

(A) 遵例聲明

本賬項是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋）、香港公認會計原則和香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的財報準則。這些準則在由二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效或可供提早採用。開始應用這些新訂和經修訂的財報準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動已於本賬項內反映，有關資料載列於附註8。

(B) 賬項的編製基準

截至二零零五年十二月三十一日止年度的綜合賬項涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」），以及本集團所持有各聯營公司的權益。

除下文所載的會計政策另有所指外，編製本賬項時是以歷史成本作為計量基準。

管理層需在編製符合財報準則的賬項時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用財報準則時所作出對本賬項有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註27。

(C) 綜合基準

(i) 附屬公司和受控制公司

香港《公司條例》規定，附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成的公司。如果本公司有權直接或間接支配附屬公司的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益，這些附屬公司便會被視為受本公司控制。

於受控制附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合賬項中綜合計算。

集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合賬項時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

本公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損後入賬。

(C) 綜合基準 (續)

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其管理層有重大影響，但不是控制或聯合控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本入賬，然後就本集團所佔該聯營公司資產淨值的收購後變動作出調整。綜合損益賬涵蓋年內本集團所佔聯營公司的收購後除稅後業績，包括年內已確認與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損。

本集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在綜合損益賬中確認。

在本公司的資產負債表中，於聯營公司的投資均按成本值減去任何減值虧損。

(iii) 商譽

商譽是指企業合併的成本或於聯營公司的投資超過本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額的部分。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產出單元，並且每年接受減值測試。就聯營公司來說，商譽的賬面金額會計入所佔聯營公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債和或有負債的公平價值淨額中所佔份額，超過企業合併的成本或於聯營公司的投資部分，會即時在綜合損益賬中確認。

當年內出售的現金產出單元或聯營公司的任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

(D) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途的持有土地。

投資物業按公平價值記入資產負債表中。投資物業公平價值的變動，或報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損均在綜合損益賬中確認。投資物業的租金收入是按照附註(N)(ii)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(G)。

(D) 固定資產 (續)

(ii) 酒店物業

酒店物業均以成本值減累計折舊及減值虧損報值。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產按照成本值減累計折舊及減值虧損報值。

當超過現有資產原先評估的表現水平的未來經濟效益很可能流入本集團時，便會將與固定資產有關而且已獲確認的其後支出加入資產的賬面金額。所有其他其後支出則在產生的期間認為支出。

報廢或出售固定資產所產生的損益以出售所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在綜合損益賬中確認。

(E) 固定資產折舊

(i) 投資物業

本集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店物業

酒店物業的租賃土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本及根據四十年的資產預計可用年期釐定的比率，以直線法計算折舊。

(iii) 其他固定資產

其他資產包括廠房、機器、傢俬及裝置設備，乃根據成本按折舊率10%至20% 每年以直線法平均攤銷。

(F) 資產減值

(i) 金融資產的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其他流動與非流動應收款或已劃歸的可供出售投資，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列賬的非掛牌權益證券和流動應收款而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以同類金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量之間的差額計量。如果流動應收款的減值虧損在其後的期間減少，則應轉回減值虧損。權益證券的減值虧損不可轉回。

(F) 資產減值 (續)

(i) 金融資產的減值 (續)

- 就可供出售投資而言，已直接在權益中確認的累計虧損會從權益中轉出，並在綜合損益賬中確認。在綜合損益賬中確認的累計虧損是以購買成本（扣除任何本金償還和攤銷額）與當時公平價值之間的差額，並減去以往就該資產在綜合損益賬中確認的任何減值虧損後計算。

可供出售權益證券已在綜合損益賬中確認的減值虧損不會通過損益賬轉回。這些資產的公平價值其後的任何增額會直接在權益中投資重估儲備內確認。

- (ii) 除按重估金額及遞延稅務資產列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱非流動資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。當賬面金額高於其可收回數額時，便會在綜合損益賬中確認減值虧損為開支。資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入綜合損益賬中。

(G) 租賃資產

(i) 租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時，或有關建築物的建造日（如為較遲的時間）。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表。經營租賃協議所涉及的收入則根據附註(N)(ii)所載本集團確認收入的政策確認。

(G) 租賃資產 (續)

(iii) 經營租賃費用

- (a) 如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益賬中列支。
- (b) 以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業除外。以經營租賃持作發展以供出售的土地的會計政策詳情，載列附註(G)(i)。

(H) 可供出售投資

證券投資劃歸為可供出售投資，並以公平價值加上交易成本後初始確認。本集團會在每個結算日重新計量公平價值，由此產生的任何收益或虧損均直接在權益中投資重估儲備內確認；但減值虧損和匯兌收益與虧損（如屬債務證券等貨幣項目）則直接在綜合損益賬中確認。如為帶息投資，以實際利率法計算的利息會在綜合損益賬中確認。終止確認這些投資時，以往直接在權益中投資重估儲備內確認的累計收益或虧損會在綜合損益賬中確認。

本集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

(I) 存貨

(i) 待售發展中物業

待售發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值是將發展成本、已資本化的借貸成本及其他直接費用湊合得出之數。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用，再計及預期最終達致的價格後得出。

待售發展中物業減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

(ii) 酒店之消耗物品

存貨乃指酒店之消耗物品，按照加權平均法計算成本值及可變賣淨值之較低額報值。可變賣淨值為預算銷售價扣除直接銷售成本。

當存貨變賣時，此等存貨之賬面值會於其相關的收入確認時確認為支出。存貨減值或撥備會確認為減值或損失發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何存貨的減值或撥備，會在出現撥回的期間在綜合損益賬確認。

(J) 應收貿易及其他賬項

應收貿易及其他賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬；但如應收款為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬。

(K) 應付貿易及其他賬項

應付貿易及其他賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(L) 現金和現金等價項目

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(M) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘的賬項均以結算日的兌換率伸算為港幣。上述引起的兌換差額均計算在綜合損益賬內。

(N) 收入確認

- (i) 酒店業務的收入在提供服務時確認。
- (ii) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益賬確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在綜合損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (iii) 銀行存款之利息收入按實際利率法累計確認。
- (iv) 借給聯營公司用作物業發展項目的貸款利息已作遞延，並在聯營公司的物業發展項目開始獲得利益時，才按照出售物業已售出面積與出售物業面積的百分比確認。
- (v) 投資股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。
- (vi) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙（以較遲的時間為準）時確認。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則已包括在資產負債表的應付其他賬項。

(O) 借貸成本

借貸成本於產生期間在綜合損益賬中列支，但與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(P) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在損益賬中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。
- (ii) 當期所得稅是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產（只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

遞延所得稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效的稅率計量。遞延所得稅資產與負債均不折現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延所得稅資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會轉回。

- (iv) 當期和遞延所得稅結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延所得稅資產僅只會在本集團有法定行使權以當期所得稅資產抵銷當期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延所得稅負債：
 - 當期所得稅資產與負債：本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
 - 遞延所得稅資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延所得稅負債需要結算或大額遞延所得稅資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期所得稅資產和結算當期所得稅負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(Q) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此計劃作出的供款均在產生時列支。倘若部分僱員在可全數獲享供款的利益前退出計劃而被沒收供款，則供款額或會減少。此計劃的資產與本集團的資產是透過獨立管理的基金分開持有。

(ii) 界定福利退休計劃

本集團就界定福利退休計劃承擔的責任淨額是按每個計劃分開計算。計算方法是估計僱員在當期和以往期間提供服務所賺取未來福利的數額，然後將之折現以釐定現值，並扣除任何計劃資產的公平價值。所用的折現率是根據優質公司債券於結算日的收益率釐定；有關的債券到期日與本集團所承擔責任的條款相若。計算工作按預期累積福利單位法進行。

如果計劃所提供的福利增加，關乎僱員以往服務的福利增加部分將按直線法，在直至福利歸屬的平均年期內在綜合損益賬中確認為支出。如屬即時歸屬的福利，有關的開支會即時在綜合損益賬中確認。

計算本集團就計劃承擔的責任時，如果任何累計未確認的精算增益或損失超過界定福利責任的現值與計劃資產的公平價值兩者中較高額的10%，超額部分會在參與計劃的僱員的預計平均尚餘工作年期內在綜合損益賬中確認；否則不會確認精算增益或損失。

如果計算本集團的責任淨額時出現負數，則所確認的資產不得超過以下三個數額的淨總額，即任何累計未確認精算損失淨額、任何累計未確認的以往服務成本和日後從計劃所得的任何退款或供款減額的現值。

(iii) 強制性公積金

根據香港《強制性公積金計劃條例》的規定作出的強制性公積金供款，均於產生時在綜合損益賬列支。

(iv) 薪金、年終花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團之僱員提供服務之年度內以應計基準支銷。若支出已遞延及有重大的影響，該數額則以折現值報值。

(R) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分部有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分部的集團公司之間的集團公司間結存及交易則除外。分部之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分部資本開支是指在年內購入預計可於超過一段期間使用的分部資產所產生的成本總額。

未能分配的項目主要包括企業資產、借款及企業和融資支出。

(S) 連繫人士

就本賬項而言，如果本集團能夠直接或間接控制另一方或可以對另一方的財務和經營決策有重大影響，或另一方能夠直接或間接控制本集團或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或本集團與另一方同時受到第三方的控制或有重大影響，有關的另一方即視為本集團的連繫人士。連繫人士可以是個人（即關鍵管理人員、重要股東及／或與他們關係密切的家族成員）或其他實體，並且包括受到本集團屬於個人身份的連繫人士重大影響的實體，以及為本集團或作為本集團連繫人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(T) 準備和或有負債

如果本集團或本公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。