

綜合財務報表附註

截至二零零五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，並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。

財務報表以港幣呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會頒佈之若干新香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方法有所改變，尤其是有關少數股東權益之呈列方法，該等呈列方法之變動亦已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團之會計政策在下列範疇有所改變，影響本會計年度或以往會計年度之業績編製及呈列方式。

該等會計準則變動之影響詳見下文，對每股基本及攤薄盈利之影響見附註第16項內。

業務合併

本集團於本會計年度採納香港財務報告準則第3號「業務合併」，而有關準則乃適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併以及二零零五年一月一日存在之商譽及負商譽。應用香港財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於收購成本之差額（以往稱為「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高出收購成本之任何差額（「收購折讓」）應於進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於以往會計年度，因收購產生之負商譽乃根據最終結餘情況之分析，而從資產扣減及轉撥為收入方式呈列。本集團已終止確認於二零零五年一月一日之所有負商譽，而相應增加之金額則計入二零零五年一月一日之保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

金融工具

於本會計年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。應用香港會計準則第32號對本財務報表並無構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港會計準則第39號，基本上不允許按追溯基準確認、終止確認或計量金融資產及負債。應用香港會計準則第39號之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用香港會計準則第39號有關分類及計量之相關過渡性條文。

截至二零零四年十二月三十一日，本集團根據會計實務準則第24號另一處理方法對其債務及股本證券進行分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資應適當地分類為「交易證券」、「非交易證券」或「持有至到期日投資」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量，而「交易證券」未變現之損益則呈列於收益表中。「非交易證券」未變現之損益則呈列於權益中，直至該等證券售出或經釐定為出現減值；屆時，過往於權益確認之累計利益或虧損將計入有關期間之損益淨額。自二零零五年一月一日開始，本集團會按照香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而有關分類則須視乎收購資產之目的而定。「於損益賬按公平值處理之金融資產」及「可供出售之金融資產」均按公平值列賬，而有關公平值之變動則分別於收益表及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」則採用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團將賬面值港幣796,000元之交易證券重新分類為持作買賣投資，並將賬面值港幣86,893,000元之非交易證券重新分類為可供出售投資。

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起，本集團根據香港會計準則第39號之規定，對其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(過往屬會計實務準則第24號範圍以外)進行分類及計量。誠如上文所述，根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益賬按公平值處理之金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」，而金融負債則一般分類為「於損益賬按公平值處理之金融負債」或「於損益賬按公平值處理之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利率法按攤銷成本入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

金融工具(續)

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債(續)

應付少數股東之款項及其他應付款項之賬面金額，乃按授出日期之現行市場利率就應歸利息之影響予以調整，並於二零零五年一月一日後以實際利率法按攤銷成本入賬。

租賃

業主自用之土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及樓宇乃歸入物業、機器及設備，並以成本值模式入賬。於本會計年度，本集團則應用香港會計準則第17號「租賃」；根據香港會計準則第17號，有租賃之土地及樓宇之土地及樓宇部分應分別考慮租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，則一概以融資租賃處理。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期以直線基準攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配，則土地之租賃權益將繼續作物業、機器及設備入賬。

投資物業

於本會計年度，本集團應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業之公平值變動所產生之盈利或虧損，直接確認於有關損益產生期間之收益表內。在以往會計年度，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業也以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備或自儲備扣除，除非儲備結餘不足以掩蓋重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額將自收益表中扣除。若早前自收益表扣除減值而其後重估出現升值，則該項升值將列入收益表內，惟以早前於收益表中扣除之減值數額為限。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已轉撥作保留溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

與投資物業有關之遞延稅項

於以往會計年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項乃根據出售物業可收回之賬面值作評估。於本會計年度，本集團應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響乃根據本集團預期於每一結算日有關物業可收回之方式計算。由於香港會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文，此項會計政策之變更已追溯應用。比較數字已作重列。

以股份為基礎之支出

於本會計年度，本集團採用香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」，該準則規定，若本集團以購買貨品或獲取服務之方式以股份或股份權益支付(「以股權支付之交易」)，或藉此換取價值等同若干數目股份或股份權益之其他資產(「以現金支付之交易」)，則須確認為開支。採納香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響，在於本公司董事及僱員之購股權於購股權授出日期決定其公平值，並於歸屬日期作費用列支。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使前並不會確認其財務影響。就二零零五年一月一日前授出之購股權而言，根據有關之過渡性條文，本集團並無對二零零二年十一月七日或之前授出之購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年一月一日前歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。此項變更並無對本會計年度或以往會計年度之業績構成重大影響。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效之新準則及詮釋。本集團董事現在評核該等新香港財務報告準則之潛在影響，目前確定採納該等新香港財務報告準則對本集團財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預計集團內交易之現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值期權 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦產資源 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號	來自關閉、恢復及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生之負債 ³
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採用重列之方法 ⁴

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

- ¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- ² 於二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- ³ 於二零零五年十二月一日或其後開始之年度期間生效。
- ⁴ 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

會計政策變更之影響摘要

採納新香港財務報告準則對截至二零零五年十二月三十一日止年度業績所構成之影響如下：

	香港會計 準則第32 號及香港 會計準則 第39號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	影響總額 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(45,989)	(45,989)
確認收購折讓	-	-	-	36,787	36,787
投資物業之公平值變動	-	1,251,078	-	-	1,251,078
其他應付款項之應歸					
利息開支增加	(808)	-	-	-	(808)
應付少數股東款項之應歸					
利息開支增加	(3,740)	-	-	-	(3,740)
重估投資物業之遞延					
稅項增加	-	(99,322)	(141,263)	-	(240,585)
本年度溢利(減少)增加	(4,548)	1,151,756	(141,263)	(9,202)	996,743
應佔：					
本公司股權持有人	(808)	1,140,993	(140,837)	(9,202)	990,146
少數股東權益	(3,740)	10,763	(426)	-	6,597
	(4,548)	1,151,756	(141,263)	(9,202)	996,743

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

會計政策變更之影響摘要(續)

根據項目性質劃分本年度溢利增加(減少)之分析如下：

	香港會計 準則第32 號及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會 計準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	整體 影響 千港元
負商譽撥回減少	-	-	-	(45,989)	(45,989)
確認收購折讓	-	-	-	36,787	36,787
投資物業之公平值變動	-	1,251,078	-	-	1,251,078
融資成本增加	(4,548)	-	-	-	(4,548)
所得稅開支增加	-	(99,322)	(141,263)	-	(240,585)
本年度溢利(減少)增加	(4,548)	1,151,756	(141,263)	(9,202)	996,743

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則／會計政策之變動(續)

會計政策變更之影響摘要(續)

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日採納新香港財務報告準則之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零四年	追溯調整			於	於二零零五年一月一日之調整			於
	十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	香港會計準則 第1號 千港元	香港會計準則 第17號 千港元	香港會計準則詮釋 第21號 千港元	二零零四年 十二月三十一日 (經重列) 千港元	香港會計準則 第32號 及第39號 千港元	香港會計準則 第40號 千港元	香港財務報告準則 第3號 千港元	二零零五年 一月一日 (經重列) 千港元
物業、機器及設備	795,237	-	(409,813)	-	385,424	-	-	-	385,424
預付租賃款項	-	-	409,813	-	409,813	-	-	-	409,813
負商譽	(225,164)	-	-	-	(225,164)	-	-	225,164	-
其他投資	96,263	-	-	-	96,263	(96,263)	-	-	-
會籍	-	-	-	-	-	8,574	-	-	8,574
可出售投資	-	-	-	-	-	86,893	-	-	86,893
持作買賣投資	-	-	-	-	-	796	-	-	796
應付少數股東款項	-	(91,897)	-	-	(91,897)	7,350	-	-	(84,547)
其他應付款項									
一年後到期	(18,800)	-	-	-	(18,800)	1,617	-	-	(17,183)
遞延稅項	(39,613)	-	-	(126,900)	(166,513)	-	-	-	(166,513)
資產及負債影響總額	607,923	(91,897)	-	(126,900)	389,126	8,967	-	225,164	623,257
保留溢利	1,983,286	-	-	-	1,983,286	1,617	487,438	225,164	2,697,505
投資物業重估儲備	613,603	-	-	(126,165)	487,438	-	(487,438)	-	-
少數股東權益	914,082	(91,897)	-	(735)	821,450	7,350	-	-	828,800
對股權之影響總額	3,510,971	(91,897)	-	(126,900)	3,292,174	8,967	-	225,164	3,526,305
	(2,903,048)	-	-	-	(2,903,048)	-	-	-	(2,903,048)

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之股權所構成之影響，乃由於應用上文第138頁所述之香港會計準則詮釋第21號而導致投資物業重估儲備減少港幣73,012,000元。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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，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其附屬公司之財務報表。

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。少數股東權益包括原來業務合併日期的該等權益金額，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歷史成本列賬，而應佔額外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號確認條件之被收購者可辨別資產、負債及或然負債乃於收購日按公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營」列為持作出售之非流動資產(或出售組別)除外，在此情況下則按公平值減出售成本確認及列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收購折讓

由收購(其協議日期為二零零五年一月一日或以後)產生之收購折讓，即被收購公司可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額高出業務合併成本值之剩餘價值。收購折讓即時於損益賬內確認。

誠如上文附註2所述，所有於二零零五年一月一日產生之負商譽已取消確認，並於本集團之保留溢利中作出相應調整。

商譽

於二零零五年一月一日或之後由收購產生之資本化商譽

收購產生之商譽確認為資產，初步按成本計量，乃指業務合併成本與本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債公平值淨額之權益之差額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

資本化商譽減值測試

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到本集團各有關賺取現金單位，預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲配商譽之賺取現金單位每年進行減值測試，或於單位有可能出現減值之跡象時進行更頻密之測試。當賺取現金單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被率先分配，以削減分配到該單位之任何商譽之賬面值，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。確認為商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

於出售以後，則商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

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減值計入綜合資產負債表。聯營公司之虧損超逾本集團於該聯營公司之權益不會予以確認，當中包括任何長期利息實質上為本集團於聯營公司之淨投資之一部分。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零五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 (續)

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

合資企業乃一項合約性安排，據此，本集團與其他訂約方所進行之經濟活動受制於聯合控制權，即指當釐定策略性財務及經營政策經營業務時，須獲所參與之各方一致同意。

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。

共同控制公司之業績及資產負債於該等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，減任何個別投資價值之任何減值後調整。共同控制公司所錄得之虧損超過本集團應佔該共同控制公司之權益(其中包括任何長期權益，即主要為本集團於該共同控制公司投資淨值之其中部分)不會確認入賬。

如本集團與其共同控制公司進行交易，所產生之未變現損益予以對銷，而金額以本集團應佔該共同控制公司之權益為限。

收入確認

收入按日常業務過程中就提供貨品及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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

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。

其他

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

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則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)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(其中包括按經營租賃持有之土地)乃持有作出租用途及/或待其資本升值之物業，以公平值於結算日列賬。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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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收益表。

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。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。

發展中物業乃以成本值減任何已識別之減值虧損列於物業、機器及設備內。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費用。

減值虧損(商譽及無確定使用年期之會籍除外，詳情載於有關商譽及會籍之會計政策)

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

持至到期債務證券以外之投資歸類為持作買賣或可供出售投資，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。歸類為可供出售之股本投資於損益表確認之減值虧損，其後不得於損益撥回。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，就該項歸類為可供出售債務工具於收益表確認之減值虧損其後會撥回。

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、應收聯營公司及共同控制公司之款項、已抵押銀行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。

現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金及活期存款。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (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集團於扣除其所有負債後餘下之資產權益之合約。就具體金融負債及股本所採納之會計政策載列如下：

借貸

銀行貸款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、已收銷售物業之銷售按金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。

撥備

倘本集團因過往事件而承擔現有責任時，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貼現至現值。

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(詳情載於以下有關減值虧損之會計政策)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

會籍(續)

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。

待售物業

於日常業務過程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應佔借貸成本及資本化支出，以將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。

借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作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合資格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時確認為期間之開支。

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租約。所有其他租約被分類為經營租約。

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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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及開支，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。

遞延稅項為就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而須支付或收回之稅項，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(按結算日已實施或大致實施之稅率)計算。遞延稅項於收益表中扣除或計入收益表，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

各集團實體之個別財務報表乃按該實體所經營主要經濟環境之貨幣呈列。就綜合財務報表而言，各實體之業績及財政狀況均以本公司就綜合財務報表之功能及呈報貨幣港元呈列。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

編製個別實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣進行之交易乃按交易日期當時匯率記錄。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。

期內結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生匯兌差額會計入收益表。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收益表，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。就該等非貨幣項目而言，其盈虧之任何匯兌部分亦於股本直接確認。

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溢利或虧損中確認。

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到期時列作開支。

4. 不確定估計之主要來源

於應用實體會計政策時(載於附註3)，管理層作出可能對於財務報表中所確認之數額產生重大影響之估計如下。

補償撥備

本公司就補償物業所在土地之前業主而於財務報表作出撥備港幣15,000,000元(附註32)。上述撥備乃參考法定規定以及其他已簽署協議而釐定。

撇銷待售物業

本集團根據待售物業之估計可變現淨值而撇銷待售物業。倘出現任何事件或情況變動，指出可變現淨值較待售物業之成本少，則撥備適用於待售物業，而釐定須基於估計數據。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括投資、貸款及應收款項、已抵押銀行存款、銀行結存及存款、借款及其他財務負債。

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付之債項。此外，於各結算日，本集團定期審閱每項個別債務之可收回金額，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。

本集團之信貸風險並非極為集中，所承擔之風險在多名交易方及客戶之間分攤。

市場風險

現金流量利率風險

由於本集團之借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，將部分浮息借款轉換為定息借款，以管理利率風險。

貨幣風險

本集團之若干銀行貸款以外幣計值。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。

價格風險

本集團之可出售之投資及持作買賣投資乃於各結算日按公平價值估量。因此，本集團面對價格風險。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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 收益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
租金收入總額	128,152	214,056
出售物業所得總額	767,653	196,362
銷貨發票總額	41,436	61,053
代理及服務費收入	487	582
股息收入	1,771	2,005
工程管理費收入	664	664
	940,163	474,722

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)〔「中國」〕及香港。本集團資產位處之相應地域乃本集團報告首要分類資料之根據。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表

	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	207,216	187,758	3,265	585,020	-	(43,096)	940,163

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績

分類溢利(虧損)	(22,807)	16,602	380,654	1,176,124	(20,472)	-	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							(75,869)
除稅前溢利							1,436,388
所得稅開支							(287,264)
本年度溢利							1,149,124

綜合財務報表附註

截至二零零五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
折舊及攤銷	2,775	401	280	1,444	181	5,081
出售物業、機器及設備 之收益(虧損)	62	(4)	-	26	-	84
投資物業公平價值之變動	(8,653)	(591)	408,072	852,250	-	1,251,078
出售投資物業之虧損	2,424	-	-	-	-	2,424
出售投資之虧損淨額	-	-	-	900	-	900
撇減待售物業	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
匯兌盈利(虧損)淨額	-	7,383	(24)	(2,289)	-	5,070

綜合財務報表附註

截至二零零五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)

於二零零五年十二月三十一日之資產負債表

	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						<u>8,701,119</u>
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						<u>3,586,019</u>

綜合財務報表附註

截至二零零五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)

截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表

	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	321,572	22,519	4,276	126,355	-	-	474,722
地域內銷售額*	-	-	-	39,223	-	(39,223)	-
收益總額	321,572	22,519	4,276	165,578	-	(39,223)	474,722

* 地域內之銷售額按當時之市價計算。

業績							
分類溢利(虧損)	139,682	9,758	(7,425)	97,939	(906)	-	239,048
利息收入							67,710
未經分配企業開支							(39,632)
應佔聯營公司業績	3,354	-	-	-	-	-	3,354
應佔共同控制公司業績	-	-	(3,689)	-	-	-	(3,689)
融資成本							(121,060)
除稅前溢利							145,731
所得稅開支							(2,156)
本年度溢利							143,575

截至二零零四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	334,576	-	40,692	44,086	-	419,354
折舊及攤銷	1,488	365	290	1,905	17	4,065
投資項目之公平值變動	-	-	-	3,344	-	3,344
出售投資物業之虧損	86,758	14,045	-	-	-	100,803
出售投資項目之虧損	2,778	-	-	-	-	2,778
貿易及其他應收款項準備	179	90	-	5,180	-	5,449
出售業務為物業投資及 發展之附屬公司盈利	34,922	42,508	-	-	-	77,430
撥回負商譽	25,959	1,203	-	12,266	-	39,428
匯兌盈利(虧損)淨額	-	6,490	(19)	807	-	7,278

綜合財務報表附註

截至二零零五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)

於二零零四年十二月三十一日之資產負債表

	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	1,230,855	491,458	470,015	4,604,564	22,732	6,819,624
聯營公司權益	18,340	-	-	-	-	18,340
應收聯營公司款項	33,950	-	-	-	-	33,950
共同控制公司權益	-	-	290	-	-	290
應收共同控制公司款項	-	-	2,790	-	-	2,790
可收回稅款						1,593
未經分配企業資產						871,185
綜合資產總值						7,747,772
負債						
分類負債	118,383	49,241	113,014	97,477	564	378,679
借貸						3,197,275
應繳稅項						19,818
應付少數股東款項						91,897
遞延稅項						166,513
綜合負債總額						3,854,182

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。

綜合財務報表附註

截至二零零五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本集團銷售收益之分析：

	按業務分類之 銷售收益	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業投資	128,152	214,056
成衣製造及貿易	31,287	57,049
投資	1,771	2,005
物業發展	767,653	196,362
其他	11,300	5,250
	940,163	474,722

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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
物業投資	3,638,792	4,183,739	7,592	379,281
成衣製造及貿易	7,164	16,351	6	9
投資	110,149	164,990	1,220	454
物業發展	4,640,907	2,851,761	106,551	39,610
其他	5,524	58,205	-	-
未經分配企業資產	298,583	472,726	1,944	-
	8,701,119	7,747,772	117,313	419,354

8. 物業及相關成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
製成品及半製成品存貨之變動	(1,138)	1,480
使用之原料及消費品	(12,875)	(17,860)
持作轉售而購入之貨品	(1,523)	(1,278)
待售物業存貨之變動	527,534	1,853,735
待售物業所產生之成本	(987,245)	(1,994,662)
	(475,247)	(158,585)

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 投資之(虧損)收益淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持作交易用途/其他投資之公平值變動	(12)	3,344
出售投資之(虧損)收益淨額(附註)	(900)	2,778
其他	92	(22)
	(820)	6,100

附註：計入可供出售投資之公平值減少之金額港幣866,000港元(二零零四年：無)已自投資重估儲備撇除。

10. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
信貸費用	38	6,473
下列各項利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款	52,216	110,332
須於五年內全數償還之其他貸款	50,326	822
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	4,234	6,464
毋須於五年內全數償還之其他貸款	7,178	—
債券	—	7,241
應付少數股東款項之應計收息	3,740	—
其他應付款項之應計收息	808	—
	118,540	131,332
減：撥作發展中物業項目成本	(42,671)	(10,272)
	75,869	121,060

因總借貸資金而在本年度撥作成本之借貸成本乃按7%(二零零四年：6%)之投資報酬率計入合資格資產之開支。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

11. 除稅前溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	3,858	2,720
以往年度超額撥備	-	288
貿易及其他應收款項準備	472	5,449
董事酬金(附註12)	62,092	13,678
最低經營租約付款額	8,569	8,076
及已計入：		
投資物業之租金收入總額	128,093	212,740
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	(11,592)	(20,039)
投資物業之租金收入淨額	116,501	192,701
其他物業之租金收入	59	1,316
	116,560	194,017
銀行存款賺取之利息	34,457	58,796
其他利息收入	10,427	8,914
	44,884	67,710
出售物業、機器及設備之收益	84	-
股本投資之股息收入	1,771	2,005
匯兌盈利淨額	5,070	7,278

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

各董事之已付或應付酬金如下：

	呂榮梓 千港元	呂聯勤 千港元	呂聯樓 千港元	呂榮旭 千港元	謝文彬 千港元	呂榮琛 千港元	呂榮里 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
二零零五年											
董事袍金	20	20	20	20	20	20	18	130	150	150	568
其他酬金											
薪金及其他薪酬	3,000	1,320	1,320	480	2,400	440	-	-	-	-	8,960
退休金計劃供款	450	132	132	60	240	66	-	-	-	-	1,080
酌定及表現獎金	40,787	3,399	3,399	-	3,399	500	-	-	-	-	51,484
酬金總額	44,257	4,871	4,871	560	6,059	1,026	18	130	150	150	62,092
二零零四年											
董事袍金	20	20	20	20	2	20	20	120	150	32	424
其他酬金											
薪金及其他薪酬	2,700	1,200	1,300	438	200	1,980	-	-	-	-	7,818
退休金計劃供款	405	120	120	53	20	297	-	-	-	-	1,015
酌定及表現獎金	3,721	200	200	-	-	300	-	-	-	-	4,421
酬金總額	6,846	1,540	1,640	511	222	2,597	20	120	150	32	13,678

授予執行董事之酌定及表現獎金乃根據本集團除稅溢利減少數股東應佔之溢利而釐定。

13. 僱員薪酬

本集團最高薪酬五位人士之中，四位(二零零四年：兩位)乃本公司董事，其酬金已於附註第12項內披露。另外一位(二零零四年：三位)人士之酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	5,431	6,800
表現獎金	-	1,034
退休金計劃供款	-	-
	5,431	7,834

彼等之酬金介乎下列範圍內：

	二零零五年 僱員人數	二零零四年 僱員人數
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	-	2
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	-	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	1	-
	1	3

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
稅項支出包括：		
本年度		
香港	44,389	654
中國其他地區	-	626
其他司法權區	1,419	164
	45,808	1,444
以往年度超額撥備		
香港	-	(135)
中國其他地區	(77)	-
	45,731	1,309
遞延稅項		
本年度	241,533	847
	287,264	2,156

香港利得稅乃根據該年度之估計應課稅溢利，按稅率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38項內。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支可與根據收益表之溢利計算之所得稅開支對賬如下：

	香港及中國		新西蘭、澳洲及其他地區		總值	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	1,431,768	30,021	4,620	115,710	1,436,388	145,731
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	250,559	5,254	1,525	38,184	252,084	43,438
計算稅項時不可扣減之支出之稅務影響	7,594	1,766	33,646	20,400	41,240	22,166
計算稅項時不可課稅之收入之稅務影響	(33,483)	(3,359)	(13,837)	(37,411)	(47,320)	(40,770)
以往年度超額撥備	-	(135)	(77)	-	(77)	(135)
未確認虧損之稅務影響(動用早前 未確認之虧損)，淨額	14,695	(2,257)	(20,520)	(22,584)	(5,825)	(24,841)
未確認可扣減暫時差異之遞延稅 項資產減少之稅務影響	(656)	(680)	-	-	(656)	(680)
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	47,224	457	(322)	(278)	46,902	179
其他	168	651	433	2,148	601	2,799
本年度所得稅開支	286,101	1,697	1,163	459	287,264	2,156

15. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
末期股息 — 每股港幣6仙(二零零四年：港幣6仙)	33,094	30,692
中期股息 — 每股港幣4仙(二零零四年：港幣4仙)	21,462	20,466
	55,556	51,158

董事已建議派發末期股息每股港幣6仙(二零零四年：港幣6仙)，並須待股東於股東大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據以下資料計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
計算每股基本及攤薄後盈利之盈利	1,072,273	120,492
	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	523,677,685	511,353,614
普通股之潛在攤薄影響：		
購股權	12,697,452	8,301,278
認股權證	59,666,538	39,386,622
計算每股攤薄後盈利之普通股加權平均數	596,041,675	559,041,514

會計政策變動之影響

年內本集團之會計政策變動詳情已載於附註2。只要有關變動對二零零五年及二零零四年之業績報告構成影響，即已對每股盈利之呈報金額構成影響。下表概述每股基本及攤薄後盈利所受影響：

	每股基本盈利所受影響		每股攤薄後盈利所受影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
會計政策變動前之數字	15.7	23.6	13.8	21.6
會計政策變動所產生之影響	189.1	-	166.1	-
會計政策變動後之數字	204.8	23.6	179.9	21.6

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	新西蘭 及澳洲 永久持有 千港元	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	新西蘭中 期契約 千港元	新西蘭長 期契約 千港元	總值 千港元
按公平值									
於二零零四年一月一日	1,695,338	81,000	1,800,000	-	39,300	147,066	19,575	119,208	3,901,487
匯兌調整	96,802	-	-	-	-	7,782	1,994	15,783	122,361
增加	42,479	43,619	-	-	1,083	-	135	76,960	164,276
收購附屬公司時取得	22,955	-	-	-	-	-	-	-	22,955
出售	(785,776)	-	-	-	-	-	-	-	(785,776)
轉撥往發展中物業	(105,693)	-	-	-	-	-	-	(40,095)	(145,788)
重估後(虧蝕)盈餘	(36,987)	53,731	300,000	-	129	21,812	(308)	6,912	345,289
於二零零四年十二月三十一日	929,118	178,350	2,100,000	-	40,512	176,660	21,396	178,768	3,624,804
匯兌調整	(21,388)	-	-	-	767	(10,335)	(708)	(3,978)	(35,642)
增加	115	-	-	-	-	-	-	-	115
轉撥自物業、機器及設備	214	-	-	273,142	-	-	-	-	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)	-	-	-	-	-	(20,920)	(174,790)	(197,137)
公平值(減少)增加	(8,194)	52,250	800,000	386,184	21,889	(592)	(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	22,489	230,600	2,900,000	692,136	-	165,733	7,201	-	4,018,159

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

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 投資物業(續)

本集團之投資物業由獨立專業估值師按二零零五年十二月三十一日列值之公平值進行重估如下：

物業所處地方	獨立專業估值師名稱
新西蘭及澳洲，永久持有	世邦魏理仕有限公司、 Colliers International New Zealand Limited
香港，中期及長期契約	卓德測計師行有限公司
中國，中期契約	卓德測計師行有限公司
中國，長期契約	戴德梁行有限公司
澳洲，長期契約	Colliers International Consultancy and Valuation Pty Limited
新西蘭，中期及長期契約	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。

本集團全部投資物業均根據營運租賃租出。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 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							
於二零零四年一月一日	387,616	523	20,171	10,488	3,007	2,635	424,440
會計政策變動之影響(附註2)	(177,925)	-	-	-	-	-	(177,925)
於二零零四年一月一日(經重列)	209,691	523	20,171	10,488	3,007	2,635	246,515
匯兌調整	17,732	(34)	1,158	353	-	-	19,209
增加	128,257	-	3,417	2,752	-	-	134,426
收購附屬公司時取得	95,475	-	1,788	434	-	-	97,697
資本化預付租賃款項之攤銷	5,525	-	-	-	-	-	5,525
轉撥自投資物業	145,788	-	-	-	-	-	145,788
出售	-	-	(925)	(2,057)	-	-	(2,982)
出售附屬公司時出售	(8,373)	-	-	-	-	-	(8,373)
轉撥至待售物業	(222,006)	-	-	-	-	-	(222,006)
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
折舊及減值							
於二零零四年一月一日	-	155	17,166	6,096	1,618	2,451	27,486
匯兌調整	-	(12)	727	100	-	-	815
年內撥備	-	19	1,905	1,949	139	53	4,065
出售時撇銷	-	-	(772)	(1,219)	-	-	(1,991)
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
賬面值							
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
於二零零四年十二月三十一日	372,089	327	6,583	5,044	1,250	131	385,424

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 物業、機器及設備(續)

上述物業、機器及設備項目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%

此外，自採納從本會計期間生效之香港會計準則第16號「物業、機器及設備」後，由於準則有關剩餘價值之定義已有修訂，本集團已審閱用作折舊計量之剩餘價值。審閱並無指出任何調整本期或過往期間所使用之剩餘價值之規定。為符合新規定，有關剩餘價值將於未來每年審閱及更新。

上述物業之賬面值包括：

	發展中物業		樓宇	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
中國，長期契約	-	194,315	93	97
香港，中期契約	10,360	5,334	-	-
新西蘭，永久持有	-	172,440	-	-
印尼，長期契約	-	-	204	230
	10,360	372,089	297	327

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 預付租賃款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港租賃土地：		
中期契約	332,441	337,468
香港以外之租賃土地：		
長期契約	—	72,345
	332,441	409,813
分析作報告用途：		
流動	5,076	5,606
非流動	327,365	404,207
	332,441	409,813

預付租賃款項之攤銷港幣5,606,000元(二零零四年：港幣5,525,000元)撥入發展中物業。

20. 聯營公司權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收購成本—非上市	16,594	16,594
收購後分佔儲備	(1,264)	1,746
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)
	15,330	18,340

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

於二零零五年十二月三十一日，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	44	公營部門電子採購
Jacks Point Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	26	物業發展
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	44 44	電子採購管理
Supplynet Limited	註冊成立	新西蘭	普通股	42	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務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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

20. 聯營公司權益 (續)

本集團聯營公司之財務資料概要如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	308,549	190,593
負債總額	(258,208)	(137,444)
	50,341	53,149
收益	37,850	35,881
年度(虧損)溢利	(2,978)	7,117

21. 共同控制公司權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
共同控制公司之未上市投資成本	24,521	24,521
收購後分佔儲備	(24,521)	(24,231)
	-	290

於二零零五年十二月三十一日，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	註冊資本	本公司間接所 持註冊資本之 實質百分比	主要業務
成都岷強房地產 開發有限公司	共同控制	中國	美金6,000,000元	50	物業發展

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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 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:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	149,767	144,386
負債總額	(151,301)	(143,806)
	(1,534)	580
收益	7,148	2,736
年度虧損	2,115	6,982

本集團已終止確認其於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:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年內分佔共同控制公司之未確認金額	767	-
累計分佔共同控制公司之未確認金額	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。

於二零零五年十二月三十一日，就共同控制資產之權益而於財務報表確認之資產及負債總額如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總值	52,829	14,063
負債總額	52,829	14,063
收入	-	-
開支	-	-

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

22. 會籍／可供出售投資／持作買賣投資／其他投資

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
證券投資		
股本證券(按公平值)：		
上市－香港	78,461	83,760
－海外	3,914	3,929
	82,375	87,689
會籍(成本減減值)	8,574	8,574
非上市		
	90,949	96,263
列作：		
其他投資		
非流動	—	95,467
流動	—	796
會籍	8,574	—
可供出售投資	81,591	—
持作買賣投資	784	—
	90,949	96,263

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，會籍將每年及於有跡象顯示出現減值時進行減值測試。

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機遇，該等股息收入及公平值收益並無固定到期日或票息。該等證券之公平值乃基於有關交易市場所報之買賣價而釐定。

可供出售投資之公平值變動為港幣2,638,000元，並計入截至二零零五年十二月三十一日止年度之投資重估儲備。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

23. 應收聯營公司款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動	34,172	31,863
流動	-	2,087
	34,172	33,950

非流動部分為無抵押、按固定利率8.5%(二零零四年: 8.5%)計算利息, 及須於二零零四年五月起計兩年內償還, 惟可延期一年。

24. 應收共同控制公司款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動	2,790	2,790
流動	3,310	-
	6,100	2,790

非流動部分乃無抵押及免息。本集團將不會在結算日起計之未來十二個月內要求償還非流動部分, 因此該筆款項列為非流動項目。

流動部分乃無抵押、免息及須於一年內償還。

董事認為, 於二零零五年十二月三十一日應收共同控制公司款項之公平值與其賬面值相若。於二零零五年十二月三十一日之公平值乃基於結算日以現行市場利率之估計未來現金流量折讓之現值而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 其他應收貸款

	二零零五年 千港元	二零零四年 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)	19,390	8,244
非流動資產(可於結算日起12個月後收回)	60,963	74,996
	80,353	83,240

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。

應收貸款如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	19,390	8,244
超過一年但未逾兩年	4,080	74,813
超過兩年但未逾三年	3,344	183
超過三年但未逾四年	1,986	—
超過四年但未逾五年	2,139	—
超過五年	49,414	—
	80,353	83,240

其他應收貸款之平均有效利率為7.75%(二零零四年：13.5%)。

董事認為，本集團其他應收貸款於二零零五年十二月三十一日之公平值乃於結算日以現行市場利率之估計未來現金流量折讓之現值而釐定，並與其賬面值相若。

26. 存貨

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原料	344	82
半製成品	1,218	1,741
製成品	697	1,574
	2,259	3,397

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

27. 待售物業

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已完成	757,575	1,538,427
發展中	2,161,675	853,289
	2,919,250	2,391,716

於二零零五年十二月三十一日，撥入待售物業之借貸成本總額為港幣29,268,000元（二零零四年：港幣14,723,000元）。

本集團為數港幣201,404,000元（二零零四年：港幣853,289,000元）之待售物業，預期於結算日後多於十二個月才予以收回。

本集團港幣2,066,303,000元、港幣651,543,000元及港幣201,404,000元之待售物業分別座落於香港、新西蘭及澳洲及中國。本集團為數港幣186,962,000元（二零零四年：無）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。

28. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至60日	158,004	12,541
61日至90日	202	194
91日至365日	1,461	1,184
365日以上	575	376
	160,242	14,295

董事認為，應收款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 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利率2.5%至4.27%計息，並將於有關銀行借貸償還後獲解除。已抵押銀行存款於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

30. 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，存款乃按固定利率3%至4%計息，原來到期日為三個月或以下。銀行結存及存款於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

31. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0至60日	77,166	62,369
61日至90日	400	1,233
91日至365日	686	690
365日以上	3,188	3,191
	81,440	67,483

包括於本集團應付款項中為有關向聯營公司出售前附屬公司之遞延收益港幣25,115,000元（二零零四年：港幣25,115,000元）。詳情於附註40中披露。

董事認為，應付款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 撥備

	重新安 置賠償 千港元	租金 擔保 千港元	總值 千港元
於二零零四年一月一日	60,533	44,139	104,672
匯兌調整	-	5,087	5,087
重新衡量引起之增加	-	14,045	14,045
已確認額外撥備	440	24,859	25,299
年內撥備撥回	(941)	-	(941)
本年度支付	-	(38,801)	(38,801)
於二零零四年十二月三十一日	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

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，並撥回部分撥備。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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 借貸

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2,310,662	2,897,699
— 無抵押	129,308	250,024
其他貸款—無抵押	284	61,704
借貸總額	2,440,254	3,209,427
減：就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(10,283)	(12,152)
淨借貸總額	2,429,971	3,197,275
借貸償還情況如下：		
銀行貸款：		
— 一年內	917,655	1,432,057
— 超過一年但未逾兩年	608,581	255,318
— 超過兩年但未逾三年	50,040	507,870
— 超過三年但未逾四年	139,784	179,330
— 超過四年但未逾五年	64,509	55,280
— 超過五年	659,401	717,868
	2,439,970	3,147,723
其他貸款：		
— 超過兩年但未逾五年	—	61,704
— 超過五年	284	—
	284	61,704
就借取之銀行貸款而未攤銷之交易成本	(10,283)	(12,152)
總額	2,429,971	3,197,275
減：見於流動負債下之十二個月內到期之款項	(917,655)	(1,432,057)
十二個月後到期之款項	1,512,316	1,765,218

董事認為，流動利率反映現行市場利率，因此，以現行市場利率折讓未來成本流量而估計銀行借貸於二零零五年十二月三十一日之公平值金額與其賬面值相若。

借貸之平均有效利率由3.81%至11.73%不等(二零零四年：0.87%至9.96%)。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 借貸(續)

本集團借貸之賬面值分析如下:

以下列貨幣列示	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	利率
銀行貸款			
港元	1,405,008	1,785,011	香港最優惠利率加0.5%至0.8%
人民幣	137,269	60,094	中國人民銀行借貸利率減10%
澳元	68,542	70,869	7.38%至8.5%
新西蘭元	765,561	1,168,527	銀行90天票據賣價加0.8%至2.25%
印尼盧比	53,307	51,070	2.8%至14.6%
	2,429,687	3,135,571	
其他貸款			
新西蘭元	284	61,704	6.7%至10.25%
	2,429,971	3,197,275	

於結算日，本集團有以下未動用借貸:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
浮動利率		
— 於一年內屆滿	606,578	377,068
— 於一年後屆滿	805,683	984,467
固定利率		
— 於一年後屆滿	—	22,301
	1,412,261	1,383,836

34. 應付少數股東款項

應付少數股東款項港幣141,949,000元(二零零四年: 無)為無抵押、免息及須於要求時清償。因此，該款項列作流動款項。

應付少數股東款項港幣70,376,000元(二零零四年: 港幣91,897,000元)為無抵押，少數股東已訂約不會於十二個月內要求償還款項。因此，該款項列作非流動款項。該款項為免息，平均實際利率為4.0%。

董事認為該款項於二零零五年十二月三十一日按當時市場息率估計現金流量予以折扣之公平價值與有關之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 股本

本公司於年內之股本變動如下：

	股份數目		面值	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 千港元	二零零四年 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	511,538,607	511,246,868	51,154	51,125
因行使認股權證發行股份	29,654,558	291,739	2,965	29
因行使購股權發行股份	7,250,000	—	725	—
年終	548,443,165	511,538,607	54,844	51,154

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。

36. 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以認購價每股港幣1.38元以現金認購本公司每股面值港幣0.1元之已繳足股份，惟此認購價可按規定相應調整。於二零零五年十二月三十一日，就尚未行使認股權證須予發行之股份總面值為港幣9,107,355元（二零零四年：港幣12,072,811元），而本公司在認股權證獲全面行使時應收之款項總額達港幣125,681,503元（二零零四年：港幣166,604,794元）。

根據本公司現行之股本結構，假若在二零零五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91,073,553股（二零零四年：120,728,111股）每股面值港幣0.1元之股份。

37. 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（預期於兩年後竣工）結束時償還，惟由結算日起計不得超過五年。因此，該等款項列為非流動。平均實際利率為4.3%。

董事認為於二零零五年十二月三十一日按當時市場息率估計現金流量予以折扣之其他應付款項之公平價值與有關之賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

38. 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)有關變動：

	加速稅 項折舊 千港元	物業重估 千港元	關於銀行 貸款未攤 銷交易成 本之其他 暫時差異 千港元	稅項虧損 千港元	總值 千港元
於二零零四年一月一日	95,365	17,882	-	(85,083)	28,164
會計政策變動影響(附註2)	-	73,012	-	-	73,012
於二零零四年一月一日(經重列)	95,365	90,894	-	(85,083)	101,176
匯兌調整	2,309	6,793	-	(9,102)	-
本年度(計入收入)自收入扣除	(75,752)	-	2,127	74,472	847
本年度自股本權益扣除	-	64,490	-	-	64,490
於二零零四年十二月三十一日	21,922	162,177	2,127	(19,713)	166,513
匯兌調整	(901)	3,087	-	927	3,113
本年度(計入收入)自收入扣除	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)
於二零零五年十二月三十一日	40,875	393,840	1,800	(39,301)	397,214

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。

於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有未動用稅項虧損港幣772,916,000元(二零零四年：港幣756,512,000元)可用作抵銷將來溢利。遞延稅項資產已就港幣134,926,000元(二零零四年：港幣71,355,000元)之該等虧損予以確認。由於未能估計將來之溢利，因此並無就其餘港幣637,990,000元(二零零四年：港幣685,157,000元)確認遞延稅項資產。

於二零零五年十二月三十一日，本集團就物業減值擁有可予扣減之暫時差異港幣167,686,000元(二零零四年：港幣171,437,000元)。由於將不大可能擁有應課稅溢利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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 收購附屬公司

於二零零四年七月二日，本公司透過其非全資附屬公司TTP，以港幣5,000元之代價收購Clearwater Property Holdings Limited及其附屬公司之55%權益。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
購入資產淨值		
投資物業	-	22,955
物業、機器及設備	-	97,697
存貨	-	600
應收款項、按金及預付款項	-	38,077
銀行結存及現金	-	41
應付款項、已收按金及應付費用	-	(8,049)
銀行借貸	-	(151,316)
	-	5
由以下方式償付：		
現金代價	-	5

因購入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	二零零四年 千港元
因購入附屬公司之現金及現金等值流入淨額：		
購入之現金及現金等值	-	41
現金代價	-	(5)
	-	36

於二零零四年內收購之附屬公司對本集團本年度之營業額帶來港幣4,767,000元之貢獻及截至二零零四年十二月三十一日止年度產生港幣5,506,000元之虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

40. 出售附屬公司

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售之資產淨值		
投資物業	63,168	–
物業、機器及設備	–	8,373
應收款項、按金及預付款項	248	250
銀行結存及現金	7,823	38,615
應付款項、已收按金及應付費用	(2,590)	(13,675)
應付利得稅	(57)	–
遞延稅項	(13,945)	–
	54,647	33,563
少數股東權益	–	(12,194)
出售附屬公司之收益	11,818	102,545
	66,465	123,914
由以下方式償付：		
現金	66,465	92,051
應收代價	–	31,863
	66,465	123,914

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	二零零四年 千港元
現金代價	66,465	92,051
出售之現金及現金等值	(7,823)	(38,615)
	58,642	53,436
出售附屬公司之收益	11,818	102,545
遞延及列入應付款項、已收按金及應付費用之收益(附註)	–	(25,115)
在收益表中確認之收益	11,818	77,430

於本年度內出售之附屬公司對本集團年內之營業額或營業溢利並無重大貢獻。

附註：於二零零四年五月六日，本集團與Jacks Point Limited「JPL」(本集團擁有60%權益之前附屬公司)之其他股東訂立一項協議，將其在JPL之全部權益出售予一間與該等JPL其他股東成立之新聯營公司。在完成時，本集團保留在JPL之26%股本權益，因此，本集團之其餘權益應佔之出售收益予以遞延及列入應付款項、已收按金及應付費用內。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

41. 資本承擔

於結算日，本集團就有關物業產生之支出而有之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
授權而未簽定合約		
香港	286,313	300,000
中國	55,000	82,000
	341,313	382,000
簽定合約而未於財務報表撥備		
香港	8,110	284,595
中國	162,000	234,000
新西蘭及澳洲	-	221,992
	170,110	740,587

42. 營運租賃安排

本集團作為承租人

於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	10,205	9,313
第二年至第五年(包括首尾兩年)	32,457	31,481
五年以上	47,910	56,283
	90,572	97,077

租賃經磋商後之年期為介乎一至二十一年(二零零四年：一至十四年)及月租金額固定。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

42. 營運租賃安排 (續)

本集團作為出租人

本集團持作租賃用途之若干物業已於年內出售。本集團所持有之全部物業已與租戶訂立為期一至六年(二零零四年：一至六年)之租約。

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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	89,465	127,458
第二年至第五年(包括首尾兩年)	170,086	227,281
五年以上	33,134	41,670
	292,685	396,409

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。

43. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團已向已出售投資物業之買家提供為期由出售物業日期起計最多三十六個月之擔保，有關物業之若干部份在租出前每月將收取商定之最低月租。如附註第32項內所載，於二零零五年十二月三十一日已作出港幣3,778,000元(二零零四年：港幣49,329,000元)之撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

44. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，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。

- (a) 賬面值合共為港幣4,013,559,000元(二零零四年：港幣3,476,697,000元)之投資物業作固定及浮動抵押。
- (b) 賬面值合共為港幣1,925,191,000元(二零零四年：港幣1,610,719,000元)之待售物業。
- (c) 賬面值合共為港幣10,022,000元(二零零四年：港幣52,605,000元)之發展中物業之固定及浮動抵押。
- (d) 賬面總值港幣332,441,000元(二零零四年：港幣409,813,000元)之預付租賃款項。
- (e) 賬面總值港幣7,097,000元(二零零四年：無)之汽車。
- (f) 港幣183,395,000元(二零零四年：港幣138,869,000元)之銀行存款。
- (g) 一間擁有資產之上市附屬公司之股份，主要為包括上文(a)及(b)所述之投資物業及待售物業。
- (h) 若干非上市附屬公司股份，其資產主要為包括上文(a)、(c)及(d)所述之投資物業、發展中物業及預付租賃款項。

45. 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。於二零零五年十二月三十一日，根據新計劃授出及尚未行使之購股權所涉及之股份數目為20,750,000股，佔該日期本公司已發行股份約3.8%。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各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，在任何一个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%。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

45. 以股份為基礎之支出 (續)

授出之購股權必須在授出日期起計二十八日內或董事所決定之期間，於支付每份獲授出之購股權港幣10元之價格後接納。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
現任董事					
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>

* 緊接行使購股權日期前本公司股份之收市價為每股港幣3.025元。

授出日期	行使期間	行使價 港元	購股權數目		
			於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內失效	於 二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使
董事					
21.2.1994	21.2.1994 – 20.2.2004	4.40	2,200,000	(2,200,000)	–
4.12.2000	4.12.2000 – 3.12.2010	1.44	28,000,000	–	28,000,000
			<u>30,200,000</u>	<u>(2,200,000)</u>	<u>28,000,000</u>

年內並無授出或註銷購股權。

46. 退休福利計劃

本集團為香港合資格之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」)。該等計劃之資產與集團之資產完全分割獨立，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。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 退休福利計劃(續)

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，而僱員可作出相應供款額。

本集團在中國及澳洲附屬公司之僱員為分別由中國及澳洲政府所設立之國營退休福利計劃之成員。該等附屬公司必須按有關薪金9%至20%向該等退休福利計劃供款，以向有關福利提供資金。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

本年度用作減低僱主供款之沒收供款為港幣310,000元(二零零四年：港幣143,000元)。在收益中之總成本港幣2,899,000元(二零零四年：港幣1,891,000元)為本集團在本年度須對該等計劃作出之供款。

47. 結算日後事項

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，以將AGP股份於倫敦證券交易所之另類投資市場上市(「提呈發售」)。緊隨提呈發售於二零零六年一月十三日完成後，本集團分別擁有AGP及TTP約69.7%及51.9%。提呈發售對本集團並無任何重大財務影響。交易詳情載於本公司日期為二零零六年一月十日之通函。

於二零零五年十二月二十日，本集團宣佈建議向AGP股東收購彼等之股份。本集團根據建議支付之現金代價約港幣125,300,000元。緊隨接納建議於二零零六年一月二十三日屆滿後，本公司於AGP之權益增加至80.4%。交易詳情載於本公司日期為二零零六年二月一日之公佈。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

48. 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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	66,443	20,497
退休後福利	1,080	1,015
其他長期福利	-	-
以股份為基礎之支出	-	-
	67,523	21,512

董事及主要行政人員之酬金乃薪酬委員會按個人表現及市況而釐定。

49. 本公司之資產負債之資料

於公司於結算日之資產負債之資料包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於附屬公司之非上市投資	136,586	136,586
應收款項、按金及預付款項	200	245
應收附屬公司款項	1,995,346	2,070,122
銀行結餘及存款	61,524	137,771
資產總值	2,193,656	2,344,724
應付款項、已收按金及應付費用	3,343	2,654
應付附屬公司款項	71,341	78,940
銀行借貸	73,238	210,000
負債總額	147,922	291,594
	2,045,734	2,053,130
股本(附註 35)	54,844	51,154
儲備	1,990,890	2,001,976
股本總額	2,045,734	2,053,130

本公司於年內虧損港幣6,600,000元(二零零四年：港幣3,300,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

50. 主要附屬公司

於二零零五年十二月三十一日，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／ 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>				
TTP (Diamond Hill) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	66	物業投資
TTP (Sha Tin) Limited	香港	1股普通股港幣1元	66	物業投資
TTP (Wanchai) Limited	香港	2股普通股 每股港幣1元	66	物業投資
成都華商房屋開發 有限公司*	中國	註冊資本人民幣 136,000,000元	97	物業發展
合詠有限公司	香港	100股普通股 每股港幣1元	100	物業發展
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	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零五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／ 註冊資本之 實質百分比	主要業務
亨雅有限公司	香港	2股普通股 每股港幣1元	100	物業投資及 成衣貿易
SEA Group Treasury Limited	香港	10,000,000股普通股 每股港幣1元	100	物業發展及融資
Shinning Worldwide Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000股普通股 每股美金1元	55	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	100	物業發展
Trans Tasman Properties Limited	新西蘭	594,824,424股 無面值	66	物業投資及發展
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	100	物業投資

* 該等公司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，故此上表只將對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。