

1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司掛牌。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港中環皇后大道中18號新世界大廈2期7樓。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能性貨幣相同。

本公司之主要活動為物業投資及投資控股。主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載列於附註20及21。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

在本年度，本集團及本公司首次應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。新訂香港財務報告準則之應用令綜合收益表、資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動，特別是少數股東權益及所佔聯營公司稅項之呈列方式已經轉變。呈列方式之變動已追溯應用。新訂香港財務報告準則之應用導致本集團及本公司在下列範疇之會計政策出現變動，並對本會計期間及／或上一個會計期間之業績之編製及呈列方式構成影響：

業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3條「業務合併」，對協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併生效。採用香港財務報告準則第3條對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，在二零零一年一月一日前因收購而產生之商譽乃列作儲備項目，而在二零零一年一月一日後因收購而產生之商譽將作資本化及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3條之相關過渡性條文。過往於資本儲備內確認之商譽港幣9,833,000元已轉入本集團於二零零五年一月一日之累積溢利內。二零零四年之比較數字不予重列。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於成本之部分（過往稱為「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3條之規定，本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益高於收購成本之任何部分（「收購之折讓」），乃即時於進行收購期間內之損益內確認。於過往期間，在二零零一年一月一日前因收購而產生之負商譽乃列作儲備項目，而在二零零一年一月一日後因收購而產生之負商譽乃列作資產減項，再按該結餘產生原因之分析轉入收益。根據香港財務報告準則第3條之相關過渡性條文，本集團對於二零零五年一月一日之所有負商譽（當中港幣440,433,000元之負商譽過往已列作資本儲備，而港幣8,670,000元之負商譽過往已包括於聯營公司權益）均不予確認，而於累積溢利作出相應增加。再者，因本集團聯營公司採用香港財務報告準則第3條而令應佔聯營公司之資產淨值，增加之調整為港幣239,000元。另外，本集團於本年度收購聯營公司額外權益所產生之收購折讓為港幣3,710,000元。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動（續）

金融工具

於本期間，本集團應用香港會計準則第32條「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39條「金融工具：確認及估量」。香港會計準則第32條規定追溯應用及採用香港會計準則第32條對本年及去年會計年度並無重大影響。於二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效之香港會計準則第39條，一般不允許按追溯基準確認、不予確認或估量金融資產及負債。應用香港會計準則第39條而引致之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及估量

本集團已就香港會計準則第39條範圍內有關金融資產及金融負債之分類及估量應用香港會計準則第39條之相關過渡性條文。

債務及股本證券以往根據會計實務準則第24條之基準處理方式

直至二零零四年十二月三十一日止，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24條「投資證券之基準處理方式」對其債務及股本證券作出分類及估量。根據會計實務準則第24條，債務或股本證券投資乃列作「投資證券」、「其他投資」或「持有至到期日之投資」，以適合者為準。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」乃按公平價值連同損益內之未變現收益或虧損估量。持有至到期日之投資乃按攤銷成本減減值虧損（如有）列賬。由二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39條對其債務及股本證券作出分類及估量。根據香港會計準則第39條，金融資產乃列作「透過損益按公平價值計算之金融資產」、「可隨時出售之金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。「透過損益按公平價值計算之金融資產」及「可隨時出售之金融資產」乃按公平價值列賬，並分別於損益及股本中確認公平價值之變動。「貸款及應收賬款」及「持有至到期日之金融資產」乃於首次確認後採用實質利息法按攤銷成本估量。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39條之過渡性規定對其債務及股本證券作出分類及估量。證券投資合共港幣450,624,000元已重新分類至可隨時出售之投資、可供交易投資及應收貸款分別為港幣380,463,000元、港幣3,880,000元及港幣66,281,000元。

於二零零五年一月一日，本公司之證券投資總額約港幣160,176,000元已分別重新列作可隨時出售之投資港幣90,015,000元，可供交易投資港幣3,880,000元及應收貸款港幣66,281,000元。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（以往不屬於會計實務準則第24條範圍）按照香港會計準則第39條之規定進行分類及估量。如前所述，香港會計準則第39條將金融資產分類為「透過損益按公平價值計算之金融資產」、「可隨時出售之金融資產」、「借款及應收賬款」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「透過損益按公平價值計算之金融負債」或「其他金融負債」。「透過損益按公平價值計算之金融負債」乃按公平價值估量，而公平價值之變動直接於損益中確認。「其他金融負債」乃於首次確認後採用實質利息法按攤銷成本列賬。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動（續）

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（續）

此外，因聯營公司應用香港會計準則第39條而作出港幣44,127,000元之調整，以使本集團之所佔聯營公司淨資產。再者，由於聯營公司對貸款及應收款之減損政策改變，聯營公司貸款及應收款之賬面值增加。另一方面，一聯營公司為合乎香港金融管理局之求，於二零零五年一月一日採用香港會計準則第39條，成立一法定儲備，本集團於二零零五年一月一日所佔之金額為港幣47,558,000元（財務影響見附註3）。

在應用香港會計準則第39條前，向被投資公司提供之非流動免息墊款按名義金額列賬。香港會計準則第39條規定，所有金融資產及金融負債於初步確認時按公平值估量。於結算日後，該等免息墊款按使用實際利率法釐定之攤銷成本估量。本集團已應用香港會計準則第39條之有關過渡條文。由於此項會計政策之轉變，墊款之賬面值及本集團於二零零五年一月一日之累積溢利已分別減少港幣3,193,000元，以按香港會計準則第39條以攤銷成本將墊款列賬。

再者，本公司於採用香港會計準則第39條之前，向附屬公司及來自附屬公司之非流動免息墊款乃以原值入賬，本公司已採納有關香港會計準則第39條之過渡性準備，因此會計政策改變，於二零零五年一月一日已作出港幣13,489,000元之調整，以按同一金額增加本公司於附屬公司之投資，及削減應收附屬公司賬款結餘，相當於在首次確認向附屬公司作出之墊款時視為向附屬公司作出之注資。此外，亦已作出港幣593,000元之調整，以減少應付附屬公司之賬款，及增加本公司之累積溢利，相當於在首次確認該等附屬公司向本公司作出之墊款時視為獲附屬公司作出之出資。

業主自用土地租賃權益

在過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃計入以重估模式估量之物業、廠房及設備，而租賃土地及興建中樓宇乃計入以成本模式估量之發展中物業。在本年度，本集團已應用香港會計準則第17條「租賃」。根據香港會計準則第17條，就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在該情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理。倘租金支出能夠可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則土地租賃權益將重新分類為經營租賃項下之預付租金支出，該租金支出乃按成本列賬，並於租賃期內以直線法攤銷。此項會計政策變動已被追溯應用，而於二零零四年十二月三十一日，發展中物業港幣35,775,000元已重新分類至預付租金支出。倘租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，土地租賃權益將繼續作物業、廠房及設備或發展中物業處理。另外，於本集團之聯營公司應用香港會計準則第17條後，本集團在二零零四年十二月三十一日之其他物業重估儲備及累計溢利分別減少港幣290,423,000元及港幣2,957,000元。聯營公司過往按估值列賬之土地租賃權益現已重新分類至預付租金支出，按成本值減攤銷入賬，並具追溯效應（財務影響見附註3）。

投資物業

於本年度，本集團及本公司首次應用香港會計準則第40條「投資物業」。本集團及本公司選擇運用公平價值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平價值轉變所產生之收益或虧損乃直接於其產生年度之損益內確認。於過往年度，根據原先準則，投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備之結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除）。倘減值之前已於收益表扣除而後產生重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零五年一月一日起，本集團及本公司已應用香港會計準則第40條之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40條。於二零零五年一月一日列入投資物業重估儲備之港幣208,802,000元及港幣251,606,000元已分別轉入本集團及本公司之累積溢利（財務影響見附註3）。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動(續)

與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致之稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已應用香港(常務詮釋委員會)詮釋第21條「所得稅－收回經重估非折舊之資產」，該詮釋排除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21條缺乏任何特定過渡性條文，該等會計政策之變動已追溯應用。截至二零零四年十二月三十一日，本集團之投資物業重估儲備及其他物業重估儲備分別下降港幣60,966,000元及港幣261,366,000元。同時，本集於二零零四年十二月三十一日所佔聯營公司之投資物業重估儲備已減少港幣2,418,000元(財務影響見附註3)。

另外，本公司於二零零四年十二月三十一日之投資物業重估儲備結餘已減少港幣44,781,000元。

3. 會計政策變動之影響概要

上述會計政策之變動對本年度及上一個年度業績之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
透過損益直接確認收購聯營公司額外權益之折讓	3,710	—
收購聯營公司產生之負商譽撥回減少	(456)	—
證券投資(於二零零五年一月一日指定為可隨時出售投資)		
公平價值轉變所產生之利潤減少	(10,340)	—
非即期免息墊款視為已產生之利息收入及支出	(5,337)	—
投資物業公平價值轉變所產生之利潤	53,802	—
有關投資物業之遞延稅項增加	(45,133)	—
由於採納新訂香港財務報告準則而令所佔聯營公司業績增加	7,980	4,897
本年溢利增加	4,226	4,897

按所呈列各項目之功能就本年溢利增加之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
其他收益增加	3,193	—
證券投資(於二零零五年一月一日指定為可隨時出售投資)		
公平價值轉變所產生之利潤減少	(10,340)	—
投資物業公平價值利潤增加	53,802	—
所佔聯營公司業績減少	(21,094)	(26,902)
融資成本增加	(8,530)	—
所得稅支出(增加)減少	(12,805)	31,799
本年溢利增加	4,226	4,897

3. 會計政策變動之影響概要(續)

應用新訂香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及於二零零五年一月一日之累計影響概述如下：

本集團

	於二零零四年				香港(常務詮釋 於二零零四年 香港				於二零零五年
	十二月三十一日	香港會計準則	香港會計準則	委員會)詮釋	十二月三十一日	財務報告準則	香港會計準則	香港會計準則	一月一日
	(原先列賬)	第1條之影響	第17條之影響	第21條之影響	(經重列)	第3條之影響	第39條之影響	第40條之影響	(經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產負債表項目									
發展中物業	838,468	—	(35,775)	—	802,693	—	—	—	802,693
預付租金支出—非流動部分	—	—	34,881	—	34,881	—	—	—	34,881
預付租金支出—流動部分	—	—	894	—	894	—	—	—	894
聯營公司權益	2,801,217	—	(287,466)	(2,369)	2,511,382	8,963	44,127	—	2,564,472
證券投資	450,624	—	—	—	450,624	—	(450,624)	—	—
可供出售投資	—	—	—	—	—	—	380,463	—	380,463
可供交易投資	—	—	—	—	—	—	3,880	—	3,880
墊付被投資公司	264,688	—	—	—	264,688	—	(3,193)	—	261,495
應收貸款	9,627	—	—	—	9,627	—	66,281	—	75,908
遞延稅項	(31,034)	—	—	(322,332)	(353,366)	—	—	—	(353,366)
其他資產及負債	1,656,572	—	—	—	1,656,572	—	—	—	1,656,572
	5,990,162	—	(287,466)	(324,701)	5,377,995	8,963	40,934	—	5,427,892
股本	378,583	—	—	—	378,583	—	—	—	378,583
資本儲備	430,600	—	—	—	430,600	(430,600)	—	—	—
法定儲備	—	—	—	—	—	—	47,558	—	47,558
投資物業重估儲備	272,186	—	—	(63,384)	208,802	—	—	(208,802)	—
其他物業重估儲備	2,001,362	—	(290,423)	(261,366)	1,449,573	—	—	—	1,449,573
累積溢利	1,930,420	—	2,957	49	1,933,426	439,563	(6,624)	208,802	2,575,167
少數股東權益	—	25,694	—	—	25,694	—	—	—	25,694
其他儲備	951,317	—	—	—	951,317	—	—	—	951,317
	5,964,468	25,694	(287,466)	(324,701)	5,377,995	8,963	40,934	—	5,427,892
少數股東權益	25,694	(25,694)	—	—	—	—	—	—	—
	5,990,162	—	(287,466)	(324,701)	5,377,995	8,963	40,934	—	5,427,892

3. 會計政策變動之影響概要(續)

本公司

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先列賬) 港幣千元	香港(常務詮釋 委員會)詮釋 重新分類 第21條之影響 港幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元	香港會計準則 第39條之影響 港幣千元	香港會計準則 第40條之影響 港幣千元	於二零零五年 一月一日 (經重列) 港幣千元
資產負債表項目						
附屬公司權益	2,896,679	(2,896,679)	—	—	—	—
附屬公司投資	—	252,041	—	252,041	13,489	265,530
證券投資	160,176	—	—	160,176	(160,176)	—
可供出售投資	—	—	—	—	90,015	90,015
應收附屬公司賬款	—	2,644,638	—	2,644,638	(13,489)	2,631,149
應收貸款	—	—	—	—	66,281	66,281
可供交易投資	—	—	—	—	3,880	3,880
遞延稅項	(13,710)	—	(44,781)	(58,491)	—	(58,491)
附屬公司提供免息墊款	(49,158)	—	—	(49,158)	593	(48,565)
其他資產及負債	(1,422,109)	—	—	(1,422,109)	—	(1,422,109)
	1,571,878	—	(44,781)	1,527,097	593	1,527,690
股本	378,583	—	—	378,583	—	378,583
投資物業重估儲備	296,387	—	(44,781)	251,606	—	(251,606)
累積溢利	855,895	—	—	855,895	593	1,108,094
其他儲備	41,013	—	—	41,013	—	41,013
	1,571,878	—	(44,781)	1,527,097	593	1,527,690

3. 會計政策變動之影響概要(續)

應用新訂香港財務報告準則對母公司股東於二零零四年一月一日應佔本集團及本公司權益之財務影響概述如下：

本集團

	原先列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
投資物業重估儲備	291,139	(26,086)	265,053
其他物業重估儲備	1,972,462	(550,359)	1,422,103
累計溢利	1,888,290	247	1,888,537
其他儲備	1,657,327	—	1,657,327
	5,809,218	(576,198)	5,233,020

本公司

	原先列賬 港幣千元	調整 港幣千元	重列 港幣千元
投資物業重估儲備	296,387	(44,781)	251,606
其他儲備	878,712	—	878,712
	1,175,099	(44,781)	1,130,318

本集團並無提早應用以下已頒佈但未生效之新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1條(修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19條(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21條(修訂)	海外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39條(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39條(修訂)	公平價值計算之選擇權 ²
香港會計準則第39條及 香港財務報告準則第4條(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6條	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7條	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務匯報準則)詮釋第4條	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務匯報準則)詮釋第5條	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則)詮釋第6條	參與特定市場、廢棄電力及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務匯報準則)詮釋第7條	根據香港會計準則第29條惡性通貨膨脹經濟中的財務報告採用重列法 ⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

本集團正評定該等新準則、修訂及詮釋於初始應用期間之影響。本集團尚未能釐定採納此等新香港財務報告準則是會否對本集團營運業績及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

財務報表已按照歷史成本基準編列，除若干根據重估金額或公平價值列值之物業及金融工具外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

財務報表已按香港財務報告準則編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期（倘適用）。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬項時撇除。

於綜合附屬公司之淨資產內少數股東權益與本集團之權益分開呈列。淨資產內少數股東權益包括於初始業務合併日期之該等權益及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。超出於附屬公司權益之少數股東權益之少數股東應佔虧損計入本集團之權益內，除非少數股東受具約束力之責任所規限並且有能力作出額外投資彌補虧損則除外。

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

因收購附屬公司或聯營公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日或之前），乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債中之權益公平價值之差額。

正如上述附註2所解釋，截至二零零五年一月一日之所有商譽已撥入本集團之累積溢利。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

因收購附屬公司或聯營公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後），乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債公平價值之差額。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於資產負債表內獨立呈列。收購聯營公司產生之資本化商譽（以權益法入賬）計入有關聯營公司之投資成本內。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多個現金產生單位。商譽所獲分配之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，商譽所分配之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

於往後出售之附屬公司或聯營公司，資本化商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

4. 主要會計政策(續)

收購方應佔被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於成本之差額(「收購折讓」)

於協議日期為二零零五年一月一日或之後收購之附屬公司或聯營公司產生之收購折讓，指應佔被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額高出業務合併成本之差額。收購折讓即時確認為損益。因收購聯營公司所產生之收購折讓(採用權益法入賬)乃計入用作釐定收購投資期間投資者應佔聯營公司業績之收入。

誠如上文附註2所解釋，於二零零五年一月一日，所有負商譽已不予確認，而本集團之累積溢利已作出相應調整。

投資物業

由二零零五年一月一日開始於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式計量。因投資物業之公平價值變動而產生之盈虧於變動產生期間計入盈利或虧損。

於二零零五年一月前投資物業按其公開市值入賬。重估投資物業產生之任何重估盈餘或虧絀乃計入或扣除自投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以抵銷重估虧絀，在此情況下則重估虧絀超出投資物業重估儲備結餘之部分於收益表扣除。倘虧絀過往已於收益表扣除而其後產生重估盈餘，則該盈餘相等於過往扣除之虧絀部分乃計入收益表。

物業、廠房及設備

發展中物業以外之物業、廠房及設備按成本或公平價值減後續累積折舊及累積減損列賬。

持有可用於生產或提供貨物或服務，或用於行政目的之土地及樓宇乃根據估值於資產負債表入賬，按其重估價值當日之公平價值減去任何隨後之累積折舊及攤銷及其後任何累積減損列賬。價值重估是定期進行的，以使賬面價值不會與結算日之公平價值有重大差異。

任何重估土地及樓宇價值而產生的重估增加會撥入其它物業重估儲備賬內，除非該項盈餘是同一資產於過往確認為支出之重估減少已作之儲備，在此情況下，此增加按以往扣除之減少撥入收益表。資產重估產生之賬面淨值下降，若超出先前重估儲備內之其他物業重估價值，則按其超出之餘額作支出扣減。對於已重估之資產隨後之銷售或報廢，將其應佔重估所得之盈餘轉為累積溢利。

除發展中物業外，物業、廠房及設備按原價或估值於其估計使用年期內及計入其估計剩餘價值後以直線攤銷法計算折舊。

於物業、廠房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、廠房及設備解除確認。因解除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)於該項資產被解除確認之年度計入收益表。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

發展中租賃土地及樓宇

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金支出，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。在建中樓宇乃按成本減任何可辨識減值虧損列賬。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。

附屬公司投資

附屬公司投資扣減任何已確定之減損後按成本值列於本公司資產負債表內。

聯營公司權益

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及聯營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向合營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。

聯營公司之業績由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。在本公司之資產負債表內，聯營公司投資乃按成本扣除已識別減值虧損入賬。

待出售物業

待出售物業按成本與估計市值間之較低者入賬。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者列出。成本仍按加權平均成本法計算。

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過損益按公平價值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公平價值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平價值扣除。因收購按公平價值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於損益表確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團之金融資產分類至四種分類，包括透過損益按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、持至到期投資及可供出售金融資產其中之一。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或解除確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。每類金融資產採納之會計政策載列如下。

透過損益按公平價值計算之金融資產

透過損益按公平價值計算之金融資產再細分為兩類，包括持作交易金融資產及於初次確認時透過損益按公平價值計算之金融資產。於首次確認後之每一結算日，透過損益按公平價值計算之金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於變動產生期間直接在損益內確認。

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(包括貿易及其他應收款項、應收貸款及被投資公司墊款、於廖創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行存款、其他銀行存款及附屬公司欠本公司之欠款)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讓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聯繫，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。

持至到期投資

持至到期投資屬非衍生金融資產，具固定或可釐定支付款額及固定到期日，而本集團管理層有明確意圖及能力持有至到期。於初步確認後各結算日，持至到期投資計算，乃採用實際利率法攤銷成本，再減去可識別的減值虧損。減值虧損於有客觀證據證明資產減值時在損益確認，並按初步確認時計算之該項資產賬面值與估計未來現金流量按實際利率折算之現值間的差額計算。當投資之可收回數額增幅可客觀地與在確認減值後發生之事件聯繫，則減值虧損在其後撥回，惟在撥回減值當日之投資賬面值不得超過如無確認減值原有經攤銷成本，方可進行撥備。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為其他類別(載於上文)。於初步確認後各結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。就可供出售債項投資而言，倘該投資之公平價值之增加客觀地與確認減值虧損後發生之事件聯繫，則其後將撥回減值虧損。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計算及與該等非上市股本工具有關並須以交付該等工具之方式結算之衍生工具，則可供出售之股本投資於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值間之差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

金融負債及股本權益

由集團實體發行之金融負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具而採納之會計政策載列如下。

其他金融負債

其他金融負債(包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項和本公司應付附屬公司賬款)按攤銷成本採用實際利率法計量。

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。

不予確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被不予確認。於不予確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

至於金融負債，則於本集團之資產負債表中剔除(即倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿)。不予確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

減損

在各結算日，本集團檢查其資產之賬面值以決定是否有任何顯示該等資產受到減損。若某資產之可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值減至其可收回金額。減損隨即確認為開支，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損應被視為根據該標準所作出之重估減值。

當減損其後撥回，該資產之賬面值增至其可收回金額之修訂估計值，然而，賬面值之增加，不超過假若該資產往年度並無減損確認所應釐定之賬面值。減損之撥回數額隨即確認為收入，除非相關資產之賬面值乃根據另一標準作出重估，在此情況下，減損之撥回應被視為根據該另一標準所作出之重估增值。

收入確認

(i) 物業發展

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；
- 不再對所保留之物業施加如同擁有權之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。

(ii) 保金收益

保金以應計原則在保險儲備賬目內入賬。

(iii) 投資回報

來自被投資公司之股息在本集團獲得收取有關付款之權利時入賬，而金融資產之利息收益則參考尚存本金及適用之實際利率（(即按金融資產之預期可使用年期實際折現估計未來現金收入至其賬面淨值之比率)按時間比例入賬。

(iv) 產品銷售

產品銷售乃於貨品送遞及擁有權轉移時計算。

(v) 管理費

管理費收入乃於提供服務後確認。

(vi) 代理費

代理費收入乃於提供服務後確認。

(vii) 出售證券

出售證券投資乃於交易日確認。

4. 主要會計政策(續)

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表中所報純利不同，此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，並且不包括從未課稅或免賠額之項目。本集團之即期稅項負債採用於資產負債表日期之前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項為就財務報表資產及負債賬面值及用以計算應課稅溢利相應稅基之差額而確認之稅項，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，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時時差扣稅之應課稅溢利時確認。若於一項交易中，因商譽或因企業合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時時差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於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可令臨時差額撥回及臨時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在沒可能於會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表中扣除或計入收益表，惟倘遞延稅項直接在股本權益中扣除或計入股本權益之情況(在此情況下遞延稅項亦會於股本權益中處理)除外。

借貸成本

於購買、興建或製造合資格資產之直接應佔借貸成本，將撥作為該等資產之部分成本，當該等資產實質上達至擬定用途或銷售時借貸成本便不再作資本化。借貸擬應用於合資格資產之短期投資所賺取之投資收入自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借貸成本已於發生時於損益表確認為支出。

退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項定額退休福利計劃(「ORSO計劃」)，該計劃之所有資產乃由一獨立信託管理基金所持有。該計劃之應付供款於到期支付時列為開支。

本集團若干僱員已參加強制性公積金(「強積金」)計劃，就本年度向公積金應付之供款於到期支付時列為開支。

租約

當合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，該等合約被分類為融資租賃合約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約租金收入乃按有關租約之年期以直線法於收益表內確認。在磋商及安排經營租約時產生之初始直接成本，乃加入租約資產之賬面值並按租約年期以直線法確認為開支。

4. 主要會計政策(續)

租約(續)

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。

外幣

於編製各集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。按公平平入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平價值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認，惟因構成本集團於海外業務投資淨額一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報表內於權益下確認。因重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當其損益，惟重新換算非貨幣項目(其收益及虧損直接於權益內確認)而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額(如有)乃按權益中之獨立成分(匯兌儲備)予以確認。該等匯兌差額乃於海外業務獲出售期間之損益內確認。

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用本集團的會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之預期及其他資料作出各種估計。可能對於財務報表中所確認之數額產生重大影響之估計不明朗因素之主要來源披露如下：

貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之估計減值

管理層定期檢討貿易應收賬款、應收貸款及墊付被投資公司之可回收性及/或賬齡情況。當有客觀證據顯示資產已減值，則估計不可收回款項之適當減值，將於損益內確認。

在釐定呆壞賬是否需要作出減值時，本集團已考慮到賬齡情況及收回賬項之可能性。只會就不可能收回之應收賬款作出特定備抵，並根據有效之利率對未來預期可收取現金流之折現值及現值之差額入賬。

待出售物業備抵

管理層於作出待出售物業備抵時運用其判斷。於計及現時市況後，以過往年度銷售市道與該物業之估計市值，即估計售價，減銷售支出之估計成本作出備抵。倘該物業之估計市值低於其賬面值，則就待出售物業作出指定備抵。

5. 估計不明朗因素之主要來源(續)

發展中物業之估計減值

管理層定期參照其擬作用途及現時市況檢討本集團發展中物業之可回收性。當有客觀證據顯示資產已減值，則估計不可收回款項之適當減值，將於損益內確認。

在釐定發展中物業是否需要作出減值時，本集團已考慮到物業之計劃用途、現時市況、該物業之估計市值，及／或未來預期可收取現金流之現值。減值以估計未來現金流及估計市值(兩者以較高者為準)予以確認。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括墊付予被投資公司之股本及債務投資、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、借款、廖創興銀行有限公司及其附屬公司銀行存款及其他銀行存款。該等金融工具之詳情於各附註內披露。與該等金融工具相關之風險，以及如何降低該等風險之政策載列如下。管理層對該等風險進行管理及監控以確保可以及時有效之方式實施合適的措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本集團之若干貿易及其他應收款項及應收貸款以外幣計值。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監控並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(ii) 利率風險

因本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流大部分不受市場利率變動影響。本集團所面對之利率變動風險主要是由其銀行貸款所致。不同利率計算之銀行貸款使本集團承受現金流動利率風險。有關本集團銀行借款之詳情在附註31中披露。

本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層對利率風險進行監控並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

(iii) 其他價格風險

本集團之可隨時出售之投資及可供交易投資乃於各結算日按公平價值估量。因此，本集團面對股本證券價格風險。管理層透過維持一個不同風險程度之投資組合管理此風險。

信貸風險

本集團之主要金融資產包括貿易應收賬款、應收貸款、墊付被投資公司賬款與現金及現金等值項目。本集團於二零零五年十二月三十一日就每類別已確認金融資產因對手未能履行其責任而產生之最大風險承擔，為綜合資產負債表內所列該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團之管理層已指定一隊隊伍，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監督程序，確保就逾期未付債項採取跟進行動。

此外，本集團於每個結算日就每筆個別應收賬款之可收回款項，以確保就不可收回款項確認足夠減值虧損。就此而言，本集團董事認為，本集團在壞賬方面承擔之風險極微。

於廖創興銀行有限公司及其附屬機構之銀行戶口及其他銀行結餘之信貸風險有限，原因為對手是得到國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行。

6. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

就本集團其他主要金融資產產生之信貸風險而言，當中包括本集團就對手失責承擔之信貸風險有限，原因為對手具備良好信譽，而本集團並不預期就此等公司未追收墊款／存款產生任何重大虧損。

本集團之信貸風險並非極為集中，所承擔之風險在多名對手之間分攤。

7. 收益

收益指年內下列各項已收及應收款項總額。本集團本年度收益(包括持續經營及已終止經營)之分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
持續經營業務		
出售物業收益	222,870	159,391
租金收入總額	96,074	101,749
出售上市投資收益	81,619	10,628
貨物銷售收益	30,579	29,118
利息收入	18,798	12,700
物業管理及代理費收益	12,296	13,876
非上市投資股息收入	3,602	8,264
上市投資股息收入	628	2,918
其他收入(附註)	81,734	—
	548,200	338,644
已終止經營業務		
保險保費總額	16,531	36,476
	564,731	375,120

附註：本年間，本公司之全資擁有附屬公司創業財務有限公司(「創業財務」)與一獨立第三者簽定協議，以現時市場利率向該第三者作出20,000,000美元(約港幣155,124,000元)之貸款。根據此協議，此第三者需以該貸款作購入一上市公司之股票，而日後出售該股票，創業財務可以獲得利潤之50%。上述之股票已於結算日前出售，創業財務已將所得之利潤約港幣81,734,000元入賬。創業財務於結算日前已收回全部貸款及其相關利息並從該獨立第三者取得的利潤。

8. 按業務及地區分類

按業務分類

以管理為目的，本集團目前從事五項業務－物業投資、物業發展、物業管理、庫務投資及銀行業務、貿易及製造業務。本集團乃按該等業務呈報其主要分類資料。

本集團亦從事保險業務，該業務已於二零零五年六月二十九日終止，詳情見附註12。

該等業務之分類資料呈報如下：

	截至二零零五年十二月三十一日止年度							
	持續經營					已終止經營		
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收益								
外部銷售	96,074	222,870	12,296	186,381	30,579	16,531	—	564,731
內部銷售	432	—	4,472	182,952	—	464	(188,320)	—
總收益	96,506	222,870	16,768	369,333	30,579	16,995	(188,320)	564,731
內部銷售乃按市價列值。								
業績								
分類業績	116,938	(124,985)	(976)	65,907	783	2,605	—	60,272
融資成本								(60,694)
所佔聯營公司業績	90	—	—	184,023	—	—	—	184,113
除稅前溢利								183,691
利得稅開支								(44,129)
本年度溢利								139,562

8. 按業務及地區分類 (續)

資產負債表

	於二零零五年十二月三十一日						
	持續經營					已終止經營	
	物業投資	物業發展	物業管理	庫務投資及 銀行業務	貿易及 製造業務	保險業務	綜合
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
資產							
分類資產	3,144,956	1,824,635	1,615	670,408	51,425	—	5,693,039
於聯營公司之投資	1,945	—	—	2,620,183	—	—	2,622,128
已退回稅項							905
未分配公司資產							54,796
綜合總資產							8,370,868
負債							
分類負債	12,747	103,273	2,886	4,723	2,813	—	126,442
遞延稅項							385,976
未分配公司負債							2,273,174
綜合總負債							2,785,592

其他資料

	截至二零零五年十二月三十一日止年度							
	持續經營					已終止經營		
	物業投資	物業發展	物業管理	庫務投資及 銀行業務	貿易及 製造業務	其他	保險業務	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	綜合 港幣千元	
向一家被投資公司墊款之減值	—	—	—	1,350	—	—	—	1,350
呆壞賬減值	—	15,418	—	—	—	—	—	15,418
待出售物業減至可實現淨值	—	10,000	—	—	—	—	—	10,000
資本增加	23,245	210,225	—	—	—	—	—	233,470
於收益表中扣除的租約之								
土地及樓宇重估虧損	—	38,673	—	—	—	—	—	38,673
折舊及攤銷	5,646	3,851	—	—	2,670	782	120	13,069
可供銷售投資之減損	—	—	—	37,005	—	—	—	37,005
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—	—	—	—	5,195	5,195

8. 按業務及地區分類(續)

	截至二零零四年十二月三十一日止年度							
	持續經營				已終止經營			
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業管理 港幣千元	庫務投資及 銀行業務 港幣千元	貿易及 製造業務 港幣千元	保險業務 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元 (經重列)
收益								
外部銷售	101,749	159,391	13,876	34,510	29,118	36,476	—	375,120
內部銷售	864	—	4,635	247,242	—	822	(253,563)	—
總收益	102,613	159,391	18,511	281,752	29,118	37,298	(253,563)	375,120
內部銷售乃按市價列值								
業績								
分類業績	78,172	(69,532)	2,882	(22,853)	234	3,248	—	(7,849)
融資成本								(22,176)
所佔聯營公司業績	42	—	—	163,238	—	—	—	163,280
除稅前溢利								133,255
利得稅開支								(23,969)
本年度溢利								109,286

8. 按業務及地區分類(續)

資產負債表

	於二零零四年十二月三十一日						
	持續經營					已終止經營	
	物業投資	物業發展	物業管理	庫務投資及 銀行業務	貿易及 製造業務	保險業務	綜合
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (經重列)
資產							
分類資產	3,302,505	1,298,834	1,750	841,823	52,653	11,851	5,509,416
於聯營公司之投資	1,853	—	—	2,509,529	—	—	2,511,382
已退回稅項							1,070
未分配公司資產							25,422
綜合總資產							8,047,290
負債							
分類負債	38,415	38,343	2,924	1,290	6,568	29,182	116,722
遞延稅項							353,366
未分配公司負債							2,199,207
綜合總負債							2,669,295

其他資料

	截至二零零四年十二月三十一日止年度							
	持續經營					已終止經營		
	物業投資	物業發展	物業管理	庫務投資及 銀行業務	貿易及 製造業務	其他	保險業務	綜合
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
待出售物業減至可實現淨值	—	10,000	—	—	—	—	—	10,000
資本增加	135	84,172	—	—	—	616	59	84,982
於收益表中扣除的租約之								
土地及樓宇重估虧損	—	19,912	—	—	—	—	—	19,912
折舊及攤銷	1,584	3,495	—	—	1,179	730	103	7,091
投資證券確認之減損	—	—	—	20,000	—	—	—	20,000
出售物業、廠房及設備虧損	—	35	—	—	—	—	—	35

8. 按業務及地區分類(續)

按地區分類

本集團業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)其他部分。本集團若干物業發展、貿易及製造業務位於中國。其他位於香港。

下表列出本集團按地區市場(不論貨物/服務之原產地)之銷售分析：

	按地區市場之銷售額		對除稅前溢利之貢獻	
	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
香港	300,800	175,438	79,897	54,437
中國	263,931	199,682	(80,319)	(84,462)
	564,731	375,120	(422)	(30,025)
佔聯營公司業績			184,113	163,280
除稅前溢利			183,691	133,255

本集團已終止經營之保險業務收益主要來自香港(二零零五年：港幣16,531,000元，二零零四年：港幣36,476,000元)。

以下對於分類資產賬面值、物業、廠房及設備及發展中物業賬面值之增加，乃按資產所在地區作分析：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備及發展中 物業之增加	
	於 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零五年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元
香港	3,382,671	3,381,480	22,820	810
中國	2,375,620	2,126,755	210,650	84,172
其他	684	1,181	—	—
	5,758,975	5,509,416	233,470	84,982

9. 財務成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內全部償還之利息：		
銀行貸款	72,285	33,400
其他貸款	13,694	8,353
	85,979	41,753
減：按資本化比率年率2.79%(二零零四年：2.45%) 計算列作發展中物業成本之資本化金額	(25,285)	(19,577)
	60,694	22,176

10. 所佔聯營公司業績

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
所佔聯營公司業績包括：		
所佔聯營公司業績	212,731	194,623
所佔聯營公司稅項	(32,328)	(31,799)
收購聯營公司額外權益之折讓	3,710	—
扣除收購聯營公司所產生之負商譽	—	456
	184,113	163,280

11. 所得稅支出

	持續經營		已終止經營		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
支出包括：						
香港利得稅						
本年度	11,519	11,556	—	513	11,519	12,069
往年準備過多	—	(3)	—	—	—	(3)
	11,519	11,553	—	513	11,519	12,066
遞延稅項						
本年度	32,610	11,903	—	—	32,610	11,903
	44,129	23,456	—	513	44,129	23,969

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

11. 所得稅支出(續)

本年度之稅項支出與收益表之溢利對賬如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利		
— 持續經營	181,086	130,007
— 已終止經營	2,605	3,248
	183,691	133,255
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	32,146	23,320
佔聯營公司業績之稅務影響	(31,571)	(28,575)
不可扣稅費用之稅務影響	60,618	36,163
毋須課稅收入之稅務影響	(27,375)	(6,536)
往年準備過多	—	(3)
不確認稅務虧損之稅務影響	10,404	29
使用以前不確認之稅務虧損之稅務影響	(93)	(1,593)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之稅務影響	—	1,164
本年度稅務支出	44,129	23,969

12. 已終止之經營業務

於二零零五年三月三日，本公司與廖創興銀行有限公司(「廖創興銀行」)(本公司之聯營公司)訂立有條件買賣協議，據此，廖創興銀行同意收購本公司於廖創興保險有限公司(「廖創興保險」)(本公司之全資附屬公司)之全部已發行股本，總代價為港幣212,000,000元。出售已於二零零五年六月二十九日完成，而廖創興保險則成為廖創興銀行之全資附屬公司。

廖創興保險之業績代表本集團保險業務之全部業績，以及庫務投資及銀行業務之部分業績。由二零零五年一月一日至二零零五年六月二十九日期間保險業務之業績如下：

	截至二零零五年 六月二十九日 止期間 港幣千元	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	16,995	37,298
直接成本	(14,390)	(34,050)
除稅前溢利	2,605	3,248
利得稅開支	—	(513)
本期間/年度溢利	2,605	2,735

本年度內廖創興保險對本集團本年度溢利之貢獻約為港幣2,605,000元(二零零四年：港幣2,735,000元)，對本集團之現金流量貢獻約為港幣4,071,000元(二零零四年：港幣2,435,000元)。

廖創興保險於出售之日之資產及負債之面值披露於附註37。

13. 本年度溢利

	持續經營		已終止經營		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度之溢利已扣除下列項目：						
董事酬金(附註14)	15,518	15,121	—	—	15,518	15,121
其他員工開支	15,592	8,724	3,119	6,097	18,711	14,821
員工退休福利供款，扣除被沒收 供款港幣187,000元(二零零四年： 港幣161,000元)	1,139	341	226	493	1,365	834
員工開支總計	32,249	24,186	3,345	6,590	35,594	30,776
向被投資公司墊款備抵	1,350	—	—	—	1,350	—
待出售物業減至可實現淨值	10,000	10,000	—	—	10,000	10,000
呆壞賬減值	15,418	—	—	—	15,418	—
核數師酬金	1,796	1,163	101	162	1,897	1,325
折舊及攤銷	12,949	6,988	120	103	13,069	7,091
出售物業、廠房及設備虧損	5,174	35	21	—	5,195	35
土地及樓宇經營租約之租金	2,549	712	396	770	2,945	1,482
出售可供銷售投資之已變現虧損	1,730	—	—	—	1,730	—
並計入：						
向被投資公司作出非流動免息 貸款之估算利息開支	3,193	—	—	—	3,193	—
總投資物業租金收入	96,074	101,749	—	—	96,074	101,749
減：本年中由有租金收入 之投資物業產生之直接 經營費用	16,810	13,442	—	—	16,810	13,442
本年中由無租金收入 之投資物業產生之直接 經營費用	136	11	—	—	136	11
	79,128	88,296	—	—	79,128	88,296
出售其他投資已變現收益	—	3,745	—	—	—	3,745

14. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付及應付予14位(二零零四年：16位)董事之酬金如下：

	二零零五年 其他酬金				二零零四年 其他酬金			
	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休福利 計劃之供款 港幣千元	總酬金 港幣千元	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	退休福利 計劃之供款 港幣千元	總酬金 港幣千元
廖烈文	80	—	—	80	80	—	—	80
廖烈武	40	7,493	183	7,716	40	6,603	183	6,826
廖烈智	40	—	—	40	40	—	—	40
廖金輝	40	2,491	114	2,645	40	2,522	105	2,667
李偉雄	40	1,491	149	1,680	40	1,431	143	1,614
廖烈忠	40	2,171	59	2,270	40	2,347	59	2,446
廖駿倫	40	—	—	40	40	—	—	40
廖俊寧	40	560	47	647	40	560	44	644
廖坤城	—	—	—	—	—	—	—	—
胡百全***	—	—	—	—	120	—	—	120
李東海	80	—	—	80	80	—	—	80
范培德**	80	—	—	80	80	—	—	80
伍秉堅	80	—	—	80	80	—	—	80
鄭慕智	80	—	—	80	80	—	—	80
唐展家*	80	—	—	80	—	—	—	—
衛振聲****	—	—	—	—	—	201	123	324
總計	760	14,206	552	15,518	800	13,664	657	15,121

* 唐展家乃於二零零四年九月十七日獲委任

** 范培德乃於二零零五年四月十三日逝世

*** 胡百全乃於二零零四年六月十一日辭任

**** 衛振聲乃於二零零四年一月三十一日辭任

(b) 最高薪人仕之薪酬

本集團最高薪之五名人仕中，4名(二零零四年：4名)是本公司董事，其薪酬披露已詳列在上述附註(a)內。其餘最高薪人仕薪酬詳列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪酬及其他福利	1,527	1,485
退休福利計劃之供款	71	62
	1,598	1,547

(c) 年內本集團概無向任何董事或最高薪之五名人仕(包括董事及僱員)支付任何酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或離職補償。年內概無董事放棄任何酬金。

15. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已派中期股息每股港幣八仙(二零零四年：港幣七仙)	30,287	26,501
擬派末期股息每股港幣十二仙(二零零四年：港幣十仙)	45,430	37,858
	75,717	64,359

末期現金股息每股港幣十二仙(二零零四年：港幣十仙)經由董事會建議，並須於即將舉行之股東大會經股東批准。

16. 每股基本盈利

來自持續及已終止經營業務

母公司股東應佔每股基本盈利乃依據母公司股東應佔本年度溢利港幣143,451,000元(二零零四年：港幣109,248,000元)及本年度已發行普通股378,583,440股(二零零四年：378,583,440股)計算。

來自持續經營業務

母公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本盈利乃依據以下資料計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
本年度母公司股東應佔盈利	143,451	109,248
減：來自已終止經營業務之本年度盈利	(2,605)	(2,735)
用以計算來自持續經營業務之每股基本盈利之盈利	140,846	106,513

所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為港幣0.69仙(二零零四年：港幣0.72仙)，乃依據來自已終止經營業務之本年度溢利港幣2,605,000元(二零零四年：港幣2,735,000元)計算。所採用之分母與上文詳述計算每股基本盈利時所採用者相同。

下列概述因會計政策變動對每股基本盈利之比較數字作出調整見附註2：

二零零四年十二月三十一日每股基本盈利調整

	港幣
調整前所報數字	0.28
會計政策轉變所產生之調整	0.01
重列	0.29

17. 投資物業

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
公平價值		
於二零零四年一月一日	3,258,150	680,000
於股權中確認之重估虧損	(34,100)	—
於二零零四年十二月三十一日	3,224,050	680,000
匯兌調整	27,910	—
轉撥至待出售物業	(213,000)	—
於收益表內以公平價值確認之增加／(減少)淨額	53,802	(20,000)
於二零零五年十二月三十一日	3,092,762	660,000

於二零零五年十二月三十一日之本集團投資物業之公平價值約港幣213,000,000元已因管理層之意向調至待出售物業。於二零零五年十二月三十一日，本集團投資物業之公平價值以於該日由威格斯資產評估顧問有限公司(一間與本集團無關連之獨立專業估值師行)進行之估值為基準得出。威格斯資產評估顧問有限公司為註冊估值師，並擁有適當資格及於近期對相關地點之類似物業進行估值之經驗。估值符合國際估值準則，乃經參考類似物業之交易價之市場證據而作出。

本集團投資物業中所有租約土地乃以經營租約持有。

投資物業賬面值摘要如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
按下列租約持有：				
於香港之長期租約	2,880,300	2,616,749	660,000	680,000
於中國之長期土地使用權	188,462	588,301	—	—
於香港之中期租約	24,000	19,000	—	—
	3,092,762	3,224,050	660,000	680,000

18. 物業、廠房及設備

	租約之 土地及樓宇 港幣千元	廠房 及機器 港幣千元	傢俬裝置 、車輛及 電腦設施 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
成本或估值				
於二零零四年一月一日	83,968	27,309	33,428	144,705
增加	—	—	3,589	3,589
出售	—	—	(828)	(828)
重估虧損	(27,784)	—	—	(27,784)
於二零零四年十二月三十一日	56,184	27,309	36,189	119,682
匯兌調整	2,792	2,284	1,311	6,387
增加	—	56	23,189	23,245
於出售附屬公司時處置	—	—	(4,563)	(4,563)
出售	—	—	(9,480)	(9,480)
重估虧損	(41,374)	—	—	(41,374)
於二零零五年十二月三十一日	17,602	29,649	46,646	93,897
包括：				
成本值	—	29,649	46,646	76,295
估值—二零零五年	17,602	—	—	17,602
	17,602	29,649	46,646	93,897
折舊及攤銷				
於二零零四年一月一日	—	11,237	22,827	34,064
本年度折舊	2,214	1,179	3,698	7,091
於出售時對銷	—	—	(793)	(793)
重估虧損	(2,214)	—	—	(2,214)
於二零零四年十二月三十一日	—	12,416	25,732	38,148
匯兌調整	—	733	152	885
本年度折舊	2,709	2,670	7,690	13,069
於出售附屬公司時處置	—	—	(3,795)	(3,795)
於出售時對銷	—	—	(4,285)	(4,285)
重估虧損	(2,709)	—	—	(2,709)
於二零零五年十二月三十一日	—	15,819	25,494	41,313
賬面值				
於二零零五年十二月三十一日	17,602	13,830	21,152	52,584
於二零零四年十二月三十一日	56,184	14,893	10,457	81,534

18. 物業、廠房及設備(續)

	按長期 使用權於中 國持有之土 地及樓宇 港幣千元	傢俬裝置 車輛及 電腦設施 港幣千元	總計 港幣千元
本公司			
成本或估值			
於二零零四年一月一日	364	10,488	10,852
增加	—	617	617
出售	—	(387)	(387)
於二零零四年十二月三十一日	364	10,718	11,082
增加	—	530	530
於二零零五年十二月三十一日	364	11,248	11,612
包括：			
成本值	—	11,248	11,248
估值—二零零五年	364	—	364
	364	11,248	11,612
折舊及攤銷			
於二零零四年一月一日	—	8,870	8,870
本年度折舊	8	721	729
於出售時對銷	—	(386)	(386)
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零四年十二月三十一日	—	9,205	9,205
本年度折舊	8	775	783
重估盈餘	(8)	—	(8)
於二零零五年十二月三十一日	—	9,980	9,980
賬面值			
於二零零五年十二月三十一日	364	1,268	1,632
於二零零四年十二月三十一日	364	1,513	1,877

上述物業、廠房及機器項目乃按直線基準以下列年率折舊：

租賃土地及樓宇	按較短之租約年期或3%
廠房及機器	10%
傢俬、裝置、汽車及電腦設備	10%—20%

18. 物業、廠房及設備 (續)

本集團持有之土地及樓宇(全部位於中國)之賬面值摘要如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
按下列租約持有：		
長期土地使用權	14,364	52,674
中期土地使用權	3,238	3,510
	17,602	56,184

本集團之租賃土地及樓宇於二零零五年十二月三十一日由獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司按公開市值基準進行估值。威格斯資產評估顧問有限公司與本集團並無關連。

本集團之重估所產生之虧損約港幣38,665,000元(二零零四年：港幣25,570,000元)，已按下列方式處理：

- (i) 本集團佔約港幣38,673,000元之虧損已於收益表內扣除(二零零四年：港幣19,912,000元)；及
- (ii) 盈餘約港幣8,000元已計入其他物業重估儲備(二零零四年：虧損約港幣5,658,000元已於其他物業重估儲備扣除)。

重估本公司土地及樓宇所產生之盈餘約港幣8,000元(二零零四年：港幣8,000元)，已計入其他物業重估儲備。

倘若有關資產以成本減累積折舊及累積減損入賬，則在結算日包括在財務報表中本集團及本公司之土地及樓宇金額將分別為約港幣17,602,000元及港幣173,000元(二零零四年：港幣56,184,000元及港幣177,000元)。

19. 發展中物業

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
成本		
於年初	802,693	720,406
匯兌調整	16,342	—
增加	193,883	82,287
於年終	1,012,918	802,693

發展中物業已計入淨資本化利息約港幣271,347,000元(二零零四年：港幣246,062,000元)。該物業將發展為投資物業。

20. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份／資本貢獻成本	319,095	286,413
減：已確認之減損	(10,000)	(34,372)
	309,095	252,041

於二零零五年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司資料如下：

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地／ 經營地	已發行 普通股本／ 註冊股本	本公司持有已發行股本 面值／註冊資本之比率		主要業務
			直接 %	間接 %	
廖創興置業有限公司	香港	港幣 10,000,000元	100	—	投資控股
廖創興大貨倉有限公司	香港	港幣 72,000,000元	100	—	物業投資
廖創興物業管理及代理 有限公司	香港	港幣 1,000,000元	100	—	物業管理 及代理
Abaleen Enterprises Limited	香港	港幣 100,000元	100	—	物業投資
雅賢有限公司(「雅賢」)	香港	港幣 9,500元	100	—	投資控股
萬象企業有限公司	香港	港幣 2,000,000元	100	—	物業投資
創業財務有限公司	香港	港幣 1,000,000元	100	—	貸款業務
德奮地產有限公司	香港	港幣 200元	100	—	物業投資
Donington Company Limited	香港	港幣 200元	100	—	物業投資
威滿企業有限公司	香港	港幣 30元	100	—	投資控股
大賺有限公司	香港	港幣 200元	100	—	物業投資
恒建投資有限公司	香港	港幣 2元	100	—	物業投資

20. 附屬公司權益 (續)

附屬公司名稱	註冊成立 或成立地/ 經營地	已發行 普通股本/ 註冊股本	本公司持有已發行股本		主要業務
			面值/註冊資本之比率 直接 %	間接 %	
正剛有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
高優有限公司	香港	港幣200元	100	—	物業投資
Luxpolar Limited	香港	港幣2元	—	100	物業投資
寶國有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
群利國際投資有限公司	香港	港幣61,540元	83.75	—	投資控股
碧輝投資有限公司	香港	港幣100元	—	60	投資控股
Top Team Limited	香港	港幣200元	100	—	投資控股
裕利投資有限公司	香港	港幣2元	100	—	投資控股
裕東正記有限公司	香港	港幣2,000,000元	100	—	物業投資
廣州創興房地產發展 有限公司 (「廣州創興」)	中國	人民幣 170,000,000元	—	60	物業發展
馬鞍山高科磁性材料 有限公司 (「馬鞍山高科」)	中國	人民幣 41,000,000元	—	51.5	製造磁性 材料
上海黃浦廖創興房地產 開發有限公司 (「上海黃浦」)	中國	27,000,000美元	—	95	物業發展
China Link Technologies Limited	英屬處女 群島/香港	100美元	100	—	投資控股
Determined Resources Limited	英屬處女 群島/香港	1,000美元	100	—	股份投資
Terryglass Limited	英屬處女 群島/泰國	1,000美元	100	—	投資控股

廣州創興乃一中外合作經營公司，而馬鞍山高科及上海黃浦則是於中國成立之中外合資經營公司。

於年終時，本公司並無附屬公司擁有任何借貸資本。

上述名單只包括董事認為主要影響本集團業績或資產之附屬公司資料，董事認為列出所有附屬公司資料將過份冗長。

21. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資於聯營公司之成本				
— 在香港上市	235,058	209,812	—	—
— 非上市	3	3	3	3
所佔收購後儲備扣除已收取股息	2,378,092	2,301,567	—	—
	2,613,153	2,511,382	3	3
上市投資之公平價值	2,449,491	2,323,734	—	—

於二零零四年十二月三十一日之賬面值約為港幣8,670,000元之負商譽乃按於聯營公司投資之成本中之一項扣減呈列。於以往年度，負商譽以直線法按20年期限（代表已收購可折舊資產之剩餘加權平均可使用年期）撥入收入。截至二零零四年十二月三十一日止年度撥入收益表之負商譽約為港幣456,000元。因應用HKFRS3（見附註3），所有負商譽於二零零五年一月一日不予確認。負商譽之變動載列如下：

	港幣千元
總額	
於本年度及於二零零四年十二月三十一日進一步收購一聯營公司權益產生	9,126
應用HKFRS 3不予確認（見附註2）	(9,126)
於二零零五年十二月三十一日	—
攤銷以作收入	
於本年度及於二零零四年十二月三十一日扣除	(456)
應用HKFRS 3不予確認（見附註2）	456
於二零零五年十二月三十一日	—
面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
於二零零四年十二月三十一日	8,670

於本年度期間，因收購廖創興銀行有限公司額外權益所產生之收購折讓約港幣3,710,000元於釐定本集團應佔聯營公司業績時獲計入為收入。

21. 聯營公司權益 (續)

經摘要之本集團之聯營公司財務資料載列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
總資產	49,977,669	41,366,145
總負債	(44,140,647)	(35,802,788)
資產淨值	5,837,022	5,563,357
本集團所佔聯營公司之淨資產	2,664,207	2,520,052
收益	1,719,629	990,985
本年度溢利	398,163	359,940
本集團所佔聯營公司本年度業績	180,403	162,824

於二零零五年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構 形式	註冊 成立地/ 經營地	已持有 股份類別	本集團		主要業務
				持有已發行 股本面值 之比率	持有 投票權 之比率	
廖創興銀行 (於香港上市)	註冊成立	香港	普通股	45.8%	45.8%	銀行業務
Falconmate Limited	註冊成立	香港	普通股	50%	50%	物業投資

董事認為，上述名單包括主要影響本集團本年度業績或構成本集團資產淨值重要部分之聯營公司。本公司董事認為若列出所有聯營公司資料將導致過份冗長。

22. 證券投資

於二零零四年十二月三十一日之證券投資載列如下：根據於二零零五年一月一日採用香港會計準則39，證券投資根據香港會計準則39被列入適合之類別內(詳情見附註3)。

	持有至到期證券 港幣千元	投資證券 港幣千元	其他投資 港幣千元	總值 港幣千元
本集團				
股本證券：				
於香港上市	—	—	72,686	72,686
於海外上市	—	—	1,181	1,181
非上市	—	62,309	248,168	310,477
	—	62,309	322,035	384,344
非上市債務證券	66,280	—	—	66,280
總值：				
於香港上市	—	—	72,686	72,686
於海外上市	—	—	1,181	1,181
非上市	66,280	62,309	248,168	376,757
	66,280	62,309	322,035	450,624
上市證券市值：				
於香港上市	—	—	72,686	72,686
於海外上市	—	—	1,181	1,181
	—	—	73,867	73,867
報告用途之賬面值分析：				
流動	7,800	—	3,880	11,680
非流動	58,480	62,309	318,155	438,944
	66,280	62,309	322,035	450,624

22. 證券投資 (續)

	持有至到期證券 港幣千元	投資證券 港幣千元	其他投資 港幣千元	總值 港幣千元
本公司				
股本證券：				
於香港上市	—	—	3,880	3,880
於海外上市	—	—	241	241
非上市	—	2,715	87,060	89,775
	—	2,715	91,181	93,896
非上市債務證券	66,280	—	—	66,280
總值：				
於香港上市	—	—	3,880	3,880
於海外上市	—	—	241	241
非上市	66,280	2,715	87,060	156,055
	66,280	2,715	91,181	160,176
上市證券市值：				
於香港上市	—	—	3,880	3,880
於海外上市	—	—	241	241
	—	—	4,121	4,121
報告用途之賬面值分析：				
流動	7,800	—	3,880	11,680
非流動	58,480	2,715	87,301	148,496
	66,280	2,715	91,181	160,176

23. 可供銷售投資

於二零零五年十二月三十一日，可供銷售投資包括：

	本集團 港幣千元	本公司 港幣千元
於香港以外地區上市之股本證券，按公平價值	686	139
非上市股本證券，按公平價值	241,787	80,681
非上市股本證券，按成本減減值	26,739	26,739
	269,212	107,559

於結算日，除該等公平價值無法可靠計量之非上市股本投資外，所有可供銷售投資均按公平價值列賬。該等投資之公平價值乃經參考於活躍市場上所報之買價或經參考預期未來現金流(按初步確認時計算之實質利率折算)之現值而釐定。

23.可供銷售投資(續)

上述非上市投資指於香港註冊成立之私人實體所發行之非上市股本證券之投資。其於各結算日按成本減減值計量，此乃因為合理的公平價值估計差距很大，所以本公司之董事認為無法可靠計量其公平價值。

於本年度，董事已檢討本集團可隨時出售之投資之賬面值，並經參考預期未來現金流(按初步確認時計算之實質利率折算)之現值後，認為若干可隨時出售之投資之可回收數額低於其賬面值。因此，一項數額約港幣37,005,000元之減值虧損已於收益表中扣除。

24.預付租金支出

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團之預付租金支出包括：		
根據於中國之中期土地使用權持有之租賃土地	34,882	35,775
報告用途之分析如下：		
流動資產	894	894
非流動資產	33,988	34,881
	34,882	35,775

25.應收附屬公司賬款

本公司

應收附屬公司賬款為無抵押及無固定還款期。在此等賬款中，約港幣1,350,991,000元(二零零四年：港幣1,404,317,000元)按當時市場利率計息(每半年重訂價格)，而餘額為免息。依本公司董事之意見，應收附屬公司賬款將不會於結算日後十二個月內償還，因此該類賬款被分類為非流動資產。

本公司應收附屬公司賬款於結算日之公平價值，根據對未來預期可收取現金流量之估計及計算現值而言，於結算日當日之市場利率折現而釐定，乃與其賬面值相若。

26.墊付被投資公司

該等墊款為無抵押及無固定還款期。其中港幣5,500,000元(二零零四年：港幣4,927,000元)之墊款以現行市場利率計息，其餘墊款為免息。本公司董事認為被投資公司不會於結算日起計未來十二個月內全數償還款項，因此該等款項已列為非流動資產。

於結算日，本集團墊付被投資公司之公平價值(根據結算日之當時市場利率折算之預期未來現金流之現值釐定)與有關賬面值相若。

27. 應收貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
定息應收貸款	20,000	—	—	—
浮息應收貸款	69,339	9,627	66,281	—
	89,339	9,627	66,281	—
報告用途之分析如下：				
流動資產(應由結算日起計於 十二個月內收回)	21,080	6,138	—	—
非流動資產(應由結算日起計於 十二個月後收回)	68,259	3,489	66,281	—
	89,339	9,627	66,281	—

應收貸款包括：

	到期日	抵押物	有效利率	賬面值	
				二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
港幣20,000,000元 定息應收貸款	二零零六年 六月三十日	於香港之上市證券	10%	20,000	—
3,000,000美元五年 期浮息應收貸款	二零零九年 三月五日	—	4.30%及每半年 重訂價格	23,400	—
2,000,000美元十年 期浮息應收貸款	二零一三年 八月九日	—	1.51%及每季 重訂價格	15,600	—
1,000,000美元三年 期浮息應收貸款	二零零八年 四月十二日	—	4.55%及每半年 重訂價格	7,800	—
1,000,000美元三年 半期浮息應收貸款	二零零九年 一月十一日	—	3.55%及每季 重訂價格	7,800	—
997,500美元七年 期浮息應收貸款	二零一一年 五月二十七日	—	4.55%及每半年 重訂價格	7,781	—
其他				6,958	—
				89,339	—

本集團以有關集團公司之功能貨幣以外之其他貨幣列值之應收貸款如下：

	以美元列值 港幣千元
於二零零五年十二月三十一日	66,281
於二零零四年十二月三十一日	—

董事認為，應收貸款之賬面值與其公平價值相若。

28. 存貨

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原材料	7,223	1,710
半製成品	1,178	845
製成品	1,140	5,778
	9,541	8,333

於本年度，確認為支出之存貨成本共約港幣26,240,000元(二零零四年：港幣25,458,000元)。

29. 貿易及其他應收賬款

本集團實施一項控制信貸政策，向符合其信貸評估之貿易客戶(不包括銷售物業客戶)提供30-90日之一般信貸期。銷售物業應收所得款項乃根據買賣協議之條款收取。計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款港幣57,742,000元(二零零四年：港幣70,117,000元)之賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
30日內	42,877	61,111
31-90日	12,114	3,612
超過90日	2,751	5,394
	57,742	70,117

於結算日，本公司並無貿易應收賬款。

於結算日，本集團及本公司之貿易及其他應收賬款之公平價值與有關賬面值相若。

30. 可供交易投資

本集團及本公司

於二零零五年十二月三十一日，可供交易之投資代表於香港上市之股本證券，其乃根據於香港聯合交易所有限公司所報之市場買入價釐定。

31. 貿易及其他應付賬款

於結算日，計入貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款為港幣21,817,000元(二零零四年：港幣36,615,000元)，其賬齡分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
30日內	14,616	19,375
31-90日	1,278	2,620
超過90日	5,923	14,620
	21,817	36,615

於結算日，本公司並無貿易應付賬款。

於結算日，本集團及本公司之貿易及其他應付賬款之公平價值與有關賬面值相若。

32. 借款

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行貸款				
有抵押	357,450	221,050	117,900	178,000
無抵押	1,895,619	1,961,000	1,895,619	1,961,000
銀行借款總額	2,253,069	2,182,050	2,013,519	2,139,000
欠聯營公司款項 (附註(i))	220	1,211	220	1,211
欠少數股東款項 (附註(ii))	16,836	15,946	—	—
	2,270,125	2,199,207	2,013,739	2,140,211
借款之到期日詳列如下：				
銀行借款				
即期或一年內	703,863	1,045,000	703,863	1,045,000
一年後但不超過兩年	949,349	552,000	709,799	552,000
兩年後但不超過五年	599,857	585,050	599,857	542,000
銀行借款總額	2,253,069	2,182,050	2,013,519	2,139,000
減：列入流動負債於一年內到期之款項	(703,863)	(1,045,000)	(703,863)	(1,045,000)
	1,549,206	1,137,050	1,309,656	1,094,000
欠聯營公司款項 (附註(i))	220	1,211	220	1,211
欠少數股東款項 (附註(ii))	16,836	15,946	—	—
一年後到期欠款	1,566,262	1,154,207	1,309,876	1,095,211

附註：

(i) 該等借款為無抵押，利息按照現行市場利率計算(每月重定價格)，無固定還款期。該金額將不會於結算日後十二個月內還款，因此有關金額已經列作非流動負債。

(ii) 該等借款為無抵押，免息及無固定還款期。該金額將不會於結算日後十二個月內還款，因此有關金額已經列作非流動負債。

所有銀行貸款均為利息各不相同之借款，其所附利息之範圍由4.77%至5.32%(二零零四年：0.67%至1.17%)。利率每月重定價格。資產抵押詳情見附註40。

董事認為銀行借款之賬面值與其公平價值相若。

33. 遞延稅項

以下為本集團於本期間及以往呈報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產，以及其變動。

	本集團					本公司
	其他應課稅		重估物業	稅項虧損	總額	加速稅項 折舊
	加速稅項折舊	臨時差額				
於二零零四年一月一日，原列	19,131	17,481	14,743	(17,481)	33,874	11,478
會計政策變動之影響(附註3)	—	—	309,981	—	309,981	44,781
於二零零四年一月一日，經重列	19,131	17,481	324,724	(17,481)	343,855	56,259
於本年度之收益表扣除(計入)	2,933	9,651	—	(681)	11,903	2,232
於本年度權益計入	—	—	(2,392)	—	(2,392)	—
於二零零四年十二月三十一日	22,064	27,132	322,332	(18,162)	353,366	58,491
於本年度之收益表扣除(計入)	275	(26,119)	45,133	13,321	32,610	(1,328)
於二零零五年十二月三十一日	22,339	1,013	367,465	(4,841)	385,976	57,163

就資產負債表之呈列方式而言，若干項遞延稅項資產及負債已予以抵銷。以下為就財務呈報目的而編製之遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)
遞延稅項負債	(390,817)	(371,528)
遞延稅項資產	4,841	18,162
	(385,976)	(353,366)

於結算日，本集團尚有港幣294,000,000元(二零零四年：港幣313,000,000元)之未動用稅項虧損可用作抵銷未來溢利。就該項虧損之港幣12,000,000元(二零零四年：港幣55,000,000元)已獲確認為遞延稅項資產。由於無法預測未來溢利來源，並未就其餘港幣282,000,000元(二零零四年：港幣258,000,000元)確認為遞延稅項資產。

於結算日，本公司並無未使用之稅項虧損。

34. 免息附屬公司墊款

該等款項無抵押、免息及無固定還款期。附屬公司欠款將不會於結算日後十二個月內償還，因此，該等欠款列作非流動負債處理。

於資產負債表內本公司應付附屬公司款項之公平價值乃根據於結算日之當時市場利率折算之預期未來現金流之現值釐定，與其賬面值相若。

35. 股本

二零零五年及
二零零四年
港幣千元

每股港幣1元之普通股	
法定股本：	
於一月一日及十二月三十一日	600,000
已發行及繳足股本：	
於一月一日及十二月三十一日	378,583

36. 儲備

	投資物業 重估儲備 港幣千元	其他物業 重估儲備 港幣千元	投資重 估儲備 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	股息儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	總數 港幣千元
本公司							
於二零零四年一月一日，原列	296,387	192	—	2,955	37,858	837,707	1,175,099
會計政策變動影響(附註3)	(44,781)	—	—	—	—	—	(44,781)
於二零零四年一月一日，經重列	251,606	192	—	2,955	37,858	837,707	1,130,318
直接於股權確認之重估盈餘	—	8	—	—	—	—	8
本年溢利	—	—	—	—	—	82,547	82,547
本年已確認收入總額	—	8	—	—	—	82,547	82,555
宣派股息	—	—	—	—	64,359	(64,359)	—
已派股息	—	—	—	—	(64,359)	—	(64,359)
於二零零四年十二月三十一日，經重列	251,606	200	—	2,955	37,858	855,895	1,148,514
會計政策變動影響(附註3)	(251,606)	—	—	—	—	252,199	593
於二零零五年一月一日，經重列	—	200	—	2,955	37,858	1,108,094	1,149,107
直接於股權確認之重估盈餘	—	8	10,733	—	—	—	10,741
本年溢利	—	—	—	—	—	(28,471)	(28,471)
本年已確認收入總額	—	8	10,733	—	—	(28,471)	(17,730)
宣派股息	—	—	—	—	75,717	(75,717)	—
已派股息	—	—	—	—	(68,145)	—	(68,145)
於二零零五年十二月三十一日	—	208	10,733	2,955	45,430	1,003,906	1,063,232

本公司於二零零五年十二月三十一日之可分派予股東之儲備為港幣1,049,336,000元(二零零四年：港幣893,753,000元)，即於該日之累積溢利及股息儲備。

37. 出售附屬公司

如附註12所述，於二零零五年六月二十九日，本集團於出售其附屬公司廖創興保險時終止其保險業務。於出售日期及二零零四年十二月三十一日，廖創興保險之資產淨值如下：

	二零零五年 六月二十九日 港幣千元	二零零四年 十二月三十一日 港幣千元
所出售之資產淨值		
物業、廠房及設備	768	176
可隨時出售之投資	26,722	109,051
可供交易投資	257	257
貿易及其他應收賬款	9,473	11,675
貿易及其他應付賬款	(27,827)	(29,182)
應付稅項	(299)	(299)
銀行結餘及現金	90,410	74,452
	99,504	166,130
未實現之出售收益包括聯營公司之權益(附註i)	51,144	
出售附屬公司權益之收益(附註ii)	61,352	
總代價	212,000	
支付方式：		
現金	212,000	
出售事項所產生之現金流入淨額：		
現金代價	212,000	
出售之銀行結餘及現金	(90,410)	
	121,590	

廖創興保險對本集團本年度及以往年度業績及現金流量之影響於附註12中披露。

附註：

- (i) 未實現之出售收益代表出售廖創興保險權益予廖創興銀行之未實現收益，該權益與本集團持有之廖創興銀行權益等同，亦包括在聯營公司權益內。
- (ii) 出售附屬公司權益之收益代表本集團出售其保險業務(已於截至二零零五年十二月三十一日止年度期間終止經營)之權益，及其財務投資及銀行業務之部分業務。由於董事認為量化各自業務活動所佔之相關收益乃屬不實際，因此全數金額已作本集團之持續經營業務進行披露。

38. 重大非現金交易

截至二零零五年十二月三十一日止年度，數額約港幣213,000,000港元（二零零四年：無）之投資物業已轉入可隨時出售之物業。

39. 優先認股計劃

本公司優先認股權計劃（該「認股計劃」）已於二零零二年四月二十五日通過及實行，並取代舊有之優先認股計劃，主要原因是為激勵各董事及合資格僱員，該計劃將於二零一二年四月二十四日屆滿。根據該認股計劃，本公司可提供認股權給予合資格僱員，包括本公司及附屬公司之執行董事，授予認股權，以每份認股權港幣10元認購本公司股票。此外，本公司可於任何時間，經董事會同意向任何合資格第三者提供認股權。

根據該計劃，在沒有獲得本公司股東事先批准下，認股權可授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。而在沒有獲得本公司股東事先批准下，根據授予任何個別人士之認股權而授出股份總數不得超出本公司不時已發行股本之10%。

該認股權可於授出日至授出日期起計第五週年之任何時間內予以行使。行使價由本公司董事釐訂，惟不低於本公司股份於授出日之面值，於授出日期前五個營業日之平均收市價或授出當日之收市價之較高者。

該認股計劃獲採納以來，本公司概無授出認股權。

40. 資產抵押

本集團

於結算日，本集團以總賬面淨值為港幣925,000,000元（二零零四年：港幣1,109,000,000元）之若干投資物業抵押予銀行，以使本集團獲授予一般銀行貸款。

本公司

於結算日，本公司以總賬面值為港幣660,000,000元（二零零四年：港幣680,000,000元）之投資物業抵押予銀行，以取得可供本公司動用之一般銀行貸款。此外，本公司亦已將一間附屬公司之股份抵押予一間向該附屬公司授出貸款之銀行。

41. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
就已訂約但未於財務報表作 準備之物業發展資本開支	506,611	582,566	—	—
就注資於一間被投資公司之 已訂約但未於財務報表作 準備之資本開支	119,401	20,147	119,401	20,147
	626,012	602,713	119,401	20,147

42. 經營租約承擔

本集團作為承租人

於結算日，本集團及本公司就於下列年期屆滿之土地及樓宇之不可撤銷經營租約而承擔未來最低租賃款項：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	80	192	80	192
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	80	—	80
	80	272	80	272

經營租賃款項指其若干寫字樓物業之租金。租約平均議定兩年，租約期間租金固定。

本集團作為出租人

本集團本年度內賺取之物業租金收入約為港幣96,000,000元(二零零四年：港幣102,000,000元)。大部分持有之物業之租客承諾往後一至五年租期。

於結算日，本集團及本公司已與租客簽訂以下未來最低租賃款項：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	54,828	73,354	12,858	14,324
於第二至第五年內(包括首尾兩年)	39,015	45,521	11,351	9,400
	93,843	118,875	24,209	23,724

43. 退休福利計劃

本集團為集團內若干公司之合資格僱員實行一項ORSO計劃，並於二零零零年十二月，為所有其他合資格僱員參加強積金計劃。ORSO計劃根據職業退休計劃條例註冊。兩項計劃所擁有之資產由受託人控制，與本集團之資產分開處理。

本集團按ORSO計劃規則所指定之比率須支付予基金之供款自收益表中扣除。倘僱員於有權獲得全部供款前退出ORSO計劃，則本集團應付之供款將扣除已沒收供款之款額。截至結算日，因僱員退出ORSO計劃而產生及可用於減少日後應付供款之金額為港幣187,000元(二零零四年：港幣161,000元)。

於收益表中就強積金而支銷之退休福利成本，乃指本集團按強積金計劃之規則所定比率而應支付之強積金供款。

44. 關連人士披露事項

(a) 關連人士交易

於本年度，本集團及本公司與關連人士訂立以下重大交易：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
從聯營公司已收及應收之收入				
租金收入	8,259	7,728	8,259	7,728
管理及其他服務費用收入	4,370	4,071	4,370	4,071
利息收入	1,882	53	1,882	53
	14,511	11,852	14,511	11,852
從附屬公司已收及應收之收入				
租金收入	—	—	432	864
管理及其他服務費用收入	—	—	1,604	1,767
利息收入	—	—	74,987	47,113
	—	—	77,023	49,744
已付及應付聯營公司之支出				
利息支出	47	322	47	322
租金支出	1,334	1,334	1,334	1,334
	1,381	1,656	1,381	1,656
已付及應付附屬公司之支出				
管理費支出	—	—	240	240

如附註12所列，根據本公司與廖創興銀行有限公司於二零零五年三月三日訂立之銷售協議，廖創興銀行按港幣212,000,000元之總代價，向本公司收購廖創興保險之全部已發行股本。該出售之詳情載於本公司於二零零五年三月十四日刊發之公佈。

而根據本公司與廖創興銀行於二零零四年三月十六日訂立之購買協議，本公司收購廖創興銀行於雅賢之已發行股本約47.37%及股東貸款約港幣130,000,000元連同其利息，代價為港幣132,000,000元。本公司於收購前持有雅賢約52.63%之已發行股本，而廖創興銀行則持有47.37%。有關收購之詳情請參閱本公司於二零零四年三月十六日之公佈。

再者，於二零零四年十二月三十一日，本集團若干賬面淨值合共港幣429,000,000元之投資物業已抵押予廖創興銀行集團，以取得授予本集團之銀行融資。此項抵押已於截至二零零五年十二月三十一日止年度解除。

(b) 關連人士結欠

於二零零五年十二月三十一日，本集團於關連人士之未償還結欠，包括於廖創興銀行有限公司及其附屬公司之銀行賬戶，已載於資產負債表及附註25,32及34。

44. 關連人士披露事項 (續)

(c) 主要管理人員酬金

年內本集團及本公司之董事及其他主要管理層成員之薪酬如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
短期福利	14,966	14,464	14,966	14,464
僱員退休福利	552	657	552	657
	15,518	15,121	15,518	15,121

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按個人表現及市場趨勢釐定。

45. 結算日後事項

於二零零六年三月三日，本公司與廖創興銀行訂立買賣協議，向廖創興銀行出售一項投資物業，代價為港幣13,750,000元。於結算日，該項投資物業之公平價值達港幣13,700,000元。