34,975 |
| －第三年至五年內(包括首尾兩年) | 131,974 | 293,619 |
| | 229,160 | 426,611 |

集團銀行貸款港幣二億四千六百八十萬元(二零零五年：港幣四億六千二百萬元)是以若干物業賬面值合共港幣十五億五千五百五十萬元(二零零五年: 港幣十五億九千六百五十萬元)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。集團所持有長創權益之公允值於二零零六年十二月三十一日為港幣五千萬元，而投資成本則為港幣二千四百萬元。升值由長創若干上市及非上市投資之重估盈餘引致。

年內，長創出售於北京高陽聖思園信息技術有限公司之投資，並實現約為投資成本之三點七倍之重大盈利。長創亦以高於投入成本之價格減持製造及銷售生化柴油及其他副產品之嘉靈科技(古杉)有限公司(「嘉靈」)百分之二十二之權益。

長創所持有的投資項目中之兩間承受投資公司：動物飼料製造商華擴達國際有限公司及於中國提供娛樂節目的中天傳播集團控股有限公司，分別在年內於倫敦另類投資市場上市。另外兩間承受投資公司: 嘉靈及於中國提供無線電監測及測量之嶸興實業發展有限公司，均計劃於二零零七年下半年分別於香港及新加坡上市。

### (四) 僱員人數及薪酬

包括集團董事在內，本集團於二零零六年十二月三十一日共有一百六十八名全職僱員。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」)截至二零零六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三十三。

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

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第85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(二零零五年：港幣七仙)，合共港幣20,136,877元(二零零五年：港幣20,136,877元)，已於二零零六年十月十九日派發。

董事會現建議派發末期息每股普通股港幣十一仙(二零零五年：港幣八仙)，合共港幣31,643,664元(二零零五年：港幣23,013,574元)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度股息合計為每股普通股港幣十八仙(二零零五年：港幣十五仙)。

## 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676,826元(二零零五年：港幣310,159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126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，本公司於二零零六年十二月三十一日可分派儲備為港幣559,287,921元（二零零五年：港幣405,041,593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127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 | |
| 馬清滙 | *（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權先生、馬清揚先生、馬清強女士及張永銳先生，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65及第66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

於二零零六年十二月三十一日，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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 個人權益 | 法團權益 | 聯名權益 | 總計 | 百分率 |
| | | (註(a)及註(b)) | (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% |
| 馬清溎 | 121,089 | — | — | 121,089 | 0.0421% |
| 周國勳 | — | — | — | — | — |
| 陳樹貴 | — | — | — | — | — |
| 黃興國 | — | — | — | — | — |
| 張永銳 | — | — | — | — | — |
| 行政總裁： | | | | | |
| 莫達雄 | — | — | — | — | — |

註：

(a) 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。

(b) 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。

(c) 馬清偉先生與馬清鏗先生聯名持有本公司普通股38,115股。

(d) 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%)。

(e) 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%)。

(f) 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。

(g) 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。

(h) 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

於二零零六年十二月三十一日，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 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 個人權益 | 法團權益 | 總計 | 百分率 |
| | | （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，為數相等於該等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 | 16.7% |
| — 五位最大供應商 | 46.3% |

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。截至二零零六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（二零零五年：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，董事會已委聘本公司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。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，所有董事於二零零六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

於截至二零零六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，但願受聘續任。

董事會代表

*主席*
**馬清偉**

香港，二零零七年三月二十六日

大生地產發展有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事會呈報截至二零零六年十二月三十一日止年度企業管治報告。

## 一、企業管治常規

本集團致力保持高水平的企業管治常規及程序。

按本年度所審閱，本公司已遵守《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》(「企業管治守則」)之所有適用守則條文。

## 二、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」)所訂的標準行為守則。

在回覆特定查詢時，所有董事均確認就截至二零零六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所訂的標準行為守則。

## 三、董事會

(a) 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。

董事會現共有十一(繼馬清湛小姐於二零零七年三月十九日辭任起)名董事，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。董事之簡介刊載於本年報第65至第66頁。

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。

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(包括審計委員會及薪酬委員會)會議之出席率均令人滿意。

## 三、董事會(續)

(b) 董事會會議

董事會每年最少召開四次正式全體會議。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。

年內，董事會已召開五次正式全體會議。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 | 5/5 | 100% |
| －馬清鏗先生 | 5/5 | 100% |
| －馬清權先生 | 5/5 | 100% |
| －馬清秀女士 | 5/5 | 100% |
| －馬清雯女士 | 5/5 | 100% |
| －馬清強女士 | 4/5 | 80% |
| －馬清滙小姐 | 5/5 | 100% |
| －馬清揚先生 | 5/5 | 100% |
| 非執行董事 | | |
| －張永鋭先生 | 3/5 | 60% |
| 獨立非執行董事 | | |
| －周國勳先生 | 5/5 | 100% |
| －陳樹貴先生 | 4/5 | 80% |
| －黃興國先生 | 5/5 | 100% |

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，董事在不少於十四天前收到通知，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四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。

## 四、主席及行政總裁

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，就營運事宜及財務表現進行評核。

## 五、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。

## 六、董事薪酬

執行董事薪酬包括董事袍金、基本薪金、酌情花紅、退休福利、房屋及其他津貼。若干董事獲提供居所。截至二零零六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財務報表之附註二十三(a)。

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、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，薪酬委員會召開兩次會議。個別成員的出席率如下:

| | 出席率 | 百分率 |
|---|---|---|
| 委員會成員 | | |
| 一馬清雯女士 | 2/2 | 100% |
| 一陳樹貴先生 | 2/2 | 100% |
| 一黃興國先生 | 2/2 | 100% |

## 七、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
- 確保管理層已履行其職責，建立有效的內部監控系統。

其成員包括四名非執行董事，主要為獨立非執行董事。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。個別成員的出席率如下：

| | 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 | 2/2 | 100% |

## 八、財務申報

董事會有責任對本公司及本集團的表現、狀況及前景作出一個平衡、清晰及全面的評核。

董事會負責備存適當的會計記錄及編製本公司及本集團之財務報表。財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，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第81頁之獨立核數師報告書內。

## 九、內部監控

董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售、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，包括財務報告、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。

## 十、與股東之溝通

透過本公司股東週年常會等不同渠道，董事會及高級管理層與本公司股東及投資者維持溝通。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。

## 十一、核數師薪酬

年內，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)及其他核數師之審核及與審核有關服務之費用分別為港幣1,487,000元及港幣291,070元。而年內，羅兵咸永道及其他核數師之非審計服務之費用則分別為港幣424,040元及港幣280,582元。

承董事會命

*主席*
**馬清偉**

香港，二零零七年三月二十六日

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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第82至125頁大生地產發展有限公司(「公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零六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**

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監控，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上或承擔任何責任。

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。

審核涉及執行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監控，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公司及集團於二零零六年十二月三十一日的事務狀況及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，二零零七年三月二十六日

# 於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

| | 附註 | 2006 | 2005 |
|---|---|---|---|
| | | 港元 | 港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 六 | 81,063,676 | 76,823,446 |
| 發展中物業 | 七 | 63,793,184 | 43,919,751 |
| 投資物業 | 八 | 2,342,170,000 | 2,266,720,000 |
| 租賃土地 | 九 | 150,675,374 | 154,597,699 |
| 可供出售財務資產 | 十一 | 67,386,452 | 36,208,673 |
| 貸款予一間承受投資公司 | 十一 | 11,999,988 | 11,999,988 |
| | | 2,717,088,674 | 2,590,269,557 |
| 流動資產 | | | |
| 供出售物業 | 十二 | 103,690,616 | 104,033,731 |
| 應收賬款及預付款項 | 十三 | 18,389,369 | 17,730,567 |
| 可收回當期所得稅款 | | 549,815 | 236,735 |
| 銀行結存及現金 | 十四 | 30,900,815 | 39,544,924 |
| | | 153,530,615 | 161,545,957 |
| 流動負債 | | | |
| 租金及其他按金 | | 27,282,804 | 29,266,465 |
| 應付賬款及應計費用 | 十五 | 49,827,476 | 37,789,002 |
| 當期所得稅負債 | | 2,034,479 | 4,036,493 |
| 短期銀行貸款－有抵押 | 十六 | 25,565,000 | 31,000,000 |
| 銀行透支－有抵押 | 十六 | 4,879,032 | 4,390,749 |
| 長期銀行貸款之即期部份 | 十七 | 94,563,211 | 98,017,344 |
| | | 204,152,002 | 204,500,053 |
| 流動負債淨值 | | (50,621,387) | (42,954,096) |
| 總資產減流動負債 | | 2,666,467,287 | 2,547,315,461 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款 | 十七 | (134,597,057) | (328,593,612) |
| 遞延所得稅項負債 | 十八 | (274,852,310) | (264,089,195) |
| | | (409,449,367) | (592,682,807) |
| 淨資產 | | 2,257,017,920 | 1,954,632,654 |

| | 附註 | 2006 | 2005 |
|---|---|---|---|
| | | 港元 | 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 | 1,856,659,130 | 1,568,760,780 |
| 擬派末期股息 | 二十 | 31,643,664 | 23,013,574 |
| | | 2,175,972,470 | 1,879,444,030 |
| 少數股東權益 | | 81,045,450 | 75,188,624 |
| 權益總額 | | 2,257,017,920 | 1,954,632,654 |

董事會代表

**馬清偉**
*董事*

**馬清權**
*董事*

第88至125頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 於二零零六年十二月三十一日之資產負債表

| | 附註 | 2006 | 2005 |
|---|---|---|---|
| | | 港元 | 港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 六 | 1,634,317 | 1,880,987 |
| 投資物業 | 八 | 192,000,000 | 191,000,000 |
| 附屬公司 | 十 | 55,566,389 | 57,794,247 |
| 可供出售財務資產 | 十一 | 159,414 | 132,797 |
| | | 249,360,120 | 250,808,031 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及預付款項 | 十三 | 933,561 | 889,116 |
| 應收附屬公司款項 | 十 | 948,962,323 | 802,736,584 |
| 銀行結存及現金 | 十四 | 4,826,241 | 4,531,553 |
| | | 954,722,125 | 808,157,253 |
| 流動負債 | | | |
| 租金及其他按金 | | 2,839,207 | 2,797,815 |
| 應付賬款及應計費用 | 十五 | 11,759,183 | 3,124,324 |
| 應付附屬公司款項 | 十 | 29,526,949 | 48,359,184 |
| | | 44,125,339 | 54,281,323 |
| 流動資產淨值 | | 910,596,786 | 753,875,930 |
| 總資產減流動負債 | | 1,159,956,906 | 1,004,683,961 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延所得稅項負債 | 十八 | (26,901,703) | (26,132,302) |
| 淨資產 | | 1,133,055,203 | 978,551,659 |
| 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 | 813,741,863 | 667,868,409 |
| 擬派末期股息 | 二十 | 31,643,664 | 23,013,574 |
| 權益總額 | | 1,133,055,203 | 978,551,659 |

董事會代表

**馬清偉**
*董事*

**馬清權**
*董事*

第88至125頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表

| | 附註 | 2006 | 2005 |
|---|---|---|---|
| | | 港元 | 港元 |
| 收入 | 五 | 175,670,220 | 179,890,656 |
| 銷售成本 | 二十一 | (78,083,594) | (47,242,264) |
| 毛利 | | 97,586,626 | 132,648,392 |
| 投資物業公允值盈利 | 八 | 301,132,692 | 267,262,343 |
| 其他盈利淨額 | 二十二 | 40,169,880 | 9,666,178 |
| 行政費用 | 二十一 | (63,130,288) | (58,293,599) |
| 其他經營費用 | 二十一 | (14,880,742) | (13,525,270) |
| 經營溢利 | | 360,878,168 | 337,758,044 |
| 財務收益 | 二十四 | 1,012,886 | 392,723 |
| 財務成本 | 二十四 | (21,361,174) | (17,419,927) |
| 財務成本淨額 | | (20,348,288) | (17,027,204) |
| 除所得稅前溢利 | | 340,529,880 | 320,730,840 |
| 所得稅費用 | 二十五 | (23,497,897) | (44,576,013) |
| 本年度溢利 | | 317,031,983 | 276,154,827 |
| 應佔： | | | |
| 本公司權益持有人 | 二十、二十六 | 308,569,898 | 266,522,121 |
| 少數股東權益 | | 8,462,085 | 9,632,706 |
| | | 317,031,983 | 276,154,827 |
| 股息 | 二十七 | 51,780,541 | 43,150,451 |
| 每股股息 | 二十七 | | |
| 已派中期 | | 港幣7仙 | 港幣7仙 |
| 擬派末期 | | 港幣11仙 | 港幣8仙 |
| 合共 | | 港幣18仙 | 港幣15仙 |
| 每股盈利(基本及攤薄) | 二十八 | 港幣107.3仙 | 港幣92.6仙 |

第88至125頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表

| | 附註 | 2006 | 2005 |
|---|---|---|---|
| | | 港元 | 港元 |
| 營運業務 | | | |
| 由繼續營運而產生之現金流入淨額 | 二十九(a) | 31,436,206 | 73,285,275 |
| 已繳香港利得稅 | | (5,206,722) | (4,373,711) |
| 退回香港利得稅 | | 71,434 | 200,118 |
| 已繳海外稅項 | | (24,960) | (32,760) |
| 營運業務現金流入淨額 | | 26,275,958 | 69,078,922 |
| 投資業務 | | | |
| 添置物業、機器及設備 | | (8,956,462) | (13,518,073) |
| 添置發展中物業 | | (20,320,269) | (18,111,336) |
| 添置投資物業 | | (5,667,308) | (4,362,657) |
| 添置租賃土地 | | (118,696) | (892,644) |
| 已收利息 | | 1,012,886 | 392,723 |
| 出售可供出售財務資產收款 | | — | 160,861 |
| 出售機器及設備收款 | | 599,900 | 3,681,217 |
| 出售投資物業收款 | | 1,800,000 | 320,000 |
| 出售一間附屬公司經扣除附帶成本後之收款 | 二十九(b) | 268,000,000 | — |
| 已收股息 | | 1,071,570 | 16,527,065 |
| 投資業務現金流入／(流出)淨額 | | 237,421,621 | (15,802,844) |
| 融資業務 | | | |
| 已付利息 | | (24,234,697) | (16,779,208) |
| 借入貸款 | | 121,447,612 | 138,378,094 |
| 償還貸款 | | (324,846,790) | (127,392,324) |
| 已付股東之股息 | | (43,150,451) | (37,397,058) |
| 已付少數股東之股息 | | (2,677,360) | (1,295,860) |
| 融資業務現金流出淨額 | | (273,461,686) | (44,486,356) |
| 現金(流出)／流入淨額－繼續營運 | | (9,764,107) | 8,789,722 |
| 現金流出淨額－結束營運 | | — | (1,473,381) |
| 現金及現金等價物(減少)／增加 | | (9,764,107) | 7,316,341 |
| 貨幣換算差異 | | 3,315 | 150,897 |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | | 23,177,973 | 15,710,735 |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | | 13,417,181 | 23,177,973 |
| 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) | | 19,296,213 | 28,571,660 |
| 有限制銀行存款 | | (1,000,000) | (1,002,938) |
| 銀行透支 | | (4,879,032) | (4,390,749) |
| | | 13,417,181 | 23,177,973 |

第88至125頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 截至二零零六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<br>港元 | 股本溢價<br>港元 | 投資<br>重估儲備<br>港元 | 外滙儲備<br>港元 | 保留盈餘<br>港元 | 儲備總額<br>港元 | 少數<br>股東權益<br>港元 | 總計<br>港元 |
| 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 |
| 於二零零五年一月一日 | 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(虧損)／盈利 | – | – | (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(虧損)／收益 | – | – | (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後變現 | – | – | (139,402) | – | – | (139,402) | – | (139,402) |
| 二零零五年確認的總收益 | – | – | 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 |

第88至125頁的附註為本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。董事會已於二零零七年三月二十六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。除另有説明外，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。

本集團於二零零六年採納香港財務報告準則之新訂/經修訂準則、詮釋及修訂，其中包括適用於二零零六年一月一日的會計期間開始生效並適用於本集團之營運之所有香港會計準則及適用之詮釋如下:

| | |
|---|---|
| 香港會計準則第39條(修訂) | 公允值選擇 |
| 香港會計準則第39條及<br>香港財務報告準則第4號(修訂) | 金融工具：確認及計量及保險合同－財務擔保合約 |
| 香港(國際財務報告註釋委員會)<br>－詮釋第4號 | 釐定一項安排是否包含租賃 |

本集團採納上述修訂及詮釋並無對本集團的業績及資產淨值構成重大影響。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(a) 編製基準(續)

香港會計師公會已頒佈若干適用於本集團之新訂準則、詮釋及修訂，自二零零七年一月一日起之會計期間開始生效。

| | |
|---|---|
| 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 | 財務報表的呈報－資本披露 |
| 香港(國際財務報告註釋委員會)－詮釋第9號 | 重新評估勘入式衍生工具 |
| 香港(國際財務報告註釋委員會)－詮釋第10號 | 中期報告及減值 |

於截至二零零六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準則、詮釋及修訂。本集團現正評估該等準則、註釋及修訂之影響。但預期不會對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

(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，目前可行使或可兑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。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(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在其他經濟環境中營運的分部的不同。

(d) 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。

(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。

## 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。

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。

(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。在產生的財政期間內，所有其他維修及保養將於收益表支銷。

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)。

(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。

(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。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(g) 投資物業(續)

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。

(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。

(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。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。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)

(j) 投資

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。

(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－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。

(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。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(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。

(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。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(p) 或然負債及或然資產(續)

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。

(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帳。

(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。

(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) 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。

## 二、主要會計政策之概要(續)

(t) 經營租賃(續)

(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。

(u) 股息分派

向本公司股東分派的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

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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。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。

## 四、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：

(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。

如資本化率或市場率出現百分之十的差異，則於年內之公允值盈利將分別減少或增加港幣212,875,000元或港幣260,180,000元（二零零五年：港幣205,896,000元或港幣251,651,000元），遞延所得稅費用將分別減少或增加港幣28,750,000元或港幣35,138,000元（二零零五年：港幣28,179,000元或港幣34,440,000元）。

(b) 可供出售財務資產之公允值

上市投資之公允值以出價釐定。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。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。

(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，包括例如行業和範疇表現、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。

## 五、收入及分項資料

(a) 本年度確認之收入如下：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 營業額 | | |
| 物業租賃 | | |
| －投資物業 | 149,575,669 | 155,250,400 |
| －供出售物業 | 15,372,662 | 15,150,064 |
| 物業銷售 | 1,800,000 | 535,000 |
| 物業有關服務 | 8,921,889 | 8,955,192 |
| | 175,670,220 | 179,890,656 |

(b) 經營租賃約定

集團租出投資物業及供出售物業，一般租期為一至十年之間。

於二零零六年十二月三十一日，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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2006 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 第一年內 | 105,288,000 | 127,106,000 | 5,017,000 | 10,678,000 |
| 第二至第五年內 | 94,319,000 | 120,247,000 | 281,000 | 4,441,000 |
| 五年後 | 7,192,000 | 12,470,000 | — | — |
| | 206,799,000 | 259,823,000 | 5,298,000 | 15,119,000 |

(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。

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、承受投資公司貸款、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

| | 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 | | | | 40,169,880 |
| 未分配成本 | | | | (63,130,288) |
| 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 | 11,931,293 | 2,615,972,422 |
| 未分配資產 | | | | 254,646,867 |
| 總資產 | | | | 2,870,619,289 |
| 分項負債 | 264,807,902 | 1,464,378 | 12,351,512 | 278,623,792 |
| 未分配負債 | | | | 334,977,577 |
| 總負債 | | | | 613,601,369 |
| 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)

主要報告形式－業務分項(續)

| | 2005 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 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 | 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 | 112,204,317 | (295,431) | 7,214,236 | 119,123,122 |
| 投資物業公允值盈利 | 267,262,343 | － | － | 267,262,343 |
| 未分配收益淨額 | | | | 9,666,178 |
| 未分配成本 | | | | (58,293,599) |
| 經營溢利 | | | | 337,758,044 |
| 財務收益 | | | | 392,723 |
| 財務成本 | | | | (17,419,927) |
| 除所得稅前溢利 | | | | 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、收入及分項資料(續)

次選報告形式－區域分項

| | 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 | 2,323,467,950 | 33,935,661 |
| 北美 | 43,009,387 | 14,042,313 | 547,151,339 | 5,667,308 |
| | 175,670,220 | 82,705,884 | 2,870,619,289 | 39,602,969 |

| | 2005 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 分項業績 | 總資產 | 資本性支出 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 香港 | 129,554,413 | 93,314,822 | 2,237,491,246 | 33,482,403 |
| 北美 | 50,336,243 | 25,808,300 | 514,324,268 | 6,093,578 |
| | 179,890,656 | 119,123,122 | 2,751,815,514 | 39,575,981 |

## 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 |
| 成本 | | | |
| 於二零零五年一月一日 | 72,072,388 | 58,856,635 | 130,929,023 |
| 添置 | — | 13,558,625 | 13,558,625 |
| 出售 | — | (6,288,667) | (6,288,667) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 72,072,388 | 66,126,593 | 138,198,981 |
| 累積折舊 | | | |
| 於二零零五年一月一日 | 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 | 52,271,554 | 24,551,892 | 76,823,446 |

## 六　物業、機器及設備(續)

*公司*

| | 機器及設備 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 成本 | | |
| 於一月一日 | 7,075,502 | 7,380,888 |
| 添置 | 66,130 | 169,872 |
| 出售 | (287,204) | (475,258) |
| 於十二月三十一日 | 6,854,428 | 7,075,502 |
| 累積折舊 | | |
| 於一月一日 | 5,194,515 | 5,126,404 |
| 折舊支出 | 239,964 | 298,734 |
| 出售 | (214,368) | (230,623) |
| 於十二月三十一日 | 5,220,111 | 5,194,515 |
| 賬面淨值 | | |
| 於十二月三十一日 | 1,634,317 | 1,880,987 |

## 七、　發展中物業

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 43,919,751 | 23,157,696 |
| 添置 | 19,873,433 | 20,762,055 |
| 於十二月三十一日 | 63,793,184 | 43,919,751 |

集團之若干發展中物業賬面淨值約合共港幣44,956,000元(二零零五年：港幣40,947,000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(二零零五年：港幣120,000,000元)，其中於二零零六年十二月三十一日已動用之信貸融資約為港幣79,285,000元(二零零五年：港幣71,041,000元)。

## 八、 投資物業

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 2,266,720,000 | 1,995,545,000 | 191,000,000 | 156,000,000 |
| 添置 | 5,667,308 | 4,362,657 | — | — |
| 出售 | (1,350,000) | (450,000) | — | — |
| 出售一間附屬公司(註二十九(b)) | (230,000,000) | — | — | — |
| 公允值盈利 | 301,132,692 | 267,262,343 | 1,000,000 | 35,000,000 |
| 於十二月三十一日 | 2,342,170,000 | 2,266,720,000 | 192,000,000 | 191,000,000 |

**註：**

(a) 本集團之若干投資物業賬面淨值合共港幣1,459,500,000元(二零零五年：港幣1,502,940,000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284,621,000元(二零零五年：港幣504,068,000元)，其中於二零零六年十二月三十一日已動用之信貸融資為港幣167,516,000元(二零零五年：港幣390,961,000元)。

(b) 投資物業按其賬面淨值之利益分析如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 位於香港： | | | | |
| 租賃年期五十年以上 | 403,270,000 | 359,570,000 | 15,000,000 | 14,000,000 |
| 租賃年期為十至五十年之間 | 1,412,400,000 | 1,421,210,000 | 177,000,000 | 177,000,000 |
| 位於香港以外： | | | | |
| 永久業權 | 526,500,000 | 485,940,000 | — | — |
| | 2,342,170,000 | 2,266,720,000 | 192,000,000 | 191,000,000 |

(c) 本集團及本公司座落香港之投資物業於二零零六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。

(d) 本集團之海外投資物業於二零零六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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 154,597,699 | 157,743,309 |
| 添置 | 118,696 | 892,644 |
| 攤銷 | (4,041,021) | (4,038,254) |
| 於十二月三十一日 | 150,675,374 | 154,597,699 |

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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 位於香港，租賃年期為十至五十年之間 | 150,675,374 | 154,597,699 |

本集團以賬面值約為港幣51,028,000元（二零零五年：港幣52,622,000元）的若干租賃土地及有關發展中物業作為銀行融資的抵押（附註七）。

## 十、 附屬公司

(a) 投資於附屬公司

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 非上市股份，成本 | 126,892,071 | 128,899,568 |
| 減：撥備 | (71,325,682) | (71,105,321) |
| | 55,566,389 | 57,794,247 |

年內，本公司以總代價港幣270,000,000元向第三者出售利生安置業有限公司之全部權益。利生安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)。

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司之詳情載於附註三十三。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)

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 應收附屬公司款項 | 996,050,052 | 849,281,672 |
| 減：撥備 | (47,087,729) | (46,545,088) |
| | 948,962,323 | 802,736,584 |
| 應付附屬公司款項 | (29,526,949) | (48,359,184) |
| | 919,435,374 | 754,377,400 |

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押，免息及並無固定償還條款。

## 十一、可供出售財務資產及貸款予一間承受投資公司

(a) 可供出售財務資產

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 36,208,673 | 38,740,748 | 132,797 | 124,020 |
| 出售 | — | (161,150) | — | — |
| 重估盈餘／(虧損)轉入權益淨額 | 31,177,779 | (2,370,925) | 26,617 | 8,777 |
| 於十二月三十一日 | 67,386,452 | 36,208,673 | 159,414 | 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 | 29,386,440 | 27,208,661 | 159,414 | 132,797 |
| 非上市股權證券(註) | 38,000,012 | 9,000,012 | — | — |
| | 67,386,452 | 36,208,673 | 159,414 | 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、制造環保產品及從事於中國之無線電監測及測量。

(b) 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。

## 十二、 供出售物業

本集團供出售物業，按其賬面淨值分析如下：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 位於香港： | | |
| 租賃年期五十年以上 | 22,700,331 | 22,710,956 |
| 租賃年期為十至五十年之間 | 80,990,285 | 81,322,775 |
| | 103,690,616 | 104,033,731 |

註：

本年內，供出售物業內租賃土地攤銷為港幣343,115元（二零零五年：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 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 業務應收賬款 | 578,213 | 720,917 | — | — |
| 預付款項與按金 | 17,811,156 | 17,009,650 | 933,561 | 889,116 |
| | 18,389,369 | 17,730,567 | 933,561 | 889,116 |

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，集團並無賒數期給予業務應收賬款。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之業務應收賬款之賬齡分析如下：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 即期 | 464,328 | 584,269 |
| 三十一至六十日 | 83,859 | 65,049 |
| 六十一至九十日 | 8,732 | — |
| 超過九十日 | 21,294 | 71,599 |
| | 578,213 | 720,917 |

應收賬款及預付款項之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

## 十三、 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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 美元 | 12,254,109 | 12,390,908 |

## 十四、 銀行結存及現金

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 銀行結存及現金(註a及b) | 29,900,815 | 38,541,986 | 3,826,241 | 3,528,615 |
| 有限制銀行存款(註c) | 1,000,000 | 1,002,938 | 1,000,000 | 1,002,938 |
| | 30,900,815 | 39,544,924 | 4,826,241 | 4,531,553 |

**註：**

(a) 該數額包括銀行結存及現金港幣11,604,602元(二零零五年：港幣10,973,264元)，為集團代第三者管理樓宇而信託持有。

(b) 包括於銀行結存及現金中之定期存款為港幣13,639,632元(二零零五年：港幣10,253,567元)，其到期日為十四天至一個月(二零零五年：十四天至一個月)而實際利息為年率2.81%至3.16%(二零零五年：年率2.86%至3.31%)。

(c) 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。該限制銀行存款之到期償還為一個月(二零零五年：一個月)而實際利息為年率3.13%(二零零五年：年率2.88%)。

(d) 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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 美元 | 3,870,476 | 13,914,319 |

## 十五、 應付賬款及應計費用

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 業務應付賬款 | 15,317,146 | 4,543,631 | 721,404 | 614,650 |
| 其他應付賬款 | 32,302,270 | 23,454,256 | 10,991,900 | 2,064,674 |
| 應計費用 | 2,208,060 | 9,791,115 | 45,879 | 445,000 |
| | 49,827,476 | 37,789,002 | 11,759,183 | 3,124,324 |

於二零零六年十二月三十一日，業務應付賬款之賬齡分析如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 即期 | 11,273,644 | 4,299,391 | 326,825 | 405,140 |
| 三十一至六十日 | 3,898,777 | 212,086 | 393,244 | 208,126 |
| 六十一至九十日 | 124,500 | 3,960 | — | — |
| 超過九十日 | 20,225 | 28,194 | 1,335 | 1,384 |
| | 15,317,146 | 4,543,631 | 721,404 | 614,650 |

應付賬款及應計費用之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

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

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 美元 | 8,158,725 | 8,612,869 |

## 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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 短期銀行貸款 | 4.68% - 4.96% | 4.75% - 4.89% |
| 銀行透支 | 7.75% | 7.75% |

短期銀行貸款及銀行透支之賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

## 十七、 長期銀行貸款

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 須於五年內悉數償還之銀行貸款 | | |
| — 有抵押 | 216,357,165 | 426,610,956 |
| — 無抵押 | 12,803,103 | — |
| | 229,160,268 | 426,610,956 |
| 列為流動負債之一年內應還額 | | |
| — 有抵押 | (81,760,108) | (98,017,344) |
| — 無抵押 | (12,803,103) | — |
| | (94,563,211) | (98,017,344) |
| | 134,597,057 | 328,593,612 |

本集團之長期負債將於以下期間到期償還：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| —一年內 | 94,563,211 | 98,017,344 |
| —第二年內 | 2,623,077 | 34,974,879 |
| —第三至五年內(包括首尾兩年) | 131,973,980 | 293,618,733 |
| | 229,160,268 | 426,610,956 |

於結算日之實際利息年率如下：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 港元銀行貸款 | 4.63% - 4.98% | 4.95% - 5.61% |
| 美元銀行貸款 | 6.75% | 4.58% |

長期銀行貸款賬面值約為其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公允值。

## 十七、 長期銀行貸款(續)

長期銀行貸款賬面值以下列貨幣為面額：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 港元 | 92,088,333 | 287,275,254 |
| 美元 | 137,071,935 | 139,335,702 |
| | 229,160,268 | 426,610,956 |

本集團之長期銀行貸款是以若干發展中物業(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

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項負債淨額之變動如下：

| | 集團 | | 公司 | |
|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 264,089,195 | 225,346,833 | 26,132,302 | 19,968,230 |
| 遞延所得稅在收益表支銷(附註二十五) | 20,803,415 | 38,742,362 | 769,401 | 6,164,072 |
| 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 | 274,852,310 | 264,089,195 | 26,901,703 | 26,132,302 |

於二零零六年十二月三十一日，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284,091,000元(二零零五年：港幣297,642,000元)及港幣99,769,000元(二零零五年：港幣89,398,000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47,040,000元(二零零五年：港幣50,163,000元)之稅務虧損將於二零二六年(二零零五年：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29,509,000元(二零零五年：港幣30,346,000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(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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 9,505,941 | 8,467,926 | 220,267 | 261,618 | 9,726,208 | 8,729,544 |
| 於綜合收益表撥回/(支銷) | 2,707,731 | 1,038,015 | (192,166) | (41,351) | 2,515,565 | 996,664 |
| 於十二月三十一日 | 12,213,672 | 9,505,941 | 28,101 | 220,267 | 12,241,773 | 9,726,208 |

| 遞延所得稅項負債 | 投資物業重估 | | 加速稅項折舊 | | 總計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | (230,163,346) | (192,898,846) | (43,652,057) | (41,177,531) | (273,815,403) | (234,076,377) |
| 於綜合收益表(支銷)/撥回 | | | | | | |
| -暫時性差異的產生及轉回 | (46,305,916) | (37,264,500) | (1,788,380) | (2,474,526) | (48,094,296) | (39,739,026) |
| -出售一間附屬公司後轉回 | 24,775,316 | – | – | – | 24,775,316 | – |
| 出售一間附屬公司 | – | – | 10,040,300 | – | 10,040,300 | – |
| 於十二月三十一日 | (251,693,946) | (230,163,346) | (35,400,137) | (43,652,057) | (287,094,083) | (273,815,403) |

## 十八、 遞延所得稅項(續)

*公司*

| 遞延所得稅項資產 | 稅務虧損 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | 6,091,884 | 6,149,903 |
| 於收益表支銷 | (597,516) | (58,019) |
| 於十二月三十一日 | 5,494,368 | 6,091,884 |

| 遞延所得稅項負債 | 投資物業重估 | | 加速稅項折舊 | | 總計 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 於一月一日 | (31,885,165) | (25,760,165) | (339,021) | (357,968) | (32,224,186) | (26,118,133) |
| 於收益表(支銷)／撥回 | (175,000) | (6,125,000) | 3,115 | 18,947 | (171,885) | (6,106,053) |
| 於十二月三十一日 | (32,060,165) | (31,885,165) | (335,906) | (339,021) | (32,396,071) | (32,224,186) |

## 十九、 股本

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 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 | 外滙儲備 | 保留盈餘 | 總計 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| 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 |
| 於二零零五年一月一日 | 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（附註二十七） | – | – | – | 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、 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 | 129,651,602 | 146,765 | 715,587,160 | 845,385,527 |
| 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 |
| | 129,651,602 | 146,765 | 715,587,160 | 845,385,527 |
| 於二零零五年一月一日 | 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(附註二十七) | — | — | 23,013,574 | 23,013,574 |
| | 129,651,602 | 120,148 | 561,110,233 | 690,881,983 |

## 二十一、 以性質劃分之成本及費用

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 銷售成本 | | |
| 物業銷售成本 | 1,350,000 | 487,316 |
| 開支，有關 | | |
| －投資物業 | 59,595,972 | 35,859,241 |
| －供出售物業 | 11,738,979 | 4,244,431 |
| 其他 | 5,398,643 | 6,651,276 |
| | 78,083,594 | 47,242,264 |
| 行政及其他經營費用 | | |
| 租賃土地攤銷 | 4,384,136 | 4,381,369 |
| 核數師酬金 | 1,758,070 | 1,908,900 |
| 折舊 | 6,974,491 | 5,481,396 |
| 支付一間關連公司之辦事處營業租約租金 | 1,143,360 | 1,159,361 |
| 僱員成本（附註二十三） | 44,531,410 | 40,313,849 |
| 出售機器及設備盈利淨額 | (617,096) | (1,474,069) |
| 其他 | 19,836,659 | 20,048,063 |
| | 78,011,030 | 71,818,869 |

## 二十二、 其他盈利淨額

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 可供出售財務資產之股息收益 | | |
| －上市 | 1,071,570 | 927,065 |
| －非上市 | － | 15,600,000 |
| 出售一間附屬公司盈利 | 39,098,310 | － |
| 出售可供出售財務資產盈利 | － | 139,113 |
| 可供出售財務資產減值 | － | (7,000,000) |
| | 40,169,880 | 9,666,178 |

## 二十三、 僱員成本(包括董事酬金)

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 薪金 | 28,505,176 | 27,020,244 |
| 房屋及其他津貼、實物利益 | 10,500,118 | 8,628,490 |
| 花紅 | 4,896,335 | 4,139,177 |
| 退休福利成本 | 629,781 | 525,938 |
| | 44,531,410 | 40,313,849 |

(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：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 袍金 | 581,800 | 533,400 |
| 薪金 | 10,263,295 | 8,321,695 |
| 房屋及其他津貼、實物利益 | 9,327,518 | 7,464,490 |
| 花紅 | 2,141,740 | 2,141,740 |
| 退休福利成本 | 132,361 | 60,000 |
| | 22,446,714 | 18,521,325 |

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 |
| 馬清溎小姐 | 13,200 | – | – | – | – | 13,200 |
| 馬清揚先生 | 13,200 | 1,167,432 | 1,152,000 | 194,572 | 12,000 | 2,539,204 |
| 張永鋭先生 | 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 |
| | 581,800 | 10,263,295 | 9,327,518 | 2,141,740 | 132,361 | 22,446,714 |

## 二十三、 僱員成本(包括董事酬金)(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零五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 | 15,400 | 3,387,520 | 6,312,490 | 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 |
| 馬清溎小姐 | 12,000 | — | — | — | — | 12,000 |
| 馬清揚先生 | 12,000 | 1,153,262 | 1,152,000 | 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 | 8,321,695 | 7,464,490 | 2,141,740 | 60,000 | 18,521,325 |

本集團於本年度支付予非執行董事之袍金為港幣462,400元(二零零五年：港幣424,000元)。

上表包括本集團五名最高薪酬人員其中四名(二零零五：四名)。

(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(二零零五年：四名)為董事，其酬金已反映於上述分析。年內，其餘一名(二零零五年：一名)人員之應付酬金如下：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 薪金 | 2,690,616 | 2,650,471 |
| 房屋及其他津貼、實物利益 | 704,600 | 696,000 |
| 花紅 | 1,016,872 | 448,436 |
| 退休福利成本 | 12,000 | 12,000 |
| | 4,424,088 | 3,806,907 |

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

已包括於上述附註(a)及(b)所披露之公司董事、最高薪酬僱員及一名高層管理成員之主要管理層酬金所載如下:

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 袍金 | 119,400 | 109,400 |
| 薪金 | 13,885,089 | 11,904,027 |
| 房屋及其他津貼、實物利益 | 10,032,118 | 8,160,490 |
| 花紅 | 3,158,612 | 2,590,176 |
| 退休福利成本 | 144,361 | 72,000 |
| | 27,339,580 | 22,836,093 |

## 二十四、 財務收益及成本

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 財務收益 | | |
| 銀行利息收益 | (1,012,886) | (392,723) |
| 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 | 23,022,654 | 18,303,161 |
| 減:於發展中物業已資本化之金額 | (1,661,480) | (883,234) |
| | 21,361,174 | 17,419,927 |
| 財務成本淨額 | 20,348,288 | 17,027,204 |

## 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(二零零五年：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(二零零五年：港元零)。

綜合收益表內之所得稅項支銷金額如下：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 當期所得稅 | | |
| －當年撥備 | 2,941,757 | 6,562,302 |
| －上年度撥備超額 | (247,275) | (728,651) |
| | 2,694,482 | 5,833,651 |
| 遞延所得稅(附註十八) | | |
| －暫時性差異的產生及轉回 | 45,578,731 | 38,742,362 |
| －出售一間附屬公司後轉回 | (24,775,316) | － |
| | 20,803,415 | 38,742,362 |
| | 23,497,897 | 44,576,013 |

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：

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 除所得稅前溢利 | 340,529,880 | 320,730,840 |
| 按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算 | 59,592,729 | 56,127,897 |
| 其他國家不同稅率之影響 | (443,516) | 403,287 |
| 無須課稅之收入 | (7,615,981) | (3,043,850) |
| 不可扣稅之支出 | 1,736,370 | 2,914,122 |
| 由稅務虧損及其他暫時差異引致之遞延稅項不確認部份 | (4,749,114) | (11,096,792) |
| 上年度超額撥備 | (247,275) | (728,651) |
| 出售一間附屬公司後，遞延所得稅轉回 | (24,775,316) | － |
| 所得稅費用 | 23,497,897 | 44,576,013 |

## 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197,627,378元（二零零五年：港幣192,153,984元）。

## 二十七、 股息

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 已派中期股息每股普通股港幣七仙（二零零五年：港幣七仙） | 20,136,877 | 20,136,877 |
| 擬派末期股息每股普通股港幣十一仙（二零零五年：港幣八仙） | 31,643,664 | 23,013,574 |
| | 51,780,541 | 43,150,451 |

於二零零七年三月二十六日舉行之會議上，董事建議派發末期股息每股普通股港幣十一仙。此項擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息，惟將於截至二零零七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308,569,898元（二零零五年：港幣266,522,121元）及發行普通股287,669,676（二零零五年：287,669,676）股計算。

由於二零零六年及二零零五年十二月三十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繼續營運而產生之現金流入淨額對賬表

| | 2006 | 2005 |
|---|---|---|
| | 港元 | 港元 |
| 除所得稅前溢利 | 340,529,880 | 320,730,840 |
| 財務收益 | (1,012,886) | (392,723) |
| 財務成本 | 21,361,174 | 17,419,927 |
| 折舊 | 6,974,491 | 5,481,396 |
| 租賃土地攤銷 | 4,384,136 | 4,381,369 |
| 投資物業公允值盈利 | (301,132,692) | (267,262,343) |
| 出售投資物業(盈利)／虧損 | (450,000) | 130,000 |
| 出售可供出售財務資產盈利 | — | (139,113) |
| 出售機器及設備盈利 | (617,096) | (1,474,069) |
| 出售一間附屬公司盈利 | (39,098,310) | — |
| 股息收益 | (1,071,570) | (16,527,065) |
| 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 | 29,867,127 | 69,348,219 |
| 供出售物業減少 | — | 51,838 |
| 應收賬款及預付款項增加 | (145,312) | (1,957,656) |
| 減少／(增加)有限制銀行存款 | 2,938 | (12,715) |
| 租金及其他訂金(減少)／增加 | (1,983,661) | 2,997,681 |
| 應付賬款及應計費用增加 | 3,695,114 | 2,857,908 |
| 由繼續營運而產生之現金流入淨額 | 31,436,206 | 73,285,275 |

(b) 出售一間附屬公司

| | 2006 |
|---|---|
| | 港元 |
| 淨資產變現： | |
| 投資物業 | 230,000,000 |
| 其他資產 | 171,680 |
| 遞延所得稅項負債 | (10,040,300) |
| | 220,131,380 |
| 出售一間附屬公司盈利 | 39,098,310 |
| | 259,229,690 |
| 代表： | |
| 現金 | 270,000,000 |
| 其他附帶費用 | (2,000,000) |
| | 268,000,000 |
| 應付賬款及應計費用 | (8,770,310) |
| | 259,229,690 |

## 三十、 財務擔保

於二零零六年十二月三十一日，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122,967,000元（二零零五年：港幣323,431,000元）。

## 三十一、 承擔

(a) 資本承擔

本集團於二零零六年十二月三十一日之資本承擔如下：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 已訂合約但未撥備 | | |
| — 發展中物業 | 26,468,000 | 9,663,000 |
| — 機器及設備 | 1,131,000 | 1,168,000 |
| | 27,599,000 | 10,831,000 |
| 已授權但未訂合約 | | |
| —發展中物業 | — | 40,900,000 |

(b) 其他承擔

本集團於二零零六年十二月三十一日之其他承擔如下：

| | 集團 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 已訂合約但未撥備（註） | 3,939,000 | 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。

(c) 經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，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 | |
|---|---|---|
| | 2006 | 2005 |
| | 港元 | 港元 |
| 土地樓房 | | |
| 第一年內 | 743,000 | 743,000 |
| 第二至第五年內 | 434,000 | 1,177,000 |
| | 1,177,000 | 1,920,000 |

## 三十二、 結算後事項

本公司於二零零七年三月二十日訂立有條件的買賣協議以總代價港幣40,800,000元向獨立第三者出售本公司所持有豐洲投資有限公司（「豐洲」）之全部權益。豐洲為本公司之一間全資附屬公司，其擁有一間位於葵涌之物業。預計交易於二零零七年五月完成。該出售估計盈利約為港幣39,000,000元。

## 三十三、 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日，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 2006 | 2005 | 附屬公司持有 2006 | 2005 | 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 | 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 | 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（前公司名稱為高柏投資有限公司） | 100 | 100 | – | – | 2 | 港幣一元 | h |
| 利生安置業有限公司 | – | 100 | – | – | 915,960 | 港幣一元 | a |
| 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

* 豐洲投資有限公司將出售予第三者，詳情載於財務報表附註三十二。

# 於二零零六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 |

## 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% | 2007 |
| 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% | 2007 |

## 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

* 物業將出售予第三者，詳情載於財務報告附註三十二。

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 |
|---|---|---|---|---|---|
| **業績** | | | | | |
| **(港幣千元)** | | | | | |
| 應佔(虧損)／溢利： | | | | | |
| －權益持有人 | (81,154) | (73,327) | 236,509 | 266,522 | 308,570 |
| －少數股東權益 | 1,134 | 4,852 | 5,270 | 9,633 | 8,462 |
| | (80,020) | (68,475) | 241,779 | 276,155 | 317,032 |
| 每股(虧損)／盈利 | 港幣(28.2)仙 | 港幣(25.5)仙 | 港幣82.2仙 | 港幣92.6仙 | 港幣107.3仙 |
| **資產及負債** | | | | | |
| **(港幣千元)** | | | | | |
| 總資產 | 2,396,514 | 2,237,802 | 2,439,549 | 2,751,816 | 2,870,619 |
| 總負債 | (876,347) | (816,886) | (738,164) | (797,183) | (613,601) |
| 權益總額 | 1,520,167 | 1,420,916 | 1,701,385 | 1,954,633 | 2,257,018 |