

管理层论述与分析

概述

	2005	公布数字 2004	变动率(%)	2005	不包括一次过收益 及商誉费用 2004	变动率(%)
选择性损益项目(百万元)						
净利息收益	2,943	2,691	9	2,943	2,691	9
净费用与佣金收益	986	933	6	986	933	6
净交易收益	159	594	(73)	159	594	(73)
非交易投资净收入	102	644	(84)	102	147	(31)
其他收益	451	114	>100	148	114	30
营运收益	4,641	4,976	(7)	4,338	4,479	(3)
扣除: 营运开支	2,026	1,956	4	2,026	1,956	4
营运盈利	2,615	3,020	(13)	2,312	2,523	(8)
扣除: 准备金	203	63	>100	203	63	>100
联营公司	54	49	10	54	49	10
税前盈利	2,466	3,006	(18)	2,163	2,509	(14)
未加入商誉价值之净利	1,952	2,435	(20)	1,649	1,938	(15)
扣除: 商誉摊销	1,128	440	微额	-	-	-
净利	824	1,995	(59)	-	-	-
选择性资产负债表项目(百万元)						
客户贷款	79,462	69,659	14	79,462	69,659	14
银行同业贷款	23,816	25,169	(5)	23,816	25,169	(5)
总资产	180,204	175,671	3	180,204	175,671	3
客户存款	116,884	113,206	3	116,884	113,206	3
总负债	161,014	156,796	3	161,014	156,796	3
股东资金	16,724	16,444	2	17,549	16,387	7
主要财务比率(%)						
净利差	1.91	1.87	-	1.91	1.87	-
非利息 / 总收益	37	46	-	32	40	-
资本与收益比率	44	39	-	47	44	-
资产回报	0.46	1.19	-	0.93	1.16	-
股票回报	5.0	12.8	-	9.7	12.6	-
贷款与存款比率	68	62	-	68	62	-
不良贷款比率	2.1	2.5	-	2.1	2.5	-
总资本充足比率	14.8	15.8	-	-	-	-
每股数据(\$)						
每基本股						
- 收益	0.54	1.33	(59)	1.10	1.30	(15)
- 帐面净值	10.87	10.72	1	11.42	10.68	7
每稀释股						
- 收益	0.53	1.29	(59)	1.06	1.25	(15)
- 帐面净值	10.69	10.55	1	11.22	10.51	7

管理层论述与分析

集团2005年可归还股东净利退低59%，从2004年的19亿9千5百万元，减少到8亿2千4百万元。

2005年的业绩包括一笔11亿2千8百万元的商誉折损，以抵销在收购星展香港后还未摊销的商誉。商誉从2005年开始便不再分期摊销，但每年会继续审查其折损情况。2005年的商誉折损是根据五年期预测现金流量，4.5%长期增长率，以及9.5%贴现率计算得出。

此外，业绩也包括一次性收益。即在2005年脱售位于新加坡的办公大楼所取得的3亿零3百万元收益；在2004年，集团转让一家泰国附属公司和香港的非核心业务所持股权，取得了4亿9千7百万元收益。

若不包括商誉摊销以及一次性收益，星展集团在2005年的净利是16亿4千9百万元，比2004年的19亿3千8百万元少了15%。

2005年的营运表现，其特点是多数客群业务的增长所带来的较高利息和费用收益。贷款增加使到净利息收益上升9%，达到29亿4千3百万元。费用收益则是连续七年取得增长，起了6%，达到9亿8千6百万元。但是，净交易收益的缩减却抵销了上述的增长。若不包括一次性收益，营运收益滑落3%，退低到43亿3千8百万元。

营运开支主要受到人事成本上涨的影响，增加了4%，达到20亿2千6百万元。若不包括一次性收益，未扣除准备金的营运盈利下降了8%，减少到23亿1千2百万元。

尽管不良贷款比率从2004年的2.5%跌至2.1%，但是准备金的支出却从2004年的6千3百万元增加到2亿零3百万元。2004年拨回巨额准备金的情况并没有在2005年重复。

若不包括商誉费用及一次性收益，集团的资产回报率从2004年的1.16%退至0.93%，股票回报率则是从2004年的12.6%下滑至9.7%。

新会计准则及修订会计政策

星展集团在2005年采用了多项新的或修订的会计准则。由于部分修订准则采用追溯方式，导致之前已公布的数字必须重新计算。另一部分的修订准则会应用在日后的报表计算中。有关集团应用新的或修订的会计准则细节，可参阅财务报表注释2。

有三项准则对财务报表具实质影响。除了对损益表中有关收益与开支项目的确认方式外，这些准则也导致截至2005年1月1日的资产负债表中各类储备金的调整。

新加坡财务报告准则(FRS，之后简称“财报准则”)39 – “金融工具：确认与衡量”，要求特定金融资产与负债，例如衍生产品和投资证券，必须以公允价值(或按市值)计算。此计算方式会应用在日后的报表中。

财报准则102 – “股票支付”，是以回溯方式，计算2002年11月22日之后准予派发，但还未在2005年1月1日派发给作为全部职员酬劳的股票。这项准则要求股票认购权的行使价，属于损益表中的开支项目。此外，这项准则也改变了星展集团买入股票作为职员表现奖励的开支项目计算方式。

财报准则103 – “业务合并”，会应用在日后的报表中。损益表中将不再出现商誉分期摊销项目。不过，公司需要对任何可能出现的商誉折损，每年至少审查一次。

除了这些调整，星展集团也对合资项目采用比例合并方式计算，以更准确反映这些项目在集团整体表现中的贡献。据此方式，集团在合资公司中的相关收益与开支，资产与负债的分摊部分，将逐行精确的反映在综合财务报表中。在此之前，合资公司是以权益方式计算，其净收益以单项方式反映在损益表和资产负债表中。比例合并方式将按追溯方式加以计算。

管理层论述与分析

净利息收益

资产负债表平均数	2005			2004		
	平均 余额 (百万元)	利息 (百万元)	平均 利率 (%)	平均 余额 (百万元)	利息 (百万元)	平均 利率 (%)
生息资产						
客户贷款	75,479	3,152	4.18	67,044	2,311	3.45
银行同业资产	29,072	656	2.26	31,347	404	1.29
证券	49,307	1,734	3.52	45,149	1,328	2.94
合计	153,858	5,542	3.60	143,540	4,043	2.82
付息负债						
客户存款	115,814	1,494	1.29	110,114	752	0.68
其他借款	31,748	1,105	3.48	27,820	600	2.16
合计	147,562	2,599	1.76	137,934	1,352	0.98
净利息收益 / 息差	-	2,943	1.91	-	2,691	1.87

客户贷款增加促使净利息收益上升9%，达到29亿4千3百万元。

新加坡、香港和本区域的大型企业与中小型企业的贷款需求增加，是促成年底客户贷款增长14%的主因。

整体客户贷款的增长，使到贷款与存款比率在2005年底为68%，比前一年的62%高。在资产组合中，客户贷款比例的增加是促成利息差幅较好的主因，从2004年的1.87%上升到1.91%。

2005年的客户贷款利差与2004年比较，相对稳定。利差在2005年初缩小，但是，下半年新加坡的抵押贷款利率放宽，以及香港的优惠贷款利率逐步调高，促使利差扩大。

新加坡银行同业拆息利率调高，有助于此财政年度的利息收益与息差，但是，这个利好因素却部分受到平直收益曲线的影响。平直收益曲线减少缺口机会。

下表是在与2004年进行比较之后，2005年净利息收益变动的平均数。利息收益变动主要是受到数额而不是利率的影响。

数额与利率分析(百万元)

变动所造成的增加 / (减少)	数额	利率	净差额
利息收益			
客户贷款	290	551	841
银行同业项目	(29)	281	252
证券	122	284	406
合计	383	1,116	1,499
利息开支			
客户存款	38	704	742
其他借款	84	421	505
合计	122	1,125	1,247
净利息收益	261	(9)	252

管理层论述与分析

净费用与佣金收益

(百万元)	2005	2004	变动率(%)
股票经纪	106	120	(12)
投资银行业务	134	98	37
贸易与汇款	172	162	6
贷款相关业务	157	157	0
担保	28	26	8
存款相关业务	77	82	(6)
信用卡	90	87	3
基金管理	53	43	23
财富管理	129	119	8
其他	40	39	3
合计	986	933	6

费用与佣金收益上升了6%，达到9亿8千6百万元。增幅反映了星展集团在活跃的商业活动中为广泛的客户群提供了各种融资与资本市场投资方面的服务。大部分种类的佣金收益都有所增长。

在债务与股票市场交易量增长的推动下，投资银行业务收费上升了37%。房地产投资信托交投活跃，也使星展集团受益。集团也继续争取区域的中型企业在新加坡上市。2005年星展集团经办和承销在新加坡上市的首次招股项目，若以总值计算，处于领导地位。

由星展资产管理有限公司管理的基金销售额提高，促使基金管理费用收益上升了23%。

尽管单位信托和银行保险业务的销售量减少7%，但是其财富管理费用收益还是增加了8%。集团在2005年分销了大部分较高收益的第三方单位信托。此外，第三方资产管理人以销售目标为依据的奖励性报酬安排，也使集团收入增加。

股票经纪佣金收益下跌12%。尽管新加坡股市的总交易量升高，但是DBS唯高达的主要业务，零售业务的表现却比2004年差。此外，部分区域业务收入减少，也使股票经纪佣金减少。

若不包括一次性收益，费用收益占了总营运收益的23%，比起2004年的21%，这是星展集团历来的最高记录。

其他非利息收益

(百万元)	2005	公布数字		不包括一次性收益		
		2004	变动率(%)	2005	2004	变动率(%)
净交易收益	159	594	(73)	159	594	(73)
交易业务	256	584	(56)	256	584	(56)
其他业务	(97)	10	微额	(97)	10	微额
非交易投资净收益	102	644	(84)	102	147	(31)
其他收益	451	114	>100	148	114	30
合计	712	1,352	(47)	409	855	(52)

净交易收益下降73%，只有1亿5千9百万元。净交易收益中减少了一笔市场部位公允价值9千7百万元用来管理集团结构性风险的费用。

交易业务的净交易收益减少了56%，只有2亿5千6百万元。平直收益曲线限制了与利率相关投资工具的交易机会。这类交易占了集团净交易收益的大部分。

2005年赚取的3亿零3百万元以及2004年的4亿9千7百万元一次性收益，会记入于其他非利息收益项目中。

管理层论述与分析

营运开支

(百万元)	2005	2004	变动率(%)
人事成本	1,052	993	6
楼面占用开支	186	182	2
电脑化开支	308	312	(1)
收入相关开支	99	104	(5)
其他	381	365	4
合计	2,026	1,956	4

营运开支增加了4%，达到20亿2千6百万元。

人事成本上升6%。职员总数增加11%，达到12,728人。所聘雇员分配到营运和支援部门，以应付新加坡和香港的业务增长和其他区域业务扩展的需求。

外部咨询与出国公干费用的增加，促成了非工资成本提高。不过，楼面占用与电脑化开支的变动不大。

营运成本增加以及非利息收益减少，导致成本收益率(不包括一次性收益)从2004年的44%升高到47%。

准备金支出

(百万元)	2005	2004	变动率(%)
一般准备金	0	(5)	微额
贷款项目特殊准备金	196	93	>100
新加坡	114	38	>100
香港	56	61	(8)
其他国家	26	(6)	微额
证券、房地产及其他资产之特殊准备金	7	(25)	微额
准备金总额	203	63	>100

准备金支出总额从2004年的6千3百万元增加到2亿零3百万元。

2005年并没有支出一般准备金。根据当前的条规准则，这笔为贷款项目准备支出的一般准备金累积达8亿5千1百万元，或占贷款总额的1.1%，足以应付所需。此外，集团所收到的现金或住宅房地产的抵押品，也能对贷款组合里的信贷风险起缓冲作用。

为贷款项目而支出的特殊准备金从2004年的9千3百万元增加到1亿9千6百万元。但是，2005年并没有类似2004年拨回巨额特殊准备金的情况出现。2005年的特殊准备金支出是平均贷款的26个基点。2004年为14个基点。

贷款项目特殊准备金支出增加是为了应付大公司与中小型企业的贷款。2004年所拨回的大部分特殊准备金，是因为赎回借贷给大公司与中小型企业的款项。这也是造成基数较低的原因。

为消费贷款项目而支出的特殊准备金比2004年少。

为非贷款资产如证券和房地产所支出的特殊准备金为7百万元。2004年由于投资证券估价的回弹，而拨回了2千5百万元的净额。

管理层论述与分析

各地区业绩表现

不包括一次性 收益与商誉摊销 (百万元)	新加坡	香港	其他 大中华地区	南亚与 东南亚	世界 其他地区
2005					
净利息收益	1,808	947	31	94	63
非利息收益	926	319	61	47	42
营运收益	2,734	1,266	92	141	105
扣除：营运开支	1,199	653	54	68	52
营运盈利	1,535	613	38	73	53
扣除：准备金	83	44	30	4	42
联营公司	4	0	0	50	0
税前盈利	1,456	569	8	119	11
净利	1,071	481	4	100	(7)
2004					
净利息收益	1,594	899	45	100	53
非利息收益	1,188	485	23	68	24
营运收益	2,782	1,384	68	168	77
扣除：营运开支	1,197	598	33	88	40
营运盈利	1,585	786	35	80	37
扣除：准备金	(82)	104	11	0	30
联营公司	8	0	0	41	0
税前盈利	1,675	682	24	121	7
净利	1,219	588	19	111	1

各地区和营运单位的表现，其财务数据和注解都遵照新加坡公认会计准则以及集团的会计政策。这包括了内部收益与成本项目的分配和集团的内部注销。

有关星展集团地区分部的报告说明，可参阅财务报表注解46.2。

新加坡

不包括一次性收益和商誉摊销的净利退低12%，下滑至10亿7千1百万元。

新加坡元和外币的贷款增加，促使净利息收益上升13%。中小型企业贷款的市场占有率扩大，显示星展集团在巩固这个市场所作出的努力收到成效。占新加坡元贷款总额将近一半的抵押贷款，与市场的增幅一致。

较佳的资产组合使到利差收益提高。消费贷款利差在开始时狭小，但随后扩大并维持在稳定水平。银行同业拆息率调高缓和了竞争压力，促使抵押贷款收益率在下半年渐入佳境。

第一年优惠利率期满以及现行利率调高，促使贷款项目价格上调。大公司与中小型企业的贷款收益率与银行同业拆息率的增幅一致。

在此财政年度，存入银行同业拆借市场的盈余基金，在银行同业拆息率调高之下获益。

由于利率上调，同业竞争已从贷款定价转移到存款定价。但是，鉴于星展集团的储蓄存款业务已具规模，因此平均集成本成本的升幅比银行同业拆息率的涨幅慢。

交易收益缩减以及财务组合式产品销售量下降，导致非利息收益退低22%。从大公司、中小型企业 and 消费客户所获得的较高费用收益，只能抵销部分下跌的交易收益。

为大公司和中小型企业贷款项目而支出的特殊准备金增加，这是因为2004年拨回巨额准备金导致基数较低。为无抵押消费贷款项目所支出的特殊准备金则减少。

香港

未扣除一次性收益和商誉摊销的净利退低18%，达4亿8千1百万元。

管理层论述与分析

净利息收益上升5%。贷款业务受到利差缩小而抵销了部分增幅，升高了14%。由于住宅抵押贷款维持不变，贷款业务的涨幅主要由中小型企业贷款需求增加所带动。这与市场的走势一致。信用卡应收款项的变动也不大。

优惠贷款利率与集资成本之间的平均差距缩小以及抵押利差紧缩，导致利差收缩。不过，利差在年中达到最低点后，下半年在优惠贷款利率调高的带动下回弹。

非利息收益退低34%。贸易融资业务以及银行保险产品销售量所带来的收入，因为贷款相关费用的减少而只略微升高。然而，财务组合式产品的销售量下利差缩小，导致其他非利息收益大幅度减少。此外，按市价调整所持有的财务投资以及组合式存款的价值也退低。

营运单位的主要损益项目

不包括一次性 收益与商誉摊销 (百万元)	消费银行 业务	企业银行 业务	商业与投资 银行业务	环球 金融市场	中央财务	中央营运
2005						
营运收益	1,731	738	818	618	187	246
营运盈利	804	450	498	186	155	219
准备金	71	138	137	0	6	(149)
税前盈利	792	373	473	235	176	114
净利	638	307	390	187	151	(24)
2004						
营运收益	1,594	744	706	961	361	113
营运盈利	671	484	450	553	327	38
准备金	111	128	(6)	(1)	4	(173)
税前盈利	571	366	500	578	332	162
净利	462	304	415	477	275	5

有关星展集团营运单位的报告说明，可参阅财务报表注解46.1。

消费银行业务

消费银行业务的营运收益上升，主因是银行同业拆息率和存款成本的利差扩大，促使在新加坡的净利息收益升高。不过，由于香港抵押贷款收益率下滑和集资成本攀升，新加坡业务所带来的利好因素却被香港较低的利息收益抵销。

营运开支保持平稳。财报准则39要求把部分争取客户成本重新分类为利息开支，因而抵销了新加坡的广告开支以及香港的工资开支的增幅。

香港为抵押贷款和信用卡借款而支出的特殊准备金以及在新加坡为无抵押消费贷款而支出的特殊准备金都减少，促使两地的特殊准备金都下降。

营运开支升高9%。职员人数增加及工资上升，是营运开支面对压力的最大因素。

抵押贷款和信用卡借贷的特殊准备金拨回净值，减少了特殊准备金的支出。不过，中小型企业贷款的特殊准备金支出却略升。

其他地区

星展集团在新加坡和香港以外的业务还处在开拓阶段，因此不会对集团的业绩构成重大影响。目前，主要的盈利来自印尼(从持有99%股权的附属公司赚取)和菲律宾(从持有20%股权的菲律宾岛屿银行赚取)。

企业银行业务

贷款业务扩大和以收费为基础的业务活动增加，促使新加坡的企业银行业务营运收益升高。不过，香港的优惠贷款利率和集资成本的利差缩小，导致营运收益下跌，进而抵销了新加坡的营运收益。

营运开支的上升幅度比营运收益大，导致营运盈利下跌。在新港两地，更高的运营开支主要是受到职员人数增加、工资开支攀升的影响。

一般准备金的减少缓和了两地特殊准备金支出的上升幅度。一般准备金的计算已将贷款抵押品的价值考虑在内。

管理层论述与分析

商业与投资银行业务

商业与投资银行业务的营运收益升高。新加坡和区域的贷款业务和以收费为基础的业务活动增加，促使利息收益和非利息收益提高。不过，职员人数上升导致营运开支增加，却抵销了营运收益的增幅。

区域的贷款增加促使一般准备金支出上升。此外，特殊准备金的支出也比2004年拨回后的净额高。

客户贷款

(百万元)	2005	2004	变动率(%)
按地区区分			
新加坡	45,280	41,261	10
香港	27,548	24,104	14
其他大中华地区	2,074	1,302	59
南亚与东南亚	2,287	2,021	13
世界其他地区	3,760	2,333	61
按业务单位区分			
消费银行业务	29,686	28,584	4
企业银行业务	19,234	16,684	15
企业与投资银行业务	26,478	21,532	23
其他	5,551	4,221	32

各个地区的贷款业务都取得增长。上表按地区区分的贷款数字，是根据贷款的记帐所在地进行归纳。

新加坡的贷款额，包括新加坡元和外币贷款，上升了10%，达到452亿8千万元。这是由大公司和中小型企业为开拓本地和区域业务的借款所推动。集团的新加坡元贷款额变动不大，达到335亿7千1百万元。这与市场的走势一致。星展集团的新加坡元贷款占了市场的18%。

在香港，中小型企业借款增加使贷款业务上升了14%，特别是为开拓大陆业务的贸易融资和贷款。这也是星展集团在此财政年度，市场占有率增加的两个贷款领域。星展集团的整体港元贷款的市场占有率维持在5%。

环球金融市场

全球金融市场的表现受到外汇交易收益下跌、低利率和股票产品销售量减少以及较高营运成本的影响。此外，股票经纪佣金收入也下降。

中央财务与中央营运

中央财务的营运收益受到期差机会较少的影响。另一方面，私人银行业务以及资产管理业务所获得的较高收入，促使中央营运的营运收益升高。

星展集团将业务扩展至亚洲其他地区。由于这些地区的贷款业务规模较小，其增长速度相比之下比新加坡和香港快。

若按客户群划分，贷款业务的增长主要是由大公司和中小型企业带动。消费银行业务则上升了4%。香港的抵押贷款和信用卡借贷业务变动不大。在新加坡，房屋抵押贷款增长了4%，与市场的增幅一致。

管理层论述与分析

不良贷款与准备金

	2005			2004		
	不良贷款 (百万元)	不良贷款 (贷款所占 比例%)	(一般准备金+ 特殊准备金)/ 不良贷款 (%)	不良贷款 (百万元)	不良贷款 (贷款所占 比率%)	(一般准备金+ 特殊准备金)/ 不良贷款 (%)
按地区区分						
新加坡	883	2.1	94	851	2.2	85
香港	395	1.5	109	468	2.0	93
其他大中华地区	91	3.2	65	73	5.0	57
南亚与东南亚	131	3.7	98	172	6.3	67
世界其他地区	191	3.7	65	199	4.6	66
不良贷款合计	1,691	2.1	93	1,763	2.5	82
债务证券	130	-	99	138	-	90
或有负债	44	-	227	18	-	689
不良资产合计	1,865	-	97	1,919	-	89
按业务单位区分						
消费银行业务	344	1.2	118	356	1.2	111
企业银行业务	691	3.6	68	592	3.5	67
企业与投资银行业务	573	2.2	92	674	3.1	73
其他	83	1.5	196	141	3.4	118
不良贷款合计	1,691	2.1	93	1,763	2.5	82
债务证券	130	-	99	138	-	90
或有负债	44	-	227	18	-	689
不良资产合计	1,865	-	97	1,919	-	89

集团的贷款数额虽然增加，但是不良贷款则从2004年的17亿6千3百万元减少到16亿9千1百万元。若按贷款数额的百分比计算，不良贷款的比例从2004年的2.5%退低至2.1%。

若包括债务证券和或有负债，不良贷款的数额则从2004年的19亿1千9百万元减少至18亿6千5百万元。

2005年所有地区的不良贷款率都有改善，特别是新加坡和香港以外地区的不良贷款率大有起色。上表按地区区分的不良贷款，是遵照新加坡金融管理局的准则，根据借款公司的注册所在地进行划分。

消费贷款的不良贷款率在各营运单位中继续保持最低水平。中小型企业的不良贷款率与2004年比较变动不大，大公司的不良贷款率则有所起色。

不良资产总额的综合准备金覆盖率从2004年的89%增加至97%。若只按不良贷款的百分比计算，准备金的覆盖率则是从2004年的82%升高至93%。

在所有的不良资产中，稍微过半具有抵押品担保。

(百万元)	2005	2004
无抵押不良资产	911	913
按抵押品种类划分之有抵押不良资产		
房地产	675	821
股票与债券	69	64
定期存款	35	7
其他	175	114
不良资产合计	1,865	1,919

管理层论述与分析

资金来源

(百万元)	2005	2004	变动率(%)
客户存款	116,884	113,206	3
银行同业负债	8,959	10,939	(18)
其他借借贷与负债	37,637	35,082	7
股东资本	16,724	16,444	2
合计	180,204	175,671	3

集团的总资金增加了3%，达到1802亿零4百万元。其中主要的资金来自客户存款，上升了3%。

新加坡元存款增加了3%，达到641亿1千2百万元。星展集团在新加坡元存款的市场占有率从2004年的30%略退至29%，这是因为市场对争取存款，特别是储蓄存款的竞争加剧所致。星展集团继续占有新加坡大部分的存款市场，并在储蓄存款方面保持领先地位。

星展集团的港元存款则升高了10%，达到197亿3千6百万元，其市场占有率保持平稳，只略少于4%。

两地的存款变化走势与市场一致，即定期存款增加而储蓄存款减少。这是在利息逐渐调高的走势下，客户转而把财产存放在较高回报的定期存款。

资本充足比率

(百万元)	2005	2004
第一级资本		
缴足普通股与优先股	1,564	1,559
已披露储备金与其他	17,377	17,146
扣除：商誉	(5,823)	(6,931)
合计	13,118	11,774
第二级资本		
累积一般准备金	963	971
附属债务	4,222	4,371
其他	13	(674)
合计	5,198	4,668
资本总值	18,316	16,442
加权风险资产	123,847	103,987

根据条规准则，集团的总资本充足比率从2004年底的15.8%退低至14.8%。第一级资本也从2004年底的11.3%下降至10.6%。

集团的总资本充足比率退低，是受到2005年加权风险资产增加，以及增派股息的影响。

预估盈余

(百万元)	2005	2004
房地产	416	653
非交易投资	25	531
合计	441	1,184

集团在2005年底的未实现预估盈余达4亿4千1百万元。而在2004年底时则是11亿8千4百万元。

2005年脱售新加坡的办公大楼，使房地产的预估盈余减少。大部分的非交易投资则是根据财务准则39按市价进行调整，而其价值已反映在资产负债表中。