



目錄

94	財務摘要
96	物業組合
99	主席報告書
108	董事個人資料
110	企業管治報告
117	股東信息
118	董事會報告書
129	獨立核數師報告
130	綜合收益表
131	綜合資產負債表
133	綜合股權變動計算表
134	綜合現金流量表
136	綜合財務報表附註

財務摘要

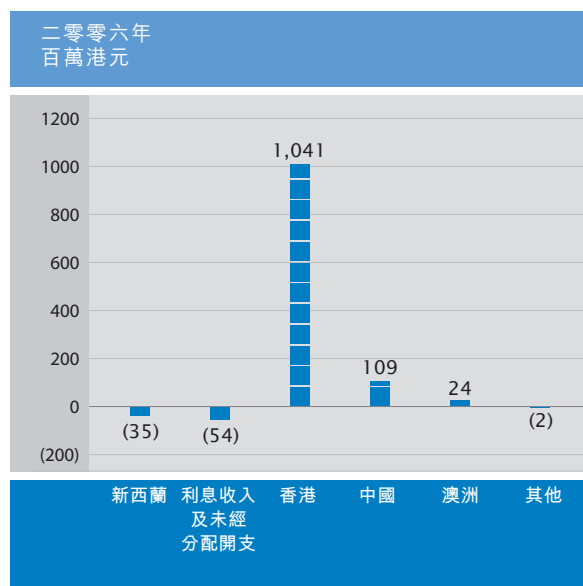
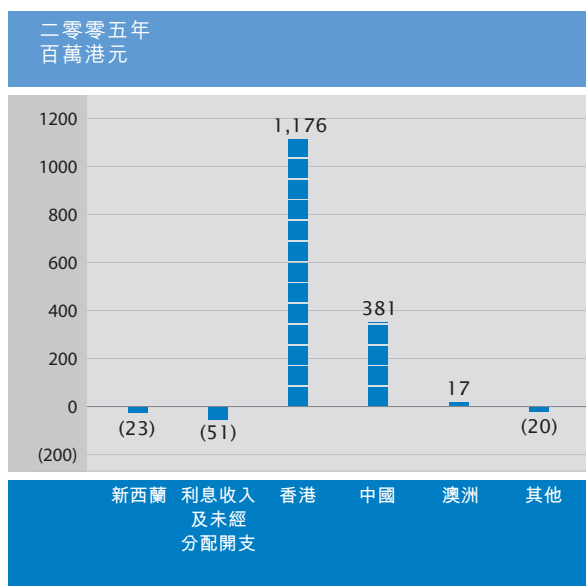
五年財務摘要

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零零二年 (重列)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
營業額	741.5	592.9	474.7	940.2	1,060.2
扣除少數股東權益前之 年度溢利(虧損)	(327.2)	297.8	143.6	1,149.1	926.2
少數股東權益	124.6	(110.6)	(23.1)	(76.8)	(134.9)
本公司股東年度應佔 溢利(虧損)	(202.6)	187.2	120.5	1,072.3	791.3

資產及負債	於十二月三十一日				
	二零零二年 (重列)	二零零三年 (重列)	二零零四年	二零零五年	二零零六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產總值	7,250.0	6,881.5	7,747.7	8,701.1	9,898.0
負債總額	(3,363.1)	(3,329.8)	(3,854.2)	(3,586.0)	(4,171.8)
少數股東權益	(1,446.7)	(875.0)	(821.4)	(760.7)	(533.5)
本公司股東 應佔權益	2,440.2	2,676.7	3,072.1	4,354.4	5,192.7

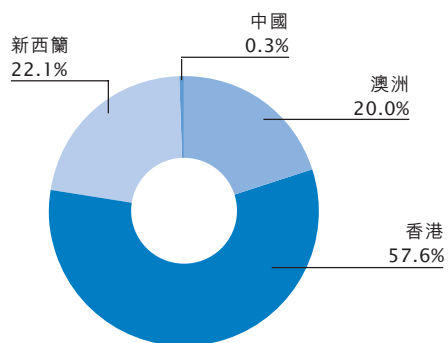
表現數據	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
每股盈利(虧損)(港元)	(0.39)	0.37	0.24	2.05	1.39
每股宣派股息(港元)	0.00	0.10	0.10	0.10	0.12
每股資產淨值(港元)	4.77	5.24	6.01	7.94	8.91

營業溢利／虧損

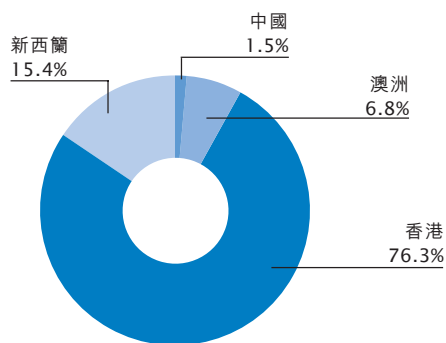


按地域分類之收益

二零零五年

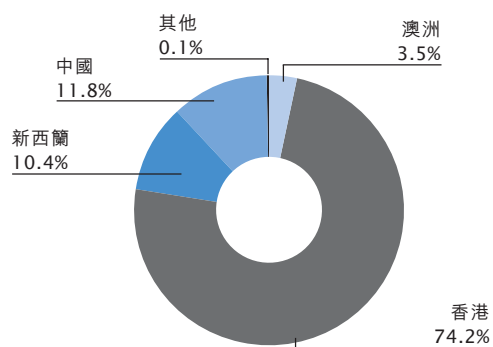


二零零六年

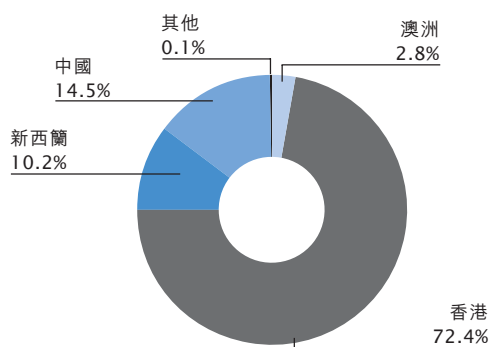


按地域分類之分類資產總值

二零零五年

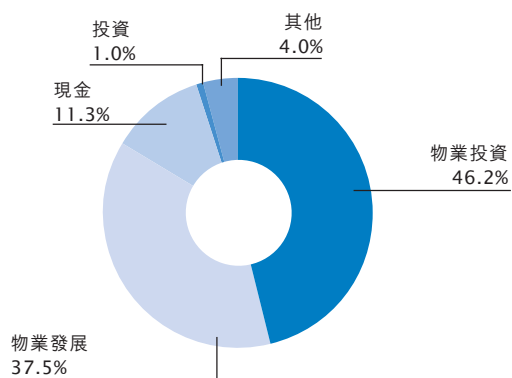


二零零六年

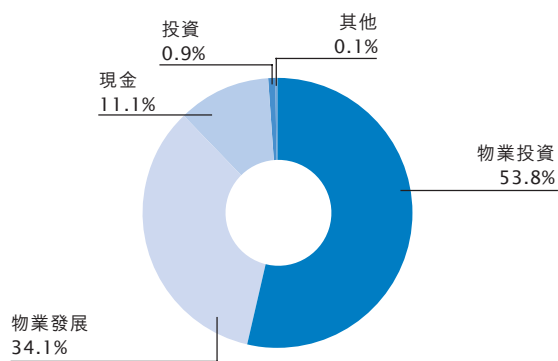


按性質分類之資產總值

二零零五年



二零零六年



物業組合

於二零零六年十二月三十一日

主要投資物業詳情：

名稱	地點	地契約滿	用途	概約可建總樓面面積(平方米)	集團所佔權益(%)
香港					
大新金融中心	灣仔告士打道108號	二零四七年六月三十日	商業／寫字樓	37,171及 164個停車位	96.43
皇后大道中9號28樓	中環皇后大道中9號28樓	二八五四年 十一月十五日／ 二八五六年一月二十日	寫字樓	1,279	96.43
怡東商場22號舖	銅鑼灣東角道24號 置安大廈 怡東商場地下22號舖	二八四二年六月 二十四日／二八六四年 十二月二十三日	零售	39	96.43
中國大陸					
中環廣場	四川省成都市 鹽市口順城大街8號	二零六三年十月六日	商業／ 寫字樓	91,512 (建築面積)	96.43
澳洲					
65 York Street Strata Units	65 York Street, Sydney	永久業權	分層寫字樓	1,340	80.55
新西蘭					
Chancery Carpark	Kitchener Street, Auckland	二零一六年三月一日	停車場	50個停車位	80.55
Clearwater Clubhouse	Harewood, Christchurch	二一零一年 三月二十一日	商業	644	27.47
Clearwater Unit 4	Harewood, Christchurch	永久業權	商業	558	27.47
Grasmere Estate	Canterbury	永久業權	住宅	78,157	80.55

物業組合

於二零零六年十二月三十一日

主要待售物業詳情：

名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
香港						
御皇庭	新界上水清曉路18號	已完成	—	住宅	28,022及107個停車位*	53.04

* 包括有關買賣協議經已簽訂，惟尚未完成轉讓之住宅單位及停車位。

主要發展物業／發展中物業詳情：

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地基面積 (平方米)／可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔權益 (%)
香港						
禮頓道	銅鑼灣禮頓道6-20號	地基工程進行中	二零零九年首季	酒店	884/13,206	96.43
禮頓道	銅鑼灣禮頓道4號，地下、1樓、3樓、4樓及天台	即將拆卸#	二零零九年首季	酒店	112/1,391 (重建完成時)	96.43
駿逸峰	灣仔日善街28號	上蓋建築工程進行中	二零零七年第四季度	住宅／商業	655/5,837	96.43
蒲崗村道99號	九龍鑽石山蒲崗村道99號	上蓋建築工程進行中	二零零七年第四季度	住宅／商業	2,250/18,825	96.43
沙田第75號及744號餘段	新界沙田火炭坳背灣街1-11號	初步籌劃階段	二零零九年後	住宅／商業	20,092/84,306	96.43

於二零零七年三月完成拆卸

物業組合

於二零零六年十二月三十一日

項目名稱	地點	完成階段	預計完成日期	用途	概約地盤面積 (平方米) / 可建總樓面面積 (平方米)	集團所佔 權益 (%)
------	----	------	--------	----	---------------------------------------	-------------------

中國大陸

西門口廣場 第二期	廣東省廣州市荔灣區 中山七路48-58號	上蓋建築工程 進行中	二零零七年 第三季度	住宅／商業／ 寫字樓	地盤面積：13,109 建築面積：118,554	96.43
--------------	-------------------------	---------------	---------------	---------------	-----------------------------	-------

新西蘭

Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	商業	地盤面積：1.6公頃	27.47
Clearwater Resort	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年後	住宅	地盤面積：29.1公頃	27.47
12-26 Man Street	Central Business District, Queenstown	接近完成	二零零七年第二季度	停車場	521個停車位及 3,921平方米 發展地盤	44.30
Belfast Land	Belfast, Christchurch	籌劃階段	二零一零年至 二零一二年	住宅	地盤面積：27.2公頃	80.55
Timperley Block	Harewood, Christchurch	籌劃階段	二零零九年	住宅	地盤面積：35.6公頃	44.30
104C Johns Road	Belfast, Christchurch	籌劃階段	二零一二年	住宅	地盤面積：6.4公頃	44.30
Robinson Block	Woodend, Canterbury	籌劃階段	二零零九年	住宅	地盤面積：125公頃	44.30
132 Halsey Street Δ	Viaduct, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業及住宅	地盤面積： 2,855平方米	80.55
8-14 Madden Street Δ	Viaduct, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業及住宅	地盤面積： 3,549平方米	80.55
120 Halsey Street Δ	Viaduct, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業及住宅	地盤面積： 4,185平方米	80.55
117-139 Pakenham Street Δ	Viaduct, Auckland	籌劃階段	二零一二年後	商業及住宅	地盤面積： 6,315平方米	80.55

Δ 於二零零七年三月售出

主席報告書



Clearwater Resort

本人欣然向股東提呈本公司二零零六年度綜合業績。

財務摘要

截至二零零六年十二月三十一日止年度，營業額達港幣1,060,200,000元(二零零五年：港幣940,200,000元)，較去年增加12.8%。營業額增加主要由於出售香港之御皇庭住宅單位及於新西蘭及澳洲之若干發展物業，以及香港大新金融中心之租金收入增加。

本年度本公司股東應佔溢利為港幣791,300,000元(二零零五年：港幣1,072,300,000元)，較去年減少26.2%。股東應佔溢利減少主要由於本年度確認溫和之投資物業重估盈餘，而於二零零五年首次採納新香港財務報告準則時卻確認重大盈餘港幣1,251,100,000元。

於二零零六年十二月三十一日，本公司股東應佔本集團之權益為港幣5,192,700,000元，較去年之港幣4,354,400,000元增長19.3%。本公司股東之每股資產淨值為港幣8.91元(二零零五年：港幣7.94元)，經考慮尚未行使之認股權證及購股權之潛在攤薄影響，本公司



股東之每股資產淨值將為港幣7.86元。

股息

董事會已議決於應屆股東週年大會上建議股東批准於二零零七年五月二十九日(星期二)向於二零零七年五月二十三日(星期三)營業時間結

束時名列股東名冊之本公司股東，派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣7仙(二零零五年：港幣6仙)，連同已付中期股息每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)，本年度之派息總額為每股港幣12仙(二零零五年：港幣10仙)。於二零零七年四月十八日，應付末期股息總額為港幣

41,400,000元，倘已定股東名冊於二零零七年五月十七日起暫停辦理過戶登記手續期間前，全部尚未行使之認股權證及購股權所附認購權均獲有關持有人行使而發行額外普通股，則股息總額將會最多增加港幣4,800,000元。

業務回顧

物業投資及發展

本公司透過其現時持有96.5%權益之附屬公司Asian Growth Properties Limited (「AGP」) (由二零零六年一月十六日起，AGP股份獲准在倫敦證券交易所另類投資市場市場買賣)，持有以下於香港及中國之物業發展及投資項目：



大新金融中心



御皇庭

香港

灣仔告士打道大新金融中心

截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之總租金收入為港幣78,600,000元(二零零五年：港幣61,800,000元)，較去年增加27.2%，租金收入增加是因為佔用率由86.1%上升至88.1%及平均基本租金之上升。預期二零零六年下半年之續簽租約及磋商之新租約會在二零零七年帶來更佳之租金回報。

上水御皇庭

本年度確認之營業額來自完成二零零五年及二零零六年之銷售，為數港幣685,900,000元，貢獻溢利港幣318,900,000元。二零零六年物業市場整體銷售放緩，尤以御皇庭所在之新界區為然。配合進取之市場推廣計劃，該項目餘下住宅單位將繼續銷售。迄今，御皇庭超過三分之二之單位已經售出。



駿逸峰

灣仔駿逸峰

於二零零六年四月，本集團購入位於摩利臣山道2號之相連物業，近期又成功向政府購入另一相連地段。上述用地合併後，物業之可建總樓面面積已增加至約5,837平方米，而現有發展項目將額外增加八個樓層。

上蓋結構工程進展順利，此項目預計於二零零七年第四季前竣工，現正策劃向公眾預售住宅單位。

銅鑼灣禮頓道

禮頓道發展項目包括兩幅相連用地，現正進行施工。本集團於二零零六年十一月成功購入位於禮頓道4號之相連地段，並將與鄰近之現有地段合併，有效增加該項目之可建總樓面面積。該用地擬發展含283間客房之一棟30層高酒店。擬建之酒店預計於二零零九年首季落成。



禮頓道項目

鑽石山蒲崗村道

該用地現正發展為一棟48層高住宅及商業綜合大樓，可建總樓面面積約為18,825平方米，包括建於七層零售舖位、會所及停車位平台上之304個住宅單位。上蓋結構工程進展順利，此項目預計於今年第四季前竣工。政府已批准預售，短期將開始預售住宅單位。

沙田火炭

火炭之大型住宅發展計劃繼續進行規劃部署，已呈交重訂分區用途申請予城市規劃委員會，供其考慮。該物業目前租出作工業用地。

銅鑼灣怡東商場舖位

香港零售業持續增長。該商舖之新租約經已訂定，租約由二零零六年七月一日起計為期兩年，租金亦較前租約為高。



蒲崗村道項目

中國

廣州西門口廣場第二期

西門口廣場第二期項目包括四棟住宅大廈、一棟寫字樓及一座六層高商業／停車位平台，總建築面積約為118,554平方米，預計於二零零七年第三季落成。於二零零六年十二月三十一日，93%擬建之646個住宅單位已經預售，銷售所得款項將於物業落成後在二零零七年確認。



西門口廣場第二期



中環廣場

成都中環廣場

中環廣場於二零零五年第四季落成，包括建於一個公用平台上之兩棟30層高寫字樓，公用平台包括六層商業／零售舖位及兩層停車場。寫字樓之租情平穩，總建築樓面面積約29,938平方米之所有零售舖位均已租出。預期該物業提供穩定經常性收入。

澳洲及新西蘭

Trans Tasman Properties Limited (「TTP」) 截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得淨虧損3,400,000新西蘭元(約港幣19,600,000元)，去年則錄得淨收益4,300,000新西蘭元(約港幣24,800,000元)。虧損主要由於大部分目前之發展物業仍在進行施工，令物業銷售活動減少，從而影響收入來源。

繼按股權比例以場外購回股份方式出售其於AGP之97.5%股權及隨後完成註銷TTP股份後，TTP之股東權益由二零零五年十二月三十一日之394,100,000新西蘭元(約港幣2,274,000,000元)下跌至二零零六年十二月三十一日之99,500,000新西蘭元(約港幣574,100,000元)，每股資產淨值下跌至二零零六年十二月三十一日之64.5新西蘭仙(二零零五年：67.9新西蘭仙)。

成衣業務

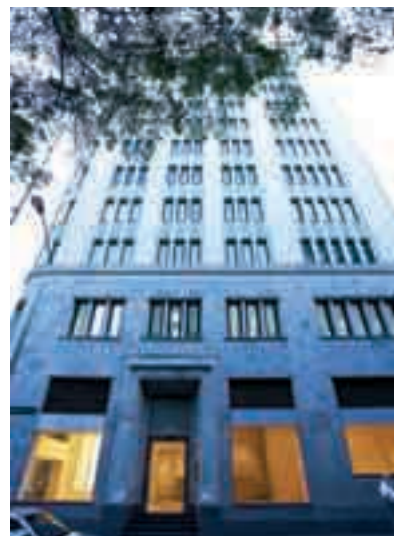
鑑於成衣業整體淡靜，截至二零零六年十二月三十一日止財政年度成衣業產生之營業額為港幣25,400,000元，去年為港幣31,300,000元，下跌18.9%。該業

務錄得輕微虧損港幣800,000元(二零零五年：港幣1,200,000元)。預期價格持續受壓。管理層將繼續實行緊縮成本措施，以改善邊際溢利及提高競爭力。然而，預計業務之盈利能力不會顯著提升。

TTP之企業變動

由於TTP之股份持續以低於其資產淨值之價格買賣，本集團繼續從市場中購入TTP股份。於二零零六年七月，本集團提出無條件收購建議，以每股55新西蘭仙收購TTP所有餘下之有投票權股份，因此，於二零零六年十二月三十一日，本集團於TTP之實際持股權益增加至80.6%。由於收購成本低於已購股份之資產淨值，收購折讓達港幣21,400,000元，已於綜合收益表中確認。

於二零零七年三月下旬，本集團提出另一項無條件收購建議，以每股60新西蘭仙收購約佔TTP股份19.5%之所有餘下股份。隨後，本集團與兩名獨立主要股東分別訂立了禁售協議，據此，該兩名股東受到約束，必須接受本集團要約。因此，本集團能夠控制TTP超過90%已發行股份，可以強制地按相同價格每股60新西蘭仙收購任何尚未接



65 York Street

受要約之TTP股份。該項行動總代價將達18,000,000新西蘭元(約港幣103,900,000元)。

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

AGP之企業變動

由於AGP之股份亦以低於其資產淨值之價格買賣，為了向其股東提供變現彼等於AGP投資之機會，年內本集團亦從市場購入約29,900,000股AGP股份。是項股份之收購折讓達港幣53,100,000元，並已於綜合收益表中確認。

為使本公司及AGP在亞洲達致更具透明度及非競爭之投資策略，本公司將六項投資物業及發展項目，即大新金融中心、皇后大道中9號28樓、禮頓道、御皇庭、中環廣場及

西門口廣場第二期，轉讓予AGP，獨立物業估值師估值本公司應佔權益為港幣6,425,200,000元。繼二零零六年十月初轉讓完成後，本公司透過AGP持有位於香港及中國大陸之所有重大物業資產，而本公司於本報告書日期則持有AGP 96.5%實際股權。

財政資源及流動資金

營運資金及貸款融資

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金結餘為港幣570,400,000元(二零零五年：港

幣795,700,000元)及未動用融資額為港幣1,416,800,000元(二零零五年：港幣1,412,200,000元)。其流動(營運資金)比率由二零零五年十二月三十一日之2.59倍下降至二零零六年十二月三十一日之1.75倍，原因是若干物業發展之貸款於二零零七年第三及第四季到期。

於二零零六年十二月三十一日之資本與負債比率(即按付息債淨額扣除現金以及受限制及已抵押存款比對物業資產總額之百分比)由19.9%下降至17.5%。

於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未償還借款之到期日如下：

	二零零六年 十二月三十一日 百萬港元	二零零五年 十二月三十一日 百萬港元
到期時間	1,538.7	917.7
一年內	148.5	608.6
一至兩年	789.9	244.0
三至五年	81.3	659.7
五年後	2,558.4	2,430.0

資產抵押

就本集團於香港及中國大陸經營之附屬公司而言，於二零零六年十二月三十一日已提取之銀行貸款總額為港幣2,056,100,000元（二零零五年：港幣1,542,000,000元），已由估值為港幣6,060,000,000元（二零零五年：港幣4,783,000,000元）之物業作抵押。

本集團於新西蘭及澳洲經營之若干附屬公司已將總賬面值港幣489,600,000元（二零零五年：港幣1,498,000,000元）之物業作抵押，以取得銀行貸款港幣442,600,000元（二零零五年：港幣834,400,000元）。

在印尼，若干附屬公司於二零零六年十二月三十一日已提取銀行貸款總額港幣59,700,000元（二零零五年：港幣53,300,000元），以定期存款港幣47,200,000元（二零零五年：港幣44,500,000元）作抵押。

理財政策

本集團奉行審慎之理財政策。於二零零六年十二月三十一日，本集團之所有借貸乃透過其全資或主要控制之附屬公司籌集。目前，本集團之借貸主要以港元列值及主要按浮動利率計算。本集團並無採用任何衍生財務工具。

管理層及員工

本集團於二零零六年十二月三十一日聘用員工共179名（二零零五年：217名）。員工薪酬及福利至少每年按市況與趨勢，以及員工之工作表現評核進行檢討，僱員更可享受有學費／培訓津貼、僱主自願對僱員退休金之供款等福利。

展望

二零零七年，全球經濟前景仍然向好。雖然美國樓市之發展可能影響美國經濟增長放緩，本集團預期美國經濟於年內將繼續增長，即使步伐有所放緩。由於通脹壓力已顯示減退跡象，預期今年之利率環境將會較穩定。

去年香港物業市場整體發展較預期遜色，但在下半年銷情則趨於暢旺。今年的本地經濟前景仍然樂

觀，消費者信心持續強勁。而招聘市場維持強大需求，薪酬普遍上升，必然增加家庭收入及提高按揭承擔能力，加上銀行提供優惠按揭條件及有關政府削減物業交易印花稅建議，產生了進一步刺激。近期賣地成績理想亦顯明優質住宅在香港有很大的需求。以上種種均屬利好因素，推動本地住宅市場預計今年表現更佳。本集團已準備就緒把握有利之市場環境，不久會預售住宅發展項目。

中國經濟預計將持續強勁增長，而香港商界懂得把握接鄰腹地湧現的商機，隨著有更多內地企業陸續來港上市，海外及內地之金融機構均銳意增強在香港的發展，以分享有關業務機會。這些因素將帶動優質寫字樓之需求，使寫字樓租金趨於更高水平。因此，本集團預計本年度之租金收入將繼續向好。

自二零零六年五月以來，中國政府推出一連串宏觀調控措施，打擊房地產炒賣，穩定房產價格。本集團認為，有關措施將有短暫壓抑房地產市場作用，房地產市場預期於短期內整固，實力不足之業者將受到市場淘汰。另一方面，本集團認為較理性之市場環境有利其於中國之長線房地產投資及發展，而且現時情況為本集團補充中國土地儲備之良機。本集團相信，縱使宏調措施出台，持續之經濟擴張、生產力提昇及家庭收入增加，長遠會形成對位於中國具素質及設計上乘住宅物業之強大需求。此一市場為本集團

提供未來增長潛力之空間。因此，本集團已一直積極參予土地收購項目，就數幅地皮之收購與有關賣家之磋商已屆最後階段。

本集團將繼續專注按計劃落成手頭項目，並規劃市場推廣計劃以銷售該等項目的住宅單位及出租有關的商業樓面。本集團亦會與合營夥伴緊密合作，積極銷售御皇庭尚餘住宅單位。同時，本集團將加倍努力物色在香港、中國大陸及其他亞太城市之收購機會，以擴大物業組合，並為股東增值及帶來回報。

致謝

二零零六年十二月六日為本集團五十週年誌慶，本人藉此機會代表董事會對本集團各創辦人由衷致意，並向長期業務夥伴、客戶及股東表示感激，並要讚揚每位員工，不論是已離職者還是依然在職者，對爪哇集團過去五十年之成就所發揮之貢獻。

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零七年四月十八日

董事個人資料



執行董事

呂榮梓先生，現年六十歲，於一九六九年加入本集團，現任本公司之主席兼常務董事。呂先生亦為Trans Tasman Properties Limited及Asian Growth Properties Limited之董事，該兩間公司分別為本公司於新西蘭及倫敦上市之附屬公司。彼擁有超過四十年香港及海外地產發展及投資經驗，並曾處理貨倉及工廠等業務。呂先生現時仍帶領本集團，規劃其發展及策略方向。彼乃本集團創辦人呂超民先生之兒子及呂聯勤先生和呂聯樸先生之父親。

呂榮旭先生，現年六十歲，於一九九二年加入本集團並出任本公司之執行董事。呂先生亦為建南行有限公司之常務董事。彼擁有三十五年以上紡織及國際貿易經驗。

謝文彬先生，現年六十四歲，於二零零四年加入本集團並出任本公司之執行董事。謝先生於銀行及金融業務積逾四十年經驗。彼現時為滙豐保險(亞洲)有限公司、中漁集團有限公司、泰昇集團控股有限公司及Crystal International Limited之獨立非執行董事。

呂聯勤先生，現年三十二歲，於一九九八年加入本集團，並於二零零三年獲委任為本公司執行董事。呂先生持有英屬哥倫比亞大學文學士學位，現時專責統籌本集團之工程策劃事務。彼為呂榮梓先生之兒子和呂聯樸先生之兄長。

呂聯樸先生，現年三十歲，於一九九九年加入本集團，並於二零零三年獲委任為本公司執行董事，現主管本集團之財經業務、企業融資以及投資事宜。彼亦為本公司多間香港及海外附屬公司之董事。呂先生於英屬哥倫比亞大學取得統計及經濟學學士學位。彼為呂榮梓先生之兒子和呂聯勤先生之弟。



非執行董事

林成泰先生，現年六十歲，於一九七三年加入本集團，並於二零零六年四月獲委任為非執行董事。林先生於地產發展及投資事務方面擁有逾三十年之經驗。彼現為本公司之附屬公司爪哇企業有限公司之董事兼總經理，主管本集團香港及中國內地物業之銷售及市場推廣事宜。

獨立非執行董事

顏以福先生，現年五十三歲，自一九九四年以來出任本公司獨立非執行董事，亦為大洋有限公司之董事總經理。顏先生持有會計學文憑及擁有三十年以上國際貿易及製造業經驗。

梁學濂先生，*FCPA (Aust.), CPA (Macau), FCPA (Practising)*，現年七十一歲，自一九九九年以來出任本公司獨立非執行董事，為梁學濂會計師事務所(會計及商業顧問)之創辦人及高級合夥人。梁先生於一九七三年取得香港會計師公會資深會員資格。彼為京港人才交流中心有限公司及多間香港上市公司之非執行董事。

鍾沛林先生，*銀紫荊星章、英女皇官佐勳章、太平紳士*，現年六十六歲，自二零零四年以來出任本公司獨立非執行董事。鍾先生為香港執業律師，現時為香港特別行政區政府屬下數個顧問委員會之委員。彼亦為周生生集團國際有限公司之非執行董事及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。該兩間公司均為上市公司。

根據香港證券及期貨條例第XV部之規定，呂榮梓先生、呂榮旭先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生出任董事之公司及彼等持有本公司之股份及相關股份之須予披露權益，載列於第127頁董事會報告書中「主要股東之證券權益」一節。

企業管治報告

本公司認同良好之企業管治對本公司發展之重要性，並付出極大努力確定及制訂適合本公司需要之企業管治常規。

企業管治常規

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，除與香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）條文第A.2.1條外（該條文表明主席及行政總裁之角色應予以區分，不應由同一人擔任），本公司一直應用守則之原則，並遵守其所有守則條文。

目前，本公司不建議遵守守則條文第A.2.1條。主席現時負責監督管理層及本集團之業務。董事會認為，目前之管理架構在過去長期以來一直行之有效，有助本集團之運作及發展，而更改現有架構將不會帶來任何效益。本集團經營業務之亞太區各地域之市場氣氛可能會有很大差異，而現有架構能因應不時轉變之市場環境，為本集團帶來靈活性，提升決策流程之效率。

董事會將不時進行檢討，並在不符合有關規定時建議合適之步驟。

董事會

組成

董事會目前由以下九名成員組成：

執行董事

呂榮梓先生（主席兼常務董事）

呂榮旭先生

謝文彬先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

現任董事之履歷詳情載於第108及109頁「董事個人資料」一節。

角色及職能

董事須就本集團之業務及業績表現向股東負責。董事會保留對下列事項之決定及考慮：

- i) 採納及全面監督推行目標及策略性計劃；
- ii) 修訂公司組織章程大綱及細則，以及股本；
- iii) 批准派發中期股息及建議派發末期股息，以待股東批准；
- iv) 成立董事委員會及向董事委員會授予董事會之權力；
- v) 委任董事會成員；
- vi) 批准主要之會計政策及常規；
- vii) 監督企業管治及內部監控事宜；及
- viii) 其他重要事宜。

董事會已授權管理層處理上述各項以外之其他事宜，主要事宜包括：執行董事會所採納之業務策略及方針；編製年度及中期財務報表，待董事會批准後發佈；實施周全之內部監控制度及風險管理程序；以及遵守有關規定、規則及法規。

會議

董事會定期舉行會議，並會按重大及重要事宜之需要舉行特別會議。董事會於年內舉行了四次董事會定期會議，以分別批准二零零五年全年業績、二零零六年中期業績、省覽本集團財務及營運表現，以及本集團之重大交易。本公司之公司秘書出席所有董事會定期會議，並在有需要時就企業管治及遵守法定規例事宜提供意見；而集團財務總監亦出席董事會會議，就會計、財務及內部監控事宜提供意見。所有於董事會會議上處理之事項均有詳細之文件記錄，而有關記錄亦妥為保存。董事會成員適時獲得適當及充分之資料，得以緊貼本集團之最新發展。

關係及其他

在董事當中，呂榮梓先生為呂聯勤先生及呂聯樸先生之父親，而呂榮旭先生則為呂榮梓先生之堂弟，且為呂聯勤先生及呂聯樸先生之堂叔父。除此之外，董事會其他成員之間概無任何財務、業務、家族及其他重要關係。目前，董事會成員有三分之一為獨立非執行董事。董事會成員可自由討論於董事會會議上適當提出之事宜。

本公司已為本集團各董事安排適當之責任保險，就公司事務導致彼等需負之責任給予彌償。

非執行董事

本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)每三年須至少輪值告退一次。彼等提供獨立判斷，並為本集團之發展貢獻寶貴指引及意見。

企業管治報告

獨立非執行董事

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，董事會一直遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識之規定。

三名獨立非執行董事擁有不同之商務、會計及法律之專業背景，可按其專門知識及經驗提供寶貴意見，以促進本集團及其股東之整體最佳利益，並確保事宜可以較客觀之方式考慮。

本公司已接獲各獨立非執行董事書面確認其按上市規則第3.13條所指之獨立性，並認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事委員會

董事會已成立若干董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及執行委員會，以監督本公司特定方面之事務，並協助執行董事會之職責。

審核委員會

組成

審核委員會於一九九九年成立，其職權範圍於二零零五年按照企業管治常規守則之守則條文作出修訂。審核委員會現由三名成員組成，彼等全屬獨立非執行董事，分別為：

梁學濂先生 (主席)

顏以福先生

鍾沛林先生

角色及職能

審核委員會之主要職責為確保財務報告之客觀性及可信性、按照適用準則進行審計程序之有效性，以及與本公司外聘核數師維持適當之關係。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，審核委員會召開了兩次會議，與管理層代表及本公司外聘核數師討論審計、財務報告及內部監控等事宜。於會議上，審核委員會特審閱及討論本集團採納之會計準則及政策、截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年業績及經審核財務報表、截至二零零六年六月三十日止六個月之中期業績及財務報表、管理層代表致核數師之函件，以及有關投標、管理層資料及預算等職責之內部監控制度。

於二零零七年四月十七日，審核委員會與管理層一同審閱了本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績及綜合財務報表。

薪酬委員會

組成

本公司已按照企業管治常規守則之守則條文制定薪酬委員會之明文職權範圍。薪酬委員會現由本公司主席、另一名執行董事及三名獨立非執行董事組成。薪酬委員會之成員如下：

鍾沛林先生 (主席)

呂榮梓先生

謝文彬先生

顏以福先生

梁學濂先生

角色及職能

薪酬委員會負責(其中包括)建立一套正式及具透明度之程序,用以制定薪酬政策及監察執行董事及非執行董事之薪酬,並確保董事不得參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會在釐定董事酬金時會考慮多項因素,例如可資比較公司所付之薪金、董事之資歷、經驗、投入時間、職責及表現,以及本集團之其他僱用條件等。薪酬委員會知悉本公司設有僱員購股權計劃,董事會可酌情向本集團僱員(包括本公司董事)授出購股權。

於二零零五年股東週年大會上,本公司股東批准授權董事釐定董事袍金(倘總額不超過每年港幣1,000,000元)。於本年度內,薪酬委員會召開了兩次會議,評估執行董事之表現,並審閱及/或批准執行董事及非執行董事之薪酬。

於二零零七年二月十五日,薪酬委員會舉行會議,進一步討論執行董事之薪津加幅及表現花紅,並建議董事會批准本年度非執行董事之薪酬。

執行委員會

組成

執行委員會於一九九零年成立,成員現包括本公司主席及所有其他執行董事。執行委員會成員如下:

呂榮梓先生 (主席)

呂榮旭先生

謝文彬先生

呂聯勤先生

呂聯樸先生

角色及職能

執行委員會之主要職責為監管及承擔本集團之日常運作,領導、制定及審閱本集團之業務發展計劃,並監督有關計劃執行情況。如有必要,執行委員會即舉行會議。

出席會議記錄

下表載列各董事於本年度出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議之詳情：

董事	董事會	出席會議次數／ 召開會議次數	
		審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
呂榮梓先生 (主席)	4/4	—	0/2
呂榮旭先生	4/4	—	—
謝文彬先生	4/4	—	2/2
呂聯勤先生	4/4	—	—
呂聯樸先生	4/4	—	—
非執行董事			
林成泰先生*	1/3	—	—
獨立非執行董事			
顏以福先生	2/4	1/2	1/2
梁學濂先生	1/4	2/2	1/2
鍾沛林先生	4/4	2/2	2/2

* 於二零零六年四月七日獲委任為董事。

提名、退任及重選董事

董事會審閱董事會之規模及組成，考慮董事之人選及重新委任。任何人士可經董事或管理層推薦而獲委任為董事。候選人須具備所需技能、學識及專門知識，藉以為董事會增值，且可抽出必要時間履行職責。所有董事之委任須待董事會及／或股東批准後方可作實。

根據本公司之公司細則（於二零零六年五月十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上經一項特別決議案修訂，以符合企業管治常規守則），每名董事須於上次獲選或重選後不遲於第三次股東週年大會上退任。此外，所有董事會委任填補空缺之董事須在獲委任後之本公司首次股東大會上告退，惟可膺選連任。

董事進行之證券交易

本公司經已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。

經作出特別查詢後，本公司全體董事確認，於截至二零零六年十二月三十一日止年度之期間，彼等已遵守標準守則載列之規定準則。

董事編製財務報表之責任

董事知悉彼等就編製本集團財務報表承擔之責任。在本公司合資格會計師監督下會計及財務部協助董事確保本集團之財務報表乃根據法例規定及適用財務報告準則而編製。董事亦確保本集團之財務報表可適時刊發。

核數師之報告責任

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行對其就本集團財務報表承擔之報告責任所作聲明載於第129頁「獨立核數師報告」內。

持續經營

董事確認，就彼等所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，彼等概不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

內部監控

董事會對本集團之內部監控制度以及風險之評估及管理具有整體之責任。本集團已實施一套有效內部監控制度，包括訂明權限之清晰管理架構、收支之適當程序、執行董事每月審閱管理層提供之營運及財務報告、執行董事與核心管理隊伍之間定期舉行業務會議以及董事會定期審閱本集團財務業績。

董事會持續審閱其業務及營運及合規機制，以識別、評估及管理風險，並採取適當措施以減輕可能會影響本集團業務之風險。

核數師酬金

截至二零零六年十二月三十一日止年度，就審核服務而須支付予本集團外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行之費用約為港幣4,200,000元。

與股東之溝通

本公司已設立如下數條途徑與股東進行溝通：

- i) 刊發年報、中期報告及通函等公司通訊之印刷本；
- ii) 不定期於聯交所作出公佈及／或於報章刊發公佈；
- iii) 於本公司網站www.seaholdings.com提供公司資料；

企業管治報告

- iv) 股東週年大會及股東特別大會為股東提供平台，向董事及高級管理層發表評論及交流意見；及
- v) 本公司股份過戶登記處可為股東提供股份過戶登記及相關事宜之服務。

於本公司在二零零六年五月十八日舉行之上屆股東週年大會，所有於會上提呈之有關普通事項及特殊事項之決議案(包括修訂本公司之公司細則以符合企業管理常規守則)獲一致通過。應屆股東週年大會將於二零零七年五月二十三日舉行。有關詳情，股東可參閱載於本年報隨附之通函當中所載股東週年大會通告。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之關係，並增進與投資者之溝通。本公司歡迎投資者、與本公司有關人士及公眾人士提供意見，可透過電話(852) 2828 6363、傳真(852) 2598 6861或電郵info@seaholdings.com與本公司聯絡。

董事會及其委員會於認為必要時將不時審閱、修訂及撤銷上述企業管治常規。

股東信息

股份及認股權證持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓分別於本公司之香港股東名冊分冊及認股權證持有人名冊分冊登記之股份及認股權證須繳納香港印花稅。每位買家及賣家(或承讓人及轉讓人)繳納之現行稅率為代價，或被出售或轉讓股份或認股權證之公平值(以較高者為準)之0.1%。產生自或源自於香港買賣股份或認股權證之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(b) 百慕達

根據現行百慕達法例，股份及認股權證轉讓及其他出售均獲豁免繳納百慕達印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份及認股權證之人士對購買、持有、出售或處理股份或認股權證或行使股份或認股權證所附帶之任何權利之稅務應用有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。謹此強調，本公司或董事對本公司股份或認股權證持有人因購買、持有、出售或處理本公司股份或認股權證，或行使本公司股份或認股權證所附帶之任何權利所產生之任何稅務影響或負債概不負責。

重要日期

股東及投資者務請注意下列本公司之重要日期並採取適當之行動：

	二零零七年
二零零六年年度業績公佈	四月十八日
股東週年大會	五月二十三日
建議派發二零零六年年度末期股息記錄日期	五月二十三日
支付二零零六年年度末期股息	五月二十九日
二零零七年中期業績公佈	九月三十日或之前

董事會報告書

董事會欣然提呈其報告書及截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

在本年度內，本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務為投資控股、物業及資產管理、成衣製造及貿易，以及物業投資及發展。

本公司於二零零六年十二月三十一日各主要附屬公司之其他詳情刊載於綜合財務報表附註第50項內。

營業分類資料

本集團於年內業績表現按地域及業務劃分之資料載於綜合財務報表附註第7項內。

業績及撥用

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績刊載於第130頁之綜合收益表內。

本集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況分別刊載於第131及132頁之綜合資產負債表內。

本年度內已派發每股港幣5仙(二零零五年：港幣4仙)之中期股息予股東，合共為港幣30,800,000元(二零零五年：港幣21,400,000元)。董事議決，於即將舉行之股東週年大會上向股東建議批准回顧年度派發末期股息每股港幣7仙(二零零五年：港幣6仙)予於二零零七年五月二十三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，合共為港幣41,400,000元(二零零五年：港幣33,100,000元)。

股本及認股權證

本公司股本及未行使認股權證於本年度內之變動詳情分別刊載於綜合財務報表附註第38及39項內。

可供分派儲備

本公司於二零零六年十二月三十一日可供分派予股東之儲備如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
實繳盈餘	190,081	190,081
保留溢利	1,522,231	1,592,724
	1,712,312	1,782,805

根據百慕達1981年公司法(經修訂)，本公司之實繳盈餘賬可供分派，惟於下列情況，本公司不得以實繳盈餘宣派或派發股息，或作出分派：

- (a) 在派發當時或派發以後，未能支付其到期債務；或
- (b) 其資產之可變現價值低於其債務、已發行股本及股份溢價賬之總和。

優先認購股份之權利

本公司之公司細則並無有關優先認購股份權利之條文，而百慕達之法例對該項權利亦無限制，使本公司須向現有股東按比例發售新股份。

投資物業

本集團所有投資物業已於二零零六年十二月三十一日予以重估。投資物業公平值增加淨額港幣708,900,000元(二零零五年：港幣1,251,100,000)已直接撥入綜合收益表。

有關本年度內本集團投資物業之變動詳情載於綜合財務報表附註第19項內。

物業、機器及設備

於二零零五年，賬面值總額為港幣200,000,000元及港幣273,100,000元之發展中物業經已分別轉撥往待售物業及投資物業。本年度發展中物業增加港幣28,800,000元(二零零五年：港幣102,300,000元)。

有關本年度內物業、機器及設備中本集團發展物業及其他變動詳情載於綜合財務報表附註第20項內。

主要物業

於二零零六年十二月三十一日，有關本集團持作投資用途、待售及發展中之主要物業詳情載於第96至98頁之物業組合內。

董事

本公司在本年度內及截至本報告書發表當日任職之董事如下：

執行董事

- 呂榮梓先生
(主席兼常務董事)
- 呂榮旭先生
- 謝文彬先生
- 呂聯勤先生
- 呂聯樸先生

董事會報告書

非執行董事

林成泰先生

(於二零零六年四月七日獲委任)

獨立非執行董事

顏以福先生

梁學濂先生

鍾沛林先生

按照本公司之公司細則第88(A)、88(B)及89條，呂聯樸先生、鍾沛林先生及顏以福先生將依章輪值告退，惟彼等均合乎資格，且願於即將召開之股東週年大會上膺選連任。所有其他董事將繼續留任。

董事之履歷簡介載於第108及109頁。

董事之服務合約

本公司並無與任何於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事簽訂任何不可在一年內本公司或任何其附屬公司不作補償(除法定賠償外)而可予以終止之服務合約。

董事於重要合約之利益

於結算日或本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司或附屬公司並無簽訂任何可令本公司董事或控股股東直接或間接地獲得重大利益之重大合約(與本集團業務有關)。

董事認購股份及債券之安排

除如下詳述之購股權外，於本年度內任何時間，本公司、任何其控股公司或附屬公司並無參與任何安排，致令本公司各董事得以藉著購入本公司或任何其他機構之股份或債券獲益。

董事於競爭業務上之權益

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第8.10條，下列各董事被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益：

- (i) 呂榮梓先生亦在多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資，以及紡織製造及貿易業務。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

- (ii) 呂榮旭先生亦為建南行有限公司之常務董事，該公司之業務包括紡織品製造及貿易。呂先生並在其多間由其直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(代表其本身及其聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資業務。就此而言，呂先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iii) 謝文彬先生亦為滙豐保險(亞洲)有限公司、中漁集團有限公司、泰昇集團控股有限公司及Crystal International Limited之獨立非執行董事。泰昇集團控股有限公司之主要業務包括建築承造，以及物業發展、投資及管理。就此而言，彼被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。Crystal International Limited之主要業務包括成衣經銷及製造。然而，考慮到本集團此方面所涉及之成衣業務之規模，就此而言，本集團並不視謝先生為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。另外，謝先生及其聯繫人士亦不時涉及房地產投資。此外，由於該等投資項目之規模及性質並不符合本集團之投資組合，因此，謝先生並無因該等投資項目而被本集團視為在與本集團業務有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (iv) 呂聯勤先生及呂聯樸先生為呂榮梓先生之兒子。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在呂榮梓先生被當作擁有權益之競爭業務中擁有權益。呂聯勤先生及呂聯樸先生亦在其多間由彼等之直系親屬及聯繫人士所控制或與彼等共同擁有之私人公司中(代表彼等本身及彼等之聯繫人士)擁有股權及擔任董事。該等公司不時參與房地產發展及投資，以及紡織品製造及貿易業務。就此而言，呂聯勤先生及呂聯樸先生被視為在與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。
- (v) 林成泰先生在本集團多間成員公司擔任董事，該等公司並無與本集團業務直接或間接有競爭或可能有競爭之業務中擁有權益。

然而，由於本公司之董事會整體獨立於上述人士或上述公司之董事會，故本集團有能力獨立繼續經營其業務，並在與上述競爭業務中遵循公平原則。

管理合約

本年度內並無簽訂任何有關本公司、任何其控股公司或附屬公司全部或重要部份業務之重大管理及行政合約。

董事及主要行政人員之證券權益

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作之權益及淡倉（如有）），或根據證券及期貨條例第352條本公司須存置登記冊所記入之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	每股面值 港幣0.1元股份之數目		相關股份數目			總額	佔已發行 股份百分比
	實益權益	受控制法團 所持之權益	(認股權證)		(購股權)		
			實益權益	受控制法團 所持之權益	實益權益		
呂榮旭	—	—	—	—	3,000,000	3,000,000 ^Δ	0.51
謝文彬	100,000	—	—	—	—	100,000	0.02
呂聯勤	1,200,000	309,625,749	572,717	51,325,190	—	362,723,656*	62.21
呂聯樸	1,200,000	309,625,749	572,717	51,325,190	—	362,723,656*	62.21
林成泰	90,000	—	11,478 [#]	—	—	101,478	0.02

附註： Δ 購股權於二零零零年十二月四日授出，行使價為每股股份港幣1.44元，行使期由二零零零年十二月四日至二零一零年十二月三日。

* (1) 根據證券及期貨條例，該等本公司股份及認股權證中，309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。上述309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證由Nan Luen International Limited（「NLI」）持有，而NLI由JCS Limited（「JCS」）擁有63.58%之權益以及由呂聯勤先生及呂聯樸先生各自擁有3.21%之權益。

(2) JCS由該兩名董事均為受益人之全權信託擁有26.09%權益。此外，呂聯勤先生及呂聯樸先生各自直接擁有JCS已發行股份11.95%之權益。根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。

該等股份之中，5,739股股份由林成泰先生之配偶持有。

2. 相聯法團股份及相關股份之好倉

(a) JCS — 本公司最終控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目			佔已發行 股份概約百分比
	實益權益	全權信託 受益人之權益	總額	
呂榮梓	3,000	12,000 ¹	15,000	32.61
呂聯勤	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04
呂聯樸	5,500	12,000 ¹	17,500	38.04

(b) NLI — 本公司中介控股公司

董事姓名	每股面值港幣100.0元股份之數目			佔已發行 股份概約百分比
	實益權益	受控制法團 所持之權益	總額	
呂榮梓	46,938	—	46,938	30.00
呂聯勤	5,021	99,480 ²	104,501	66.79
呂聯樸	5,021	99,480 ²	104,501	66.79

附註：

- 根據證券及期貨條例，JCS之12,000股股份權益，被視為呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生三名董事之間重疊之同一權益。該等股份由該三名董事均為受益人之全權信託所持有。
- 根據證券及期貨條例，NLI之99,480股股份權益，被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生兩名董事之間重疊之同一權益。該等股份由JCS持有，根據證券及期貨條例，JCS被視為呂聯勤先生及呂聯樸先生各自之受控制法團。

董事及主要行政人員於購股權之權益之進一步詳情載於下文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中概無擁有根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記入之權益及淡倉，亦無擁有根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權

購股權為非上市衍生工具，按現金實物結算以認購本公司股份。

舊計劃

本公司於二零零零年六月二十三日通過普通決議案採納之僱員購股權計劃（「舊計劃」），符合二零零一年九月一日前生效之上市規則。本公司之購股權規條經修訂，以符合於二零零一年九月一日生效之上市規則第17章所載現有條文。根據上市規則所載過渡性安排，除非修訂購股權計劃，以符合上市規則之現有規定，否則本公司概不可根據舊計劃繼續授出購股權。自二零零一年九月一日以來，本公司並無授出任何購股權。於二零零五年八月十九日舉行之股東特別大會上，舊計劃被予以終止。

新計劃

本公司於二零零五年八月十九日（「批准日期」）舉行之股東特別大會上採納符合上市規則新規定之新僱員購股權計劃（「新計劃」）。

新計劃主要條款之概述列載如下：

1. 目的

- (a) 新計劃乃一項股份獎勵計劃，設立之目的旨在表揚及嘉許曾經或可能對本集團付出貢獻之參與人士（定義見下述第2段）。
- (b) 新計劃可為參與人士提供於本公司擁有個人權益之機會，藉以鼓勵參與人士發揮所長，提升工作效率貢獻本集團，並且招攬及挽留或以其他方式與有利本集團長遠發展之參與人士維繫持久之業務關係。

2. 參與人士

董事會可酌情批授購股權予任何董事（不論為執行董事或獨立非執行董事）或本集團任何成員公司之全職僱員。

3. 可供發行之股份總數

- (a) 30%上限

因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有未行使購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%（「計劃上限」）。

(b) 10%上限

於以下一段所述之規限下，除「計劃上限」外，因行使新計劃及本公司其他任何購股權計劃授出之所有購股權而須予發行之股份總數，合共不得超過批准日期之已發行股份10%，即53,066,578股股份（「計劃授權限額」）。根據新計劃所載條款，失效之購股權將不會計入計劃授權限額內。

本公司可不時於股東大會上取得股東批准，藉此更新計劃授權限額。限額一經更新，因行使新計劃及本公司所有其他購股權計劃授出之所有購股權而須予發行之證券總數，不得超過股東批准更新限額當日之已發行股份10%。過往根據新計劃及其他任何購股權計劃所授出之購股權（包括但不限於尚未行使、已註銷、已失效或已行使之任何購股權），均不會計入經更新之計劃授權限額內。

本公司可於股東大會上另行敦請股東批准授出超逾計劃授權限額或經更新計劃授權限額之購股權，惟超逾該限額以外之購股權僅可授予於敦請股東批准前所指定之參與人士。本公司必須向各股東寄發一份通函，當中須載有可能獲授該等購股權之指定參與人士之一般資料、將予批授購股權之數目及條款、向指定參與人士批授購股權之目的（須說明購股權之條款如何能夠達到有關目的），以及上市規則所規定之其他資料。

於二零零七年四月十八日，根據新計劃可供發行之股份總數為53,066,578股，佔本公司當日已發行股本約8.97%。

4. 每名參與人士可獲授權益上限

除非獲股東批准，否則每名參與人士於任何十二個月內獲授之購股權（包括已行使及尚未行使之購股權）予以行使時所發行及將予發行之股份總數，不得超過該項新批授當日之已發行股份1%。倘向參與人士進一步批授任何購股權將導致在截至進一步批授當日（包括該日）止十二個月內，該名參與人士於行使所獲授及將獲授之所有購股權（包括已行使、失效、註銷及尚未行使之購股權）時，已發行及將予發行之股份合共超過相關類別之已發行股份1%者，則該進一步批授事宜必須另行召開股東大會尋求股東批准，且該參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）必須放棄投票權。

5. 購股權期限

董事會將於授出購股權時全權酌情釐定可根據購股權認購股份之期限，惟有關期限不得超越有關購股權授出日期起10年。

董事會報告書

6. 接納購股權時須付款項

各參與人士於接納購股權之要約時，均須向本公司支付港幣10元，有關款項須於要約日期起計28日內支付。

7. 行使購股權前持有購股權之最短期限

除非另行由董事會全權酌情決定，否則，新計劃之條款並無規定於行使購股權前持有購股權之最短期限。

8. 股份認購價

認購價至少須為下列三者中之最高者：(a)於就批授購股權之要約當日（必須為聯交所開市買賣證券之日（「營業日」）聯交所日報表所載之股份收市價；及(b)緊接上述要約日期前五個營業日聯交所日報表所載之股份平均收市價；及(c)股份面值。

9. 剩餘年期

新計劃之有效期為於二零零五年八月二十五日成為無條件之日開始，至滿十週年為止。

已授購股權

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司並無根據新計劃授出任何購股權。所有舊計劃終止前授出之購股權仍然有效，並可根據舊計劃條文予以行使。於回顧年度內，概無購股權被註銷或失效。

於二零零六年十二月三十一日，根據舊計劃授出並由一名董事持有尚未行使之購股權，以及於年內行使權利認購本公司股份之另一名董事及一名參與者之購股權詳情如下：-

參與者姓名	授出日期	每股行使價 港元	行使期	購股權所包含相關股份之數目		
				於二零零六年 一月一日結餘	於本年度 行使 (附註)	於二零零六年 十二月三十一日 結餘
董事						
呂榮梓	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	12,500,000	(12,500,000)	—
呂榮旭	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	3,000,000	—	3,000,000
總計				<u>15,500,000</u>	<u>(12,500,000)</u>	<u>3,000,000</u>
其他						
一名參與者	4.12.2000	1.44	4.12.2000 - 3.12.2010	5,250,000	(5,250,000)	—
總計				<u>5,250,000</u>	<u>(5,250,000)</u>	<u>—</u>

附註：緊接購股權獲行使前之日，本公司股份加權平均收市價為每股港幣4.165元。

主要股東之證券權益

就本公司之任何董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，根據證券及期貨條例第XV部第336條須存置之登記冊所示，以下法團或人士於二零零六年十二月三十一日於本公司股份及相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉，載列如下：

本公司股份及相關股份之好倉

名稱	每股面值港幣0.1元股份之數目		相關股份數目(認股權證)		總額	佔已發行 股份百分比
	實益權益	由受控制 法團持有之權益	實益權益	由受控制 法團持有之權益		
JCS ²	—	309,625,749	—	51,325,190	360,950,939 ¹	61.90
NLI ³	309,625,749	—	51,325,190	—	360,950,939 ¹	61.90
Pacific Rose Enterprises Limited	31,955,873	—	3,581,257	—	35,537,130	6.09

附註：

- 根據證券及期貨條例，由NLI持有以及被視為JCS擁有之309,625,749股股份及代表51,325,190股相關股份之認股權證之權益，為該兩名股東之間重疊之同一權益。JCS擁有NLI 63.58%已發行股份之權益。
- 呂榮梓先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為JCS之董事。
- 呂榮梓先生、呂榮旭先生、呂聯勤先生及呂聯樸先生均為本公司之董事，亦為NLI之董事。

除上文所披露者外，就董事所知，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，除董事或主要行政人員外，並無任何其他法團或人士於二零零六年十二月三十一日於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

本公司股份及認股權證之買賣

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何其上市股份或認股權證。本公司或任何其附屬公司於本年度內概無購買或出售任何本公司之上市股份或認股權證。

主要供應商及主要客戶

年內，本集團五大供應商及客戶所佔之採購總額及銷售總額均分別佔本集團採購總額及銷售總額少於30%。

公司管治

除主席與行政總裁之角色並無分開而由同一人兼任外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度全年一直遵行上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有守則條文。

董事會報告書

本公司之企業管治常規守則詳情載於第110至116頁之「企業管治報告」內。

足夠之公眾持股量

根據本公司可得悉而董事亦知悉之公開資料，於年內及截至本報告書日期，根據上市規則，本公司已發行股份之公眾持股量已達到上市規則指定水平。

慈善捐款

本年度內，本集團作出之慈善捐款為港幣354,000元(二零零五年：港幣53,000元)。

結算日後重大事項

有關結算日後重大事項之詳情載於綜合財務報表附註第48項內。

五年財務摘要

本集團在過去五個財政年度之業績、資產及負債概要刊載於第94頁之「財務摘要」內。

審核委員會

由本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)，執業會計師之代表一同列席，審核委員會於二零零七年四月十七日舉行會議，與管理層一同審閱本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績及綜合財務報表。

核數師

本公司回顧年度之綜合財務報表經由德勤審核，彼已退任，惟符合資格且願重獲委聘。董事會已批准審核委員會建議，於即將召開之股東週年大會上將會提呈決議案續聘德勤為本公司之核數師。

代表董事會

呂榮梓
主席兼常務董事

香港，二零零七年四月十八日

Deloitte. 德勤

致爪哇控股有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第130至184頁所載爪哇控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包含於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及按照香港公司條例之披露規定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綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策；及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任是根據審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達公司法第90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之內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。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綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非為對貴公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本核數師相信吾等已取得充分而恰當之審核憑證，足以為本核數師之審核意見提供基礎。

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按香港財務報告準則真實公平地反映貴集團於二零零六年十二月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編制。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零七年四月十八日

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	6	1,060,215	940,163
其他收入		79,370	59,734
營業開支：			
物業及相關費用	8	(488,350)	(475,247)
員工費用		(100,562)	(116,099)
折舊		(4,098)	(5,081)
其他營業費用	9(a)	(178,323)	(147,770)
		(771,333)	(744,197)
出售投資物業虧損		—	(2,424)
投資收益(虧損)淨額	10	11,159	(820)
撇減待售物業		(1,693)	(36,233)
計及投資物業公平值變動前之營業溢利		377,718	216,223
投資物業公平值之變動		708,911	1,251,078
計及投資物業公平值變動後之營業溢利		1,086,629	1,467,301
出售業務為物業投資及發展之附屬公司之收益		—	11,818
出售聯營公司之收益		66,361	—
確認收購折讓／視作收購收益	11	81,975	36,787
其他虧損	12	(2,223)	—
應佔聯營公司業績		2,436	(3,359)
應佔共同控制公司業績		—	(290)
融資成本	13	(101,163)	(75,869)
除稅前溢利	9(b)	1,134,015	1,436,388
所得稅開支	16	(207,798)	(287,264)
本年度溢利		926,217	1,149,124
應佔：			
本公司股東		791,262	1,072,273
少數股東權益		134,955	76,851
		926,217	1,149,124
股息	17	72,181	54,556
每股盈利	18		
基本		港幣 1.4元	港幣 2.0元
攤薄		港幣 1.3元	港幣 1.8元

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
投資物業	19	4,820,302	4,018,159
物業、機器及設備	20	68,591	31,740
預付租賃款項	21	367,362	327,365
聯營公司權益	22	17,766	15,330
共同控制公司權益	23	—	—
會籍	24	8,574	8,574
可供出售投資	24	51,312	81,591
應收聯營公司款項	25	—	34,172
應收共同控制公司款項	26	—	2,790
其他應收貸款	27	153,717	60,963
		5,487,624	4,580,684
流動資產			
存貨	28	1,014	2,259
待售物業	29	758,327	757,575
待售之發展中物業	29	2,312,471	2,161,675
預付租賃款項	21	8,696	5,076
持作買賣投資	24	453	784
其他應收貸款	27	35,670	19,390
應收款項、按金及預付款項	30	166,589	189,720
可收回所得稅		14,923	1,544
應收共同控制公司款項	26	8,700	3,310
已抵押銀行存款	31	200,708	183,395
有限制銀行結存及存款	32	332,404	—
銀行結存及存款	33	570,445	795,707
		4,410,400	4,120,435
流動負債			
應付款項、已收按金及應付費用	34	439,203	313,797
已收待售物業銷售訂金		449,094	133,659
撥備	35	15,148	18,861
應繳所得稅		42,954	63,610
借款—一年內到期	36	1,538,744	917,655
應付少數股東款項	37	36,209	141,949
		2,521,352	1,589,531
流動資產淨額		1,889,048	2,530,904
		7,376,672	7,111,588

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資本及儲備			
股本	38	58,310	54,844
儲備		5,134,418	4,299,577
本公司股東應佔股權		5,192,728	4,354,421
少數股東權益		533,487	760,679
總權益		5,726,215	5,115,100
非流動負債			
應付少數股東款項	37	80,814	70,376
借貸－一年後到期	36	1,019,675	1,512,316
其他應付款項－一年後到期	40	—	16,582
遞延稅項	41	549,968	397,214
		1,650,457	1,996,488
		7,376,672	7,111,588

載於第130至184頁之綜合財務報表已經由董事會於二零零七年四月十八日批核，並由下列董事代表董事會簽署：

呂榮梓
主席兼常務董事

謝文彬
執行董事

綜合股權變動計算表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										
	股本 千港元	股份 溢價 千港元	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	股本贖回 儲備 千港元	繳入 盈餘 千港元	股息 儲備 千港元	保留 溢利 千港元	總值 千港元	少數股東 權益 千港元	總值 千港元
於二零零五年一月一日	51,154	155,961	71,843	9,608	4,451	277,707	30,692	2,697,505	3,298,921	828,800	4,127,721
年內匯兌變更	—	—	(19,486)	—	—	—	—	—	(19,486)	(30,378)	(49,864)
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	2,638	—	—	—	—	2,638	—	2,638
直接在股權中確認之 (虧損)溢利淨額	—	—	(19,486)	2,638	—	—	—	—	(16,848)	(30,378)	(47,226)
因出售可供出售投資所撥回	—	—	—	866	—	—	—	—	866	—	866
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	1,072,273	1,072,273	76,851	1,149,124
本年度確認之溢利總額	—	—	(19,486)	3,504	—	—	—	1,072,273	1,056,291	46,473	1,102,764
因行使認股權證及購股權 而發行之股份	3,690	47,673	—	—	—	—	—	—	51,363	—	51,363
擬派股息	—	—	—	—	—	—	33,094	(33,094)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	(30,692)	(21,462)	(52,154)	(1,080)	(53,234)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(113,514)	(113,514)
於二零零五年十二月三十一日	54,844	203,634	52,357	13,112	4,451	277,707	33,094	3,715,222	4,354,421	760,679	5,115,100
年內匯兌變更	—	—	45,805	—	—	—	—	—	45,805	(3,241)	42,564
確認外幣換算撥回而產生之 遞延稅項負債	—	—	(7,430)	—	—	—	—	—	(7,430)	—	(7,430)
可供出售投資之公平值變動	—	—	—	32,763	—	—	—	—	32,763	—	32,763
直接在股權中確認之 溢利(虧損)淨額	—	—	38,375	32,763	—	—	—	—	71,138	(3,241)	67,897
因出售可供出售投資所撥回	—	—	—	(9,130)	—	—	—	—	(9,130)	—	(9,130)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	791,262	791,262	134,955	926,217
本年度確認之溢利總額	—	—	38,375	23,633	—	—	—	791,262	853,270	131,714	984,984
因行使認股權證及購股權 而發行之股份	3,466	45,429	—	—	—	—	—	—	48,895	—	48,895
擬派股息	—	—	—	—	—	—	41,417	(41,417)	—	—	—
已派股息	—	—	—	—	—	—	(33,094)	(29,153)	(62,247)	—	(62,247)
在刊發財務報表後，因行 使認股權證而增派之 上年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,611)	(1,611)	—	(1,611)
收購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(358,906)	(358,906)
	58,310	249,063	90,732	36,745	4,451	277,707	41,417	4,434,303	5,192,728	533,487	5,726,215

本集團之繳入盈餘指一間被收購附屬公司之股份面值與本集團進行重組時收購所發行之本公司股份面值兩者間之差額。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務		
除稅前溢利	1,134,015	1,436,388
調整：		
應佔聯營公司業績	(2,436)	3,359
應佔共同控制公司業績	—	290
利息開支	90,168	75,831
出售業務為物業投資及發展之附屬公司收益	—	(11,818)
折舊	4,098	5,081
投資物業之公平值變動	(708,911)	(1,251,078)
持作買賣投資之公平值變動	—	12
出售股票投資之(收益)虧損	(10,289)	900
出售投資物業虧損	—	2,424
撇減待售物業	1,693	36,233
其他應收貸款撥備	10,000	—
貿易及其他應收款項(撥備撥回)撥備	(298)	472
股票投資之股息收入	(567)	(1,771)
利息收入	(57,379)	(44,884)
出售物業、機器及設備虧損(收益)	194	(84)
出售聯營公司收益	(66,361)	—
確認收購折讓／視作收購收益	(81,975)	(36,787)
因重新衡量引起之租金擔保撥備增加(減少)	569	(2,226)
未計營運資金變動前之經營現金流量	312,521	212,342
存貨減少	1,271	1,099
待售物業(增加)減少	(1,832)	780,852
待售發展中物業增加	(78,011)	(906,675)
應收款項、按金及預付款項減少(增加)	41,445	(128,746)
應付款項、已收按金及應付費用增加	116,858	86,942
持有待售物業銷售訂金增加	307,342	87,059
支付搬遷補償	(722)	(5,173)
支付租金擔保之賠償	(3,936)	(42,109)
經營所得現金	694,936	85,591
已付銀行及其他借貸利息	(137,010)	(113,954)
已付香港利得稅	(89,709)	(453)
已付海外稅款	(13,319)	(225)
經營業務所得(耗用)現金淨額	454,898	(29,041)

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資業務		
購入投資物業	(50,239)	(115)
出售投資物業所得款項	—	865,633
購入物業、機器及設備	(36,022)	(117,198)
出售物業、機器及設備所得款項	3,101	860
購入租賃土地	(51,085)	—
已收聯營公司股息	—	1,249
已收股票投資股息	567	1,771
已收利息	51,953	44,035
購入股票投資	(453)	—
出售聯營公司所得款項	41,771	—
出售股票投資所得款項	64,985	7,902
授予共同控制公司之墊款	(2,600)	(3,310)
償還借予聯營公司貸款(墊款)	32,557	(2,077)
其他應收貸款增加	(110,094)	(70,075)
償還其他應收貸款	6,477	70,938
已抵押銀行存款增加	(17,313)	(45,154)
有限制銀行結存及存款增加	(325,892)	—
購入附屬公司額外權益	(276,931)	(76,727)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等值)	—	58,642
	(669,218)	736,374
投資業務(耗用)所得現金淨額		
融資活動		
償還銀行及其他貸款	(975,742)	(1,144,026)
已收銀行及其他貸款之資金	1,067,878	467,886
少數股東墊款	3,118	63,706
償還少數股東款項	(105,740)	—
已付股息	(63,858)	(52,155)
已付少數股東股息	—	(1,080)
償還其他應付款項	—	(1,410)
發行股份所得款項	48,895	51,363
	(25,449)	(615,716)
融資活動耗用現金淨額		
現金及現金等值(減少)增加淨額	(239,769)	91,617
於年初結存之現金及現金等值	795,707	732,316
匯率變動之影響	14,507	(28,226)
於年終結存之現金及現金等值	570,445	795,707
即銀行結存及存款	570,445	795,707

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

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

本公司為投資控股公司，而各主要附屬公司之業務刊載於附註第50項內。

綜合財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

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

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

¹於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效

²於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

³於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁴於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效

⁵於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效

⁶於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

⁸於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策

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

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

綜合基準

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

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

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

所有集團成員公司之間之交易、結餘、收入及開支於綜合時撇銷。

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

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

業務合併

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司之投資

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

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

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

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

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

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

於合資企業權益

共同控制資產

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

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

3. 主要會計政策 (續)

於合資企業權益 (續)

共同控制公司

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

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

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

收入確認

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

銷售物業

日常業務過程中銷售物業之收益於達成以下所有條件時確認入賬：

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

於確認階段前由買方獲得之付款於流動負債項內記錄為銷售按金。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

其他

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

銷售貨品乃於貨品送出後及產權給予客戶後確認。

提供服務之收入乃於提供服務完畢時確認。

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

投資之股息收入乃於股東收取股息之權利確立後確認。

投資物業

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

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

物業、機器及設備

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項／發展中物業

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

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

待售物業／待售之發售中物業

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

減值虧損(無確定使用年期之會籍除外，詳情載於有關會籍之會計政策)

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

借貸成本

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

所有其他借貸成本均於發生期間於損益表中確認。

金融工具

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

金融資產

投資

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

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

貸款及應收款項

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

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

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

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

借貸

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

其他金融負債

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

股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項記錄，扣除直接發行成本。

終止確認

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

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

撥備

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

會籍

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

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

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

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

存貨

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

租約

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

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約期間按直線法於綜合收益表中確認。

本集團作為承租人

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

3. 主要會計政策 (續)

稅項

所得稅指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

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

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

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

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

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

外幣

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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

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

退休福利費用

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

4. 不確定估計之主要來源

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

所得稅

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

投資物業之公平值

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

5. 金融工具

財務風險管理目標及政策

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

市場風險

貨幣風險

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

現金流量利率風險

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

由於銀行結存於銀行之到期日少於三個月，其承受之利率風險較小。

價格風險

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

信貸風險

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

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

本集團並無其他重大信貸集中風險，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

流動資金風險

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 金融工具 (續)

公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按下列方式釐定：

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

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

6. 收益

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

7. 地域及業務分類

地域分類

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

截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合收益表

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

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之其他資料

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

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表

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

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表

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

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

地域分類 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之其他資料

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

於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表

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

7. 地域及業務分類 (續)

業務分類

本集團目前由四個營運部門—物業投資、成衣製造及貿易、投資及物業發展組成。

主要業務如下：

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

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

下表提供按業務分類之本集團銷售收益之分析：

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 地域及業務分類 (續)

業務分類 (續)

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

	分類資產賬面值		投資物業與物業、 機器及設備增加	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業投資	5,324,493	3,717,235	50,232	7,592
成衣製造及貿易	8,617	7,164	—	6
投資	71,121	98,332	3,413	1,220
物業發展	3,356,850	3,836,616	31,904	106,551
其他	697	5,524	712	—
	8,761,778	7,664,871	86,261	115,369
未經分配企業資產	1,136,246	1,036,248	—	1,944
	9,898,024	8,701,119	86,261	117,313

8. 物業及相關成本

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

9. 其他營業費用／除稅前溢利

(a) 其他營業費用

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

(b) 除稅前溢利

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

10. 投資之收益(虧損)淨額

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

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

11. 確認收購折讓／視作收購收益

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

附註：

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

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

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

12. 其他虧損

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

13. 融資成本

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

各董事之已付或應付酬金如下：

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

授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本公股東應佔除稅前溢利而釐定。

15. 僱員薪酬

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

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

彼等之酬金介乎下列範圍內：

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

16. 所得稅開支

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

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

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區通行稅率計算。

遞延稅項詳情載於附註第41項內。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 所得稅開支 (續)

本年度所得稅開支可與於綜合收益表之除稅前溢利對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、澳洲及其他地區		總值	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	1,059,367	1,431,768	74,648	4,620	1,134,015	1,436,388
適用所得稅稅率	17.5%	17.5%	33%	33%		
按適用所得稅稅率計算之稅項	185,389	250,559	24,634	1,525	210,023	252,084
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	10,726	7,594	22,562	33,646	33,288	41,240
計算稅項時不可課稅之收入之稅務影響	(12,517)	(33,483)	(37,329)	(13,837)	(49,846)	(47,320)
以往年度超額撥備	(6,772)	—	(4)	(77)	(6,776)	(77)
未確認稅項虧損之稅務影響 (動用早前 未確認之稅項虧損)，淨額	24,751	14,695	(7,586)	(20,520)	17,165	(5,825)
未確認可扣減暫時差異之遞延稅 項資產減少之稅務影響	(11,035)	(656)	—	—	(11,035)	(656)
股息收入預扣稅	—	—	—	315	—	315
於其他司法權區營業之附屬公司 之不同稅率之影響	16,164	47,224	(600)	(322)	15,564	46,902
其他	(671)	168	86	433	(585)	601
本年度所得稅開支	206,035	286,101	1,763	1,163	207,798	287,264

17. 股息

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

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

18. 每股盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

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

19. 投資物業

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 投資物業 (續)

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

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

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

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

本集團若干投資物業根據營運租賃租出。

20. 物業、機器及設備

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

20. 物業、機器及設備 (續)

上述物業、機器及設備項目經計入其估計則餘價值後乃以下列年率按直線法折舊：

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

上述物業之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國，長期契約	—	—	89	93
香港，中期契約	46,583	10,360	—	—
印尼，長期契約	—	—	209	204
	46,583	10,360	298	297

21. 預付租賃款項

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

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

22. 聯營公司權益

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

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

23. 共同控制公司權益

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

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

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

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

23. 共同控制公司權益 (續)

本集團共同控制公司之財務資料概要如下：

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

23. 共同控制公司權益 (續)

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

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

24. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資

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

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

24. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資 (續)

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

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

25. 應收聯營公司款項

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

26. 應收共同控制公司款項

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

結餘乃無抵押、免息及可於一年內收回。

27. 其他應收貸款

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

27. 其他應收貸款 (續)

應收貸款如下：

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

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

28. 存貨

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

29. 待售物業／待售發展中物業

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

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

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

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

30. 應收款項、按金及預付款項

本集團之政策為向其貿易客戶給予平均一至三個月之信貸期。

至於銷售物業之應收款項，還款期按個別協議而定。

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

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

31. 已抵押銀行存款

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

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

32. 有限制銀行結存及存款

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

33. 銀行結存及存款

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 應付款項、已收按金及應付費用

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

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

35. 撥備

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

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

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

36. 借貸

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

36. 借貸 (續)

本集團借貸之賬面值分析如下：

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

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

37. 應付少數股東款項

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

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

該款項以實質年利率4%（二零零五年：4%）按攤銷成本列賬。

38. 股本

本公司於年內之股本變動如下：

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

年內發行之所有新股份於各方面均與現有股份享有同等權益。

39. 認股權證

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

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

40. 其他應付款項

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

41. 遞延稅項

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

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

就資產負債表呈報而言，上述遞延稅項資產及負債已抵銷，並列於非流動負債項下。

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

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

42. 出售附屬公司

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

因出售附屬公司之現金及現金等值流入淨額分析：

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

於去年出售之附屬公司對本集團去年之營業額或溢利並無重大貢獻。

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

43. 營運租賃安排

本集團作為承租人

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

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

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

本集團作為出租人

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

於結算日，本集團已與租戶訂立合約，在日後收取下列之最低租約付款額：

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

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

所有租出之物業給予租戶之期限為一至二十年(二零零五年：一至六年)不等。

44. 資本承擔

於結算日，本集團就以下各項之資本承擔如下：

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

45. 資產抵押

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

46. 以股份為基礎之支出

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

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

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

下表披露僱員所持本公司購股權及年內該等購股權之變動詳情：

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

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

46. 以股份為基礎之支出 (續)

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

年內並無授出或註銷購股權。

47. 退休福利計劃

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

48. 結算日後事項

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

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

49. 關連人士交易

主要管理層之薪酬

董事及其他主要管理層成員於年內之酬金如下：

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

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個人表現及市況而釐定。

50. 主要附屬公司

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

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

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司 (續)

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

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

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

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

附屬公司於年終時並無發行任何債券。

董事

執行董事

呂榮梓先生 (主席兼常務董事)
呂榮旭先生
謝文彬先生
呂聯勤先生
呂聯樸先生

非執行董事

林成泰先生

獨立非執行董事

顏以福先生
梁學濂先生
鍾沛林先生

審核委員會

梁學濂先生 (主席)
顏以福先生
鍾沛林先生

薪酬委員會

鍾沛林先生 (主席)
呂榮梓先生
謝文彬先生
顏以福先生
梁學濂先生

授權代表

謝文彬先生
郭兆文先生

合資格會計師

陳家榮先生

公司秘書

郭兆文先生

律師

羅夏信律師樓
康德明律師事務所

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國銀行(香港)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
大新銀行

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要營業地點

香港灣仔
告士打道一零八號
大新金融中心二十六樓
電話：(852) 2828 6363
傳真：(852) 2598 6861
電郵：info@seaholdings.com

香港股份登記分處

標準證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東二十八號
金鐘匯中心二十六樓
電話：(852) 2980 1768

上市

本公司之股份及認股權證於香港聯合交易所有限公司主板上市及買賣。

代號及買賣單位

股份：251/2,000

認股權證：920/2,000

本公司之附屬公司Asian Growth Properties Limited之股份於倫敦股票交易所之AIM市場上市及買賣。

本公司另一間附屬公司Trans Tasman Properties Limited將被私有化，預期該公司之股份將於二零零七年四月二十七日自新西蘭交易所除牌。

網址

www.seaholdings.com

爪哇控股有限公司

S E A HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

香港灣仔告士打道108號大新金融中心26樓
www.seaholdings.com

26/F Dah Sing Financial Centre 108 Gloucester Road Wanchai Hong Kong
電話 t +852 2828 6363 傳真 f +852 2598 6861